



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



KAUPUNGINLAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

LUONNOS 18.11.2025

LPR/1617/10.02.03.00/2025

KAUPUNGINLAHDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE MARRASKUUN 18. PÄIVÄNÄ
2025 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA****KAAVANRO K2738****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaava** 7 KIMPINEN, osa tilasta 405-438-1-1**Asemakaavan muutos:**2 KESKUS, katu-, tori-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueita. 3
KYLPYLÄ, kortteli 14, tontit 1 ja 2, katu-, puisto- ja vesialueita. 7 KIMPINEN, katu-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueita.**Muodostuu:** 2 KESKUS, katu-, tori-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueita. 3
KYLPYLÄ, kortteli 14, tontit 1 ja 2, katu-, puisto- ja vesialueita. 7 KIMPINEN, katu-, puisto-, pysäköinti- ja vesialueita.**Kaavanlaatija** Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen
puh. 040 668 4499
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat
nähtävillä 20.11.-12.12.2025**Hyväksytty** KV__._.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Keskuksen, Kylpylän ja Kimpisen kaupunginosiin. Kaavamuutos koskee Ainonkatua ja sen rannan puoleisia osia, Kipparinkatua, Satamatoria, Rantapuistoa, kylpylää ja kasinoa, Halkosaarta sekä Neulasepänpuistoa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 23,1 hehtaaria. Kaavamuutosalueen pituus katua pitkin on noin 1300 metriä ja se sijaitsee noin 300–1000 metrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta, riippuen mittauskohdasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus



Kuva 1 Suunnittelualue rajattu punaisella värillä opaskartalle. Rajausta voi muuttua suunnittelun edetessä

Kaavan nimi

Kaupunginlahden asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Kaupunginlahden alueen kehittämismahdollisuuksien turvaaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Asemakaavalla mahdollistetaan Ainonkadun ja siihen rajautuvien viheralueiden kehittäminen. Asemakaava päivitetään myös Halkosaaren alueelta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
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
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.1	Ranta-alueen rakentuminen.....	11
3.2	Rakennettu ympäristö	14
3.2.1	Suunnittelualan rakennuskanta.....	20
3.2.2	Suunnittelualan lähiympäristön rakennuskanta	28
3.2.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö	33
3.3	Luonnonympäristö	36
3.3.1	Geologia, vesistöt ja pohjavesialueet	36
3.3.2	Kasvillisuus.....	36
3.3.3	Eläimistö	38
3.4	Arvokkaat luontokohteet	39
3.5	Maisema-analyysi	40
3.6	Liikenneverkko	41
3.7	Väestö, työpaikat ja palvelut	45
3.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	45
3.9	Maanomistus.....	48
3.10	Suunnittelutilanne	49
3.10.1	Maakuntakaava.....	49
3.10.2	Yleiskaava	52
3.10.3	Asemakaava.....	54
3.10.4	Rakennusjärjestys	57
3.10.5	Asemakaavan pohjakartta.....	57
3.11	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	57
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	58
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset	58
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	58
4.3	Suunnitteluvaiheet	59
4.3.1	Lähtötietokyselyjen yhteenveto	59
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	62
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	63
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	63
5.1	Kaavan rakenne.....	63
5.1.1	Mitoitus.....	64
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	64
5.3	Aluevaraukset	66
5.3.1	Korttelialueet	66
5.3.2	Virkistysalueet.....	67
5.3.3	Muut alueet.....	69
5.3.4	Yhdyskuntatekninen huolto	72

5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	73
5.5	Kaavamerkinnät ja –määräykset	73
5.6	Nimistö	77
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET.....	77
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä.....	77
6.2	Ekologiset vaikutukset	78
	6.2.1 Vaikutukset maisemaan	78
	6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään	81
	6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	82
	6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	83
6.3	Ilmastovaikutusten arviointi.....	86
6.4	Taloudelliset vaikutukset.....	86
	6.4.1 Aluetaloudelliset vaikutukset.....	86
	6.4.2 Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....	87
	6.4.3 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	88
6.5	Liikenteelliset vaikutukset	89
	6.5.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....	89
	6.5.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen.....	91
	6.5.3 Vaikutukset liikennemeluun	92
	6.5.4 Vaikutukset pysäköintiin	93
6.6	Sosiaaliset vaikutukset.....	95
	6.6.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	95
	6.6.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön	96
	6.6.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	97
6.7	Kulttuuriset vaikutukset	97
	6.7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	97
	6.7.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	98
	6.7.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan	99
	6.7.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin 101	
	6.7.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja suhde yleiskaavaan 103	
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	104
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	106
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	106
7.2	Kaavan hyväksyminen	107

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 mielipieet (lisätään kuulemisen jälkeen)*
 - c) *Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin (lisätään kuulemisen jälkeen)*
 - d) Kaavaluonnoskartta

e) MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaattijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/ tai muistutuksia tulee)

3. Asemakaavan tilastolomakkeet
4. Lappeenrannan Kaupunginlahden–Halkosaaren luontoselvitys, AFRY Finland Oy 3.10.2025
5. Rakennushistoria- ja maisemaselvitys, Lappeenrannan Kylpylä, Kasino ja rantapuisto, Sitowise Oy 6.9.2021
6. Aionkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 22.4.2025
7. Havainnekuva 18.11.2025
8. Asemakaavakartta 18.11.2025

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Meijän Rannat - Lappeenrannan keskustan ranta-alueiden kehittämissuunnitelma (Lappeenrannan kaupunki 2025)
- Meijän Rannat, Palvelutarkastelu, WSP Finland Oy/Santasalo 20.12.2024
- Lappeenrannan kaupunki, Aionkadun rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland 20.12.2024
- Meijän City - Lappeenrannan keskustan kehittämissuunnitelma, (Lappeenrannan kaupunki 2021)
- Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland 2016)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys. WSP Finland Oy 4.6.2021
- Lappeenranta.fi >Museot>Verkkonäyttelyt Lappeenrannan kaupungin historiaa
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kioski -kulttuuriympäristötietokanta
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat. (Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2025 kaupungin aloitteesta. Aionkadun asemakaavamuutos on Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelman 2025–2027 kohde nro 15; Kaupunginlahden ranta-alueen kehittäminen (Aionkatu ja Halkosaari, Kylpylaitos ja Kasino). Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 27.11.2024 ja kaupunginhallituksessa 9.12.2024.

Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, luontoselvitys sekä alustava asemakaavaluonnos. Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 19.11.2025 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.11.-12.12.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehitys toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on olemassa olevan viheralue- ja katuverkon kehittäminen sekä rantaviivaan liittyvien rakenteiden ja pienimuotoisen uudisrakentamisen mahdollistaminen. Asemakaava mahdollistaa sujuvien ja turvallisten kulkuyhteyksien toteuttamisen valtakunnallisesti merkittävässä ympäristössä.

Asemakaavassa suunnittelualueen merkittävimmät rakennukset kasino ja kylpylaitos sijoittuvat *liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle* (K-15). Alueelle voidaan sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja kokoontumistiloja. Molemmat rakennukset on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelumerkinnällä. Merkintää on kuitenkin päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevia suojelumerkintöjä. K-15-merkintä mahdollistaa niiden monipuolisen käytön ja edistää rakennusten säilymistä. Kylpylaitoksen edustalle on osoitettu *rakennusala, jonne saa sijoittaa kylpylätoimintaa tukevia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakenteita, kuten erilaisia saunoja ja uima-altaita sekä suihku- ja pukuhuonetiloja* (r-kyl). *Rakennusten ja rakenteiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 50 % rakennusalan pinta-alasta. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 kerros-m². Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja.*

Viheralueiden rajaukset säilyvät likimain ennallaan. Kaavamuutoksessa nykyinen Rantapuisto on jaettu kahteen osaan. Leikkipuiston puoleinen osa on nimetty Rantapuistoksi ja se on osoitettu *puistona* (VP) ja kasinon puoleinen osa on nimetty Kasinonpuistoksi ja se on osoitettu *puistona, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava* (VP/s-4). Leikkipuiston aluetta on hieman laajennettu Satamatorin suuntaan. Kylpylaitoksen pohjoispuolelle sijoittuva, osittain laajentuva *puisto* (VP) on nimetty Kaupunginlahden puistoksi. Halkosaaren nykyistä puistoaluetta on laajennettu ja Neulasepänpuistoa hieman pienennetty liikennejärjestelyiden vuoksi. Kimpisenniemen kärkeen on osoitettu uusi *puisto* (VP) Kimpisenniemen puisto. Kaikille puistoalueille on mahdollista rakentaa pieniä kioski-, kahvila- tai huoltorakennuksia kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti. Yhteensä puistoalueille on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliömetriä.

Satamatorin alue on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti torialueena. Alueelle on mahdollista toteuttaa yhtenäinen kioski- ja katosrakennus nykyisten erillisten kioskien paikalle. Satamatorin pysäköintialue on osoitettu nykyisen rajauksen mukaisena *yleisenä pysäköintialueena* (LP). Toinen pysäköintialue on osoitettu Neulasepänpuiston edustalle merkinnällä LP-2 (*Yleinen pysäköintialue. Pysäköintialue tulee jäsennoidä puu- ja pensasistutuksin*).

Kipparinkatu ja Ainonkatu on osoitettu *katualueina*. Kipparinkadun aluevaraus säilyy ennallaan, mutta Ainonkadun katualueutta on levennetty kylpylaitoksen kohdalta Myllysaaren hiekkarannalle saakka. Levennyksellä mahdollistetaan erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät sekä kadun ja rantaviivan väliin suunnitellut rakenteet, kuten oleskeluun tarkoitetut alueet ja portaikot. Katualueelle on osoitettu istutettavia puurivejä ja hulevesien käsittelyyn varattuja alueita.

Kaupunginlahti on osoitettu *vesialueena, jolle saa rakentaa kiinteitä ja kelluvia aallomurtajia ja laitureita*. Alueelle saa sijoittaa portaita, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä (W-6) Satamatorille sekä kasinon edustalle on vesialueelle osoitettu *palvelurakennusten rakennusalat* (pal). Kylpylän edustalle on osoitettu myös *vesialueen osa, jolle saa sijoittaa saunan ja siihen liittyviä laiturirakenteita*. Rakennus tulee toteuttaa kelluvana. Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja (sa-7). Lisäksi vesialueelle on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä *vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita* (lv) sekä *terassin rakennusalat* (ter).

Halkosaaren itäpuolinen alue on osoitettu *Vesialueena*. Alueella voi olla *muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto* (W-5).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pääosin jo rakentunut. Kaavalla mahdollistetaan Ainonkadun leventäminen sekä uusien puistojen rakentaminen täyttämällä rantaa arviolta noin 28 000 m³ mikäli koko yleissuunnitelman mukainen alue toteutetaan. Vesialueen täyttäminen ja pengertäminen edellyttävät vesilain 587/2011 mukaista lupaa. Lisäksi mahdollistetaan uusien

huolto- ja kioskirakennusten rakentaminen sekä olemassa olevien rakennusten pieni-muotoinen laajentaminen. Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu pääosin Kylpylän kaupunginosaan. Halkosaaren kohdalla kaupunginosa vaihtuu Kimpiseksi. Suunnittelualan länsiosassa Satamatorin ympäristö ja Rantapuiston leikkipuisto kuuluvat Keskuksen kaupunginosaan.



Kuva 2 Ortoilmakuva vuodelta 2023.

Kaupunginlahden ympäristö ja Kimpinen kuuluvat Lappeenrannan vanhimpiin osiin, jossa on nähtävissä useita historiallisia kerrostumia. Rantaa myöten kulkeva Aionkatu ja sen viereinen kevyen liikenteen väylä muodostavat vehreän ja kaupunkikuvallisesti edustavan rantareitin. Itään päin mentäessä tieltä avautuu näkymä kohti Myllysaarta, joka on Lappeenrannan tärkeimpiä virkistysalueita. Aionkadun varressa on pääosin 1900-luvun jälkipuolen asuinkerrostaloja. Ranta-alueelle sijoittuvat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät kasino- (1913), kylpylä- (1910) ja panimorakennukset (1891) sekä entinen pappila (1943). Rakennukset kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY- rajaukseen, joka on nimetty Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkina.

Satamatori sijoittuu suunnittelualan länsiosaan. Satamatori on aiemmin toiminut kauppatorina, nykyisin torin länsireunalla on kahvilakioskeja, etelässä esiintymislava

ja idässä ravintolalaivat. Satamatori on kesäisin erittäin vilkas kohtaamis- ja tapahtumapaikka.

Satamatorin eteläpuolelle sijoittuu Rantapuisto. Puistosta käytetään myös Kasinonpuisto -nimeä. Puistoon sijoittuu ravintola ja leikki-puisto. Rantapuiston alue on suosittu hengähdyspaikka, johon myös suurimmat markkinat ja muut sataman tapahtumat levittäytyvät.

Suunnittelualueen keskivaiheille sijoittuu Halkosaari, joka on rauhallinen, vihreä keidas. Saaren päässä on maamerkinä toimiva paviljonki. Halkosaaren länsireunassa on venelaitureita. Aiemmin Halkosaarella sijaitsi suosittu matonpesupaikka, joka purettiin 2020-luvun alussa. Halkosaarella tunnelma on hyvin rauhallinen ja sinne pääsee pakoon hälyä ja vilinää. Saaresta saa katsella keskeisten urbaanien ranta-alueiden tapahtumia sivusta. Reitti saaren pätyyn on suora, ja sen varrelle sijoittuu niin venepaikoja (maapaikkoina) kuin pieniä nurmialueita. Halkosaari rytmittyy kasvillisuuden ansiosta pienempiin suojaisiin osiin. Reitin päätepisteen kalliot ja paviljonki ovat hieno kohokohta.



Kuva 3 Rantapuisto kuvattuna Ainonkadulta.



Kuva 4 Ainonkadun jalankulun ja pyöräilyn väylä.



Kuva 5 Rantapuiston itäosassa kevyen liikenteen väylä liittyy Ainonkadulle. Vasemmalla näkyy vierasvenelaituri.

3.1.1 Ranta-alueen rakentuminen

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 kaksi pitkitäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

Lappeenrannan kaupunkialuetta saatiin laajentaa nykyisen Kaupunginlahden itäpuolelle ja siitä kaistaleena kohti etelää senaatin luvalla 1857. Alue, jonne jo aiemmin oli syntynyt asutusta ja pelloja, jaettiin rakennustonteiksi. Uusia tontteja muodostettiin käyttämättömänä olleesta alueesta. Samalla jaettiin nk. Suuri esikaupunki kahdeksi kaupunginosaksi, länsipuoli nimitettiin II ja itäpuoli III kaupunginosaksi. Nykyisen kaupunginlahden rantaan alettiin kenraalikuvernöörin luvalla rakentaa puistoa 1870-luvulla. Puistoalueelle istutettiin puita ja raivattiin polkuja. Venäläisessä topografiakartassa vuodelta 1893 eli ns. Senaatin kartassa on nähtävissä satama, Rantapuisto, Aionkadun asuinkorttelit ja Kimpisen metsät. Kartassa Halkosaari on veden ympäröimä, eikä sille ole vielä maayhteyttä. Kartassa on nähtävissä myös laivareitti, nykyinen syväväylä. Kartalta ovat erotettavissa silloinen Kylpylä, panimo sekä vanha pappila.



Kuva 6 Ote venäläisestä topografiakartasta vuodelta 1893.



Kuva 7 Viistoilmakuva Kaupunginlahdelle päin; rannassa kylpylaitos ja kasino. Kuvaaja: Veljekset Karhumäki OY, valokuvaaja, v.1938 (Lappeenrannan museot)

Merkittävimmät rantaviivan muutokset tapahtuivat 1900-luvun alussa Linnoitusniemen puoleisella rannalla, jossa rantaa täytettiin satamaa ja varastointia varten. Myös satamatoria laajennettiin täytöllä itään päin. 1900-luvun alkuvuosikymmeninä valmistuivat myös Kaupunginlahden etelä- ja lounaisrannan keskeiset julkiset rakennukset.

1930-luvun lopulle tultaessa rantaviivaa on muokattu myös lahden itärannalla. Vuoden 1939 ilmakuvassa uimalaitos on Kimpisenniemen kärjessä, uimaranta Myllysaarella. Kauppahalli ja nk. Jaakkolan kirkko ovat kauppatorin pohjoisreunalla. Ilmakuvassa



Kuva 8 Vasemmalla ilmapäätö vuodelta 1939 ja oikealla vuodelta 1957 Kuvat © Maanmittauslaitos.

vuodelta 1957 on Linnoituksen pohjoisrannalle rakennettu sotakorvauslaituri. Uimalaitos on siirtynyt Myllysaareen ja Halkosaareen on tullut venelaitureita. Satamatorin rakennukset on purettu pois.

Vuoden 1970 ilmakuvassa Halkosaaren venelaiturit ovat pidentyneet ja uusia laitureita on tullut Kaupunginlahden itäreunalle. Satamatorin alue on tyhjillään. Ilmakuvassa vuodelta 1987 Halkosaaressa on aiempaa suurempi mattolaituri. Myllysaareen on tehty Pappilanlahden vesialueesta erotettu ns. ankkalampi.



Kuva 9 Vasemmalla ilmakuva vuodelta 1970 ja oikealla vuodelta 1987 Kuvat © Maanmittauslaitos

Ilmakuvassa vuodelta 2000 Linnoituksen kärkeen on tullut uudisrakennuksia. Niin sanotun Satamansuoran pysäköintialueet on jäsennelty selkeämmin. Ilmakuvassa vuodelta 2023 Linnoituksen pohjoiskärkeen on tullut uusia venelaitureita. Osa panimon rakennuksista on purettu ja tilalle tehty kaksi asuinkerrostaloa.

Rakennusten ja yleisten alueiden historiaa on käsitelty tarkemmin osa-aluekohtaisissa kuvauksissa luvussa 3.2 (rakennettu ympäristö).



Kuva 10 Vasemmalla ilmakuva vuodelta 2000 ja oikealla vuodelta 2023

3.2 Rakennettu ympäristö

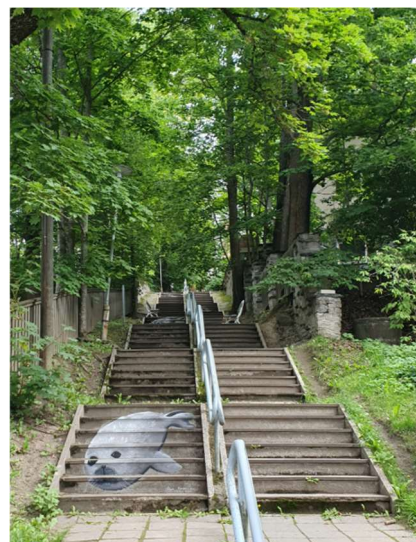
Ainonkatu

Ainonkatu on sijainnut Kaupunginlahden etelä- ja itärannalla 1800-luvulta saakka, ja sitä on jatkettu Myllysaareen 1900-luvun alkupuolella. Kadun varrella oli merkittävien kauppiaiden ja ammatinharjoittajien pääosin puurakenteisia asuin- ja liiketiloja aina 1900-luvun puolivälin tienoille saakka, kunnes ne purettiin pois uusien asuinkerrostalojen tieltä erityisesti 1970-luvulla ja sen jälkeen.



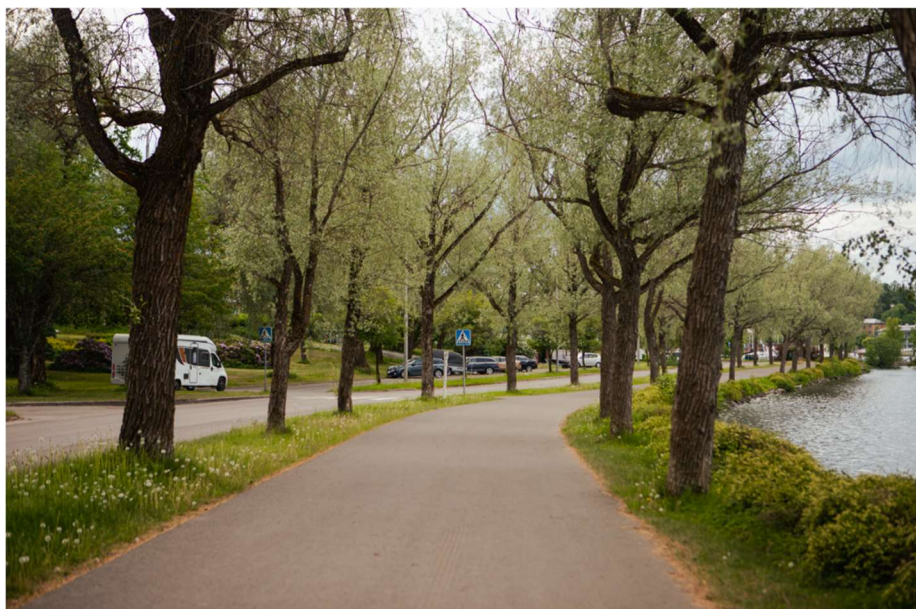
Kuva 11 Ainonkatu 5–19, puutalot Wolkoffin talon nurkalta alas Kylpylään 1940-luvulla; oikealla Wolkoffin talon aidattua tyhjää tonttia. Tunteaton valokuvaaja (Lappeenrannan museot)

Keskustan ja Kimpisen suunnasta Ainonkadulle on mahdollista saapua kaikilla kulkutavoilla Kauppakatua ja Kirkkokatua pitkin. Ainonkadulle johtaa katujen lisäksi neljät portaat – Punahousujen portaat (Raatimiehenkatu), Hyväntuulentien portaat, Ainonkatu 27:n vieriset portaat ja Myllysaaren portaat. Ainonkadulta nousevien Hyväntuulentien portaiden sijainti on vanhojen karttojen mukaan peräisin jo ainakin 1890-luvulta.



Kuva 12 Hyväntuulentien portaat. Portaissa on Olga Hyvösen vuonna 2023 toteutettu katutaideteos "Saimaannorpat kotimatalla"

Ainonkatua seuraavat Myllysaaren hiekkarannalle asti komeat puurivistöt, jotka erottuvat myös silhuetista. Puurivien väleissä on pysäköinti- ja istumapaikkoja. Ajoväylä on Kylpylän ja Halkosaaren välillä hyvin lähellä kevyen liikenteen väylää ja puurivi sijoittuu käytännössä kevyen liikenteen väylän keskelle. Venelaiturit liittyvät suoraan ke-



vyen liikenteen väylään, jonka kautta tapahtuu niiden huolto. Ainonkadun ja Halkosaaren risteys on melko jäsentymätön, kun veneenlaskupaikka, pysäköinti, ajo saareen ja kevyt liikenne risteävät. Halkosaaren ja Myllysaaren välillä kevyen liikenteen väylä on leveämpi ja viherkaista erottaa sen ajoradasta. Myllysaaren rannalle saapuessa puurivistö loppuu ja näkymä hiekkarannan yli niitylle aukeaa.

Kuva 13 Ainonkatua Neulasepänpuiston kohdilla. Jalankulun ja pyöräilyn väylää rajaavat hopeapajurivit.

Satamatori

Lappeenrannan satama-alueen historiaa Lappeenrannan satama-alueen historiaa -videon (Lähde: [Youtube: Lappeenrannan satama-alueen historiaa](#)) mukaan 1890-luvun alussa ahtaaksi käynyt tori päätettiin siirtää raatihuoneen edustalta satamaan maantie- ja vesiliikenteen kohtauspaikalle. Pian vuosisadan vaihteessa Kaupunginlahden länsirannan maa-aluetta laajennettiin Kirkkokadulle päin, jolloin torille saatiin enemmän tilaa. Kauppahalli rakennettiin torin pohjoisreunalle vuonna 1903. Muutamaa vuotta myöhemmin

vuonna 1907, valmistui hallin taakse lihentarkastamo ja vaakahuone, jota alettiin kutsua ulkonäön ja rakennuksen suunnittelijan mukaan Jaakkolan kirkoksi. Rakennuksessa oli myös mm. kaupungin varastoja, kahvila sekä odotustilat laivamatkustajille.



Kuva 14 Lappeenranta, kauppatori ja satama 1930-luvulla. Taustalla näkyy Jaakkolan kirkko eli lihentarkastamo ja vaakahuone. Lappeenrannan museoiden kuva-arkisto, tuntematon valokuvaaja

Kauppahallista tuhoutui puolet toisen maailmansodan pommituksissa, mutta molemmat edellä mainituista rakennuksista pysyivät kuitenkin käytössä aina 1950-luvun loppupuolelle saakka, kunnes kauppatori siirrettiin nykyiselle paikalleen Oksasenkadun varteen vuonna 1956. Sekä kauppahalli että Jaakkolan kirkko huutokaupattiin purkukuntoisina torikaupan hiivuttua rannassa vuonna 1957. Jaakkolan kirkon pylvää pidettiin kaupungin omistuksessa, eivätkä kuuluneet huutokaupattaviin tavaroihin. Sen sijaan ne hyödynnettiin tilalle rakennetussa pyöreässä kioskissa, joka valmistui 1958.

Satamatoria uudistettiin vuoden 1987 arkkitehtuurikilpailun pohjalta. Voittajasuunnitelmaa (Arkkitehtuuritoimisto Sopanen – Svärd Oy) ei toteutettu ranta-alueelle sellaisenaan, mutta siitä poimittiin toteutukseen eri elementtejä. Kilpailun tavoitteena oli parantaa torialueen viihtyisyyttä ja kehittää satamaa matkailun alueena. Nykyiset kioskit katoksineen rakennettiin vuonna 1990, esiintymislava 1990-luvun lopussa ja huoltorakennus vuonna 2006. Sitten rakentamistoimenpiteet ovat olleet pienempiä, kuten pinnoitteiden uusimista, alueen esteettömyyden parantamista ja esiintymislavan tekniikan ja toimintojen uusimista ja parantamista.

Satamatoriiin kuuluu myös kaksi ravintolalaivaa terasseineen. Laivat ovat olleet nykyisellä paikalla 1990-luvun alkupuolelta saakka.



Kuva 15 Satamatori kuvattuna Rantapuiston suunnasta.

Halkosaari

Historiasta maiseman nykytilaan ([Pdf: Historiasta maiseman nykytilaan](#)) mukaan Halkosaari kunnostettiin puistoksi 1890-luvulla ja yhdistettiin sillalla mantereeseen.

Vuonna 1895 saareen rakennettiin paviljonki, mikä oli osa Kylpylän lähistön kehittämistä. Saarta on käytetty kauan pienveneiden säilytykseen ja se on ollut historiansa aikana Saimaan melojien tukikohtanakin. Nimensä Halkosaari on saanut siellä olleista suurista halkovarastoista. Saari toimi 1950-luvulta 2020-luvun alkuun suosittuna matonpesupaikkana. Suuri mattolaituri useine pesupaikkoineen oli saaren itärannalla.



Kuva 16 Näkymä Lappeenrannasta panimorakennusten yli Saimaalle; Halkosaarella on kylpylaitoksen uimahuone ja paviljonki, Aionkadulla istutettu puurivi (Tuntematon valokuvaaja, 1899–1910, Etelä-Karjalan museo)

Rantapuisto

Historiasta maise-
man nykytilaan (Pdf:
Historiasta maise-
man nykytilaan) mukaan Kaupunginlahden rannan somistaminen puistoksi alkoi 1870-luvulla kenraalikuvernöörin luvalla. Kaupunginlahden rantaa siistittiin Rantapuistoksi eli Kasinon puistoksi, jota kehitettiin osana kylpylämatkailua. Kylpylän



Kuva 17 Lappeenrannan Rantapuisto. Ihmisiä puiston penkeillä Kaupunginlahden rannassa. Lappeenrannan museot, kuvaaja Poutvaara, Matti, 1957

asiakkaat viettivät aikaa puistossa hoitojensa lomassa. Rantapuistoa kutsutaan myös Kasinon puistoksi Kylpylän vieressä sijaitsevan Ravintola Kasinon mukaan.

Nykyisin Rantapuiston alue on suosittu hengähdyspaikka, johon suurimmat markkinat ja muut sataman tapahtumat ajoittain levittäytyvät. Alue on tunnelmaltaan pysähtynyt ja välittää hyvin historian tuntua. Rantapuisto asettuu rakennusten ja vesistön väliin kulmaukseen, jossa on melko vilkasta jalankulku- ja pyöräilyliikennettä.

Rantareitti jatkuu aivan rantaviivan tuntumassa kohti Halkosaarta. Kirkkokadun jatke puolestaan laskeutuu Rantapuistoon, josta se jatkuu Satamatorille palveluiden, tapahtumien ja oleskelun vyöhykkeelle kahden puistokäytävän yhteytenä. Väylä erottaa samalla leikkipuiston omaksi alueekseen puiston länsireunalle. Itäpuolella Rantapuiston suuret vanhat puut ovat merkittävässä osassa rannan silhuettia. Latvuksien alla on suojaista ja varjoista puisto. Matala kasvillisuus ja aukeat nurmialueet eivät estä näkymiä kohti Kaupunginlahtea.

Rantapuistoon sijoittuu kaksi muistomerkkiä. Kaunis Veera on luonnollisen kokoinen patsas ja se on toteutettu perinteisellä pronssivalutekniikalla. Patsas seisoo kuparisen vesialtaan yläpuolella, haponkestävästä teräksestä valmistetun käden päällä. Kädellä on kuparisia lumpeenlehtiä, joista vesi virtaa altaaseen. Veistoksen kivijalusta on tehty Ylämaan ruskea –graniitista ja vesialtaan reunus on Ylämaan vihreä -graniittia. Kotkalainen kuvanveistäjä Markku Hirvelä toteutti patsaan hahmon Tatu Pekkarisen laulelman ja sen pohjalta Ville Salmisen 1950 ohjaaman elokuvan ”Kaunis Veera eli Ballaadi Saimaalta” -tarinaan perustuen. Veistoksen tilasi lappeenrantalainen liikemies Ossi Vilhu ja kaupunki otti lahjoituksen vastaan 7.8.2020 järjestetyssä paljastustilaisuudessa tarinan syntysijoilla Saimaan rannalla, Lappeenrannan satamaan vievällä lehmuskujalla.

Toinen Rantapuistoon sijoittuva muistomerkki on *Lavalla*-niminen teos Pave Maijasen muistoksi. Teos on kitarakotelo muistuttava pronssista valettu kuori, jonka sisällä on valoja. Teoksen on tehnyt taiteilija Harri Ahonen. Ahosen teos voitti Lappeenrannan kaupungin järjestämän taidekilpailun, jossa tavoitteena oli löytää lappeenrantalaislähtöiselle Pave Maijaselle muistoteos.



Kuva 18 Rantapuisto kuvattuna lännestä. Kuvassa näkyy Kaunis Weera ja Lavalla -teokset.

Venelaiturit

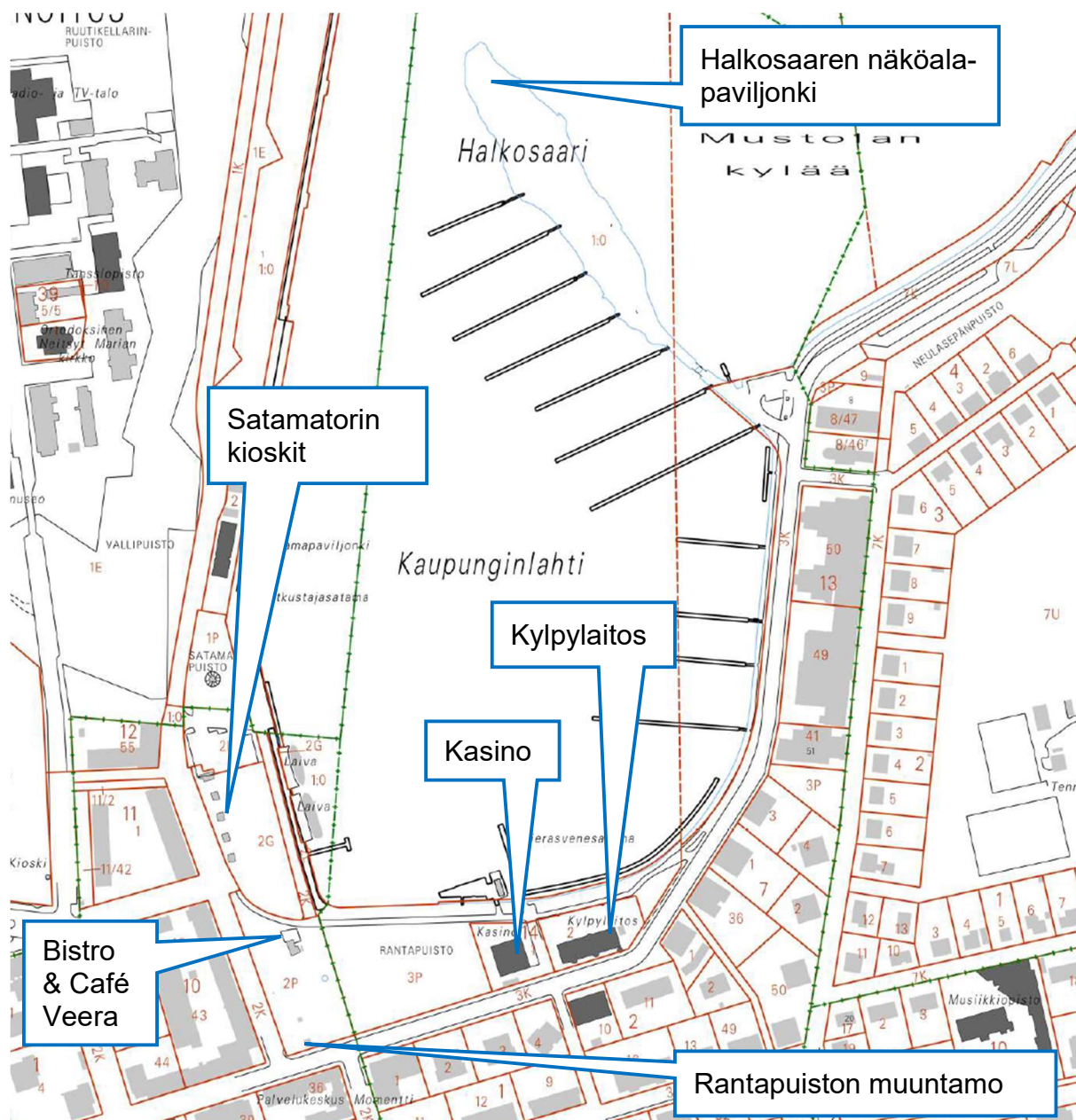
Suunnittelualueelle sijoittuu yhteensä 553 laituripaikkaa, joista 229 paikkaa sijoittuu Ainonkatuun kiinnittyviin latureihin ja loput 324 paikkaa Halkosaareen kiinnittyviin laitureihin. Halkosaaren rannalla on yhteensä 69 soutuvenepaikkaa maapaikkoina.

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi pienille ja keskisuurille veneille tarkoitettua vierasvenelaituria. Kasinon ja kylpylaitoksen edustalla olevalla laiturilla voi yöpyä. Laiturilla on sähkö- ja vesipisteet. Peseytymistilat, saunat ja wc:t ovat kylpylärakennuksessa. Jätepisteet, septi- ja pilssivesityhjennyslaitteet ovat Sataman loisteen yhteydessä. Satamatorin Maalaistenlaiturissa on lyhytaikaiseen pistäytymiseen noin 15 venepaikkaa.



Kuva 19 Venelaitureita Halkosaaresta kuvattuna.

3.2.1 Suunnittelualueen rakennuskanta



Kuva 20 Virastokartalla näkyvät suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennukset osoite-numeroineen (Trimble Locus Cloud 17.11.2025)

Kipparinkatu 5–13, Satamatorin kioskit

Satamatorille rakennettiin vuonna 1990 neljä, 27 kerros-m²:n suuruista kioskia. Rakennukset ovat vaaleita ja lautaverhoiltuja. Kioskeja yhdistävä katos on rakennettu 2000-luvun alkupuolella. Kioskeissa ei ole lämmöneristystä, joten ne ovat vain kesäkäytössä. Kioskeihin on tehty aikojen saatossa pieniä korjauksia sisätiloissa ja kattorakenteissa. Kioskirakennukset ovat niissä toimivien yritysten omistamia.



Kuva 21 Satamatorin kioskit.

Kipparinkatu 6, Bistro & Café Veera

Rantapuistossa sijaitsee vuonna 2005, alun perin kesäkäyttöön rakennettu kahvila-ravintola Bistro & Café Veera. Kahvila-ravintola rakennettiin viiden vuoden tilapäisellä rakennusluvalla, jonka jälkeen tekninen lautakunta myönsi poikkeamisluvan kahvila-toiminnan jatkamiseksi vuoden 2014 loppuun saakka, joka vastasi määräajaltaan puistoalueen osan vuokra-aikaa. Vuokrasopimusta jatkettiin vuoden 2015 loppuun saakka ja poikkeamislualle haettiin jatkoaikaa myös vuoden 2015 loppuun saakka. Vuonna 2015 asemakaavamuutoksella mahdollistettiin kahvilan toiminnan muuttaminen ympärivuotiseksi. Vuonna 2019 kahvilan ensimmäiseen kerrokseen lisättiin avattavat ja sisäänpäin kääntyvät liukulasit ja toiseen kerrokseen rakennettiin kattoterassi.



Kuva 22 Rantapuistossa sijaitseva kahvila-ravintola.

Rantapuisto, Muuntamo

Yhtä aikaa Energialaitoksen kanssa 1920-luvun lopulla rakennettiin muutamia kaksikymmenluvun klassismia edustavia muuntajia kaupungin keskusta. Näistä yksi, pienehkö muuntaja sijaitsee Rantapuistossa Aionkadun varrella. Muuntamo on vaalea, julkisivuiltaan rapattu. Rakennuksessa vihreä, saumapeltiä oleva katto ja punainen, vihreäkarminen ovi. Ovessa on poikkileikkaukseltaan puolipyöreät pystysuorat putket, takaseinässä kolme ikkunaa vierekkäin ja niiden välissä samanlaiset putket. (Lähde: Kulttuuriympäristötietokanta Kioski)



Kuva 23 Rantapuiston muuntamo.

Halkosaaren näköalapaviljonki

Osana kaupungin kaunistamispyrkimyksiä Matkailijayhdistyksen Lappeenrannan paikallisosasto rakennutti 1895 Halkosaaren kärkeen avoimen näköalapaviljongin N. Menanderin piirustusten mukaan. Paviljonki on rakenteeltaan avonainen ja sen katemateriaalina on punainen aaltopelti. Lähellä on Lappeenrannan killan pystyttämä muistolaatta Valarikon viivasta, jonka aiheena on sortovuosien aikana 1899 tulvaveden jättämä jälki Saimaan rantakallioissa. Halkosaaren maisemallista merkitystä korostaa sen hopeapajukujanne, joka on ensi kertaa istutettu 1870-luvulla.



Kuva 24 Halkosaaren päässä oleva paviljonki.

Ainonkatu 10, Kasino

Rakennushistoria- ja maisemaselvityksen (Sitowise Oy 6.9.2021) mukaan Kasinon rakennuttamiseksi 1910-luvulla perustettiin oma Kasino-osakeyhtiö, jolle Kaupunginvaltuusto antoi vuonna 1913 luvan rakentaa myöhäisjugendia edustavan kasinorakennuksen. Kasino rakennettiin palvelemaan vieressä sijaitsevan kylpylän asiakkaita. Rantapuistossa sijaitsevan jugendrakennuksen piirustukset ovat arkkitehti Eino Forsmanin käsialaa, ja rakennus valmistui vuonna 1913.

Myöhäisjugend-tyyliin on viitattu aiemmissa selvityksissä, mikä selittyy ehkä myöhemmin 1920-luvun lopulla vilpolaan rakennetuista pieniruutuisista ikkunoista ja julkisivun



Kuva 25 Lappeenrannan kasino 1930-luvulla kuvattuna Rantapuistosta. Museoviraston Historian kuvakokoelma, kuvaaja Valokuvaamo Pietinen



Kuva 26 Kasino kuvattuna Rantapuistosta.

lautavuorauksen sommitelluista koristekentistä. Muissa ikkunamuodoissa ja listoissa sekä päätyaiheissa on sen sijaan selviä uusklassistisia muotoja, kuten sisällä rakennuksessa. Kasinopiirustuksista voi nähdä, miten sen sisäänkäynnit sijoittuivat: pääsisäänkäynnit yleisölle sijoittuvat rantajulkisivulle. Toisen kerroksen vilpola oli umpikuistin tapaan toteutettu. Pihakäytävältä sisäänkäynti oli suunniteltu toisen kerroksen saliin ja sivutiloihin. Myös puistokäytävien oli tarkoitus alkuperäisen suunnitelman mukaan liittää Kasino viereiseen puistoon jatketuin hiekkakäytävin rakennuksen sivuitse.

Alkuperäisen tilaohjelman mukaan ensimmäisessä kerroksessa oli varasto, keittiö ja huoltotilat. Piirustuksiin on merkitty lyijykynällä myöhemmin ensimmäiseen kerrokseen

kolme palvelijan huonetta itäsivulle, keskiosaan ”säiliöitä” eli varastoja ja keittiö, länsisivulle pesuhuone, tarjoiluhuone ja säiliö. Ensimmäiseen kerrokseen on merkitty kuu-
luvaksi myös jääkellari. Pääportaikko johti toisen kerroksen vilpolaan, josta avautuivat
kaariaukkoiset pariovet suureen ravintola- ja tanssisaliin. Pääkerroksessa oli myös ”ve-
siklosetti” ja pesuallas porrashuoneen sivussa. Ullakolla on piirustuksen ja arkistoläh-
teiden mukaan ollut palvelijoiden huoneita, joihin valoa antoivat pääty- ja kattoikkunat.

Vuonna 1928 arkkitehti Juhani Vikstedtin (myöh. Viiste) suunnitelmien mukaan kuisti
varustettiin ikkunoilla ja porrasta muutettiin. Muutos kunnioitti uusklassistista muoto-
kieltä pilareineen ja kaiteineen. Muutos kuistilla lisäsi vilpolan käyttömahdollisuuksia
myös viihtyisänä ravintolana, kun lasitetun kuistin kautta avautui kauniit näköalat Sai-
maalle, puistoon ja satamaan. Varhaisimmista valokuvista voi päätellä, että vilpolan
seinä ja katto olivat paneloituja. Tanssisalin puolella taitteinen katto oli paneloitu ko-
risteellisin kasetein. Kaariaukkojen ja pylväiden, peiliovien (pariovet) sekä kattokaset-
tien väritys oli aikakaudelle tyypillinen murretuin tummin sekä vaalein sävykontrastein.
Tanssisalin puolella on ollut seinämaalauksia ainakin kaariaukotuksen yllä.

1930-luku oli Kasinon viihdetoiminnan kulta-aikaa eikä lama-aika ei näytä vaikuttaneen
kulttuuritapahtumien ideointiin. Ravintolatilat vuodelta 1934 edustivat uusia ja aikakau-
delle tyypillisiä vaatimuksia. Tarjoiluhuoneita lisättiin sekä ala- että yläkertaan. Sota-
vuodet 1940-luvulla Kasino toimi tiiviissä yhteistyössä Kylpylän kanssa sotaponniste-
luissa. Muun muassa Kasinon alakerran tilat (isot kylmätilat –ajalta ennen jääkaappeja
tai kylmiöitä) oli luovutettu Valiolle voin säilytykseen. Muut Kasinon suuret huoneet oli
vuonna 1944 varattu siirtoväen tavaroiden säilytykseen, jotka oli siirretty Lappeenran-
taan rajan takaa evakkokuljetuksissa. Sota-ajan jälkeen Kasinon viihdetoiminta jatkui
erilaisin kulttuuritapahtumin ja esityksin. 1950-luvun alkupuolella kylpylän lääkärin
vastaanottotilat, konttori ja laboratorio olivat väliaikaisesti Kasinon tiloissa.

1960–80- luvuilla kahvila - ja baaritoiminnan myötä ensimmäisen kerroksen yleisö-,
keittiö - ja sosiaalitylöjä uusittiin ajanmukaisiksi kalusteita myöten. Toiseen kerrokseen
uusittiin kabinetti yksityistilaisuuksiin ja vilpola otettiin salikäyttöön. Ensimmäiseen ker-
rokseen, 1930-luvun jääkellarin tiloihin, rakennettiin kahvila ja baari, joiden vuoksi avat-
tiin luoteiskulmaukseen ikkunat näköaloin järvelle ja puistoon. Peruskorjattu Kasino
aloitti ympärivuotisen ravintolatoiminnan vuonna 2003. Samana vuonna Kasinon eteen
valmistui paalujen varaan kiinteänä rakennelmana kesäterassi arkkitehti Mikko Heikki-
län suunnitelmien mukaan.

Kasinon julkisivua tarkasteltaessa pohjoissivua hallitsevat näyttävät päätykolmioai-
heet. Kolmioita kehystää voimakas profiililista ja korostaa ovaali-ikkuna. Julkisivuilla
rantaan ja puistoon päin avautuvat kuistin pieniruutuiset ikkunat lasiseinän tapaan. Jul-
kisivun verhous on jaettu kerrokseen paneloinnin ja listojen avulla. Eteläisivulla on ko-
rostettu pääsalikerrosta ja sen ikkunaa koristeellisella kehyslaudalla. Kasinolla on kor-
kea kivijalka ja sen seinäpinnan jäsennyksessä korostuvat uusklassisimin aiheet: nurk-
kapilarit, kerroslistat, vaihtelu vaaka - ja pystypaneelikentien. Päätykolmion katkoinen
päälista on voimakkaasti profiloitu. Pohjoissivun pääsisäänkäyntiä on korostettu ripus-
tetulla lipalla.

Ainonkatu 12, Kylpylä

Rakennushistoria- ja maisemaselvityksen (*Sitowise Oy 6.9.2021*) mukaan Kylpylälle perustettiin uusi Lappeenrannan Kylpylaitos-Osakeyhtiö vuonna 1898. Yhtiö paneutui erityisesti kylpylätoiminnan uudistamiseen ja uudisrakennuksen hankintaan. Vuonna 1910 järjestettiin kylpylän suunnittelusta kutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti Gustaf Strengell. Uusi kylpylä rakennettiin samalla paikalla vuodesta 1870 sijainneen rakennuksen paikalle. Rakennustyöt alkoivat syksyllä 1910. Vuonna 1912 Jugend -tyyliä edustava Kylpylä avattiin osin kesken-eräisenä ensimmäiseksi kesäkaudeksi. Kylpylä ei valmistunut alkuperäisistä suunnitelmista huolimatta, ympärivuotiseen käyttöön korkeiden rakennuskustannusten vuoksi.



Kuva 27 Lappeenrannan kylpylaitos 1930-luvulla kuvattuna Ainonkadulta. Museoviraston Historian kuvakokoelma, kuvaaja Valokuvaamo Pietinen

Ensimmäisen kerroksen tilat oli varattu "kansan - ja luokkasaunaksi". Toisen kerroksen tilat "läm-

min - ja kylmävesiparantolalle". Kylpylän asussa, perusmuodossa ja asemassa tontilla voi nähdä 1910-luvun Manner-Euroopalle tyypillisten huvila - ja puutarhakaupunkien mallien vaikutusta. Julkisivuja jäsentää rungon tornimaiset ulosvedot ja taitteiset erkerit. Päinvastoin kuin aiemmin on esitetty, 1910-luvun piirustusten ulkoasu on aikalaisvalokuvien mukaan säilynyt varsin pienin muutoksin myöhemmillä vuosikymmenillä.

Kylpylärakennuksen eri tilat oli 1910-luvulta alkaen jaettu kerroksissa kylpylätoimintojen mukaan siten, että lääkärien vastaanottohuoneet olivat Kylpylän ensimmäisen kerroksen länsipäässä, keskiosaan rakennusta keskittyivät erilaiset hoitohuoneet pitkien käytävien varrelle ja itäpäässä rakennusta olivat tekniset tilat sekä pesula. Lepo- ja hoitohuoneita (vannahuoneet, höyrykaappi sekä hieronta) oli myös toisessa kerroksessa. Toisen kerroksen itäpäässä sijaitsivat saviosasto sekä mankelihuone.

Vuonna 1936 aloitettiin Kylpylän laajennussuunnitelma hoitojen uudistamiseksi. Vuonna 1937 kaupunginvaltuusto hyväksyi Kylpylän saviosaston laajennusosan itäpäähän ja rakennustyöt alkoivat. Laajennus sovitettiin pohjaltaan ja ulkoasultaan hyvin alkuperäiseen runkomuotoon sekä tyylliratkaisuihin sopivaksi.

Vuosina 1941–1945 Kylpylä toimi jatkosodassa rintamalla kuolleiden evakuoimiskeskusena. 1950-luvulla lääkärien ja laboratorion vastaanottotilat siirtyivät Kasinolta Kylpylärakennuksen länsipäähän, mikä palveli asiakkaita paremmin. Kylpylän toisen kerroksen ja ullakon tiloja muutettiin vieraiden sekä työntekijöiden majoitukseen. Savihissi ja kaivuhuone rakennettiin 1950-luvun alussa ensimmäiseen kerrokseen lisäosan yh-

teyteen kytkemällä se itäpäähän katusivulle. Ullakkokerrokseen uusittiin asuinhuoneiden yhteydessä oleva ruokailuhuone ja keittiö. Vuonna 1954 Kylpylän konttoritilat siirrettiin Kasinolle ja lääkärin huoneiden sisäänkäynnit muutettiin avautumaan hallin sijaan eteiskäytävältä.

Vuonna 1965 ullakon keittiö, ruokailuhuone ja varasto majoitustilojen yhteydessä uusittiin. 1970-luvulla Kylpylää peruskorjattiin. Ensimmäisen ja toisen kerroksen WC- ja teknisiä tiloja peruskorjattiin. Portaikkoja uusittiin, käytävien seinät ja asuinhuoneet saneerattiin ja hissiliinja rakennettiin samalla, kun toiseen ja kolmanteen kerrokseen keskitettiin uudet päämajoitustilat. Viimeistään tuolloin purettiin alkuaikojen hoito-osastonkin kevyet väli- tai verhoseinät.

Uusi kylpylaitosrakennus valmistui vuonna 1973 Aionkatu 17:n tontille, mikä mahdollisti ympärivuotisen hoito- ja majoitustoiminnan vanhan Kylpylän kanssa. Vuonna 1997 Kylpylän hallinta siirtyi säätiölle. Palveluihin kuuluivat kuntoutusten lisäksi kylpylälomat, kokouspalvelut sekä kauneudenhoito-osasto.

Muutokset 2000-luvulla ovat koskeneet kaikkien kerrosten hoito- ja asuinhuoneiden sekä käytävien seiniä. Muutokset ovat pääosin parannuksia pintoja tai aukotuksia uusimalla. Märkätilat saneerattiin vuonna 2003. Muutostyössä 2000-luvun alussa kytkettiin lisäosana Suomessa ensimmäinen suola-huone itäpään kylpyläosastoon.



Kuva 28 Ylemmässä kuvassa kylpylä kuvattuna rannan puolelta ja alakuvassa Aionkadulta.

3.2.1.1 Puretut rakennukset

Kauppahalli

Satamatorin pohjoisreunalle rakennettiin kauppahalli vuonna 1903. Kauppahallista tuhoutui puolet toisen maailmansodan pommituksissa, mutta rakennus pysyi kuitenkin käytössä 1950-luvun keskivaiheille saakka, kunnes kauppatori siirrettiin nykyiselle paikalleen Oksasenkadun varteen vuonna 1956. Kauppahalli huutokaupattiin purkukuntoisena torikaupan hiivuttua rannassa vuonna 1957.



Kuva 29 Satamatori 1920-luvulla. Kuvassa näkyy vanha kauppahalli ja sen takana Jaakkolan kirkkoa. Etelä-Karjalan museon, kuvaaja Lehtinen, Eino Germanus, 1925.

Jaakkolan kirkko

Rantojen rakennukset (Meijän Rannat, 2024. Pdf: [Rantojen rakennukset](#)) mukaan vuonna 1907 satamaan valmistui lihan-tarkastamo ja vaaka-huone kauppatoria varten, mutta rakennuksessa oli myös muita palveluja: odotustilat laivamatkustajille, kahvila, pieniä putiikkeja ja kaupungin varastotiloja. Rakennuksen suunnitteli kaupungin rakennusmestari Johan Edward Jaakkola, jonka mukaan rakennus sai lempinimensäkin. Rakennus huutokaupattiin purettavaksi toukokuussa 1957.



Kuva 30 Jaakkolan kirkko vanhalla kauppatorilla satamassa. Etelä-Karjalan museo, kuvaaja Valotus Oy, vedostaja 1957.

Rakennusmateriaalit menivät polttopuiksi ja kesähuvilatarpeiksi. Valurautaiset kaiteet ja katon kannatinpylväät eivät kuuluneet kauppaan, vaan ne hyödynnettiin paikalle rakennettavassa pyöreän kioskin paviljongissa vuonna 1958.

3.2.2 Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta

Kipparinkatu 1–7

Kipparinkadulla, Satamatorin kohdalla (osoitteissa Vallikatu 1 ja Torikatu 4) sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset on rakennettu 1970-luvun alussa. Vaaleankeltaiset, rapatut rakennukset ovat kolmikerroksia ja niiden katutasokerroksessa on liiketiloja. Rakennuksessa on koko kadunpuoleinen julkisivu lasitettuja parvekkeita. Alun perin molemmat rakennukset ovat olleet pesubetonipintaisia.

Kipparinkatu 3:en sijoittuu vuonna 1983 rakennettu, keltatiilinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kolme kerrosta sekä osittain maanpäällinen kellarikerros.

Meijerin taloon kiinni (Kipparinkatu 5) valmistui vuonna 1998 viisi-, osin kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus on rapattu ja väritykseltään vaalean okra.



Kuva 31 Kipparinkadun kerrostaloja kuvattuna pohjoiseen.

Lappeenrannan ja ympäristön osuusmeijerin tuotantorakennus (Kipparinkatu 7) on suunniteltu vuonna 1938 Valion rakennusosastolla arkkitehti Maunu Siitosen johdolla. Tuotantorakennuksen suuret ikkunat ovat tyypillisiä ajan funktionalistiselle suuntaukselle. Samalta ajalta oleva viisikerroksinen liike- ja asuinkerrostalo korotettiin 1990-luvulla samalla kun tuotantorakennukseen sijoitettiin toimistotiloja. Entinen meijerirakennus ja siihen liittyvä asuinkerrostalo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva 32 Kipparinkadun kerrostaloja kuvattuna keskustan suuntaan.

Ainonkatu 7–17

Ainonkatu 7:ssä sijaitsee kaksi, toisiinsa kiinni rakennettua rakennusta. Rakennuksista vanhempi on 1950-luvun alussa rakennettu liike- ja toimistorakennus. Vaaleanruskea rakennus on kaksikerroksinen ja rapattu. Uudempi asuin- ja liikerrakennus, Ainonkadun ja Kirkkokadun kulmassa on valmistunut vuonna 1988. Vaaleanruskea, rapattu rakennus on kolmikerroksinen, jonka alimmassa kerroksessa on liiketiloja.



Kuva 33 Ainonkadun kerrostaloja kuvattuna länteen.

Ainonkadun ja Kirkkokadun kulmassa oleva kolmikerroksinen asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 1977. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on autotalleja. Ainonkatu 11:ssä ja Ainonkatu 13:ssä sijaitsee vuonna 1972 rakennetut ulkoasultaan lähes

identtiset asuinkerrostalot. Rakennukset ovat viisikerroksisia ja alimmassa kerroksessa on autotallit. Ainonkadun puolella rakennuksissa on julkisivun mittaiset lasitetut parvekkeet. Rakennukset ovat väriykseltään vaaleanharmaita.

Ainonkatuun nähden vinoittain sijaitsee vuonna 1959 valmistunut, vaaleankeltainen, rapattu asuinkerrostalo (Ainonkatu 15). Rakennus on viisikerroksinen ja alimmassa kerroksessa on asuntojen lisäksi autotalleja. Rakennus poikkeaa ainoana Ainonkadun rakennuksena kadun suuntaisesta sijoituksesta. Alun perin myös sen länsipuoliset rakennukset oli tarkoitus rakentaa vinosti katulinjaan nähden.

Vanhaa kylpylää vastapäätä sijaitsee kylpylähotelli Lähteen hotellirakennus, joka on valmistunut vuonna 1974. Vuonna 2005 rakennukseen tehtiin peruskorjaus, jolloin mm. rakennettiin Ainonkadun puolelle parvekkeet.



Kuva 34 Ainonkadun kerrostalot kuvattuna länteen.

Ainonkatu 19–29

Ainonkadun varrelle valmistui tyyllisesti yhtenäinen joukko edustavia kerrostaloja 1950- ja 1960-luvun kuluessa. Tiili- ja betonirakenteisten asuinrakennusten julkisivumateriaaleina on punatiili ja valkea rappaus. Rakennuksien ylimmät kerrokset ovat sisäänvedettyjä ja alimmissa kerroksissa on autotalleja.

Ainonkatu 19 vuodelta 1962 on joukon ainoa pitkänomainen rakennus ja siinä on kaksi porrashuonetta. 1970-luvun alussa rakennettujen Ainonkatu 21:n ja 23:n asuinrakennuksissa on julkisivun mittaiset lasitetut parvekkeet. Ainonkatu 25 on rakennettu 1961 ja Ainonkatu 27 vuonna 1967. Rakennusten kadun puoleisen julkisivun puolelta kaksi ylintä kerrosta on porrastetusti sisäänvedettyjä ja julkisivujen reunoissa on ulostyöntyviä parvekkeita.

Ainonkadun uusin rakennus sijaitsee osoitteessa Ainonkatu 29. Asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 2022. Rakennus on Ainonkadun puolelta viisikerroksinen ja Kimpinenkadun suuntaan osoittavan siiven puolelta nelikerroksinen. Rakennuksessa on rinteeseen upotettu, kaksikerroksinen pysäköintiin tarkoitettu kellari.



Kuva 35 Aionkadun kerrostaloja.

Aionkatu 31, entinen panimo

Punatiilinen uusrenessanssia edustava panimorakennus, joka on rakennettu vuonna 1891. Rakennuksessa oli panimotoimintaa 1990-luvulle asti, jonka jälkeen korttelia on täydennysrakennettu ja muutettu asuin- sekä toimistotiloiksi 2000-luvun alussa. Vanhemman panimorakennuksen vuodelta 1899 on suunnitellut K. F. Andersson. Rakennusta on laajennettu vuonna 1967.



Kuva 36 Entinen panimorakennus.

Ainonkatu 33

Panimon vieressä on 2000-luvun alussa rakennetut viisikerroksiset asuinkerrostalot. Rakennusten ylin kerros on sisäänvedetty. Rakennusten takaosat ovat punatiiltä ja etuosissa on vaaleaa rappaista.



Ainonkatu 35, entinen pappila

Kuva 37 Ainonkadun ja Neulasepäntkadun kulmassa sijaitsevat kerrostalot.

Rakennus on valmistunut vuonna 1943 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Tuulikki ja Väinö Löyskä. Rakennus on alun perin rakennettu kappalaisen pappilaksi. Rakennus on kokenut vuosien mittaan useita muutoksia.

Nykyisin rakennuksen ilme on lähinnä funktionalistisen tyylistä. Rakennus on täydennettynä 1980-luvun elementein.

Kuitenkin rakennuksen ulkomuodossa voidaan



Kuva 38 Entinen pappila.

hahmottaa alkuperäinen kuutiomainen päämassa ja aukotukset. Myös päämassan kattomuoto, muotoillut kattokannattajien päät ja räystäänalusen hammaslistoitukset ovat säilyneet alkuperäisinä. Vanhan päämassan ikkunat ovat kaksilasisia puuikkunoita, joihin ulkopuolelle on uusittu alumiinilistat alapuitteeseen. Ikkunat ovat muuten alkuperäiset. Rakennuksessa on viimeksi toiminut ravintola, mutta rakennus on ollut tyhjiään vuodesta 2023.

Ainonkatu 37

Elementtirakenteinen asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 1974. Siinä on etelään päin, eli entisen kappalaisen pappilan puolelle, näkyvissä kaksi kerrosta. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta, joiden lisäksi on maanpäällinen kellarikerros, johon sijoittuu autotalleja. Rakennuksen julkisivut ovat betonipintaiset ja valkoiseksi maalatut.

3.2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

- Valtakunnalliset kohteet

Suunnittelualueesta yli puolet kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki. Alue kattaa suunnittelualueen lisäksi myös muun muassa Linnoituksen ja Rakuunamäen alueet. Lappeenrannan linnoitus on eurooppalaisen linnoituskaupunki-ideaalin mukaan rakennettu bastionien suojaama ruutukaavoitettu kaupunki. Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupungin eri osat kuvastavat kehitystä puolustus- ja varuskuntahistoriassa Ruotsin, autonomian sekä itsenäisyyden ajalla.

Kokonaisuus muodostuu ruotsalaisten 1721 jälkeen perustamasta linnoituksesta ja venäläisten siihen 1741 alkaen tekemistä linnoitteista, rakennuksista ja ulkopuolisista etuvarustuksista sekä linnoitusniemen kaakkoispuolelle 1800-luvulla perustetusta Rakuunamäen kasarmialueesta sairaalamäkeen, 1880-luvun reservikomppanian alueesta sekä entisestä rakuunarykmentin leirikentästä eli 1930-luvulla perustetusta maasotakoulun alueesta.

Maisemakokonaisuuteen liittyy Pallonlahden alue ja Kaupunginlahti puistoistutuksiin. Linnoituksesta lounaaseen on samaan linnoitusjärjestelmään kuuluva Nikolain linnake 1790-luvun bastioneineen.

Suunnittelualueen vieressä, Ainonkadun varrella on punatiilinen uusrenessanssia edustava panimorakennus, joka on rakennettu vuonna 1899. Rakennuksessa oli panimotoimintaa 1990-luvulle asti, jonka jälkeen korttelia on täydennysrakennettu ja muutettu asuin- sekä toimistotiloiksi 2000-luvun alussa. Panimorakennuksen on suunnitellut K. F. Andersson. Kaavamuutosalueen eteläosassa noin 200 metrin päässä sijaitsee lisäksi vuonna 1912 valmistunut Lappeenrannan kylpylä sekä vuonna 1913 rakennettu Kasino. Kasino rakennettiin palvelemaan kylpylän asiakkaita. Molemmat rakennukset edustavat jugend-tyyliä.

Ainonkadun varressa sijaitsee myös entinen kappalaisen pappila. Rakennus on valmistunut vuonna 1943 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Tuulikki ja Väinö Löyskä. Rakennus on kokenut vuosien mittaan useita muutoksia, joista jo ensimmäinen vuoden 1963 muutos useaksi pieneksi asunnoksi on muuttanut rakennuksen sisätiloja ratkaisevasti. Tällöin purettiin myös alkuperäinen 1930-luvun klassismiin vahvasti viittaava sisäänkäyntikatos sekä rakennettiin laajennus ja uusi sisäänkäyntikatos. Vuoden 1970 muutostöissä rakennus muutettiin toimistotiloiksi ja alkuperäinen tilajärjestys laitettiin taas uusiksi. Vuonna 1988 tehdyt muutokset ja laajennukset ovat muokanneet rakennusta lisää ja suurentaneet päämassaa ulokkein, mm. pyöreällä osalla.



Kuva 39 Kartalla on Esitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY). Raitarasterilla on osoitettu alueet ja sinisellä pisteellä kohteet.

Julkisivuissa taas on nähtävissä vielä jonkin verran alkuperäisen tyylin piirteitä. Viimeisimmät muutokset rakennukseen on tehty vuonna 2018–19, kun sen kattoa korotettiin, muutettiin toisen kerroksen avoparveke lämpimäksi tilaksi, lisättiin portaita sekä uusittiin keittiö- ja huoltotiloja. Nämä muutokset suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy.

Kimpisen vallit on katsottu olevat valtakunnallisesti merkittäviä. Vallit on rakennettu Linnoituksen etulinnakkeiksi Suvorovin kaudella 1790-luvulla. Itäiseksi redutiksi kutsuttu, kivimuurein tuetuista maavalleista rakennettu linnake oli muodoltaan bastionimainen, ja sen kärki osoitti kohti itää. Juuri tämä kärki tuhoutui urheilukenttää rakennettaessa. Muutoin vallit ovat kuluneisuudestaan huolimatta varsin hyvin säilyneitä. Ne on asemakaavassa suojeltu sm-määräyksellä. Kimpisen urheilukeskukseen kuuluu lisäksi jo vanhastaan tenniskenttä. Puistomaisella mäntyä kasvavalla alueella on lisäksi harjoituskenttä.

- Maakunnalliset kohteet

Kylpylä ja Kasino sekä Kasinonpuisto ovat maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä samalla osa valtakunnallisesti arvokasta Kaupunginlahden näkymää RKY 2009 -rajauksen sisällä.

Suunnittelualueen lähiympäristössä olevat Kimpisenkadun ja Neulasepänpätkadun pientaloalueet on Etelä-Karjalan maakuntakaavassa sekä Lappeenrannan keskustaajan osayleiskaavan 2030 keskusta-alueen osayleiskaavan selvityksissä arvioitu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013). Yleiskaavan selvityksen mukaan alueen rakennuksista useimmat ovat varsin edustavasti rakennettuja suuria omakotitaloja, joihin liittyy paikoin kivimuurein terassoituja puutarhoja.

- Paikalliset kohteet

Rantapuistossa sijaitseva 1920-luvun klassismia edustava muuntamo on arvotettu paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. Seuraavat kohteet sijoittuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle:

Meijerin talo (Kipparinkatu 7) on paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas rakennus, rakennus liittyy Kaupunginlahden ja Rantapuiston miljööseen.

Ainonkadun kerrostalot (Ainonkatu 19–29) muodostavat paikallisesti merkittävän, arkkitehtonisesti arvokkaan rakennusryhmän 1950- ja 1960-luvulta, rakennukset liittyvät Kaupunginlahden näkymään.

Pelkosen talo (Hyväntuulentie 4) on paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas yksityistalo jälleenrakennuskaudelta

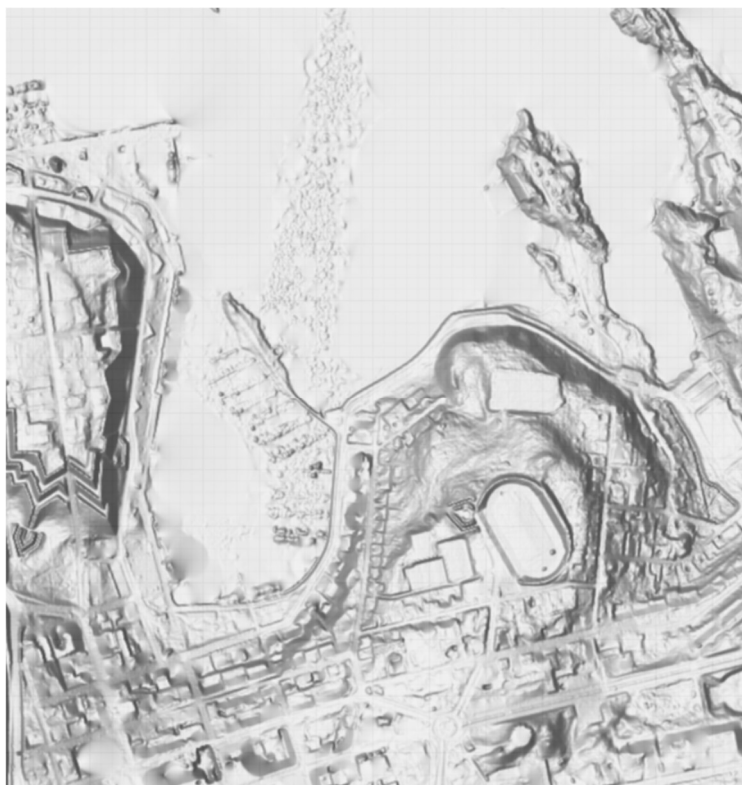
Kimpisen urheilukeskus on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi 1930-luvun urheilukeskukseksi historiallisten 1700-luvun linnoituslaitteiden tuntumassa. Urheilukeskus rakennettiin 1930-luvun lopulla työttömyystöinä. Suunnitelmat funktionalistista betonikatsomoa ja kenttää varten laadittiin kaupungin rakennustoimistossa vuonna 1937. Kentän katsomoja on laajennettu myöhemmin. Kimpisen vallit on rakennettu Linnoituksen etulinnakkeiksi Suvorovin kaudella 1790-luvulla. Itäiseksi redutiksi kutsuttu, kivimuurein tuetuista maavalleista rakennettu linnake oli muodoltaan bastionimainen, ja sen

3.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu Lappeenrannan Kaupunginlahden–Halkosaaren luontoselvitys syksyllä 2025 (Afry Finland Oy). Lisäksi luontoselvitykseen sisältyi Kaupunginlahden alueelle kesällä 2020 tehty lepakkoselvitys.

3.3.1 Geologia, vesistöt ja pohjavesialueet

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman Saimaaseen rajoittuvalle pohjoisreunalle. Maalajeina ovat sora ja hiekka sekä osin täyttömaa (GTK 2020). Maasto viettää loivasti kohti rantaa. Kaupunginlahden ranta on pengerretty, eikä siinä ole jäljellä alkuperäistä luonnontilaista rantaviivaa. Myös Halkosaaren itäpuolella rantaa reunustaa louhepenger Myllysaaren uimarannan hiekkarannalle asti. Halkosaaren ja mantereiden väli on täyttömaata, mutta saarella rantaviiva on ainakin osittain luonnonmukainen. Halkosaaren kärjessä on näkyvissä silokallio.



Kuva 41 Varjostettu korkeusmalli Kaupunginlahden ympäristöstä. Tummat kohdat ovat jyrkempiä rinteitä ja valkoiset tasamaata. Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara

Vesistöaluejaossa alue sijoittuu Vuoksen Suur-Saimaan vesistöalueen Ala-Saimaan lähialueelle (tunnus 4.112) (SYKE 2020a). Pintavesien ekologisen tilan arvioinnissa alue on osa Läntisen Pien-Saimaan itäosaa, jonka tila on arvioitu hyväksi. *Lähde: vesi.fi 6.11.2025. Pintavesien tila -teeman tiedot SYKE.*

Suunnittelualue sijaitsee Huhtiniemen pohjavesialueella, sen varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella (tunnus 0540501) (SYKE 2025). Huhtiniemen pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E). Pohjavesialueen pinta-ala on 26,94 km² ja pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala 20,55 km². Pohjavesialueen kuvauksen mukaan pohjavettä purkautuu pohjoisosissa vesistöön. Selvitysalueella ei havaittu lähteitä tai muita pohjaveden purkautumispaikkoja.

3.3.2 Kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen alueelle Etelä- Savon eliömaakuntaan (SYKE 2025). Kaavamuutosalue on rakennettua kaupunkialuetta, jossa ei ole jäljellä juurikaan alkuperäistä luonnonympäristöä.

Rantapuisto

Rantapuiston alue on kokonaisuudessaan hoidettua puistoa, eikä luonnonvaraista kasvillisuutta esiinny. Maastokäynnillä alueella ei havaittu uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia kasvilajeja tai haitallisia vieraslajeja (Vieraslajit.fi 2025). Puistopuiden joukossa on vanhoja paksurunkoisia puistolehmuksia, vaahteroita, tammia ja kuusia.

Rantapuiston länsiosassa sijaitsevat lasten leikkipaikka sekä sen eteläpuolella muuntamorakennus ja pohjoispuolella kioskikahvila. Alueen puustossa on puistolehmuksia ja vaahteroita. Pari vaahteroita on melko järeitä ja muut puut nuorempia. Lisäksi alueella kasvaa koristepensaista ainakin pensasangervoa ja syreenejä. Muuntamorakennuksen ympärillä on unkarinsyreenejä ja lumimarjapensaita. Leikkipuiston itäpuolelle pystytettiin kesällä 2020 Kaunis Veera -patsas. Patsaan ala- ja yläpuolella rinteessä on pienet alueet perennaistutuksia ja nurmikkoa. Lisäksi alueella on kiveyksiä ja molemmilla reunoilla kulkuväylät.

Rantapuiston keskiosassa on isoja ja nuorempia puistopuita. Alueen keskellä kasvavat mm. kaksi järeärunkoista vanhaa tammea, kaksi puistolehmusta, kaksi vaahteraa sekä kookas kuusi ja kaksi pihtaa. Nuorempien puiden joukossa on koivuja, vuorijalavia, vaahteroita, tammia, kuusia ja hevoscastanja. Puiden alla on nurmikkoa. Aluetta halkovat sorapintaiset kulkuväylät, joiden varsilla on penkkejä ja valaisinpylväitä sekä muutamia perennojen ja kesäkukkien istutusalueita. Rannassa kulkee vanhojen puistolehmusten reunustama asfaltoitu rantaraitti ja sen rannan puolella sorapintainen kulkuväylä. Myös Ainonkatuun rajoittuvalla eteläreunalla ja Kaunis Veera -patsaan alueeseen rajoittuvalla länsireunalla on vanhojen lehmusten rivit.

Puiston itäosassa sijaitsevat kylpylä- ja ravintolarakennukset sekä ravintolan kohdalle vesialueelle rakennettu terassi. Rakennusten ympärillä on puu-, pensas- ja kesäkukkaistutuksia. Rakennusten välissä on ajoyhteyden reunoilla muutamia puistolehmuksia. Lisäksi nuorehkoja puistolehmuksia on rannassa rantaraitin ja lähempänä rantaa kulkevan sorapintaisen kulkuväylän välissä.

Aivan itäkulmassa on ryhmä järeämpiä puistolehmuksia. Lisäksi on kaksi pientä pihtaa kylpylän päädyssä. Kylpylärakennuksen pihaa reunusti rannan puolelle komea rivi kanoja. Kummankin rakennuksen edessä on matalaa orapihlaja-aitaa ja rannassa rivi pensasangervoa ja lamoherukkaa. Lisäksi on istutusruokkuja.

Halkosaari ympäristöineen

Kaupunginlahden itärannalla on Ainonkadun ja rannan välissä puurivi ja rantaraitin jalkankulku- ja pyöräilyväylä. Koko alue on kadun reunasta rantaluiskaan asti asfaltoitu. Puut ovat eteläosassa puistolehmuksia ja pääosan matkaa Halkosaareen asti hopeapajuja. Rantaluiskassa on kaistale nurmikkoa ja paikoin koristepensaita. Halkosaareen menevän pengertien molemmilla puolilla kasvaa nuoria koivuja.

Halkosaareessa on hoidettuja nurmikoita, lehtipuustoa ja istutettuja koristepensaita kuten syreenejä. Kookkaimmat puut ovat paviljongille johtavan sorapolun reunoilla kasvavia koivuja ja hopeapajuja. Lisäksi on istutettuina pari vuorijalavaa ja puistolehmusta. Rannoilla kasvaa harvakseltaan ja ryhmissä koivuja ja harmaa- ja tervaleppiä. Vesirajassa ja sen lähellä on luonnontilaisempaa kasvillisuutta kuten saroja, rantakukkaa ja paikoin vähän järviruokoa. Maastokäynnin aikaan myös rantakasvillisuus oli

juuri niitetty. Polun pohjoispuolella oli niittämätön laikku, johon oli ilmeisesti perustettu pieni niitty, ja jossa kasvoi mm. ahdekaunokkia, mäkitervakkoa ja mailasta.

Halkosaaren ja Myllysaaren välinen rantaosuus on samantyyppinen kuin Kaupunginlahden ranta, mutta hopeapajuja kasvaa rantaraitin molemmilla puolilla, ja niiden alla on hoidettua nurmikkoa. Rantatörmään on istutettu seppelvarpua ja pensasangervoja. Ainonkadun eteläpuolelle on istutettu rivi pienikokoisempia lehtipuita (ehkä iso-orapihlaja) kadun ja parkkipaikan väliin. Kadun ja sen eteläpuolella sijaitsevien asuintalojen välissä kasvaa hopeapajuja ja muita puistopuita, pensaita ja perennoja. Myös niiden alla on hoidettua nurmikkoa.

Ennen Myllysaarta on toinen parkkipaikka kadun pohjoispuolella. Sen kohdalla on kadun varressa rivi pienempiä lehtipuita ja pieniä pensas- ja kesäkukkaistutuksia. Rantapuustossa on muutamia hopeapajuja, koivuja, tervaleppiä ja raitoja. Ainonkadun eteläpuolella kohoaa Myllysaaren kohdalle asti jatkuva jyrkkä metsäinen rinne.

3.3.3 Eläimistö

Rantapuiston lepakot

Kesän 2020 kolmella kartoituskerroksella tehtiin 60 havaintopaikalla yhteensä 122 pohjanlepakohavaintoa, joista 13 tulkittiin ohilennoiksi ja 109 saalistustilanteeksi. Havaintojen määrä ei tarkoita tässä samaa kuin lepakoiden yksilömäärä, vaan eri havaintopaikoilla havaitut lepakot olivat pääosin samoja lepakkoyksilöitä (tässä arviolta muutamia lepakoita). Selvityksessä ei havaittu muita lepakkolajeja.

Suurin osa Rantapuiston lepakohavainnoista (89 %) koski saalistavia yksilöitä. Havaintojen perusteella alueella on ainakin paikallista merkitystä pohjanlepakon lisääntymisaikaisena saalistusalueena, mutta merkitys saattaa olla vähäisempi lisääntymisajan jälkeen. Tutkimusten mukaan pohjanlepakot jättävät usein lisääntymispaikan heinäkuun loppupuolella tai elokuun alussa ja siirtyvät muualle. Myös Rantapuistossa suurin osa havainnoista tehtiin heinäkuun alussa, heinäkuun lopussa havaintomäärä oli vähäinen, eikä elokuun lopulla havaittu lepakoita enää lainkaan.

Alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä niihin viittaavaa lepakoiden käyttäytymistä (parveilu, sosiaaliset äänet). Puistopuissa on koloja, jotka voivat soveltua lepakoille ainakin päiväpiiloiksi, ja myös rakennuksissa saattaa olla sopivia tiloja ja/tai koloja. Pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sijaitsevat tavallisimmin rakennuksissa, mutta joskus myös puun koloissa. Alueelta ei ole tiedossa olosuhteiltaan lepakoiden talvehtimiseen soveltuvia tiloja kuten kellareita.

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulailla (78 §). Selvityksessä ei havaittu uhanalaisiksi arvioituja lepakkolajeja (Hyvärinen ym. 2019). Lajimäärän (yksi laji, joka ei ole uhanalainen) ja yksilömäärän (ei erityisen suuri) perusteella Rantapuisto vastaa lähinnä Suomen lepakko-tieteellisen yhdistyksen (2012) ohjeen mukaista luokan III lepakkoaluetta (muu huomionarvoinen lepakkoalue).

Luokan III lepakkoalueet on suositeltavaa ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Huomioon ottaminen voi tarkoittaa esimerkiksi monipuolisen puustorakenteen, vanhojen puiden ja kolopuiden säästämistä sekä tarpeettomasta ulkovalaistuksesta luopumista.

Tarvittaessa rakennusten arvoa lepakoille voidaan arvioida vielä tarkemmin tutkimalla niiden rakenteita ja etsimällä merkkejä lepakoista esimerkiksi ullakotiloista. Lepakoille voidaan luoda pesäpaikkoja ja päiväpiiloja ripustamalla lepakonpönttöjä. Lepakkoselvitys ei ulottunut idässä Rantapuiston ja Halkosaaren väliselle Ainonkadun alueelle. Sillä ei arvioida olevan erityistä arvoa lepakoille.

Muu eläimistö

Rantapuiston alueelta on kirjattu lintuhavainnot naakasta ja haapanasta vuonna 2020 sekä kirjosiepostasta, pajulinnusta, käenpiiasta ja leppälinnusta vuonna 1967 (Laji.fi 2020). Haapanahavainto koski heinäkuun alussa havaittua haapananaarasta ja poikasia. Haapanoita on pesinyt viime vuosikymmenten aikana myös kaupunkien rantapuistoissa, joten mahdollisesti pesintä on tapahtunut Rantapuistossakin jossakin pensaiden suojassa. Haapana on arvioitu vaarantuneeksi (VU) lajiksi ja käenpiika on silmäläpidettäväksi (NT) (Hyvärinen ym. 2019). Tikkalintuihin kuuluva käenpiika voi pesiä puistoissa pöntöissä ja puunkoloissa. Todennäköisesti puiston alueella pesii kaikkiaan joitakin pareja kaupunkilintuja.

Kaupunginlahden vesialue sisältyy Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin kuuluvaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuuteen (Leivo ym. 2002). Lähes tuhannen neliökilometrin laajuinen järviolue Etelä-Karjalan ja Etelä-Savon rajaseudulla on tärkeä pesimäalue useille selkävesien lintulajeille. Kaupunginlahdella on vilkasta vesiliikennettä eikä sillä ole erityisiä linnustoarvoja.

Puistopuut tarjoavat elinympäristöjä myös hyönteisille. Puunkoloihin ja onttojen puiden sisälle muodostunut lahoava puuaines, mulmi, sopii mm. joidenkin kovakuoriaisten toukkien elinympäristöksi. Lappeenrannan keskustan alueella on tehty joitakin satunnaisia havaintoja liito-oravista (SYKE 2020b, Pöyry Finland Oy 2016). Liito-oravat saattavat käyttää alueen puistoja liikkumisyhteyksinä ja mahdollisesti puunkoloja tilapäisinä levähdyspaikkoina.

3.4 Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen perusteella ole varsinaisia arvokkaita luontokohteita. Puistoaluetta voidaan kokonaisuutena pitää huomionarvoisena varsinkin muutamien vanhojen puistopuiden takia. Lisäksi se arvioitiin lepakkoselvityksessä luokan III lepakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue).

Lepakkoselvityksessä havaittiin ruokailevia pohjanlepakoita Rantapuiston alueella. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat luonnonsuojelulailla (78 §) tiukasti suojeltuihin luontodirektiivin IV (a) liitteen eläinlajeihin, joihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Puiston alueella ei havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puistopuiden kolot ja rakennukset voivat kuitenkin soveltua lepakoille ainakin päiväpiiloiksi. Puisto arvioitiin luokan III lepakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue). Muista luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista liito-orava saattaa käyttää puistoja varsinkin liikkumisyhteyksinä.

Suunnittelualue sijoittuu rakennetulle kaupunkialueelle ja on lähes kokonaisuudessaan puistona hoidettua aluetta. Sinne ei sijoitu luonnonsuojelulain (64 ja 65 §) suojeltuja luontotyyppejä, vesilailla (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä (Kontula & Raunio 2018). Sieltä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaista lajeista, eikä merkittäviä lajihavaintoja tehty kohdekäynneillä (lepakkohavaintoja lukuun ottamatta). Rantapuiston vanhat puistopuut ovat huomionarvoisia. Halkosaassa on suositeltavaa säilyttää luonnonvaraista rantapuustoa ja kasvillisuutta. Koko rantakaistale toimii suojavyöhykkeenä vesistön suuntaan, joten siinä on suositeltavaa olla mahdollisimman paljon puustoa ja pensaita. Nurmikot voivat olla osin niittymäisiä.

3.5 Maisema-analyysi

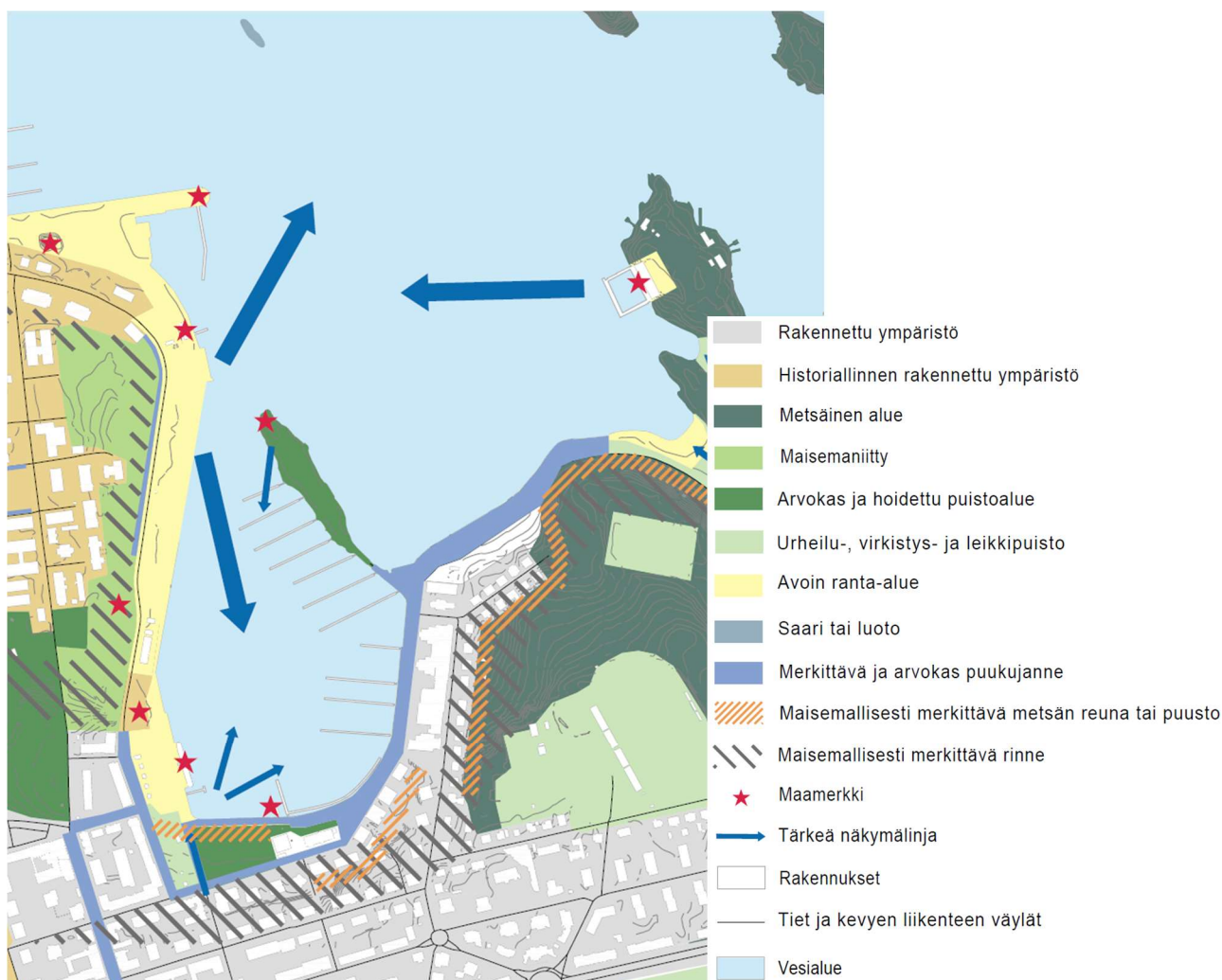
Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman Saimaaseen rajoittuvalle pohjoisreunalle. Maasto viettää suunnittelualueella loivasti kohti rantaa. Suunnittelualuetta ympäröivillä rinteillä on amfiteatterimainen muoto, joka on alueen tärkein maisemallinen ominaispiirre. Yhdessä linnoitusniemen kanssa rinteet ja niiden keskellä oleva vesialue muodostavat Suomen oloissa ainutlaatuisen maisemallisen kokonaisuuden, jota täydentävät vuosisatojen kuluessa muodostuneet kulttuuripiirteet.

Kaupunginlahden ranta on pengerretty, eikä siinä ole jäljellä alkuperäistä luonnontilaista rantaviivaa. Myös Halkosaaren itäpuolella rantaa reunustaa louhepenger Myllysaaren uimarannan hiekkarannalle asti. Halkosaaren ja mantereen väli on täyttömaata, mutta saassa rantaviiva on ainakin osittain luonnonmukainen. Halkosaaren kärjessä on näkyvissä silokallio.

Meijän Rannat -hankkeen yhteydessä laadittiin maisema-analyysi koko Kaupunginlahden alueelle. Maisemarakennekartan mukaan maaston muodot juontavat juurensa jääkaudelle. Salpausselän pohjoisrinteen puoleiset rinteet ovat jyrkkiä ja ne nousevat useassa kohdassa heti rantaviivalta. Niemet ja saaret ovat vastakkaissuuntaisia Salpausselän suhteen ja niiden maiseman kannalta merkittävimmät lakikohdat ovat luodekaakko -suuntaisia. Lappeenrannan rakentaminen on saanut alkunsa Salpausselältä ja linnoituksen niemen laelta. Nykyään rakennettu ympäristö on levittäytynyt myös täyttömaalle.

Maisemallisesti merkittävät metsänreunat sijoittuvat alueella kohtiin, joissa avoin näkymä esimerkiksi Saimaalta päin saavuttaessa rajautuu metsään tai kohtiin, joissa puiden latvukset peittävät taakseen rinteellä olevia rakennuksia, tai muuten rajaavat avointa tilaa, kuten linnoituksen länsipuolella. Suunnittelualueen maisemallisesti merkittävimmät rinteet sijaitsevat Kimpisen ja keskustan pohjoispuolella. Kimpisen ja keskustan rinteiltä nousevat puut erottuvat kaupungin silhuetissa hyvin selvästi.

Tärkeät suuremmat näkymälinjat sijoittuvat Saimaan ylle, ja niiden päätepisteenä on kaupungin puolella maamerkkejä, kuten Myllysaaren uimala, Sataman Loiste ja Kasinon terassi. Merkittäviä pienempiä näkymiä on useita, ja ne sijoittuvat kohtiin, joissa näkymä rajautuu tiukemmin linjaansa. Nämä ovat alueella kulkiessa mielenkiintoisia ja tunnelmallisia kohtia.



Kuva 42 Maisemarakennekartta - Meijän Rannat

3.6 Liikenneverkko

Ainonkatu on luokituksestaan kokoojakatu. Nopeusrajoitus Ainonkadulla on 40 km/h. Kadulla on yksi ajorata, jonka leveys on 8 metriä. Liikenne on sallittu molempiin suuntiin. Kadun ajorata on asfaltoitu. Jalankulun ja pyöräilyn väylien pintamateriaaleina on käytetty asfalttia ja betonilaattoja. Väylien leveys vaihtelee 2 metristä 4 metriin.

Suunnittelualueelle on mahdollista saapua monia eri katuja pitkin. Pohjoisesta Satamatietä, lännestä Torikatua, etelästä Kirkkokatua ja idästä Ainonkatua pitkin.

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä jalankulun ja pyöräilyn aluereitti. Reitin kanssa risteäviä yhteyksiä on erityisesti alueen päissä Rantapuiston ja Myllysaaren ympäristössä sekä Halkosaaren kohdalla.

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty kadun varrella sekä muutamilla yleisillä pysäköintialueilla. Suunnittelualueelle sijoittuu neljä erillistä pysäköintialuetta: Satamatorin pysäköintialue, Halkosaaren pysäköintialue, Neulasepänpuiston pysäköintialue sekä Kimpisen niemen pysäköintialue. Alueelle sijoittuu yhteensä noin 220 autojen pysäköintipaikkaa, joista noin 40 sijoittuu Satamatorin pysäköintialueelle ja 50 Kipparinkadun varteen, noin 70 paikkaa sijoittuu Ainonkadun varteen ja loput reilu 60 paikkaa Halkosaaren portin, Neulasepänpuiston ja Kimpisen niemen pysäköintialueille.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja sijoittuu Satamatorin eteläosaan sekä kasinon edustalle. Satamatorin eteläosan pyöräpysäköintipaikalla on mahdollisuus runkolukitukseen sekä sähköpyörän lataukseen. Meijän Rannat -kehittämishankkeen yhteydessä on esitetty uusia pyöräpysäköintipaikkoja Halkosaareen sekä Kimpisenniemeen.

Suunnittelualuetta lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Koulukadulla ja Oikokadulla noin 300–600 metrin etäisyydellä Ainonkadusta etelään. Kyseisten pysäkien kautta kulkevat kaikki Lappeenrannan paikallisliikenteen linjat.

Lappeenrannan satamasta suunnittelualueen itäpuolelta kulkee kohti pohjoista kaupamerenkulun ensimmäisen luokan väylä ja kohti koillista toisen luokan väylä. Ensimmäisen luokan väylän kulkusyvyyks on 4 metriä ja toisen luokan väylän kulkusyvyyks on 2,1 metriä. *Lähde: vesi.fi.*

- Liikennemäärät

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2020 liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2020) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2020. Ainonkadulla, Kipparinkadun ja Halkosaaren välillä kulkee nykytilanteessa yhteensä 612 ja Halkosaaren ja Myllysaaren välillä 230 ajoneuvoa vuorokaudessa. Satamatiellä kulkee nykytilanteessa yhteensä 1790 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennusteessa vuodelle 2040 ajoneuvoja kulkisi Kipparinkadun ja Halkosaaren välillä 452 ja Halkosaaren ja Myllysaaren välillä 40 ajoneuvoa vuorokaudessa. Satamatiellä kulkisi ennusteen mukaan 1872 ajoneuvoa vuorokaudessa. Käytetty ennustemalli sisältää epävarmuutta etenkin Ainonkadun itäosan osalta, jossa liikennemäärät on todennäköisesti arvioitu liian pieniksi.



Kuva 43 Liikennemäärät. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty liikennemäärät vuonna 2020 ja oikeanpuoleisessa ennuste vuodelle 2040. WSP Finland Oy 2020.

• Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat pääosin katualueille. Kipparinkadulla kulkee vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemäri. Satamatorilla sekä Ran-

tapuiston läpi kulkee hulevesiviemäreitä. Ainonkadun reunassa kulkee vesihuollon verkostoa (vesijohto ja viemäri) Neulasepänkadun risteykseen asti, josta jatkuvat viemäri ja hulevesiviemäri Myllysaaren suuntaan. Hulevesiviemärin putkia kulkee Ainonkadun ali Saimaaseen.

Kaukolämpöverkoston johdot kulkevat Kipparinkadulla ja Ainonkadulla osoitenumeroon 27 asti sekä Neulasepänkadulla.

Ainonkadulla kulkee myös kaasuverkosto sekä sähkökaapeleita. Sähkökaapeleita on lisäksi Satamatorin alueella ja Kipparinkadulla.

Hulevedet

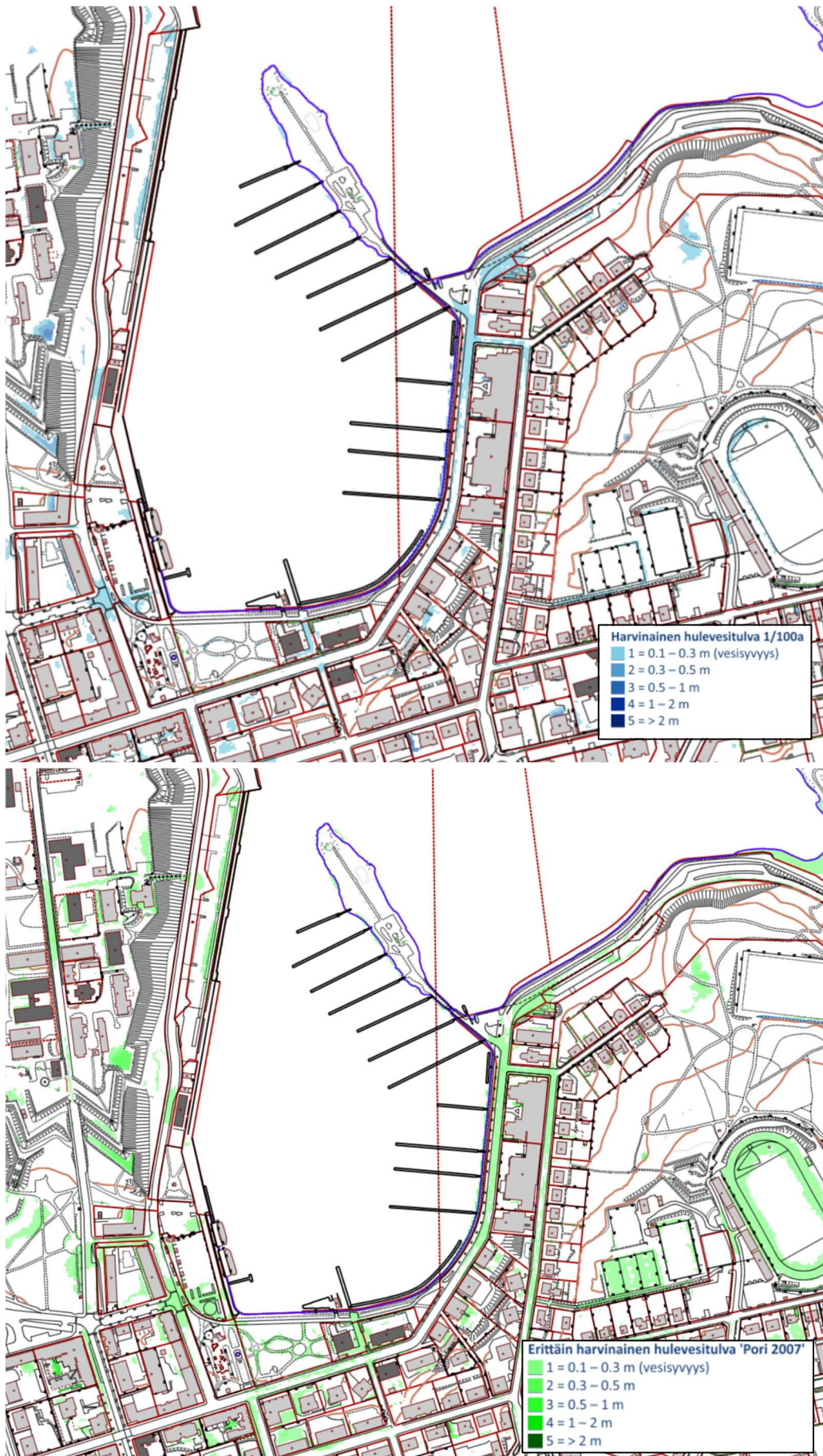
Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallinnan ohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 7.4.2021. Hulevesien hallinnan ohjelman tavoitteena ja tärkeysjärjestyksellä pyritään ennen kaikkea ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia ongelmia, kuten tulvavaurioita ja vesistöjen likaantumista sekä ylläpitämään luontaista veden kiertokulkua, kuten pohjavesien muodostumista. Samalla pyritään mahdollisuuksien mukaan kustannustehokkaaseen hulevesien hallintaan.

Kasinon ja kylpylän tonttien sade- ja sulamisvedet johdetaan korttelin läpi kulkevaan hulevesiviemäriin. Myös Kylpylän piha-alueelta kerätään hulevedet hulevesiviemäriin, mistä vedet johdetaan Kaupunginlahdelle.

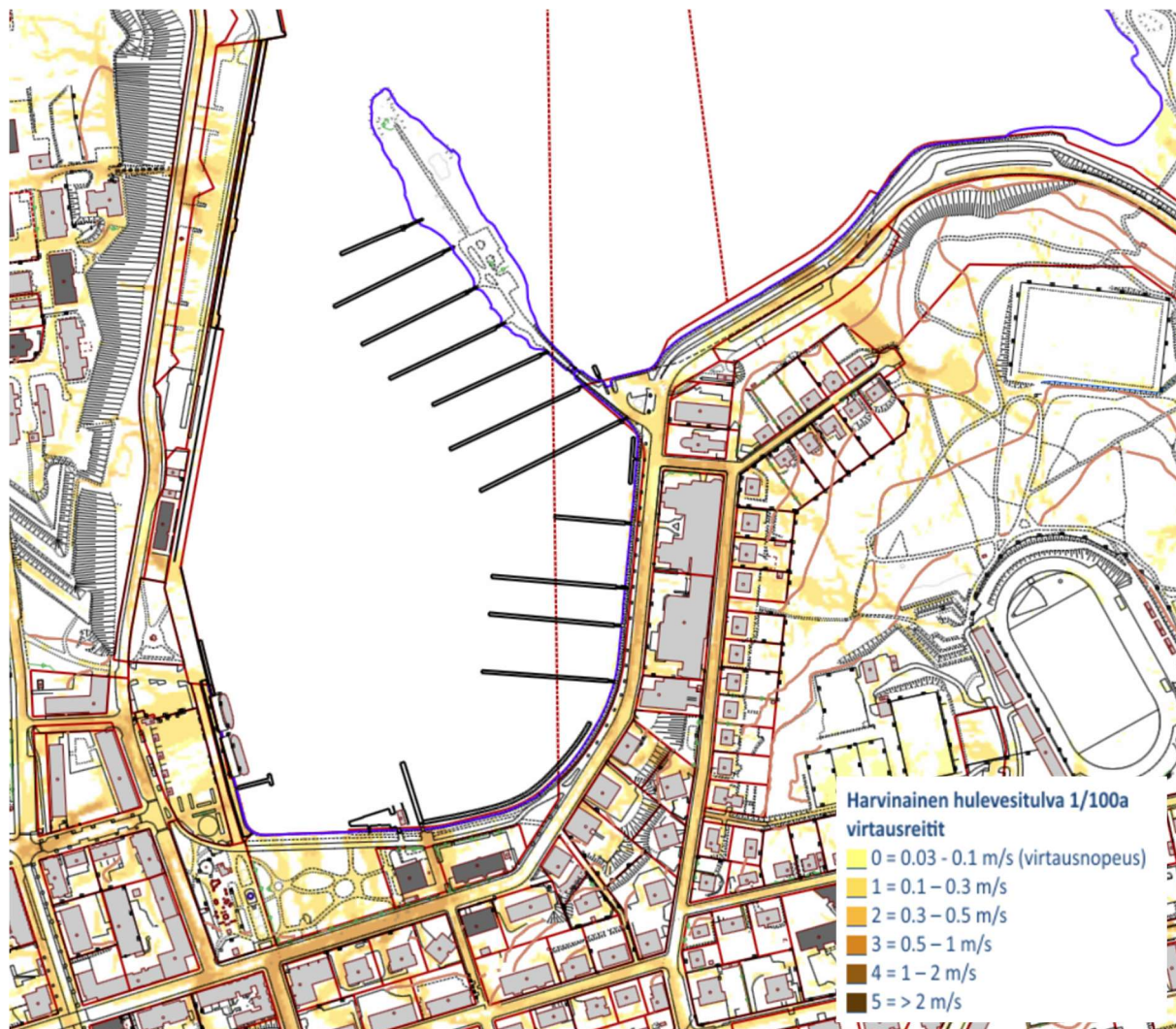
Ilmastomuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet voimistuvat. Sade- ja sulamisvesien aiheuttamat hulevesitulvat lisääntyvät. Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt laserkeilaukseen perustuvasta korkeusmallista hulevesitulvista kartat taajama- ja asemakaavoitetuille alueille, mitkä auttavat arvioimaan sade- ja sulamisvesistä aiheutuvat tulvariskit entistä paremmin. Tulvakartta kertoo tulvaveden alle jäävät alueet ja veden syvyyden kahdella sadetapahtumalla; tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvalla erittäin rankalla sateella sekä tätäkin paljon harvinaisemmalla rankkasateella, jollainen kuitenkin koettiin Porissa vuonna 2007.

Suunnittelualueella on karttojen mukaan mahdollisuus hulevesitulvaan Ainonkadulla. Halkosaaren tuntumassa, Kylpylän ja Kasinon välissä sekä Kipparinkadun ja Torikadun risteyksessä on mahdollisuus harvinaiseen hulevesitulvaan. Lisäksi lähes koko Ainonkadulla, Satamatorin eteläosassa sekä Rantapuistossa on mahdollisuus myös erittäin harvinaiseen hulevesitulvaan.

Virtausreittikartan mukaan tulvavedet virtaavat keskustan suunnasta lähes koko suunnittelualueen läpi Saimaaseen. Oheisissa kuvissa on otteet SYKE:n hulevesitulvakartoista ja virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä.



Kuva 44 Yläkuvassa karttaote harvinaisesta, kerran 100 vuodessa toistuvan hulevesitulvan kartasta ja alakuvassa erittäin harvinaisen hulevesitulvan kartasta suunnittelualueen ympäristössä (Trimble locus cloud 10.9.2025).



Kuva 45 Karttaote hulevesitulvien virtausreiteistä suunnittelualueen ympäristössä (Trimble locus cloud 10.9.2025)

3.7 Väestö, työpaikat ja palvelut

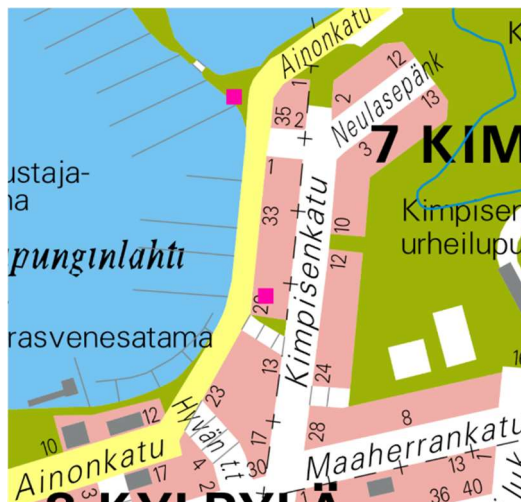
Varsinaisella kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Kaava-alueeseen rajautuvissa Aionkadun ja Kipparinkadun kerrostaloissa asuu noin 520 asukasta. Suunnittelualueella toimii ravintoloita, kioskeja ja kylpylähotelli. Suunnittelualueeseen rajautuvissa kerrostaloissa toimii yrityksiä, jotka tarjoavat mm. hyvinvointi- ja liikuntapalveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustassa. Lähin ruokakauppa sijaitsee reilun 400 metrin päässä suunnittelualueesta.

3.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä lähialueen toiminnoista aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen sijoittuu kaksi mahdollista pilaantuneiden maiden kohdetta (MATTI-kohde). Suomen ympäristökeskuksen ja ELY-keskusten ylläpitämä järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Halkosaaren pysäköintialueella on vuonna 1970 lopetettu jakeluasema, Shell Veneasema Halkosaari. MATTI-kohdetietojen mukaan alueella ei ole puhdistustarvetta eikä käyttörajoitetta. Toinen MATTI-kohde sijaitsee Ainonkatu 29:ssä, jossa on ollut öljy- ja kemikaalivahinko-alue. Kohteen pima-tutkimukset on tehty 29.10.2020 eikä alueella ole puhdistustarvetta eikä käyttörajoitetta.



Kuva 46. PIMA-kohteet suunnittelualueella.

- Seveso

Kaupunginlahti ja sen ympäristö sijaitsevat Kaukaan tehdasalueen ympärille osoitella Seveso-konsultointivyöhykkeellä. Kaukaan tehtaat kuuluvat ns. Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan koska tehdasalueella sijaitsee vaarallisten aineiden, kuten klooridioksidin käsittelypaikkoja.

Seveso-direktiivi on EU-direktiivi vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta. Se ohjaa kiinteiden, vaaraa aiheuttavien toimintojen ja muun maankäytön yhteensovittamista. Tällä hetkellä on voimassa Seveso III -direktiivin mukainen kansallinen lainsäädäntö. Suomessa Seveso-direktiivi on pantu toimeen alueidenkäyttölainsäädännöllä sekä kemikaaliturvallisuuslailla 390/2005. Seveso III -direktiivin toimeenpanon edellyttämät muutokset kemikaaliturvallisuuslakiin on annettu ko. lain muutoksella 358/2015. Kemikaaliturvallisuuslain nojalla on annettu myös uusi valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta (685/2015), joka korvasi aikaisemman samannimisen asetuksen 855/2012. Lisäksi on muutettu valtioneuvoston asetusta vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista (856/2012). Nämä säädökset tulivat voimaan 1.6.2015.

Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen. Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 km tehdaskiinteistön ulkorajasta. 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. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto. Tukes huomioi maankäyttölausunnoissa

mm. onnettomuusvaarat, vaikutusalueet, mahdolliselle onnettomuudelle altistuvat kohteet, riskienhallinnan tason laitoksella sekä olemassa olevan ja suunnitteilla olevan kaavoituksen. Lausunnoilla pyritään sovittamaan yhteen teollisuuden, ympäröivän väestön ja yhteiskunnan turvallisuus siten, että kemikaalionnettomuuksien riski ei kasva kaavoituksen seurauksena.

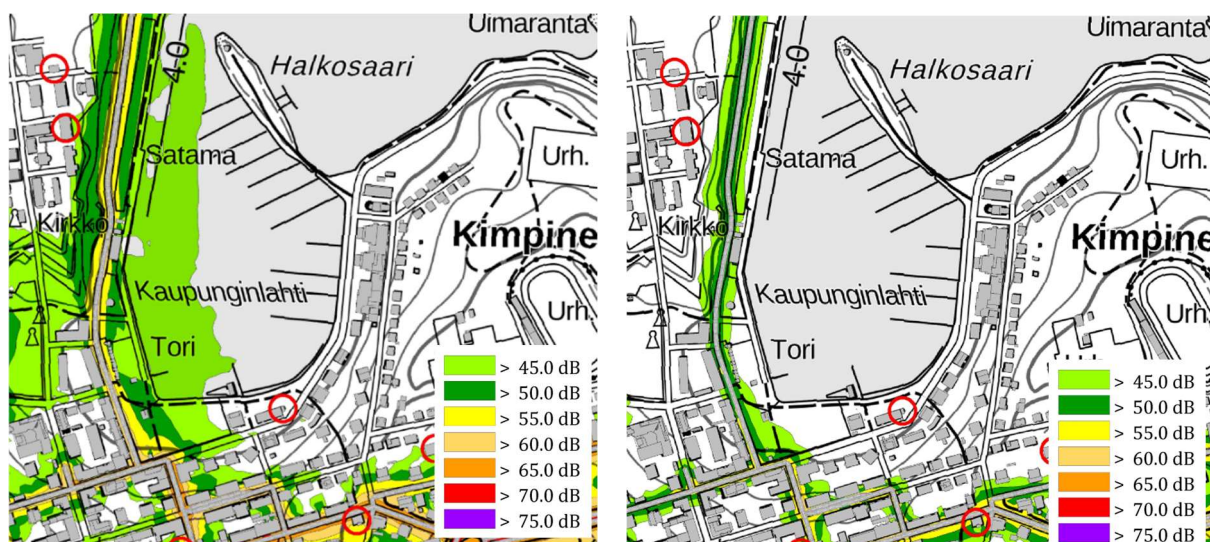
- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53100 (Keskus) postinumeroalueella on pientalojen radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 128 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 17 %:ssa kohteista ja 300 Bq/m³:n ylityksiä 5 %:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi).

- Tieliikennemelu

Vuonna 2021 on laadittu Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland Oy, 4.6.2021). Työssä laadittiin laskennallinen meluselvitys katu, tie- ja raideliikenteen aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Liikennemääriltään vähäiset kadut on kuitenkin jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Laskentaan otettavien katujen karsinta tehtiin lähtömelutason perusteella. Jos katuosuuden melun lähtötaso oli alle 55 dB 10 metrin etäisyydellä, se jätettiin pois laskennasta.

Koko suunnittelualueelta ei siten ole mallinnettu melutasoja. Melutasot on mallinnettu vain Kipparikadulta ja Kirkkokadulta. Mallinnuksen mukaan kaduilla ja niiden välittömässä läheisyydessä melutaso on noin 55 dB, josta melu vaimenee hyvin nopeasti 50 ja 45 dB:iin. Kadun varsien kerrostalot toimivat hyvinä meluesteinä, jolloin niiden sisäpuolelle muodostuu melulta suojatut oleskelupihat.



Kuva 47 Tieliikennemelun nykytilanne. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty päiväjajan $L_{Aeq7-22}$ keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa yöajan $L_{Aeq22-7}$ keskiäänitasot. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys 2021, WSP Finland Oy

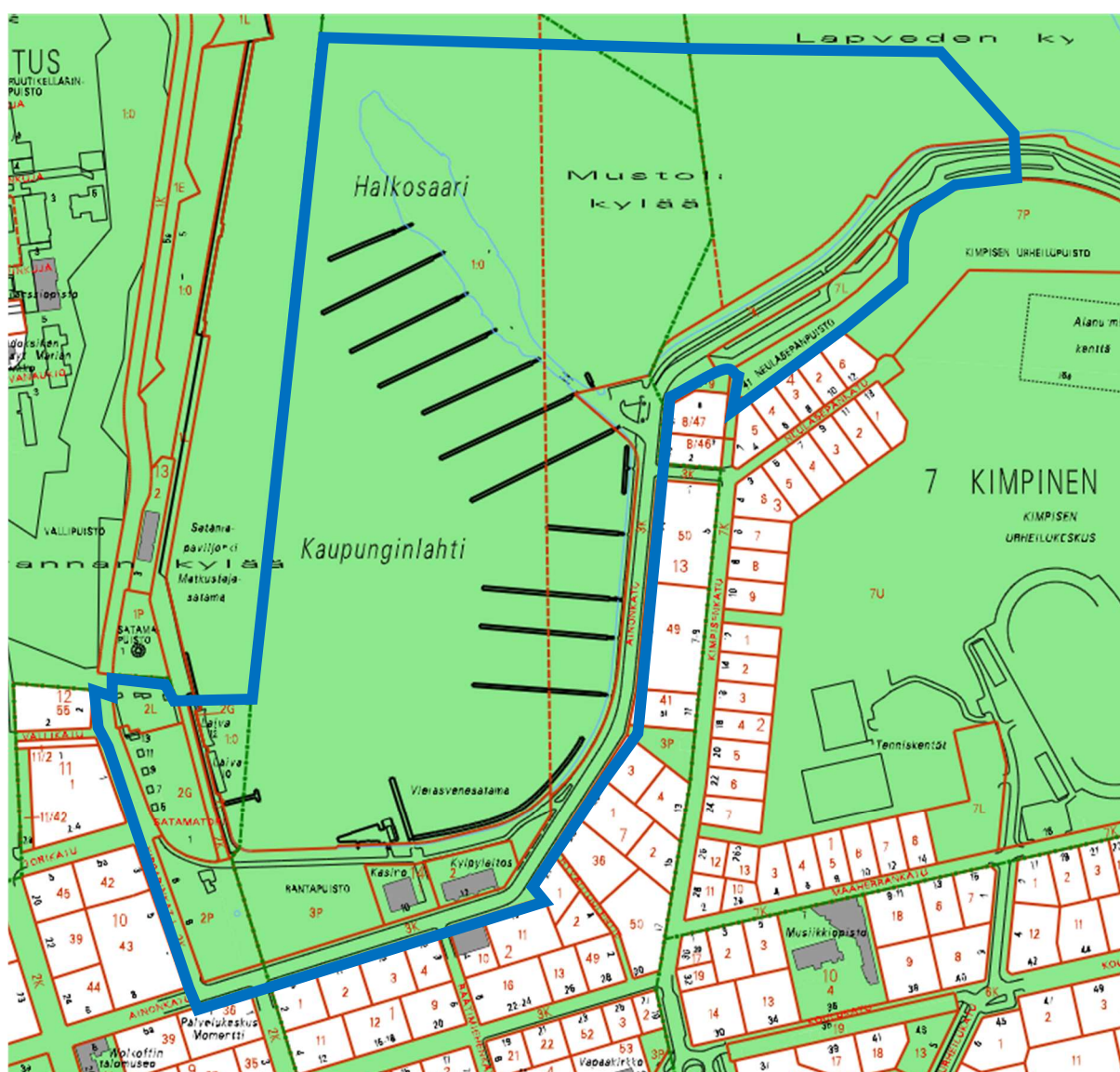
Alueella liikennemäärät ovat kohtuullisen pieniä, ajonopeudet alhaisia eikä alueella ole merkittävässä määrin raskasta liikennettä eikä rautatietä. Taustatietojen perusteella

voidaan olettaa, että alueella ei ole sanottavasti ohjearvoja ylittävää melua. Aionkatuun rajoittuville asuintonteille muodostuu mitä todennäköisimmin oleskeluun soveltuvia suojaisia alueita, joissa ohjearvot eivät ylitä. VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (Uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

3.9 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Lappeenrannan kaupunki. Suunnittelualueelle sijoittuvissa, kaupungin omistamissa rakennuksissa, Kylpylässä ja Kasinolla on vuokralaiset. Muut alueelle sijoittuvat rakennukset omistavat niissä toimivat yritykset.

Kaupungin maanomistus on esitetty oheisessa kartassa vihreällä. Valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Suunnittelualueen raja on merkitty sinisellä.



Kuva 48 Maanomistuskartta (Trimble Locus cloud 23.10.2025). Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Suunnittelualueen eteläosa (Rantapuisto, kasino ja kylpylä) on osoitettu **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. 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. Lappeenrannan ja Imatrankoski–Mansikkalan keskustaa, Vuoksenniskan eikä Joutsenon keskustaa enimmäismitoiteta 1. vaihemaakuntakaavalla. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Vesistö on osoitettu **kehitettävänä vesialueena (W-1)**. Merkinnällä osoitetaan vesien moninaiskäytön kannalta merkittävät vesistöalueet ja pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka ovat tai voivat olla yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Merkinnän osoittamilla alueilla on erityisiä alueidenkäytön ohjaustarpeita. Suunnittelumääräyksen mukaan kehitettävälle vesialueelle rantavyöhykkeet mukaan lukien on tarvetta laatia vesistöalueen kehittämissuunnitelma, jonka päätavoitteena on veden laadun ja luonto- ja ympäristöarvojen turvaaminen sekä virkistykseen, matkailun ja elinkeinojen kehittäminen ja yhteensovittaminen alueen arvoihin. Erityistä suojelua vaativan vesistön alueella tulee suunnittelussa sovittaa yhteen vesistöalueiden käyttö ja vedenhankintaan liittyvät tarpeet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toimenpiteissä on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Kaupunginlahden alue sekä linnoitus on osoitettu **valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä (ma/kv)**. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamalla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualueen itäosa (Ainonkatu) on osoitettu **virkistys- ja ulkoilualueena (VR)**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Alueella voimassa MRL 33 §:n [nyk. AKL] mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että alueen kehittämistarpeet sovitetaan yhteen virkistysreitistöihin ja alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

Ainonkatua pitkin kulkee **kevyenliikenteen laaturaitti (pinkki palloviiva) ja retkeily-/ulkoilureitti (vihreä palloviiva)**. Kevyenliikenteen laaturaitti merkinnällä osoitetaan keskeiset työssäkäyntialueen kehitettävät kevyen liikenteen väylät. Retkeily-/ulkoilureitti merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät retkeily- ja ulkoilureitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen.

Suunnittelualue sijoittuu **kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueelle (kk, punainen ympyrä)**. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 joukko-liikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu **matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen (mv, keltainen viiva)**. Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyspalveluiden kehittämisen kannalta merkittäviä ja ympäristöltään vetovoimaisia vyöhykkeitä, joilla on edellytykset kehittyä monipuolisiksi matkailun ja vapaa-ajan kokonaisuuksiksi.

Suunnittelualue kuuluu myös **kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk)**. Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvialue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

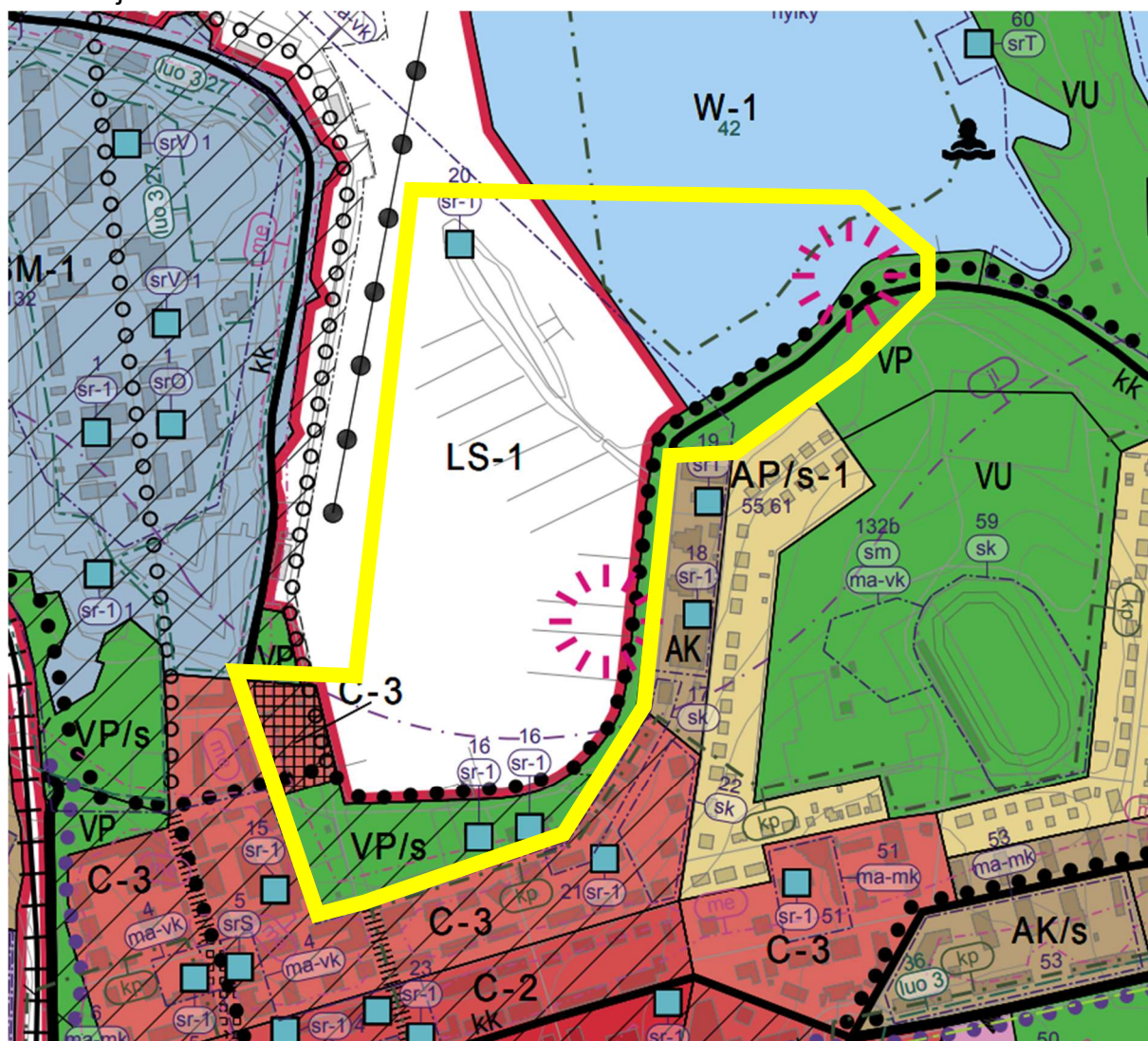
Suunnittelualuetta sivuaa lisäksi idässä **konsultointivyöhyke (sev)**.

Kaavamuutosalueen vieressä on **maakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön** merkintä, Kimpisenkadun ja Neulasepänsäädän pientaloalue (**ma/km**). Merkinillä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinän osoittamalla osa-alueella ei ole metsänhoidollisia rajoituksia. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on **venesatama (purjevenesymboli)**, **syväväylä (tummansininen viivalla yhdistetty palloviiva)** ja **laivaväylä (vaaleansininen viivalla yhdistetty palloviiva)** sekä melontareitti (**tummansininen palloviiva**).

3.10.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaava**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.4.2017, ja joka on saanut lainvoiman 17.8.2018. Yleiskaava toimii asemakaavoi-
tusta ohjaavana kaavana.



Kuva 50 Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta, ydinkeskustan suurennos

Satamatori on osoitettu katuaukiona/torina, joka kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3). 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 $e=0,5$ ja $e=2$.

Rantapuisto ja Ainonkadun ympäristö on osoitettu **puistoalueena, jolla ympäristön ja maiseman erityispiirteet säilytetään (VP/s)**. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto

Halkosaari ja Kaupunginlahden vesistö on osoitettu **satama-alueena (LS-1)**. Alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja palvelevia huoltorakennuksia sekä palveluja ja liiketiloja.

Kimpisenniemen pohjoispuolen vesistö on osoitettu **vesialueena (W-1)**. Alue on osa linnustoltaan valtakunnallisesti arvokasta FINIBA-lintualueutta. Alueella tai sen rajamalla pienillä luodoilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta.

Satamatorin itäreunassa kulkee ohjeellinen **ulkoilureitti (avoin palloviiva)** ja Ainonkatua mukailee **kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)**.

Kaupunginlahden itärannalle ja Kimpisenniemeen on osoitettu **kehitettävä ranta-alue (punainen viiva ympyrä)**. Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja kaupungin veto-voimaisuuden ja viihtyvyyden kannalta keskeinen. Ranta-alueutta kehitetään laadukkaaksi julkiseksi kaupunkitilaksi. Ranta- ja vesialueella kehitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä monipuolisia virkistystoimintoja, palveluita, pienimittakaavaisia liike- ja majoitustoimintoja sekä julkisia tapahtuma- ja kokoontumispaikkoja.

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme **suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr-1): 16. Kylpylä ja Kasino, Kasinonpuisto sekä 20. Halkosaaren paviijonki**. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualue kuuluu myös **kansallisen kaupunkipuiston intressialueeseen (kp)**, jotta alueen kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneus, historialliset ominaispiirteet ja muut erityisarvot voidaan säilyttää ja hoitaa.

Suunnittelualueen eteläosa kuuluu **joukkoliikennevyöhykkeeseen (jl)**. Vyöhyke osoittaa kilpailutasoisen joukkoliikenteen palvelutason alueet. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely-yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille. Pysäkkien ympäristöön on asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyörien pysäköintimahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiseen.

Satamatorin alue on osoitettu *torialueena* ja sinne on osoitettu yhtenäinen rakennusala **kioskeille (ki)** sekä huoltorakennusten rakennusala (hu) ja **katoksen rakennusala (kt)** nykyiselle esiintymislavalle. Kioskien rakennusosalalle on merkitty kerrosluvuksi yksi (I) ja rakennusoikeudeksi 150 kerros-m². Huoltorakennusten rakennusalan rakennusoikeus on 60 kerros-m². Satamatorin reunassa kulkee **jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)**. Satamatorin itäpuolelle on osoitettu kapeana kaistaleena **satama-alue**. **Alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja ja matkailua palvelevia tiloja, rakennelmia tai laitteita (LS-1)**.

Rantapuisto on osoitettu **puistona, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava (VP/s-4)**. Rantapuistoon on osoitettu **kahvilaravintolan rakennusala (kr)**, jonka ympärille on osoitettu kaksi **terassin rakennusala (ter-1)**. Kahvilaravintolan rakennusoikeus on 85 kerros-m² ja kerrosluku yksi (I). Leikkipuiston länsipuolella sijaitseva pumppaamo on merkitty asemakaavaan **alueen osana, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen (et)** ja leikkipuiston eteläpuolella sijaitsevalle muuntamolle on merkitty **muuntamon rakennusala (M)**. Muuntamorakennus on myös merkitty suojeltavaksi rakennukseksi **sr-1** -merkinnällä. *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus MRL 57 §:n nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Merkittävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Puistoja (VP) on lisäksi osoitettu Kasinon ja kylpylän edustalle sekä Neulasepänpuistoon. Halkosaari on osoitettu **puisto, istutus, metsä ja viljelyalueena**. Neulasepänpuiston läpi kulkee **ulkoilureitti (palloviiva)**. Rantapuiston sekä Kasinon ja Kylpylän edustalla olevan puiston läpi kulkee **jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat (pp/jk)** sekä **yleiselle jalankululle varattu alueen osa**.

Kasino on osoitettu **liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K)** ja Kylpylä **palvelurakennusten korttelialueena (P)**. Kasinolle on osoitettu rakennusoikeutta 800 ja kylpylän päärakennukselle 1480 kerrosneliömetriä ja veneilijöiden pesu ja wc-tilojen yhteyteen rakennetulle uudelle hoitotilalle ja suolahuoneelle 45 kerros-m²:n suuruinen rakennusoikeus. Molemmat rakennukset on osoitettu **suojeltavina rakennuksina (sr-1)**. *Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. MRL 57 pykälän nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Merkittävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä 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.* Kasinon kerrosluvuksi on merkitty kaksi (II) ja kylpylän kolme (III). Kylpylaitoksen lähteen ympärille rakennetun kaivorakennuksen rakennusala ulottuu Ainonkadun katualueelle noin 2 m². Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu autopaikkamääräystä kasinon ja kylpylän korttelille.

Halkosaaren itäpuolella on merkintä: **alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (rky)**.

Satamatorin pysäköintialue on osoitettu **yleisenä pysäköintialueena (LP)** ja Neulasepänpuiston pysäköintialue **yleisenä pysäköintialueena. Pysäköintialue tulee jäsentäjä puu- ja pensasistutuksin (LP-2)**. Pysäköintialueen tuntumassa katualueella **kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa**. LP-2-alueelle on osoitettu neljä puuta suojeltaviksi puiksi.

Ainonkatu ja Kipparinkatu on osoitettu **katualueena**.

Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty **johtoa varten varattuja alueen osia, katualueen rajan osia, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, ajoyhteys, istutettavia alueen osia sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä**.

Pinta-alallisesti suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu **vesialueena (W)**. Vesialueelle Satamatorin läheisyyteen on osoitettu rakennusala **ravintolalaivoille (rl)** sekä kasinon edustalle rakennusala **laituriravintolalle (rv)**. Laituriravintolan rakennusosalalle on merkitty pienempi rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeus 35 kerros-m², ravintolan keittiölle ja saniteettitiloille. Rakennusalan kerrosluku on yksi (I).



Kuva 52 Ote ajantasa asemakaavasta

3.10.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on alueidenkäyttölakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020.

Lappeenrannan kaupunki valmistelee rakennusjärjestyksen uusimista. Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, mikä edellyttää rakennusjärjestyksen uusimista uuden rakentamislain mukaiseksi.

3.10.5 Asemakaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 752/2023 vaatimukset.

3.11 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueelle ja koko kaupunginlahden ranta-alueelle on laadittu vuonna 2025 Meijän Rannat - Lappeenrannan keskustan ranta-alueiden kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty toimenpidesuosituksia mm. Satamatorille, Aionkadulle ja Halkosaareen. Kehittämissuunnitelmassa on myös esitetty vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja saunamaailmalle tai muulle vetovoimakohteelle.

Meijän Rannat -hankkeen yhteydessä laadittiin Aionkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma (WSP Finland Oy 22.4.2025). Yleissuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 6. Suunnitelman tavoitteena oli parantaa ranta- ja katualueiden sekä satamatoimintojen houkuttelevuutta ja toimivuutta sekä luoda mahdollisuuksia nykyistä laajemmalle ranta-alueen käytölle.

Suunnittelun yhtenä lähtökohtana oli uusien toimintojen yhteensovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelun taustalla vaikuttivat myös kestävien kulkumuotojen edistämisen sekä muut kestävän kehityksen tavoitteet, kuten materiaalien ja muiden resurssien viisas käyttö sekä varautuminen ilmastomuutoksen aiheuttamiin sään ääriolosuhteisiin. Myös alueen matkailullisen vetovoiman kehittäminen sekä sosiaalisen kestävyys edistäminen, esim. luomalla tiloja kohtaamisille ja esteettömyyden parantaminen olivat suunnittelun keskeisimpiä näkökulmia.

Yleissuunnitelman lähtökohtana oli vaalia Kaupunginlahden miljöötä hyödyntäen näkymiä sekä mahdollistaa ranta-alueelle eri toimintoihin tukeutuva, turvallinen ja esteetön oleskelu. Lisäksi suunnittelun tavoitteena oli parantaa liikenneturvallisuutta, vahvistaa Myllysaaren ja Satamatorin yhteyttä sekä kehittää pysäköintijärjestelyjä.

Lappeenrannan keskusta-alueelle on laadittu vuonna 2020 Meijän City –kehittämissuunnitelma yhdessä asukkaiden, yrittäjien ja kaupungin eri toimialojen kanssa. Kehittämissuunnitelmalla tähdätään viihtyisään, turvalliseen ja kestävästi rakentuvaan kaupunkikeskustaan, jonne kaikkien on helppo tulla, ja jossa kaikkien on hyvä olla. Kehittämissuunnitelma on jaettu neljään teemaan, joiden kautta kaupunkia tarkastellaan: Liikenteen ja liikkumisen City, Rakennusten ja rakentamisen City, Palveluiden ja liike-elämän City ja Viihtymisen ja olemisen City.

Meijän City -työssä on tunnistettu kehittämisen alueita sekä teemoja, ja niille on laadittu kehittämiskortteja. Ainonkadun ranta-alueen yleissuunnitelman laatimisessa on hyödynnetty erityisesti Ainonkadun rantaosuudesta, Rantapuistosta, Halkosaaresta ja Myllysaaresta laadittuja kehittämiskortteja sekä esteettömyyden, kestävän liikkumisen, pysäköinnin sekä viihtyisyyden lisäämisen ja viherympäristöjen kehittämisen teemakortteja.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu myös seuraavia luontoa ja maisemaa koskevia selvityksiä: Luontoselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskiosan osayleiskaava (Pöyry Finland 2016), Kaupunkikuvaselvitys Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013), Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.2.2013). Lisäksi Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on laadittu meluselvitys, Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland O, 4.6.2021).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Tarve keskeisen ranta-alueen kehittämiseen on noussut viime vuosina esiin eri tahoilla, muun muassa aluetta koskevissa asukas- ja matkailijakyselyissä. Tältä pohjalta käynnistettiin vuonna 2024 ranta-alueen kehittämisen kokonaissuunnitelmana toimivan Meijän Rannat-suunnitelman laatiminen.

Meijän Rannat-suunnitelma on puitesuunnitelma, jota toteutetaan asemakaavamuutoksilla sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmilla. Tällä asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kaupunginlahden keskeisimmän alueen (vaihe 1) kehittäminen Meijän Rannat -suunnitelman pohjalta.

Ainonkadun asemakaavamuutos on Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelman 2025–2027 kohde nro 15; Kaupunginlahden ranta-alueen kehittäminen (Ainonkatu ja Halkosaari, Kylpylaitos ja Kasino). Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 27.11.2024 ja kaupunginhallituksessa 9.12.2024.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa. Asemakaavaluonnoksen luonnosvaiheen kuulemisen aikana järjestetään asukastilaisuus.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla, asiakaspalvelukeskus Winkissä (*Winkin muuton aikana aulatiloissa*) osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.

kerros) ja kaupunkisuunnittelun internet-sivulla www.lappeenranta.fi/Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Tarvittaessa pidetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on pidetty MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt keväällä 2025. Kaavamuutosalueelle on lähivuosina laadittu pienempien osa-alueiden suunnitelmia sekä tehty erilaisia kyselyitä asukkaille ja matkailijoille.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 19.11.2025. OAS pidetään AKL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti 20.11.2025 alkaen nähtävillä kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidetään MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 20.11.-12.12.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydetään lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin eri toimialoilta. Myös muilla osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus 26.11.2025.

Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella sekä laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi ja pyytää tarvittavat lausunnot. Asemakaavaa ja selostusta voidaan tarvittaessa tarkistaa lausuntojen sekä mahdollisten muistutusten perusteella. Tämän jälkeen kaava 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 (AKL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.3.1 Lähtötietokyselyjen yhteenveto

Lappeenrannan keskusta-alueen rantojen kehittämissuunnitelman Meijän Rantojen yhteydessä pidettiin lähtötietokysely, joka oli avoinna 14.5.–23.6.2024. Kyselyyn vastasi 186 henkilöä. Kysely koostui kymmenestä alueittain jaotellusta liukukytinkysymyksestä, joiden yhteydessä oli avoimia kysymyksiä. Lisäksi kartalle sai merkitä turvallisuuteen liittyviä kehittämisen kohtia ja suosikkipaikkoja. Kyselyn lopussa oli yleinen, koko rantojen aluetta koskeva avoin ideoita ja toiveita keräävä kysymys.

Vaarallinen kadunylitys ja huono näkemäalue:

Selkeimmät ongelmakohdat alueella ovat Aionkatu Rantapuiston ja Satamatorin vierellä sekä lähempänä Halkosaarta. Ongelmiksi on koettu liikenteen ja kevyen liikenteen suuri määrä ja huono näkyvyys sekä suuret nopeudet sekä autoilijoilla, että pyöräilijöillä. Myös suojateiden puuttuminen tietyistä kohdista, kuten Satamatie 6:n kohdalla, koetaan vaaratilanteiden aiheuttajaksi.

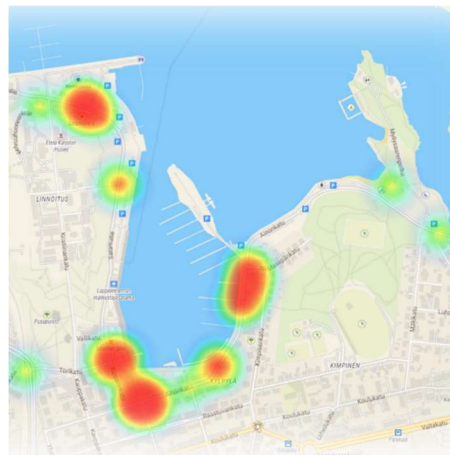
Puuttuva kulkuyhteys ja esteettömyys: Kulkuyhteyksiin toivotaan kehitystä linnoituksen kärjessä Kristiinankadun risteuksen ja ns. sataman suoralla olevan linnoituksen sisäänkäynnin kohdalle. Kevyen liikenteen kulkureittien ongelmakohdiksi nousevat Aionkadun ja sataman suoran kapeat kevyen liikenteen väylät sekä Satamatorin pyöräilyliikenteen ohjaus. Lisäksi Aionkadulle laskevia portaita toivotaan uusittaviksi. Esteettömyyden huomioimisessa esille nousevat Halkosaaren ja Satamatorin esteetön käyttö.

Liian ahdas katutila: Liian ahtaaksi katutila koetaan Kaupunginlahden pohjukan vilkkaimmilla osuuksilla. Ongelmana pidetään pääsääntöisesti tienvarteen pysäköityjä autoja. Vastauksissa nousevat jälleen esiin sataman suoran ja Aionkadun kapeat kevyen liikenteen väylät. Lisäksi Myllysaaren pysäköintialue koetaan ahtaaksi ja vilkkaaksi riisteyalueeksi.

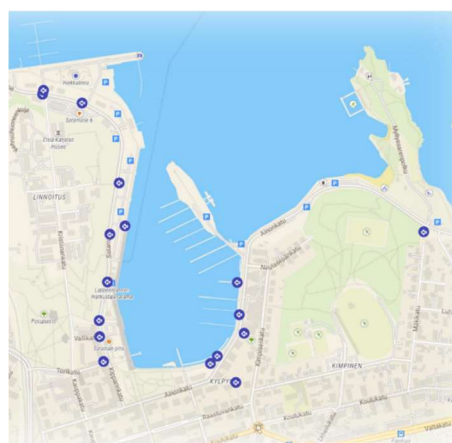
Suosikkipaikkoja löytyy ympäri Meijän Rantojen aluetta. Eniten merkintöjä on tehty Kaupunginlahden pohjukkaan.

Satamatorille toivotaan eniten kahvikojujen ulkonäön päivittämistä ja pyöreän kioskin käyttöönottamista. Myös viihtyisyyden parantaminen, katettujen ja lämpimien terassien rakentaminen sekä talven toimintojen laajentaminen saavat kannatusta.

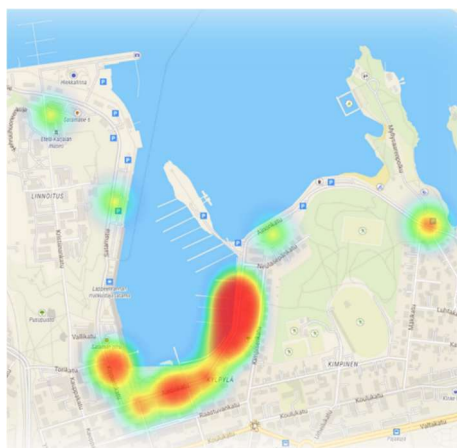
Rantapuistoon toivotaan taideteoksia, piknikpöytiä, istuskelumahdollisuuksia sekä Pop Up –tapahtumia. Tekemistä perheen pienimmille toivotaan hiegan hillitymmän, kuin muita toimintoja. "Arvokas ja elegantti kaupunkipuisto" – Rantapuistoa kuvaileva



Kuva 53 Lämpökartta esittää vaaralliseksi koettuja kadunylityspaikkoja alueella



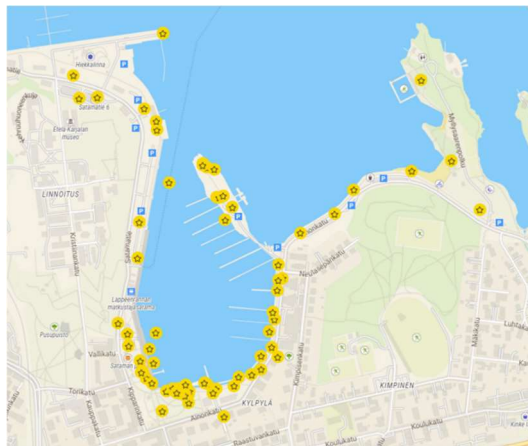
Kuva 55 Kartta esittää puuttuvien kulkuyhteyksien kohtia alueella



Kuva 54 Lämpökartta esittää paikkoja, joissa katutila koetaan liian ahtaaksi.

lainaus. Avoimista vastauksista löytyy eriäviä ajatuksia Rantapuiston kalustuksesta, kasvillisuuden varjostavuudesta sekä toimintojen määrästä. Leikkipuistoa ehdotetaan useaan otteeseen kehitettäväksi.

Ainonkatuun liittyvissä vastauksissa kannatusta saavat jalankulun ja pyöräilyväylän erottelu, kävelytasanne rannan puolelle ja oleskelupaikkoja veden äärelle. Veneiden lastaamisen ajaksi tarkoitetut pysäköintipaikat jakavat vastauksia hieman enemmän. Kuitenkin niitäkin toivotaan edelleen olevan Ainonkadulla. Avoimissa vastauksissa nousevat esille turvallisuuteen liittyvät asiat. Ainonkadun ajonopeuksiin on kiinnitetty huomiota samoin, kuin pyöräilijöiden ja kävelijöiden kapeaan väylään rannassa. Pitkäaikaisen pysäköinnin toivotaan siirtyvän muualle. Myös Ainonkadun yksisuuntaistaminen on mainittu.



Kuva 56 Kartta esittää asukkaiden suosikkipaikkoja alueella.

Halkosaareen toivotaan eniten uusien laitureiden ja terassien rakentamista sekä pöytäryhmien lisäämistä. Vähiten Halkosaareen toivotaan veneiden rantapaikkojen kunnostusta, välinevuokrausta, talviuintipaikkaa sekä kuntoiluvälineitä.

Ideoita ja toiveita koko keskustan rantojen alueelle

”Elämää Lappeenrantaan erilaisten aktiviteettien esim. saunamaailman rakentamisella.”

”Johonkin sataman alueelle olisi hienoa saada Saimaaseen upotettu uima-allas (mallia Berliinistä tms.). Uimaan olisi kiva päästä muualtakin kuin Myllysaaresta. Lisäksi linnut pääsevät nykyisin liian helposti pilaamaan uimarannat.”

”Suomen kaunein paremmalle käytölle, Kauppatori versus sataman alue pohdintaan (kauppatori on aika näivettynyt, voisiko kauppatorin toiminnot olla sataman alueella?)”

”Ranta-alueella on loistavat mahdollisuudet kehittyä vaikka mihin suuntaan. Näkisin, että Lappeenranta olisi erittäin toimiva isommillekin kesäfestareille. Se olisi hyvä veto-aula saada enemmän turisteja.”

”Ollaan rohkeita ja tehdään satama-alueesta entistäkin viihtyisämpi. Etenkin Satamatorin myyntialue kaipaa akuutisti päivitystä, jolloin siitä voisi tehdä samalla ympärivuotisen. Esim. samaan tyyliin kuin Hakaniemen väliaikainen kauppahalli oli Helsingissä”

Matkailijoille toteutettiin oma erillinen haastattelukysely, joka koostui kuudesta kysymyksestä, joista neljä oli avoimia kysymyksiä. Kysely toteutettiin 19.6.2024 klo 9–11 ranta-alueella. Vastaajat antoivat yleisesti positiivista palautetta ranta-alueista. Suurin syy vierailla Lappeenrannan keskustan ranta-alueilla on vastaajien keskuudessa Satamatori. Myös ravintolat ja Hiekkalinna sekä ylipäänsä kiireetön oleskelu ovat aktiviteetteja, joiden perässä ranta-alueille saavutaan. Risteilyt ja välinevuokrauspalvelut saivat vähiten ääniä. Vastaaja pystyi valitsemaan useita vaihtoehtoja.

Lähtötietokyselyn tulosten huomioinen asemakaavassa

Asemakaavassa on pyritty huomiomaan kuntalaisilta ja yrittäjiltä saatuja näkemyksiä siltä osin, kuin kyseessä ovat asemakaavoituksessa ratkaistavat asiat. Liikenteellisistä huomioista ja epäkohdista on välitetty tietoa eteenpäin kadut ja ympäristö -vastuualueelle toteutussuunnittelua varten ja ne on mahdollisuuksien mukaan huomioitu myös asemakaavaratkaisussa.

Lähtötietokyselyjen mukaan Ainonkadun katutila koettiin monin paikoin ahtaaksi ja turvattomaksi. Kaavamutoksen tavoitteena on parantaa kulkuyhteyksiä leventämällä Ainonkadun katualuetta kaavamuutosalueen itäosassa. Parantamistoimenpiteiden myötä alueen liikenneturvallisuus paranee.

Suosikkipaikkoja oli kyselyjen mukaan useita, mutta selkeästi eniten pidettiin Kaupunginlahden pohjukasta. Asemakaavassa pyritään siten säilyttämään mahdollisimman paljon nykyisiä puistoja ja oleskelualueita. Näiden lisäksi alueelle suunnitellaan myös uusia oleskelupaikkoja.

Satamatorin kioskeihin toivottiin parannusta. Kaavassa mahdollistetaan kioskien uusiminen ja laajentaminen. Kioskeille voi myös rakentaa yhtenäisen, nykyistä isomman katoksen.

Halkosaaren osalta kaavan tavoitteena on säilyttää alue vehreänä, rauhallisena alueella. Saaren kaakkoisosaan on kuitenkin mahdollista toteuttaa pienimuotoisia palveluita, esimerkiksi wc- ja huoltotiloja sekä kioski- tai kahvilatoimintaa.

Kaavaa varten laaditun yleissuunnitelman yhtenä lähtökohtana on ollut esteettömyyden parantaminen. Esteettömiin rakenneratkaisuihin ei asemakaavassa oteta suoraan kantaa, mutta kaava mahdollistaa esteettömyyttä parantavien toimenpiteiden toteuttamisen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää Kaupunginlahden ranta-aluetta kokonaisvaltaisesti eri intressiryhmät huomioon ottaen. Kaikessa suunnittelussa huomioidaan, että alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueelle toimivat ja vetovoimaiset palvelut ja yrittämisen paikat, luoda kulkijan näkökulmasta sujuvat ja turvalliset reitit, toimiva pysäköinti, kaunis kaupunkikuva sekä viihtymisen ja olemisen paikat, jotka houkuttelevat jäämään ja viipyilemään ranta-alueella.

Lappeenranta 2037- strategian tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti. Tavoitteena on luoda merkityksellistä kaupunkiympäristöä, joka muodostuu fyysisestä rakenteesta, viheralueista sekä psyykkisestä ja sosiaalisesta ulottuvuudesta. Merkityksellinen ympäristö sisältää paikkoja, jotka herättävät tunteita ja joihin kaupunkilaiset voivat kiintyä.

Kaavoitus toimii välineenä kaupungin kokonaisrakenteen määrittelyssä ja eri toimintojen tarvitsemien maankäyttövarauksien mahdollistamisessa. Strategian visio "Kestäviä menestystarinoita" ohjaa kehitystä kohti muuttovoittoista, elinvoimaista ja hiilineutraalia kaupunkia, jossa on hyvät koulutus- ja elinolosuhteet, elävä ja turvallinen keskusta

sekä taloudellinen vakaus. Lappeenranta tavoittelee kasvua kansainvälisenä ja yritysmayönteisenä yliopistokaupunkina, joka tarjoaa kestäviä elämyksiä ja toimii edelläkävijänä Kaakkois-Suomessa.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. On huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. 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.

Meijän Rantojen toimenpidesuosituks: Ainonkadulle suositeltiin katusuunnitelman laatimista yleissuunnitelman pohjalta, jalankulun ja pyöräilyn erottelua omille väylilleen, suojateiden turvallisuuden parantamista sekä pysäköintialueiden ja esteettömyyden kehittämistä. Satamatorille suositeltiin kioskien ulkonäön ja toimintojen uudistamista kokonaan tai osittain sekä esteettömyyden ja kulkuyhteyksien parantamista. Rantapuistossa painopisteinä olivat valaistuksen parantaminen, hulevesien hallinta, esteettömyyden edistäminen ja kasvillisuuden monipuolistaminen sekä leikkipaikan kehittäminen. Halkosaareen suositeltiin alueen rauhallisen ja vehreän luonteen säilyttämistä, kasvillisuuden ja oleskelupaikkojen kehittämistä sekä kioski- tai kahvilatoiminnan sijoittamista saaren alkupäähän.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia eri vaihtoehtoja, sillä alueen nykytilanne sekä alueelle laadittu Ainonkadun yleissuunnitelma on asettanut suhteellisen tiukat reunaehdot kaavan laatimiselle. Ainonkadun yleissuunnittelun yhteydessä on pohdittu erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa katualueen leventäminen. Kaava on laadittu katualueen osalta suhteellisen väljäksi, jotta se mahdollistaisi erilaiset katualueen ja siihen liittyvien oleskelualueiden ratkaisut.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen olemassa olevan viheralue- ja katuverkon kehittämisen sekä rantaviivaan liittyvien uusien rakenteiden toteuttamisen ja pienimuotoisen uudisrakentamisen. Kaavassa peruseriaatteena on viher- ja katuverkon säilyttäminen. Asemakaava on laadittu siten, että se mahdollistaa sujuvien ja turvallisten kulkuyhteyksien toteuttamisen valtakunnallisesti merkittävässä ympäristössä.

Kaavaratkaisu säilyy toimintojen osalta pääpiirteissään ennallaan. Asemakaavalla mahdollistetaan Ainonkadun leventäminen ja uusien, eroteltujen jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentaminen. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan uusien oleskelualueiden rakentaminen veden äärelle.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevien suojeltujen rakennusten kehittäminen, mikä myös edesauttaa niiden säilymistä.

Asemakaavaan on osoitettu useita säilytettäviä/istutettavia puurivejä, joilla halutaan säilyttää alueen vanhaa ja näyttävää puustoa.

Asemakaavassa on huomioitu mahdollisuus niin sanotun saunamaailman sijoittamiseen joko Kaupunginlahden vesialueelle tai Halkosaaren itäpuolelle. Näille alueille ei ole sijoitettu sellaisia varauksia, jotka voisivat estää saunamaailman toteuttamisen myöhemmin. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole saunamaailmaan liittyviä kaavavarauksia, vaan tätä varten tulee tarvittaessa laatia oma erillinen asemakaavamuutos.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 23,1 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3240 kerros-m².

Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL-15) on osoitettu 3703 m², alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2390 kerros-m². KL-15-merkinnän alle on yhdistetty kasiinon ja kylpylaitoksen tontit, jotka oli aiemmin osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K) ja palvelurakennusten korttelialueena (P). Tonttien rakennusoikeus nousee yhteensä 65 kerros-m².

Asemakaavassa puistoja on osoitettu kahdella eri merkinnällä: VP ja VP/s-4. Puistojen pinta-ala on yhteensä 3,14 ha. Puistoihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 200 kerros-m². Puistojen pinta-ala lisääntyy 8265 m²:llä ja rakennusoikeus nousee 115 kerros-m²:llä. Puistojen pinta-alan lisäys johtuu asemakaavassa osoitetuista uusista puistoista sekä nykyisten puistojen laajentumisesta.

Vesialueita on osoitettu kahdella eri merkinnällä, W-5 ja W-6, niiden pinta-ala on yhteensä 15,6 ha. Vesialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 110 kerros-m². Vesialueiden pinta-ala lisääntyy 357 m²:llä ja rakennusoikeus nousee 75 kerros-m²:llä.

Kaavassa on osoitettu yleisiä pysäköintialueita merkinnöillä LP ja LP-2, joiden pinta-ala on yhteensä 3882 m². Yleisten pysäköintialueiden pinta-ala vähenee 632 m²:llä, mikä johtuu Neulasepänpuiston viereisen pysäköintialueen laajentumisesta.

Katualueita on osoitettu 2,8 hehtaaria ja sille on osoitettu 30 kerros-m²:n rakennusoikeus huoltorakennukselle. Katujen pinta-ala lisääntyy 4471 m²:llä. Pinta-alan kasvu liittyy Ainonkadun parannustoimenpiteisiin ja kadun levenemiseen.

Kevyen liikenteen katuja on osoitettu 1594 m². Kevyen liikenteen katujen pinta-ala lisääntyy 768 m²:llä, koska aiemmin satama-alueeksi (LS-1) merkitty alue poistuu. Aukioita on osoitettu kaavassa yhteensä 6023 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 510 kerros-m² huolto- ja palvelurakennuksille. Aukioiden pinta-ala lisääntyy 2098 m²:llä, koska Halkosaaren alkupäähän on osoitettu kokonaan uusi Halkosaaren aukio.

Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen **liitteenä 3**.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on turvattu mm. kaavamääräyksillä, joissa suojelumerkinnällä on osoitettu kylpylä, kasino, Rantapuiston muuntamo ja Halkosaaren paviljonki.

Kaavamuutosalueesta suurin osa on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki). Sen vuoksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että *alue kuuluu rky-merkinnällä rajatulta osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä pysyvästä luvanvaraisista toimenpiteistä sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä. Rantapuiston, Kasinonpuiston ja Kaupunginlahden puiston toteutuksessa tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, jotka sopivat valtakunnallisesti arvokkaaseen, historialliseen kulttuuriympäristöön.*

Suunnittelualueelle sijoittuu Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkitty kiinteä muinaisjäännös (<http://kulttuuriymparisto.nba.fi/>). Halkosaaren läheisyyteen on tästä syystä merkitty mahdollinen kiinteä muinaisjäännös, Aionkadun hylky. Aionkadun edustalla on puisen aluksen pahoin vaurioitunut hylky, myös rannan puolella on mahdollisesti hajonneen aluksen hyllyn osia. Asemakaavassa kyseinen vesialue on osoitettu merkinnällä: W-5: Vesialue. Alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia arvokkaita luontokohteita. Rantapuistoa voidaan kokonaisuutena pitää huomionarvoisena ja maisemallisesti merkittävänä varsinkin muutamien vanhojen puistopuiden takia. Lisäksi se arvioitiin lepakkoselvityksessä luokan III lepakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue). Asemakaavassa Rantapuistoon on osoitettu suojeltavia puita ja alue on osoitettu kaavassa *puistona, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava.*

Koska suunnittelualue on pohjavesialuetta, on kaavan yleisissä määräyksissä määrätty: *Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (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.*

Suunnittelualueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää siten kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.



Kuva 57 Kolmiulotteinen havainnekuva suunnittelualueesta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-15

Kasinon ja kylpylaitoksen tontit on osoitettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueena*. Alueelle voidaan sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja kokoontumistiloja (K-15). Määräys mahdollistaa korttelialueiden monipuolisen käytön ja edistää osaltaan arvokaiden rakennusten säilymistä. Rakennuksissa on todettu rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, minkä vuoksi molemmille rakennuksille on osoitettu edelleen suojelumerkintä. Voimassa olevan kaavan merkintää on päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevia suojelumerkintöjä. Rakennukset on osoitettu merkinnällä sr-26: *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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Kasinon suurin sallittu kerrosala on 850 kerrosneliömetriä ja rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen (II). Kasinorakennuksen eteen on osoitettu *terassin* rakennusala (ter). Aionkadun puoleiselle tontin osalle on osoitettu *pysäköimispaikka* (p) sekä *rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen* (t). Talousrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi (I) ja sen rakennusoikeus on 15 kerrosneliömetriä.

Kylpylän suurin sallittu kerrosala on jaettu kahteen osaan. Vanhimman, suojellun osan rakennusoikeus on 1480 kerrosneliömetriä ja itäreunan laajennusosan 45 kerrosneliömetriä, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen (III), laajennusosa enintään yksikerroksinen (I).

Kylpylaitoksen edustalle on osoitettu *rakennusala*, jolle saa sijoittaa kylpylätoimintaa tukevia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakenteita, kuten erilaisia saunoja ja uima-altaita sekä suihku- ja pukuhuonetiloja. Rakennusten ja rakenteiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 50 % rakennusalan pinta-alasta. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 kerros-m². Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja. (r-kyl). Rakennuksen edustalle on osoitettu myös *alue*, joka voidaan toteuttaa joko pysäköintialueena tai osana rakennuksen terassialuetta. Käyttötapa ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä (p/ter). Määräyksillä mahdollistetaan kylpylätoimintojen laajentuminen ja monipuolistuminen.

K-15-korttelialueen poikki on merkitty *johtoa varten varattu alueen osa* kaasuputkea ja jätevesiviemäriä varten. Tonttien välistä kulkee lisäksi johtoa varten varattu alueen osa hulevesiviemäriä varten sekä *ajoyhteys* vesialueella sijaitsevalle laiturille ja terassiravintolalle. Korttelialueen reunoihin on osoitettu istutettavat alueen osat. Liikenneturvallisuuksista on osalle korttelialueen kadunpuoleiselle rajalle merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleisissä määräyksissä määrätään, että *KL-15-korttelialueella jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katua ja ne tulee aidata*. Lisäksi määrätään, että *terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja*.

5.3.2 Virkistysalueet

- Puisto (VP)

Asemakaavamuutoksessa nykyinen Rantapuisto on jaettu kahteen osaan. Leikkipuiston puoleinen osa on nimetty Rantapuistoksi ja se on osoitettu *puistona* (VP). Leikkipuiston aluetta on laajennettu noin 570 m² Satamatorin suuntaan. Leikkipaikan alue on osoitettu merkinnällä vk eli *leikkipuisto*. Puistossa oleva nykyinen ravintolarakennukselle on osoitettu *palvelurakennusten rakennusala* (pal) merkinnällä. Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 120 kerrosneliömetriä ja sen suurin sallittu kerros-luku on yksi (I). Rakennusta ympäröi *terassin rakennusala* (ter). Rakennusala ja terassialueita on laajennettu nykytilanteesta, jotta mahdollistetaan toimintojen pienimuotoinen laajentaminen sekä jo toteutettujen rakenteiden sijoittuminen rakennusaloille.

Rantapuiston pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen *katos* (kt) merkintä, johon on mahdollista sijoittaa polkupyöräkatoksia.

Puiston eteläosassa sijaitsevalle, 1920-luvulla rakennetulle muuntamolle on osoitettu *muuntamorakennuksen rakennusala* (M) sekä suojelumerkintä sr-18: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historialli-*

sesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.

Rantapuistossa oleva sähkön jakokaappi ja pumppaamo on osoitettu *alueen osana*, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen (et). Alueen eteläpuolelle on merkitty kuusi metriä leveä johtoaluevaraus olemassa olevien viemärijohtojen paikalle. Osa puiston puista kasvaa lähellä viemärijohtoa. Jos viemäriä joudutaan joskus kaivamaan esiin, on puiden säilyminen epävarmaa, mutta siihen asti puut voivat kasvaa paikoillaan nykytilanteen mukaisesti.

Puiston läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee *jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa* (pp), jonka pohjoisosassa myös *huoltoajo on sallittu* (pp/h). Merkintä mahdollistaa ravintolan huoltoajon puistoalueella. Puiston itä-, länsi- ja eteläreunoihin on osoitettu *säilytettävät puurivit* (palloviiva) viemärijohdon viereistä aluetta lukuun ottamatta.

Kylpylaitoksen viereen ja pohjoispuolelle sijoittuva, osittain uusi *puisto* (VP) on nimetty Kaupunginlahden puistoksi. Puiston läpi kulkevat *jalankululle ja pyöräilylle varatut alueen osat* (pp). Rannan puoleinen reitti on osoitettu ohjeellisena, koska sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Puistoon on myös osoitettu *ohjeellinen hulevesialtaalle varattu alueen osa* (hule-1). Osittain puistoon ja osittain vesialueelle on osoitettu *ohjeellinen terassin rakennusala* (ter). Terassin tarkempi sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Myös Halkosaari on osoitettu *puistona* (VP). Halkosaaren kärkeen, nykyiselle paviljongille on osoitettu *katoksen* (kt) rakennusala. Paviljongilla on kulttuurihistoriallisia arvoja, joten se on osoitettu suojelumerkinnällä sr-26: *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.* Saareen on osoitettu myös ohjeellinen *palvelurakennuksen* (pal) rakennusala. Rakennus saa olla kooltaan enintään 50 kerrosneliömetriä ja sen tulee olla yksikerroksinen (I). Rakennuksessa voisi toimia esimerkiksi kahvila tai kioski ja sen tarkempi sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Halkosaaren kärkeen johtava, maisemaa hallitseva puukujanne on osoitettu *istutettavaksi/säilytettäväksi puuriviksi*. Saaren reuna-alueille on osoitettu *alueen osat*, jolle saa sijoittaa *venepaikkoja* (ls-1). Alueet on tarkoitettu esimerkiksi soutuveneiden maavenepaikoiksi.

Nykyistä Neulasepänpuistoa (VP) on hieman pienennetty pysäköintialueen laajentamiseksi. Puistoon on myös osoitettu *ohjeellinen hulevesialtaalle varattu alueen osa* (hule-1) sekä ulkoilureitti (palloviiva) Kimpisen kuntopolun suunnasta Ainonkadulle. Voimassa olevassa asemakaavassa Neulasepänpuistoon oli osoitettu muutamia suojeltavia puita, mutta puiden suojelumerkinnot päädyttiin poistamaan puiden heikentyneen kunnon vuoksi. Puiden kunto on arvioitu kohtalaiseksi. Lisäksi puiston länsiosaan on merkitty muuntamon rakennusala (M).

Kimpisenniemenpuisto (VP) on osoitettu nimensä mukaisesti Kimpisenniemeen. Alueella nykyisin oleva pysäköintialue poistetaan ja alueelle voidaan rakentaa oleskelu-alue rannan tuntumaan. Puistoon on osoitettu ohjeellinen *huoltorakennuksen rakennusala* (hu). Kimpisenniemenpuiston kokonaisrakennusoikeus on 30 kerrosneliömetriä ja rakennusten tulee olla yksikerroksisia (I).

- Puisto, jossa ympäristö säilytetään (VP/s-4)

Kasinon puoleinen osa nykyistä Rantapuistoa on nimetty Kasinonpuistoksi ja se on kulttuurihistoriallisen arvonsa vuoksi osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti *puistona, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava (VP/s-4).*

Puistossa olevat Kaunis Weera -patsas ja Pave Maijasen muistoteos *Lavalla* on osoitettu *muistomerkkeinä* (mm).

Puiston läpi etelä-pohjois- sekä itä-länsisuunnissa kulkee *jalankululle ja pyöräilylle varattu* alueen osia (pp). Puiston itäreunaan on osoitettu myös *jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu* terassiravintolan huoltoajoa varten. *Puistoon on lisäksi osoitettu istutettavia/säilytettäviä puurivejä* (palloviiva).

Koska suunnittelualue on lähes kokonaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, on yleismääräyksissä määrätty lisäksi, että:

- *Kimpisenniemenpuiston toteutuksessa tulee käyttää monipuolisesti eri kivimateriaaleja. Alueella tulee suosia luonnonkiveä. Kasvillisuuden tulee tukea alueen ekologista toimivuutta, maisemallista laatua ja kaupunkikuvaa.*
- *Rantapuiston, Kasinonpuiston ja Kaupunginlahden puiston toteutuksessa tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, jotka sopivat valtakunnallisesti arvokkaaseen, historialliseen kulttuuriympäristöön.*
- *Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.*
- *Terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja.*

5.3.3 Muut alueet

- Yleinen pysäköintialue (LP)

Satamatorin nykyinen pysäköintialue on osoitettu *yleisenä pysäköintialueena* (LP) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue säilyy rajaukseltaan ennallaan.

- Yleinen pysäköintialue (LP-2)

Neulasepänpuiston viereen on osoitettu yleinen *pysäköintialue. Pysäköintialue tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin* (LP-2). Kaavamääräyksellä halutaan ohjata alueen rakentumista vehreäksi ja puistomaiseksi. Alueella voimassa olevaa kaavara-jausta on laajennettu noin 345 m², jolla mahdollistetaan useamman autopaikan sijoit-

taminen alueelle. Laajempi pysäköintialue myös vähentää painetta asuntokatujen kadunvarsipysäköintiä. LP-2 -alueen Ainonkadun puoleiseen reunaan on osoitettu istutettava/säilytettävä puurivi -merkintä voimassa olevan kaavan tapaan.

Pysäköintialueen eteläreunaan on voimassa olevassa kaavassa osoitettu muutamia suojeltavia puita, mutta puiden suojelumerkinnot on päädytty poistamaan puiden heikentyneen kunnon vuoksi. Puiden kunto on arvioitu kohtalaiseksi.

- Vesialue (W-5)

Halkosaaren itäpuolinen alue on osoitettu *Vesialueena*. Alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto (W-5). Alueelle sijoittuu mahdollinen kiinteä muinaisjäännös, Ainonkadun hylky. Ainonkadun edustalla, Halkosaaren itäpuolella on puisen aluksen pahoin vaurioitunut hylky. Vesialueen lounais- ja länsiosa sisältävät rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen.

- Vesialue, jolle saa rakentaa kiinteitä ja kelluvia aallonmurtajia ja laitureita (W-6).

Kaupunginlahden pohjukka on osoitettu *vesialueena, jolle saa rakentaa kiinteitä ja kelluvia aallonmurtajia ja laitureita*. Alueelle saa sijoittaa portaita, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä (W-6). Satamatorin kohdalla oleville ravintolalaivoille on osoitettu *alueen osa, jolle saa sijoittaa ravintolalaivoja ja niihin liittyviä terasseja* (rl-1).

Vesialueelle Kasinon edustalle sijaitsevalle ravintolarakennukselle on osoitettu *palvelurakennusten rakennusala* (pal). Rakennusosalalle on osoitettu 60 kerrosneliömetrin rakennusoikeus ja kerrosluvuksi yksi (I). Lisäksi olemassa olevan ravintolan terassiosalle on merkitty terassin rakennusala (ter).

Kylpylän edustalle on osoitettu *vesialueen osa, jolle saa sijoittaa saunan sekä siihen liittyviä laiturirakenteita*. Rakennus tulee toteuttaa kelluvana. Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja. (sa-7). Lisäksi vesialueelle on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä *vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita* (lv) sekä Kaupunginlahdenpuiston ja Ainonkadun katualueen viereen *terassin rakennusalat* (ter).

- Katualueet

Kipparinkatu, pieni osa Satamatietä ja Ainonkatu (suunnittelualueelle kuuluvien osien) on osoitettu *katualueena*. Kipparinkadun ja Satamatien aluevaraukset säilyvät ennallaan, mutta Ainonkadun katualuetta on levennetty kylpylaitoksen kohdalta Myllysaaren hiekkarannalle saakka. Levennyksellä mahdollistetaan erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät sekä levennetty rantapenger.

Ainonkadun reunaan, kylpylaitoksen ja Halkosaaren välille on osoitettu *alueen osa, jolle saa rakentaa virkistystä ja oleskelua palvelevia rakenteita* (vu/p-1). Alueelle on mahdollista sijoittaa rantapenger sekä oleskelualueita, esimerkiksi istuskeluportaita.

Katualueelle on osoitettu myös istutettavia puurivejä ja hulevesien käsittelyyn varattuja alueita (hule-1). Kimpisenniemeen katualueelle on osoitettu *huoltorakennuksen* (hu)

rakennusala esimerkiksi yleisen wc:n toteuttamista varten. Rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 30 kerrosneliömetriä.

- Aukiot ja torit

Satamatorin alue on osoitettu torialueena, jonne on olemassa olevien satamakioskien paikalle osoitettu noin 470 m²:n alue palvelurakennusten rakennusosalaksi (pal). Rakennuksen/ rakennusten kerrosalaksi on osoitettu 250 kerros- m². Kioskit on mahdollista toteuttaa yhtenäisenä tai erillisinä rakennuksina nykyisten kioskien paikalle, mutta ne on rakennettava kiinni rakennusalan länsireunaan (nuolimerkintä). Kioskien tulee olla yksikerroksisia (I). Satamatorin eteläosassa oleva lava on osoitettu *katos* (kt) merkinnällä. Satamatorin torialueen eteläosaan on merkitty 4 metriä leveä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp). Satamatorin itäpuolella on *jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu* (jk/h). Alueen kautta ravintolalaivat sekä Rantapuiston ravintola voivat suorittaa huoltoajot kuten tavarantoimitukset, jätahuollon, siivoukset ja muut huollot.

Halkosaaren alkupäähän on suunniteltu täyttömaista tehtävää laajennusta, joka on osoitettu *Halkosaaren aukiona*. Alueelle on osoitettu kaksi palvelurakennuksen ohjeellista rakennusala (pal), joille voi sijoittaa esimerkiksi kahvilan, kioskin tai välinevuokraustoimintoja. Rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 50 ja 150 kerrosneliömetriä, rakennusten tulee olla yksikerroksisia (I). Lisäksi torialueen läpi on merkitty ajoyhteys (ajo) Halkosaaren puistoalueelle.

Koko aluetta koskevat yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu yleisiä määräyksiä, jotka koskevat koko suunnittelualueetta.

Koska suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, on asemakaavassa määrätty että, alue kuuluu rky-merkinnällä rajatulta osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä pysyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.

Terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,01 metriä (N2000).

Koska kaavamuuotosalue sijaitsee 1E-luokan pohjavesialueella, määrätään kaavan yleismääräyksissä, että alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (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.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Ensisijaisesti tulee hulevedet imeyttää alueella. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosisikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

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

5.3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle laaditun yleissuunnitelman mukaan Aionkadun ranta-alueella olevaa kunnallistekniikkaa ei iän tai kunnon puolesta ole tarpeen uusia, mutta saneeraukset on järkevää tehdä siellä, missä katualueella tehdään laajamittaisia, lähes koko katualueen kattavia liikennejärjestelyjä. Käytännössä laajat järjestelyt koskettavat Aionkadulla ensisijaisesti Hyväntuulentien ja Halkosaaren välistä katuosuutta. Lisäksi Neulasepänpuiston pysäköintialue järjestellään uudelleen, minkä yhteydessä vesihuolto on mahdollista uusia.

Kimpisenniemen ja Halkosaaren aukion portin uusille huoltorakennusten rakennusaloille suunniteltujen yleisten wc:iden toteuttaminen edellyttää uusia jäteveden ja puh-taan veden liittymiä. Jätevesiliittymät voidaan toteuttaa molemmille toimintoalueille läheisistä runkoviemäreistä. Vesijohdon runkolinja puolestaan sijaitsee Kimpisenniemen toimintoalueen vieressä.

Yleissuunnitelmassa esitetyt valaistusjärjestelyt sekä Kimpisenniemeen suunnitellun toimintoalueen rakentaminen voivat edellyttää alueella sijaitsevan maakaasuputken siirtämistä noin 150–310 metrin matkalla. Maakaasuputken siirtotarpeeseen vaikuttavat seuraavissa suunnitteluvaiheessa tehtävät rakenteelliset ratkaisut.

Suunnittelualueen läpi kulkee hulevesien virtausreitit Saimaaseen. Kaavassa on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja alueita. Kaavamuutoksen myötä pinnoitetut ja katetut pinnat hieman lisääntyvät alueella, mutta toisaalta myös alueelle rakennetaan uusia viheralueita sekä hulevesien imeyttämiseen sopivia alueita.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksessa alueen pääkäyttötarkoitus ei muutu eikä alueelle voi kaavamuutoksen mukaan sijoittua ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Mahdolliset liikenteen ympäristöhäiriöt ovat luonteeltaan paikallisia. Liikenteen meluvaikutuksia on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja kokoontumistiloja.



Puisto.



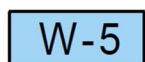
Puisto, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puisto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.



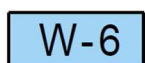
Yleinen pysäköintialue.



Yleinen pysäköintialue. Pysäköintialue tulee jäsennoidä puu- ja pensasistutuksin.



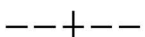
Vesialue. Alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Vesialue, jolle saa rakentaa kiinteitä ja kelluvia aallonmurtajia ja laitureita. Alueelle saa sijoittaa, portaita, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



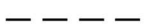
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KES

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

14

Korttelin numero.

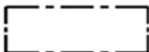
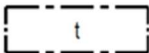
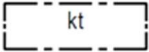
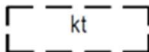
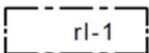
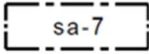
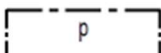
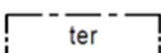
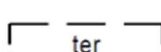
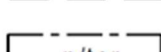
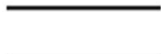
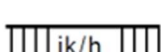
850

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

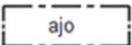
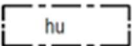
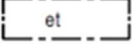
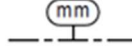
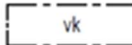
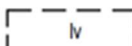
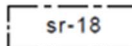
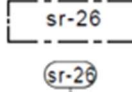
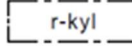
SATAMATORI

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Kuva 58 Ote kaavamerkinnoista.

III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Katoksen rakennusala.
	Ohjeellinen katoksen rakennusala.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa ravintolalaivoja ja niihin liittyviä terasseja.
	Palvelurakennusten rakennusala.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa saunan sekä siihen liittyviä laiturirakenteita. Rakennus tulee toteuttaa kelluvana. Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Terassin rakennusala.
	Ohjeellinen terassin rakennusala.
	Alue voidaan toteuttaa joko pysäköintialueena tai osana rakennuksen terassialuetta. Käyttötapa ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Katu.
	Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kuva 59 Ote kaavamerkinnoistä.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ulkoilureitti.
	Ajoyhteys.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa venepaikkoja.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa virkistystä ja oleskelua palvelevia rakenteita.
	Huoltorakennuksen rakennusala.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.
	Muuntamon rakennusala.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katuaukio/tori.
	Ohjeellinen hulevesialtaalle varattu alueen osa.
	Muistomerkki.
	Leikkipuisto.
	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylätoimintaa tukevia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakenteita, kuten erilaisia saunoja ja uima-altaita sekä suihku- ja pukuhuonetiloja. Rakennusten ja rakenteiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 50 % rakennusalan pinta-alasta. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 kerros-m². Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja.
	Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kuva 60 Ote kaavamerkinnoista.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Alue kuuluu rky-merkinnällä rajatulta osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.
- Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä pysyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.
- Rantapuiston, Kasinonpuiston ja Kaupunginlahden puiston toteutuksessa tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, jotka sopivat valtakunnallisesti arvokkaaseen, historialliseen kulttuuriympäristöön.
- Kimpisenniemen puiston toteutuksessa tulee käyttää monipuolisesti eri kivimateriaaleja. Alueella tulee suosia luonnonkiveä. Kasvillisuuden tulee tukea alueen ekologista toimivuutta, maisemallista laatua ja kaupunkikuvaa.
- Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.
- Terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja.
- KL-korttelialueella jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katuja ja ne tulee aidata.
- Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,01 metriä (N2000).
- Kaava-alue kuuluu 1E-luokan pohjavesialueeseen. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain (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.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Ensisijaisesti tulee hulevedet imeyttää alueella. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.
- Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen ja muiden oleskelutilojen sekä työpaikkojen sisäilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

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

5.6 Nimistö

Asemakaavassa on osoitettu uusia puistoja. Kylpylaitoksen edustalla oleva puisto on nimetty Kaupunginlahdenpuistoksi ja Halkosaaren itäpuolella oleva puisto Kimpisen-niemenpuistoksi. Halkosaaren puistoalue on nimetty Halkosaareksi. Halkosaaren alkuosa on nimetty Halkosaaren aukioksi. Nykyinen Rantapuisto on jaettu kahteen osaan, joista Kasinoa ympäröivä puisto on nimetty Kasinonpuistoksi. Leikkipuiston alue on edelleen Rantapuistoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määriteltä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asema-kaavan sisältöä.

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat

- Lappeenrannan Kaupunginlahden–Halkosaaren luontoselvitys, AFRY Finland Oy 3.10.2025
- Ainonkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma, Wsp Finland Oy 22.4.2025
- Meijän Rannat, Palvelutarkastelu, Wsp Finland Oy/Santasalo 20.12.2024
- Rakennushistoria- ja maisemaselvitys, Lappeenrannan Kylpylä, Kasino ja rantapuisto, Sitowise 6.9.2021
- Lappeenrannan keskustaaajaman meluselvitys. (WSP Finland Oy, 4.6.2021)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin AKL 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

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman Saimaaseen rajoittuvalle pohjoisreunalle. Maasto viettää pääosalla suunnittelualuetta loivasti kohti rantaa. Kaupunginlahden ranta on pengerretty, eikä siinä ole jäljellä alkuperäistä luonnontilaista rantaviivaa. Myös Halkosaaren itäpuolella rantaa reunustaa louhepenger Myllysaaren uimarannan hiekkarannalle asti. Halkosaaren ja mantereen väli on täyttömaata, mutta saarella rantaviiva on ainakin osittain luonnonmukainen. Halkosaaren kärjessä on näkyvissä silokallio.

Suunnittelualuetta ympäröivillä rinteillä on amfiteatterimainen muoto, joka on alueen tärkein maisemallinen ominaispiirre. Yhdessä linnoitusniemen kanssa rinteet ja niiden keskellä oleva vesialue muodostavat Suomen oloissa ainutlaatuisen maisemallisen kokonaisuuden, jota täydentävät vuosisatojen kuluessa muodostuneet kulttuuripiirteet. Keskeisessä roolissa maiseman kannalta ovat myös rantaa reunustavat puistoistutukset ja kadun varren puurivit. Kaavamuutos turvaa myös istutusten ja laajemminkin viherympäristön säilymisen. Kokonaisuutena asemakaavamuutos turvaa maiseman peruspiirteiden säilymisen ennallaan.

Suurin muutos kohdistuu itse Ainonkatuun, jonka katualue levenee mahdollistaen sujuvampien kulkuyhteyksien lisäksi uusien oleskelu- ja viheralueiden rakentamisen. Kylpylaitoksen ja Halkosaaren välissä katualuetta on mahdollista pengertää vesistölle maksimissaan noin 15 metriä. Penkereestä 8 metrin levyiselle alueelle saa rakentaa virkistystä ja oleskelua palvelevia rakenteita. Tällä kohtaa maisemallisesti merkittävä puurivi siirtyy sijansa verran ulos päin, jolla mahdollistetaan uusien liikennejärjestelyiden toteuttaminen. Puiden kuntoa on tutkittu vuonna 2021 ja niiden kunnon on todettu olevan heikko tai kohtalainen. Puissa on mm. lahovaurioita. Toisin sanoen kyseinen puurivi olisi uusimisen tarpeessa joka tapauksessa lähivuosina. Puurivi jatkuu myös Halkosaaren itäpuolella, jossa kevyen liikenteen väylän molemmissa reunoissa kasvaa näyttäviä hopeapajuja. Näidenkin puiden kuntoa on tutkittu vuonna 2021. Asemakaava mahdollistaa puurivien säilymisen tai istuttamisen uudelleen. Asemakaavassa on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi -merkinnät Ainonkadun varteen. Määräyksellä pyritään varmistamaan tärkeän elementin säilyminen rantamaisemassa, vaikka osa puustosta väistämättä uusiutuukin.

Halkosaaren alkuosaan, Halkosaaren aukiolle on osoitettu kaksi ohjeellista rakennus-alaa huolto- ja palvelurakennuksille, jotka muuttavat maisemaa nykyisestä melko avoimesta rakennetuksi. Rakennukset ovat kooltaan pienehköjä ja yksikerroksisia, joten vaikutukset kaukomaisemassa ovat vähäiset. Kimpisenniemeen on tarkoitus rakentaa luonnonympäristön kaltainen puisto. Alue erottuu maisemassa, mutta se on tarkoitus rakentaa luonnonmukaisena ja käyttämällä monipuolisesti rantakasvillisuutta.

Yleissuunnitelman vaikutusarvioinnin mukaan erityisesti Ainonkadun suoran kokonaisuudessaan uusittava puurivi muuttaa alueen luonnetta, kun vanhat vaikkakin huonokuntoiset hopeasalavat korvataan uusilla hopeasalavilla. Pidemmällä aikavälillä mahdollinen negatiivinen vaikutus lievenee, kun puusto ja muu kasvillisuus kasvaa ja vaikiintuu osaksi maisemaa. Yleissuunnitelman uudet rantatäytöt, rakenteet ja toiminnot muokkaavat rantaviivaa, mutteivat merkittävästi muuta Kaupunginlahden kaupunkikuvallista ja maisemallista hierarkiaa. Halkosaaren porttiin ehdotetut palvelurakennukset toteutetaan kaavan mukaan maltillisen kokoisina ja ympäristöönsä soveltuvilla materiaaleilla. Uudet oleskelupaikat Kaupunginlahden rannoilla tuovat ihmisille laajemmat mahdollisuudet nauttia järvenrannasta ja näkymistä linnoitukselle ja Satamatorin ympäristöön sekä Kimpisen niemestä lähisaariin ja kauemmas järven selälle.

Kimpisenniemen laaja ja loiva rantatäyttö sekä uudet puuistutukset muuttavat maisemaa, joka hahmottuu parhaiten Halko- ja Myllysaaren rannoilta. Arvion mukaan muutos on kuitenkin kohtuullinen, sillä taustalla on Kimpisen urheilupuiston metsäinen rinne, johon muutos sulautuu.

Suunnittelualue on lähes kokonaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Asemakaavamuutos ei heikennä alueen kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Asemakaavassa Rantapuistoon on osoitettu suojelumerkintä, mikä turvaa alueen historiallisen luonteen säilymistä. Kasinon ja kylpylaitoksen suojelumerkintöjä on päivitetty aiemmasta vastaamaan nykyisin käytettäviä määräyksiä. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että *alue kuuluu rky-merkinnällä rajatulta osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.* Lisäksi määrätään, että *asemakaavan alueelle myönnettävistä pysyvistä luvanvaraisista toimenpiteistä sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.*

Lisäksi yleismääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakentamisen laatua arvokkaassa ympäristössä: *Rantapuiston, Kasinonpuiston ja Kaupunginlahden puiston toteutuksessa tulee käyttää korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, jotka sopivat valtakunnallisesti arvokkaaseen, historialliseen kulttuuriympäristöön.*

Kimpisenniemen puiston toteutuksessa tulee käyttää monipuolisesti eri kivimateriaaleja. Alueella tulee suosia luonnonkiveä. Kasvillisuuden tulee tukea alueen ekologista toimivuutta, maisemallista laatua ja kaupunkikuvaa.

Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.

Terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja.



Kuva 61 Kolmiulotteinen havainnekuva Halkosaaren aukiosta. Kuva: Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Suunnittelualue on lähes kauttaaltaan rakennettua ympäristöä eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä muuten, kuin pieninä katkelmina. Ainonkatua on suunniteltu levennettävän, mikä vaatii rannan täyttöö. Ranta-alueita on kuitenkin täytetty aikojen saatossa etenkin juuri itärannalla, Halkosaaren ja kylpylaitoksen välisellä alueella. Kimpisenniemessä maastoa on muokattu melko runsaasti Ainonkadun rakentamisen yhteydessä 1900-luvun alkupuolella, kun katua jatkettiin Myllysaareen.

Ainonkadun alueelle on laadittu kaupungin toimeksiannosta rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 20.12.2024), jossa on arvioitu alueen pohjasuhteita tulevaa katu- ja huleveden/vesihuollon rakennussuunnittelua varten. Selvityksen mukaan alueen pintakerrokset koostuvat rakennekerroksista tai täytöistä ja pintamaista. Tutkimusalueen kairaukset ovat pääosin päättyneet määräsyyvyteen 6 metriä. Tutkimusalueen pintakerros koostuu täytöstä, hiekasta ja hiekkamoreenista. Kerroksen paksuus vaihtelee 1,3 metristä 5 metriin. Täyttökerroksen alapuolella luonnollinen maaperä koostuu hienorakeisista, routivista silttikerroksista, jotka vaihtelevat savisesta hiekkaiseen silttiin. Neulasepänpuiston läheisyydessä olevan pysäköintialueen kohdalla on maanäytteessä havaittu liejua. Selvityksen mukaan kaivantosuunnittelussa on huomioitava pohjamaaolosuhteet, koska pontitus-/ paalutyö voi häiritä pohjamaan vakautta. Kaivannot tulevat sijoittumaan katualueelle ja ne tulee suunnitella huomioiden ympäristöolosuhteet. Piha-alueet ja kadut/pysäköintialueet voidaan perustaa tavanomaisilla rakennekerroksilla kallion tai louhetäytön varaan. Rakennekerrokset tulee mitoittaa katuluokka, pohjamaa, kantavuusvaatimukset ja sallittu routanousu huomioiden.

Vesihuoltokaivannoissa on huomioitava, että kaivanto tulee lähtökohtaisesti ulottumaan pohjavesipinnan lähelle tai alapuolelle. Putket voidaan perustaa maanvaraisesti, kun kaivannot tehdään kuivatyönä ja maaperä ei häiriinny kaivutöiden aikana. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös hydraulinen pohjannousu ja kaivannon pohjan stabiliteetti. Ennen rakentamista alueelle vesihuoltolinjojen ja katujen kohdille tulee tehdä täydentävät pohjatutkimukset, joiden perusteella tehdään yksityiskohdalliset geosuunnitelmat, kuten kaivantosuunnitelmat. Myös pohjavedenpinnan tasot alueella tulee selvittää nykyistä paremmin lisäämällä pohjavedenpinnan havaintopisteitä.

Kimpisenniemenpuisto on tarkoitus toteuttaa lähes kokonaan täyttämällä vesialuetta Ainonkadun pohjoispuolella. Uuden puiston pinta-ala on 5089 m². Myös Halkosaaren aukio toteutetaan pääosin täyttämällä vesialuetta.

Kaava mahdollistaa pienten huolto- ja kioskirakennusten rakentamisen suunnittelualueelle. Rakentaminen ei kuitenkaan edellytä merkittävää maanpinnan muokkaamista.

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

Kallioperä on Halkosaaren kärkeä lukuun ottamatta syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

Kokonaisuutena kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksia maa- ja kallio-perään voidaan pitää paikallisina eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on rakennettua kaupunkialuetta, jossa alkuperäistä luonnonympäristöä on säilynyt vain pieninä katkelmina. Rantapuisto on kokonaisuudessaan hoidettua puistoaluetta. Puiston kasvillisuus koostuu pääasiassa puistolehmuksista, vaahte-roista, tammista, kuusista sekä koristepensaista.

Halkosaari ja sen ympäristö edustavat osittain luonnonmukaisempaa kaupunkiluontoa. Alueella on hoidettuja nurmikoita, istutettuja lehtipuita ja koristepensaita sekä vesirajassa esiintyvää rantakasvillisuutta. Saaren pohjoisosassa on pieni niittyalue, jossa kasvaa luonnonvaraisia niittykasveja. Ainonkadun läheisyydessä kasvillisuus on pääosin istutettua ja hoidettua.

Alueen nykyiset puistot säilyvät kaavan myötä ennallaan ja niiden kasvillisuutta on mahdollista monipuolistaa. Suunnittelualueelle on osoitettu yksi kokonaan uusi ja yksi osittain uusi puistoalue. Kimpisenniemenpuistoon on mahdollista toteuttaa dynaamista kasvillisuutta, joka on monimuotoista eli monilajista. Se yhdistää kasvillisuutta hoide-tusta puutarhasta ja luonnonvaraisilta paikallisilta alueilta. Dynaaminen kasvillisuus muistuttaa luonnon omaa kasvua, jossa kasvit kasvavat monessa kerroksessa esim. maassa voi kasvaa ruohoja, niiden yläpuolella pensaita ja vielä ylempänä puita. Täl-lainen kasvillisuus koostuu monista eri kasvilajeista, ja se voi muuttua ja kehittyä ajan myötä. Se tuo alueelle luonnon monimuotoisuutta, viihtyisyyttä ja voi myös auttaa esi-merkiksi hulevesien hallinnassa ja ilmastomuutokseen sopeutumisessa. Kaupungin-lahdenpuisto on luonteeltaan rakennetumpi, mutta myös sinne on mahdollista esimer-kiksi hulevesialtaan ympäristöön kehittää uutta kasvillisuutta.

Suunnittelualueen nykyistä puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Ai-nonkadun varren nykyinen puurivi uusitaan, minkä vuoksi latvuspeittävyys pienenee, kunnes puut taas kasvavat. Kaavassa on määrätty säilytettäviä ja istutettavia puurivejä Ainonkadulle, Rantapuistoon, Kasinonpuistoon ja Halkosaareen.

Suunnittelualueella ei luontoselvityksen perusteella ole varsinaisia arvokkaita luonto-kohteita. Rantapuistoa voidaan kokonaisuutena pitää huomionarvoisena varsinkin muutamien vanhojen puistopuiden takia. Lisäksi se arvioitiin lepakkoselvityksessä luo-kan III lepakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue).

Kaavan lepakkoselvityksessä havaittiin ruokailevia pohjanlepakoita Rantapuiston alu-eella. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat luonnonsuojelulailla (78 §) tiu-kasti suojeltuihin luontodirektiivin IV (a) liitteen eläinlajeihin, joihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Puiston alueella ei kuitenkaan havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puistopuiden kolot ja rakennukset voivat kuitenkin soveltua lepakoille ainakin päiväpiiloiksi. Puisto arvioitiin luokan III lepakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue). Muista luontodirekti-i-
vin liitteen IV (a) lajeista liito-orava saattaa käyttää puistoja varsinkin liikkumisyhteyk-sinä

Suunnittelualue sijoittuu siis rakennetulle kaupunkialueelle ja on kokonaisuudessaan puistona, katuina tai tontteina hoidettua aluetta. Sinne ei sijoitu luonnonsuojelulain (64 ja 65 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilailla (2 luku 11 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä (Kontula & Raunio 2018). Sieltä ei ole tiedossa havaintoja uhanalaista lajeista, eikä merkittäviä lajihavaintoja tehty kohdekäynneillä (lepakkohavaintoja lukuun ottamatta). Lepakkohavaintojen perusteella kaavaan ei ole ollut tarpeen sisällyttää suojelumerkintöjä.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse myöskään Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

Halkosaaressa on suositeltavaa säilyttää luonnonvaraista rantapuustoa ja kasvillisuutta. Koko rantakaistale toimii suojavyöhykkeenä vesistön suuntaan, joten siinä on suositeltavaa olla mahdollisimman paljon puustoa ja pensaita.

Asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön, koska kuten edellä on kerrottu, Rantapuiston puustoa suojellaan ja alueella mahdollistetaan lepakoiden liikkuminen. Lisäksi rannan tuntumassa mahdollistetaan dynaamisen kasvillisuuden kehittyminen.



Kuva 62 Kolmiulotteinen havainnekuva Kimpisenniemen uudesta puistoalueesta. Kuva Ainonkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma 22.4.2025 WSP Finland Oy.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pintavesistöihin. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laa-

dittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Ensisijaisesti tulee hulevedet imeyttää alueella. Selvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Suunnittelualueella sijaitsevan kasinon ja kylpylaitoksen välistä kulkee keskustasta tuleva hulevesiviemäri, johon kasinon tontilta on liittymä. Kylpylaitoksen tontilla sijaitsee erillinen hulevesiviemäriputki. Molemmat hulevesiviemärit johtavat vedet Saimaaseen.

Ilmastomuutoksen 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. Suunnittelualueen asfaltoidulla paikoitusalueella on hulevesitulvakartan mukaan mahdollisia hulevesitulva-alueita. Koska alueen maasto on Saimaaseen päin viettävää eikä alueella ole alavia kohtia, ei hulevesitulvien riski ole merkittävä. Suunnittelualueen läpi kulkee hulevesien virtausreitit Saimaaseen. Kaavassa on osoitettu ohjeellisilla merkinnöillä hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja alueita. Kaavamuutoksen myötä pinnoitetut ja katetut pinnat hieman lisääntyvät alueella, mutta toisaalta alueelle rakennetaan myös uusia viheralueita sekä hulevesien imeyttämiseen sopivia alueita. Näin alueella muodostuvien hulevesien määrä ei ainakaan merkittävästi kasva.

Pohjavedet

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

Kaavassa osoitettu pienimuotoinen uudisrakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue jonkin verran lisääntyy nykyisestä, mutta myös puistojen ja muiden imeyttämiseen soveltuvien alueiden määrä lisääntyy Ainonkadun ympäristössä.

Ainonkadun alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen (Ramboll Finland Oy 20.12.2024) mukaan alueen sijoittuminen pohjavesialueelle tulee huomioida katu- ja infrarakentamisen mahdollisten uusiomateriaalien käytön suunnittelussa. Selvityksen mukaan myös pohjavedenpinnan tasot tulee selvittää nykyistä paremmin lisäämällä pohjaveden pinnan havaintopisteitä.

Asemakaava-alue on jo rakentunut eikä kaavalla osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä maanalaisia tiloja, pieniä huolto- ja kioskirakennuksia lukuun ottamatta. Uudet rakennukset liitetään niihin tulevasta toiminnasta liittyen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaavamuutoksella ei kokonaisuutena ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin. Alueelle suunnitellut ohjeelliset rakennusalat sijoittuvat rantaviivan tuntumaan ja niillä alueilla on sään ääri-ilmiöistä aiheutuva tulvariski.

Pintavedet

Ramboll Finland Oy on arvioinut rantatäyttöjen ja ruoppausten vaikutuksia vesistöön 19.11.2025. Tehtäviä toimenpiteitä varten alueella on suoritettu sedimenttitutkimus

helmikuussa 2025. Tutkimuksissa sedimentistä otettiin osanäytteitä suunnitelluilta rakennusalueilta tutkimuspisteistä syvyyksistä 0–0,1 m, 0,1–0,3 m ja 0,3–0,5 m, joista koottiin alueellisia kokoomanäytteitä. Tehdyt tutkimukset eivät kata täysin koko vesistöäyttöaluetta, mutta niillä arvioidaan saatavan riittävä tieto haitta-aineiden esiintymisestä, ruoppaustöiden vesistövaikutuksen arviointeja ja ruoppausmassojen käsittelyn suunnittelua varten.

Vesistöäyttöjen alueen sedimentin pintaosissa (0–0,1 m) on paikoin todettu viitearvoja (VNa 214/2007) ylittäviä pitoisuuksia lyijyä ja sinkkiä (pitoisuus ylittää asetuksen alemman ohjearvotason) sekä elohopeaa, PAH-yhdiste bentso(a)pyreeniä ja PCDD/F/PCB-yhdisteitä (pitoisuus ylittää kynnysarvon). Myös yhdisteitä, joille ei ole annettu viitearvoja, todettiin laboratorion määrittämissä rajoissa ylittävänä pitoisuuksina. Viitearvot eivät sovellu suoraan sedimentin pilaantuneisuuden arviointiin. Kuitenkin viitearvojen perusteella voidaan arvioida sedimentin sisältävän kohonneita pitoisuuksia tutkituista haitta-aineista.

Olennoisimmin ruopattavassa sedimentissä esiintyvien haitta-aineiden vaikutuksen arviointiin vaikuttaa aineiden hiili-vesi jakautumiskerroin. Todetut alkuaineet voivat esiintyä jossakin määrin liukoissa muodossa. Sen sijaan PAH-yhdisteiden ja PCDD/F/PCB-yhdisteiden voidaan katsoa olevan sitoutuneena hyvin tiukasti sedimenttiin ja niiden kulkeutuminen tapahtuu lähtökohtaisesti hienoaineksen mukana.

Vesistöäyttöjen alueet on tarkoitettu ruopata kovaan pohjaan ennen täyttöjen rakentamista. Ruoppauksen aikana sedimenttiin laskeutunut kiintoaine lähtee liikkeelle ja aiheuttaa paikallista ja hetkellistä veden laadun heikkenemistä sameuden ja veden kiintoainepitoisuuden kasvaessa. Myös ravinteet leviävät hienoaineksen mukana, mutta niiden pitoisuudet voivat kasvaa paikallisesti myös kiintoainekseen sitoutuneiden ravinteiden liuetessa vähäisessä määrin takaisin veteen.

Suunniteltuja vesistöjä (ruoppaus- ja täyttöjen rakentaminen) varten työalue rajataan ja suojataan rakentamalla suojaseinät (siltiverho). Suojaseinillä estetään tehokkaasti hienoaineksen leviäminen työalueen ulkopuolelle. Tällöin hienoaineksen ja siihen sitoutuneiden ravinteiden ja haitta-aineiden leviämisen vaikutukset ympäröivälle vesialueelle jäävät olemattomiksi. Vaikutusten poistamiseksi suojaseinien toiminta edellyttää säännöllistä tarkkailua ja mahdollisten vuotojen välitöntä korjaamista.

Raskasmetallit ja ravinteet voivat töiden vaikutuksesta osittain liuetta takaisin vesifaasiin hapettumisen ja pH-muutosten seurauksena. Sedimentin todettujen haitallisten aineiden pitoisuudet ovat kuitenkin pieniä ja pääosa aineista pysyy edelleen sitoutuneena sedimenttiin. Lähtökohtaisesti sedimentistä mahdollisesti liukenevien aineiden pitoisuudet jäävät hyvin vähäisiksi tai olemattomiksi.

Ruoppauksen aiheuttamien vesistövaikutusten arviointia varten vesistö tarkkailuja tulee toteuttaa (vesiluvassa tullaan vaatimaan). Mikäli vesistössä todetaan merkittäviä vaikutuksia (sameutumista, pitoisuuksien kohoamista), tulee tuloksista olla yhteydessä vesilain valvojan ja ryhtyä välittömiin toimenpiteisiin vaikutusten vähentämiseksi. Työn ja tarkkailuiden päätyttyä tulee arvioida, onko vesistöistä aiheutunut vaikutuksia vesistön tilaan.

6.3 Ilmastovaikutusten arviointi

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin sekä mahdollistaa alueen kehittämisen. Alue säilyy pääpiirteissään ennallaan. Suurin muutos suunnittelualueella on Ainonkadun levenyttäminen ja uusien oleskelualueiden rakentaminen täyttömaalle. Kuljetukset muodostavat suuren osan maa-aineisten käytön päästöistä. Mikäli täyttömaana käytetään lähialueelta louhittua kalliomursketta, vältetään pitkiltä kuljetusmatkoilta maasiirtojen yhteydessä ja edistetään kiertotaloutta.

Alue sijoittuu liikenteellisesti edullisesti olemassa olevan katuverkoston varrelle. Alue on saavutettavissa myös kestäväillä liikkumismuodoilla, kuten kävellen tai pyöräillen. Kaavamuutoksessa nykyisiä kulkuyhteyksiä parannetaan, jolloin etenkin kävelyn ja pyöräilyn reitit muuttuvat turvallisemmiksi ja sujuvammiksi. Alueen liikennemäärät eivät kasva merkittävässä määrin nykytilanteeseen verrattuna. Kaava mahdollistaa uuden katualueen rakentamisen, mikä lisää negatiivisia ilmastovaikutuksia. Infrarakentamisen päästöistä suurin osa aiheutuu päästöintenssiivisten materiaalien (kuten betoni ja asfaltti) kulutuksesta sekä maa- ja kiviainesten kuljetuksista. Toisaalta uudet, sujuvamat kulkuyhteydet parantavat kestävän liikkumisen edellytyksiä.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaukolämpöverkoston alueella. Aurinkoenergian käyttö on alueella mahdollista, kuten nykytilanteessakin. Kaavaratkaisussa ei anneta alueellista energiantuotantoa koskevia määräyksiä, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta suunnittelualueen energiaratkaisuihin ja energiatehokkuuteen.

Nykyiset virkistysalueet säilyvät lähes ennallaan, joten kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoihin ei kohdistu muutoksia. Kaavamuutosalueella on osoitettu säilytettäviä puurivejä. Kaavamerkintä edistää puihin sitoutuneen hiilivaraston säilymistä katualueilla. Ainonkadun varrelta joudutaan kaatamaan nykyiset, huonokuntoiset puut. Niiden tilalle on osoitettu istutettava puurivi. Kaavamuutosalueen virkistysalueiden määrä kasvaa täyttömaalle rakennettavasta puistosta, jolle ajastaan muodostuu hiiltä sitovaa kasvillisuutta. Kaavamuutoksella on kokonaisuutena positiivinen vaikutus hiilinieluihin ja -varastoihin, sillä virkistysalueiden määrä ei vähene, vaan kasvaa uuden monilajisena toteutettavan puiston myötä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on huomioitu kaavassa hulevesien käsittelyyn liittyvillä määräyksillä sekä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa. Kasvillisuuspeitteiset alueet vaikuttavat myös alueen lämmöntasaukseen.

Kokonaisuudessaan asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon voidaan nähdä olevan neutraalit.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

6.4.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueella toimii ravintoloita, kioskeja ja kylpylä. Suunnittelualueeseen rajoituvissa kerrostaloissa toimii yrityksiä, jotka tarjoavat mm. hyvinvointi- ja liikuntapalveluita. Palveluiden osalta alue tukeutuu kävelymatkan päässä olevan ydinkeskustan palveluihin. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä Kaupunginlahden ranta-alue kehittyä ja muuttua entistä houkuttelevammaksi, mikä lisää yritysten toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa myös uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

6.4.2 Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Suunnittelualueelle sijoittuu useita kioski-, kahvila- ja ravintolayrityksiä sekä kylpylähotelli. Suurin osa yrityksistä toimii alueella vain kesäisin. Kasino, kylpylaitos ja Rantapuistossa sijaitseva ravintola toimivat ympäri vuoden. Asemakaavassa suunnittelualueelle osoitetaan uudisrakentamista 850 kerrosneliömetriä. Uudisrakennuksiin on mahdollista sijoittua esimerkiksi pienimuotoista kioski-, kahvila-, ravintolatoimintaa sekä huoltotiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa kylpylä on osoitettu palvelurakennusten kortteli-alueeksi ja kasino liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa kylpylaitos ja kasino on voimassa olevan kaavan tapaan merkitty suojelurakennuksiksi, mutta niille osoitettu kaavamääräys *liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja kokoontumistiloja* mahdollistaa niiden monipuolisemman käytön. Lisäksi kylpylän rannan puoleiselle piha-alueelle on osoitettu alue, joka voidaan toteuttaa pysäköintialueena tai osana rakennuksen terassialuetta (p/ter) sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylää tukevia toimintoja, kuten saunoja ja uima-altaita sekä suihku- ja pukuhuonetiloja (r-kyl). Näin kylpylän toimintaa voidaan laajentaa myös tontin piha-alueelle. Myös kasinon tontille suojellun rakennuksen viereen on osoitettu terassin rakennusala (ter). Kaavamerkinnot mahdollistavat kasinon ja kylpylän liiketoiminnan kehittämisen ja monipuolistamisen.

Satamatorin kioskirakennusten rakennusala on muutettu palvelurakennusten rakennusosalaksi ja sen rakennusoikeutta on nostettu 150 kerros-m²:stä 250 kerros-m²:iin. Alueella sijaitsevat kioskirakennukset voidaan uusia joko kokonaan yhtenäisenä rakennuksena tai nykyiseen tapaan erillisinä. Kaava mahdollistaa myös nykyisten kioskien laajentamisen tai esimerkiksi nykyistä suuremman katoksen ja lasiseinien rakentamisen. Muutoksilla on haluttu mahdollistaa kioskien ympärivuotinen käyttö, mikä edistää ranta-alueen ympärivuotista käyttöä yleisemminkin, esimerkiksi talvitapahtumien näytämönä.

Laivaravintoloiden toiminta säilyy ennallaan. Laivat ja niiden terassit on asemakaavassa osoitettu alueen osaksi, jolle saa sijoittaa ravintolalaivoja ja niihin liittyviä terasseja. Rantapuistossa sijaitsevan ravintolan rakennusala on muutettu kioskirakennusten rakennusosalasta palvelurakennusten rakennusosalaksi (pal) ja rakennusoikeutta on nostettu 85 kerros-m²:stä 120 kerros-m²:iin toteutuneen tilanteen mukaisesti. Palvelurakennusten rakennusalan ympärille on osoitettu terassin rakennusala, mikä on voimassa olevan asemakaavan terassin rakennusala laajempi ja mahdollistaa siten nykyisen terassin laajentamisen.

Halkosaaren alkuosaan on osoitettu kaksi ohjeellista rakennusala palvelu- ja huoltorakennukselle. Niihin on mahdollista sijoittua esimerkiksi kahvila-, kioski- tai välinevuokraustoimintaa sekä yleinen wc. Halkosaaren puistoalueelle on osoitettu rakennusala palvelurakennukselle, jonne on mahdollista sijoittua esimerkiksi kahvila-, kioski- tai välinevuokraustoimintaa.

Lappeenrannan keskusta-alueen rantojen kehittämissuunnitelman Meijän Rantojen yhteydessä laadittiin *Meijän Rannat, Palvelutarkastelu* (WSP Finland Oy ja Santasalo Ky 20.12.2024). Palvelutarkastelussa arvioitiin ranta-alueen potentiaalia sekä olemassa olevien että uusien palvelutoimijoiden näkökulmasta.

Palvelutarkastelun mukaan Satamatori ja Rantapuisto muodostavat Lappeenrannan keskustan läheisyydessä sijaitsevan yhtenäisen ja vetovoimaisen palvelualueen, joka toimii erityisesti kesäaikaan kaupunkielämän keskipisteenä. Alueen vetovoima perustuu monipuoliseen palvelutarjontaan, johon kuuluvat kausiravintolat, kesäterassit, tapahtumat, torimyynti sekä risteily- ja ravintolalaivapalvelut. Kesäsesonki on palveluiden toiminnan perusta, mutta alueella on mahdollista laajentaa toimintaa myös esimerkiksi syys-, joului- ja talvilomakausien tapahtumien yhteydessä. Kivijalkaliiketilat ranta-alueen lähikortteleissa tarjoavat mahdollisuuden ympärivuotiseen toimintaan ja soveltuvat hyvin matkailu-, hyvinvointi- ja asukaspalveluille.

Palvelutarkastelun mukaan kylpylä- ja saunapalveluiden kehittäminen Rantapuiston yhteydessä tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa alueen ympärivuotista käyttöä. Nykyisen kylpylän konseptin laajentaminen ja näkyvyyden parantaminen tukisivat palveluiden saavutettavuutta ja kaupunkikuvallista integroitumista. Pysäköintialueen muuttaminen ulkoaltaiden ja saunatilojen käyttöön voisi tuoda kylpylätoiminnan osaksi puistoaluetta. Kehittämisessä tulisi huomioida myös paikallisten asukkaiden palvelutarpeet ja alueen historiallinen kerroksellisuus.

Palvelutarkastelun mukaan Ainonkadun varrella sijaitseva vanha panimorakennus ei nykyisellään tue ranta-alueen palveluita, vaikka sillä olisi mahdollisuuksia vahvistaa alueen kaupallista luonnetta. Ainonkatu profiloituu ensisijaisesti asuntokatuna, ja se soveltuu paremmin asukaspalveluille kuin matkailupalveluille.

Palvelutarkastelussa todetaan, että Halkosaari toimii rauhallisena vapaa-ajan alueena ilman pysyvää liiketoimintaa. Alueella voisi kuitenkin olla sesonkikohtaisesti liikuteltavia kahvilakojuja, erityisesti tapahtumien ja talvikauden yhteydessä.

6.4.3 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

WSP Finland Oy on laatinut Ainonkadun yleissuunnitelman vuonna 2025. Yleissuunnitelman raporttia on käytetty lähteenä arvioitaessa infraverkon toteutuskustannuksia.

Ainonkadun ranta-alueella olevaa kunnallistekniikkaa ei iän tai kunnon puolesta ole tarpeen uusia, mutta saneeraukset on järkevää tehdä siellä, missä katualueella tehdään laajamittaisia, lähes koko katualueen kattavia liikennejärjestelyjä. Käytännössä laajat järjestelyt koskettavat ensisijaisesti Hyväntuulentien ja Halkosaaren välistä kaatuosuutta. Lisäksi Neulasepänpuiston pysäköintialue järjestellään uudelleen, missä yhteydessä vesihuolto on mahdollista uusia.

Kimpisenniemen ja Halkosaaren portin uusille toimintoalueille suunniteltujen yleisten wc:iden toteuttaminen edellyttää uusia jäteveden ja puhtaanveden liittymiä. Jätevesiliittymät voidaan toteuttaa molemmille toimintoalueille läheisistä runkoviemäreistä. Vesijohdon runkolinja puolestaan sijaitsee Kimpisenniemen toimintoalueen vieressä.

Yleissuunnitelmassa esitetyt valaistusjärjestelyt sekä Kimpisenniemeen suunnitellun toimintoalueen rakentaminen voivat edellyttää alueella sijaitsevan maakaasuputken siirtämistä noin 150–310 metrin matkalla. Maakaasuputken siirtotarpeeseen vaikuttavat seuraavissa suunnitteluvaiheissa tehtävät rakenteelliset ratkaisut.

Yleissuunnitelman kustannusarvio on laadittu pääosin hankeosalaskentana, jota on täydennetty tarvittavilta osin käyttämällä rakennusosista koostuvia yksikköhintoja mm. erityisrakenteiden osalta.

Kaavaan sisältyvien katu-, puisto- ja infrarakenteiden kokonaiskustannukset ovat noin 11 milj. euroa (alv. 0 %) sisältäen tilaaja- ja rakennuttajatehtävät. Hankkeen kustannuksissa on infran rakentamisen lisäksi huomioitu yleissuunnitelmassa esitetyt rakennukset ja rakennelmat, joiden kustannukset tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa, kun niiden käyttötarkoitus tarkentuu.

Kunnallistekniikan osalta on oletettu, että olemassa oleva vesihuoltoverkosto uusitaan Ainonkadun suoran osuudella, jossa kadun liikennejärjestelyjen muutokset ovat niin laajoja, että ne edellyttävät lähes koko katualueen avaamista. Muilla alueilla kustannuslaskelmassa on huomioitu vain vähäisiä kunnallistekniikan muutoksia, lähinnä maakaasun siirtokustannuksia, joiden tarve tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa. Lisäksi kustannusarviossa on huomioitu yleisö-wc:n edellyttämät vesi- ja viemärikustannukset. Hankkeessa toteutetaan vesistöön pengerrakenteita, joiden kustannuksiksi on arvioitu noin 450 000 €. Mikäli vesistöpenkereissä voidaan hyödyntää ylijäämä-louhetta, ovat pengerkustannukset pienemmät. Pengerkustannuksiin ei ole sisällytetty väylien ja kasvualustojen rakennekerroksien kustannuksia.

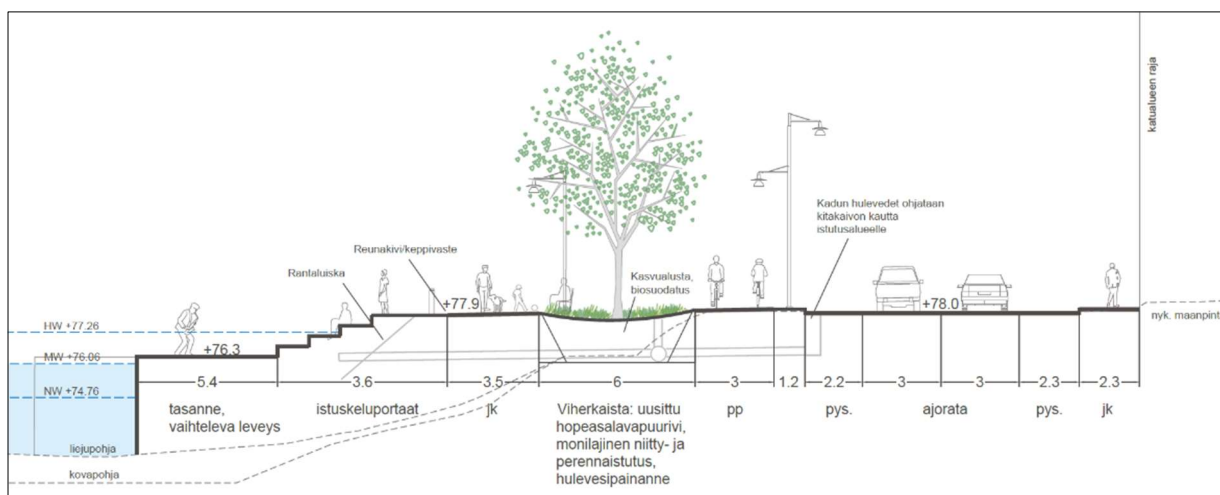
Kustannuslaskelmassa kaikkien materiaalien on oletettu olevan uusia, eikä mahdollista uusiokäyttöä ole huomioitu.

Kustannusarvio on jaettu pienempiin osa-alueisiin, joista nyt laadittavalle kaavamuu-tosalueelle sijoittuvat: Rantapuiston väylät 730 000 €, Kylpylänpuisto 2,1 milj. €, Ainonkatu välillä Kipparinkatu-Ainonkatu 29:n viereinen portaikko 575 000 €, Ainonkadun suora 3,1 milj. €, Halkosaaren portti 1,4 milj. € ja Kimpisen niemi 1,2 milj. €. Lisäksi on laadittu kustannusarvio Halkosaaresta Myllysaareen 1,7 milj. €.

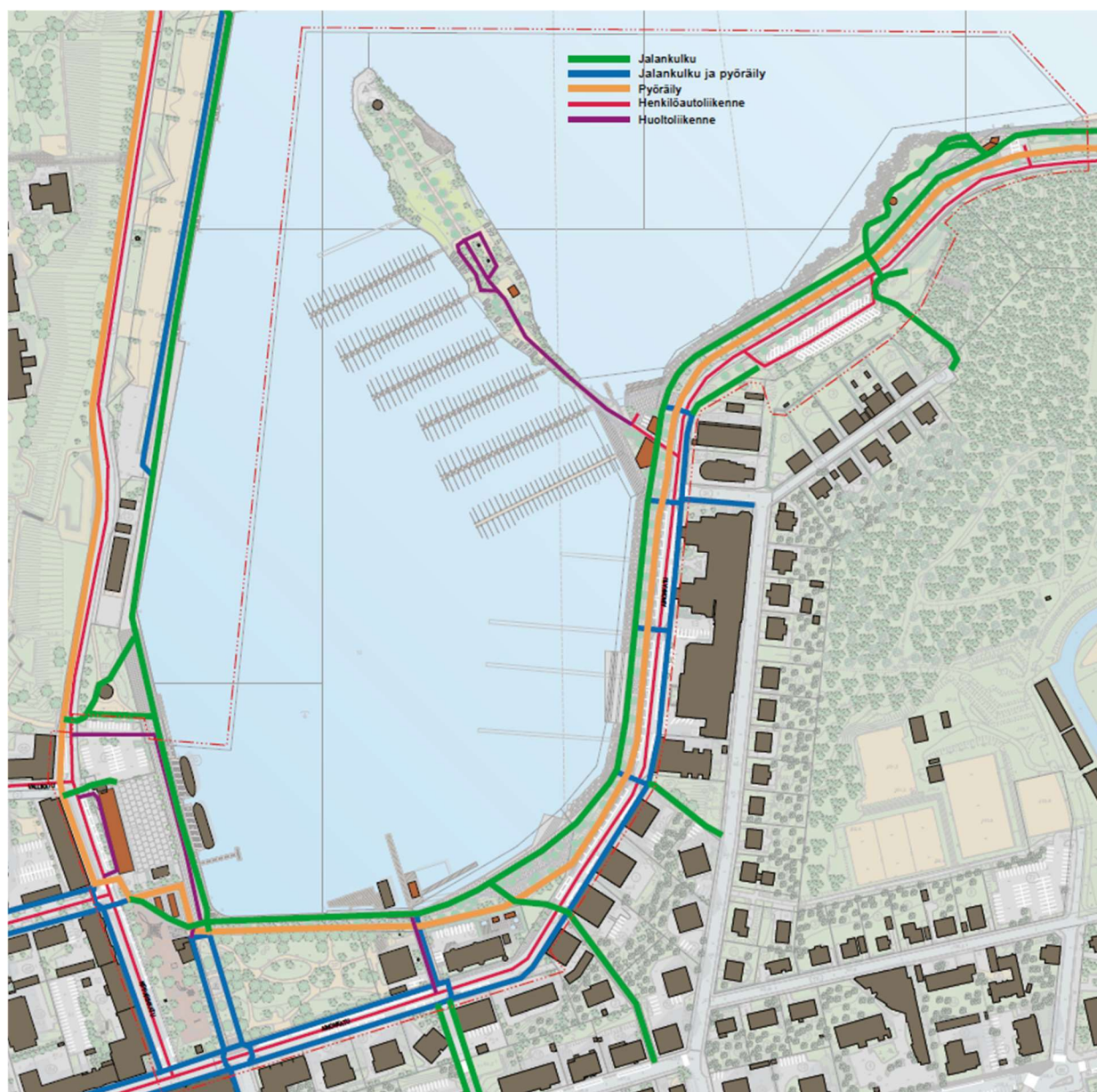
6.5 Liikenteelliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Olemassa olevat yhteydet säilyvät, mutta niiden sijainti hieman muuttuu. Asemakaavalla mahdollistetaan Ainonkadun katualueen leventäminen, jolloin jalankulku ja pyöräily voidaan erottaa omille kaistoilleen. Muutos sujuvoittaa etenkin kevyen liikenteen yhteyksiä ja vähentää niiden sekoittumista. Jalankulun väylä tulee jatkossa kulkemaan rannan puolella. Jalankulun alue rauhoittuu, koska sen ja pyöräilyväylän väliin on tarkoitus rakentaa puurivi sekä viherkaista. Ainonkadun ajorataan on tarkoitus sijoittaa suojateiden kohdalle kavennuksia, mikä hillitsee ajonopeuksia.



Kuva 63 Poikkileikkauskuva Aionkadulta, Halkosaaren eteläpuolelta. Kuva Aionkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma 22.4.2025 WSP



Kuva 64 Liikennekaavio. Kartalle on merkitty eri värisin viivoin eri kulkumuodot.

Suunnittelualue tukeutuu joukkoliikenteen osalta ydinkeskustaan. Suunnittelualuetta lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Koulukadulla ja Oikokadulla noin 300–600 metrin etäisyydellä Ainonkadusta etelään. Kyseisten pysäkkien kautta kulkevat kaikki Lappeenrannan paikallisliikenteen linjat. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin ja pysäkkeihin.

Vesiliikenne

Asemakaavassa osoitetaan noin 15,6 hehtaaria vesialuetta Kaupunginlahden ja Kimpisen niemen rannalle. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia merenkulun väyliin.

6.5.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei ole asutusta, mutta alue rajautuu asuinkerrostaloihin ja Neulasepänkadun omakotitaloalueeseen. Kaavassa ei osoiteta alueelle sellaisia toimintoja, jotka lisäisivät alueen liikennettä merkittävästi.

Liike- ja toimitilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska kasino ja kylpylän kerrosalat ei kaavamuutoksessa kasva, ei niiden liikennetuotos mitä todennäköisemmin merkittävästi muutu nykyisestä, vaikka korttelin käyttötarkoitus monipuolistuu. Kylpylän liikennetuotos muodostuu hotellin asiakkaiden saapumisista ja lähdöistä, henkilökunnan liikkumisesta sekä huolto- ja palveluliikenteestä. Lisäksi alueella esiintyy taksi- ja tilausliikennettä erityisesti sesonkiaikoina. Kasinon liikenne painottuu erityisesti lounas- ja ilta-aikoihin sekä viikonloppuihin ja tapahtumapäiviin.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen liikenne-ennusteen, jonka ennustevuosi on 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteille maankäytön kehityksestä (väestöennusteen skenaario 3). Ainonkadulla, Kipparinkadun ja Halkosaaren välillä kulkee nykytilanteessa yhteensä 612 ja Halkosaaren ja Myllysaaren välillä 230 ajoneuvoa vuorokaudessa. Satamatiellä kulkee nykytilanteessa yhteensä 1790 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennusteessa vuodelle 2040 ajoneuvoja kulkisi Kipparinkadun ja Halkosaaren välillä 452 ja Halkosaaren ja Myllysaaren välillä 40 ajoneuvoa vuorokaudessa. Satamatiellä kulkisi ennusteen mukaan 1872 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetut liikennemäärät ovat pääosin seurausta muusta, kun itse suunnittelualueen tuottamasta liikenteestä.

Alueella on kuitenkin jonkin verran huviajelua, mikä ei näy liikenne-ennusteissa. Lappeenrannan kaupunki on tehnyt liikennelaskentaa Ainonkadulla vuonna 2024. Laskennan mukaan keskivuorokausiliikenne välillä Halkosaari – Myllysaari oli 2898 ajoneuvoa.

Kaava-alueen liikenneturvallisuutta on pyritty turvaamaan merkitsemällä ajoneuvoliittymäkielto osalle kasinon ja kylpylän korttelin Ainonkadun vastaista rajaa. Korttelin tonttiliittymä sijoittuu ajoyhteyden kohdalle rakennusten väliin, josta on hyvät näkemät molempiin suuntiin Ainonkadulle.

Satamatorille osoitetulla jalankululle tarkoitettulla kadulla on huoltoajo sallittu, mikä hie-
man vähentää jalankulkijan turvallisuutta. Huoltoajoa on kuitenkin suhteellisen vähän
ja alue on leveä, joten sen vaikutus liikenneturvallisuuteen on vähäinen.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueen liikenneturvallisuus kokonaisuutena pa-
ranee, koska alueelle on suunniteltu erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät sekä ajora-
dalle erilaisia hidastavia elementtejä (mm. kavennukset suojateiden kohdilla).

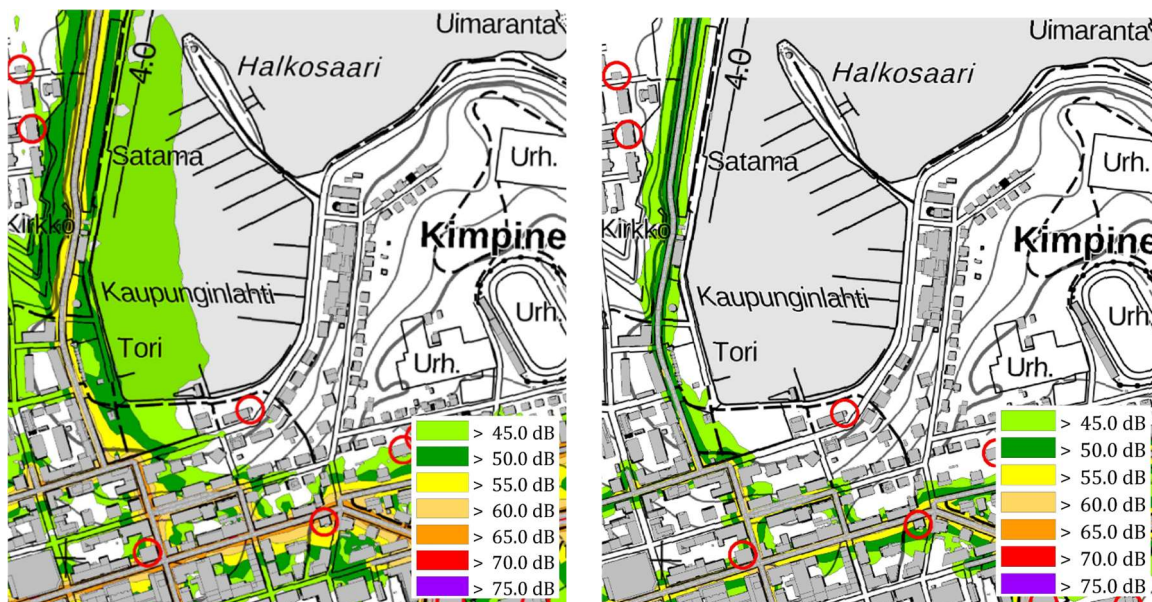
6.5.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92).
Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palve-
levilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvi-
valenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22–
7) 50 dB (uusilla alueilla 45 dB). Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa
35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä
45 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei ole annettu ulko- eli pihamelua koskevia oh-
jearvoja.

Vuonna 2021 on laadittu Lappeenrannan keskustaajaman meluselvitys (WSP Finland
Oy, 4.6.2021). Työssä laadittiin laskennallinen meluselvitys katu-, tie- ja raideliikenteen
aiheuttamista melutasoista nykytilanteen ja liikenne-ennusteen mukaisilla liikenne-
määrillä. Liikennemääriltään vähäiset kadut on kuitenkin jätetty tarkastelun ulkopuo-
lelle. Laskentaan otettavien katujen karsinta tehtiin lähtömelutason perusteella. Jos
katuosuuden melun lähtötaso oli alle 55 dB 10 metrin etäisyydellä, se jätettiin pois
laskennasta.

Koko suunnittelualueelta ei tästä syystä ole mallinnettu melutasoja. Melutasot on mal-
linnettu vain Kipparikadulta ja Kirkkokadulta. Mallinnuksen mukaan kaduilla ja niiden
välittömässä läheisyydessä melutaso on noin 55 dB, josta melu vaimenee hyvin nope-
asti 50 ja 45 dB:iin. Kadun varsien kerrostalot toimivat hyvinä meluesteinä, jolloin nii-
den sisäpihan puolelle muodostuu melulta suojatut oleskelupihat.

Mallinnuksen mukaan Rantapuiston länsi- ja etelälaidalla on pienehkö alue, jossa en-
nustettu päivämelutaso on 55-60 dB (keltainen alue). Muualla Rantapuistossa ja Kasi-
nupuistossa melutaso on ennustetilanteessa päivällä 45-55 dB (vaalean vihreät ja tum-
manvihreät alueet). Yöaikaan melutaso on 45-50 dB Rantapuiston länsi- ja etelä-
laidalla. Melutason ohjearvon (päivällä 55 dB) ylittävä alue Rantapuistosta käsittää
puistosta lähes puolet ja alueella on leikkipuisto. Alueeseen liittyy kuitenkin merkittäviä
kaupunkikuvallisia ja historiallisia arvoja, minkä vuoksi meluhaittojen vähentäminen
meluntorjuntarakenteilla ei tule kysymykseen. Tarvittaessa melukuormitusta voidaan
vähentää nopeusrajoituksia alentamalla.



Kuva 65 Tieliikennemelun ennustetilanne. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty päiväajan $L_{Aeq}7-22$ keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa yöajan $L_{Aeq}22-7$ keskiäänitasot. Lappeenrannan keskustaajaman meluselvityksen päivitys 2021, WSP Finland Oy

Ainonkadun liikennemäärät ovat kohtuullisen pieniä, ajonopeudet alhaisia eikä alueella ole merkittävässä määrin raskasta liikennettä eikä muita melun lähteitä. Alueella on kuitenkin jonkin verran huviajelua, mikä ei näy liikenne-ennusteissa, mutta nostaa jonkin verran melutasoja. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueen melutasojen ei voida katsoa nousevan, edellyttäen, että Ainonkadun ajoradalle suunnitellut ajonopeuksia hillitsevät rakenteet (mm. kavennukset suojateiden kohdilla) toteutetaan.

Kylpylaitos on merkitty melukartoissa punaisella ympyrällä herkäksi kohteeksi (päiväkot, koulu, hoitolaitos). Taustatietojen perusteella voidaan olettaa, että sen tontilla ei ole ohjearvoja ylittävää melua. VNp 993/92 mukaisesti ulkona, asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoitotai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melun ohjearvoksi on annettu päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (Uusilla alueilla yömelun ohjearvona käytetään 45 dB).

Sisämelu: VNp 993/92 mukaisesti asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB. Asemakaavassa kasinon ja kylpylän rakennukset on merkitty suojeltaviksi. Uudisrakennusten ääneneristävyysvaatimuksia ei voida soveltaa suojeltuihin rakennuksiin. Alueidenkäyttölain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä. Rakennuksen ääniolosuhteet eivät siten saa korjauksen seurauksena huonontua korjauksesta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna. Tämä tulee huomioida mm. rakennusten ikkunoita uusittaessa tai korjattaessa.

6.5.4 Vaikutukset pysäköintiin

Moottoriajoneuvojen pysäköinti

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty kadun varrella sekä muutamilla yleisillä pysäköintialueilla. Suunnittelualueelle sijoittuu neljä erillistä pysäköintialuetta.

Nämä ovat Satamatorin pysäköintialue, Halkosaaren pysäköintialue, Neulasepänpuiston pysäköintialue sekä Kimpisenniemen pysäköintialue. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhteensä noin 220 autojen pysäköintipaikkaa, joista noin 40 sijoittuu Satamatorin pysäköintialueelle ja 50 Kipparinkadun varteen, noin 70 paikkaa sijoittuu Ainonkadun varteen ja loput runsaat 60 paikkaa Halkosaaren portin, Neulasepänpuiston ja Kimpisenniemen pysäköintialueille. Asemakaavamuutoksen myötä pysäköintipakkojen kokonaismäärä säilyy likimain ennallaan. Yleissuunnitelman mukaisessa ratkaisussa katuvarsipysäköintipaikkojen määrä vähenee muutamalla pysäköintipaikalla, ja paikkojen sijainnit muuttuvat hieman suojateiden turvallisuuden parantamisen vuoksi.

Halkosaaren ja Kimpisenniemen pysäköintipaikat poistetaan joko kokonaan tai suurimmaksi osaksi, ja niiden tilalle on esitetty alueita oleskeluun ja muille toiminnoille – kyseisille alueille esitetään vain yksittäisiä pysäköintipaikkoja lähinnä huoltoajoa ja liikumisesteisiä varten. Vastaavasti Neulasepänpuiston pysäköintialueen kapasiteettia kasvatetaan siten, että pysäköintipaikkojen kokonaismäärä kasvaa.

Asemakaavassa ei anneta liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle erillistä autopaikkamääräystä, jossa veloitettaisiin rakentamaan tietty määrä autopaikkoja. Kaupunkikehityslautakunnan 5.5.2021 hyväksymiä pysäköintinormeja ei sovelleta sellaisenaan suojeltaviin rakennuksiin, vaan näiden pysäköintinormit voidaan määritellä asemakaavoissa tapauskohtaisesti. Tällöin otetaan huomioon muun muassa pysäköintiin käytettävissä oleva tila ja tontin muut olosuhteet sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Periaatteena on, että suojelurakennusten kiinteistöiltä edellytetään aina pysäköinnin järjestämistä mahdollisuuksien mukaan. Minimitaso on vähintään 1 ap/ 333 krs-m². Pysäköintipaikkaveloitetta voidaan keventää tästä mm. siinä tapauksessa, että tontin piha-alue on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää miljöötä eikä paikkoja ole mahdollista sijoittaa tontin alueelle.

Suunnittelualueelle sijoittuvan kasinon tontille (kortteli 14, tontti 1) on mahdollista toteuttaa 2–3 autopaikkaa ja kylpylaitoksen tontille 12 autopaikkaa, jolloin pysäköintinormin minimitaso täyttyy. Kylpylaitokselle kuuluvia pysäköintipaikkoja sijoittuu myös Ainonkadun toiselle puolelle, kaava-alueen ulkopuolella olevan kylpylähotellin takapihalle 12 kpl.

Asemakaavassa kasinon piha-alueen pysäköimispaikat sijoittuvat Ainonkadun viereen ja kylpylän tontilla rakennuksen länsipäätyyn sisäänkäynnin viereen. Lisäksi kylpylän piha-alueelle on osoitettu alue, joka voidaan toteuttaa joko pysäköintialueena tai osana rakennuksen terassialuetta. Käyttötapa ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä. Jos alue toteutetaan terassina vähentää sen kylpylaitoksen autopaikkoja nykyisestä määrästä.

Yleisten pysäköintipaikkojen käytölle on mahdollista asettaa rajoituksia. Varsinkin toiminnallisten alueiden yhteydessä on tarpeen rajata pysäköintiaikaa. Pidempiaikainen pysäköinti voidaan tarvittaessa ohjata joko Neulasepänpuiston tai uimarannan pysäköintialueille. Pysäköintipaikkojen käyttörajoituksia ei ratkaista asemakaavassa, vaan niistä päätetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Polkupyöräpysäköinti

Pyöräliikenteen olosuhteita parannetaan mahdollistamalla pyöräpysäköintipaikkoja Ainonkadun ranta-alueen toiminnallisten alueiden yhteyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen määrällinen tavoite suunnittelualueella on noin 120 pysäköintipaikkaa, ja ne sijoittuvat Satamatorille, Rantapuistoon, Ainonkadun suoralle, Halkosaaren alkuosaan, Neulasepän puistoon ja Kimpisenniemeen. Pyöräpysäköintipaikkojen tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan myös tavallista pyörää enemmän pysäköintitilaa vaativat erikoispyörät. Asemakaavassa Rantapuiston pohjoiskulmaan (Satamatorin puolelle) on osoitettu ohjeellinen katoksen rakennusala, jolle voidaan toteuttaa katettu pyöräpysäköintialue.

6.6 Sosiaaliset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Suunnittelualue tukeutuu peruspalvelujen osalta Lappeenrannan ydinkeskustaan. Suunnittelualueella toimii ravintoloita, kioskeja ja kylpylä, joiden säilyminen on mahdollistettu toiminnan edellyttämällä kaavamerkinnöillä. Suunnittelualueeseen rajautuvissa kerrostaloissa toimii yrityksiä, jotka tarjoavat mm. hyvinvointi- ja liikuntapalveluita. Asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta näihin yrityksiin.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu muutamia uusia palvelujen sijaintipaikkoja kioskeille, millä osaltaan voidaan laajentaa alueen palvelutarjontaa etenkin kesäaikaan. Kaavamuutos tukee nykyisten palveluiden säilymistä alueella, koska alueelle luodaan uusia oleskelupaikkoja ja sujuvoitetaan jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Asemakaavalla suojeltavien rakennusten suojelumerkinnot mahdollistavat rakennusten sisäpuolisen kehittämisen ja toiminnan vaatimat muutokset. Kokonaisuutena asemakaavalla turvataan kaavallisesti kaupungin vilkkaimman virkistysalueen, matkailukohteen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen säilyminen ja kehittäminen.



Kuva 66 Kolmiulotteinen havainnekuva Satamatorilta. Asemakaava mahdollistaa mm. Satamatorin kioskin uusimisen, laajentamisen ja nykyistä suuremman yhtenäisen katoksen rakentamisen.

6.6.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava-alue on jo pääosin rakentunut eikä alueelle osoitetta merkittävää uutta rakentamista. Alueen säilyminen arvokkaana kulttuuriympäristönä ja sen ominaispiirteiden säilyttäminen antavat hyvät lähtökohdat viihtyisän asuin ympäristön muodostumiselle ja säilymiselle.



Kuva 67 Kolmiulotteinen havainnekuva Rantapuiston leikkipaikan laajennuksesta.

Alueen esteettömyys paranee asemakaavan ja sen jatkoksi tehtävien katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien toteuttamisen myötä, mikä lisää eri tavoin liikkumisesteisten henkilöiden liikkumismahdollisuuksia. Lisäksi ratkaisulla pyritään hillitsemään moottoriajoneuvojen nopeutta,



Kuva 68 Kolmiulotteinen havainnekuva Ainonkadun oleskelualueelta. Kuvassa näkyy uusi pyöräilyn väylä.

mikä vähentää liikenteen melua, sekä selkeyttämään liikennejärjestelyjä siten, että kaikkien kulkumuotojen turvallisuus paranee. Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut lisäävät alueelle paikkoja, joissa asukkaat voivat viettää aikaa, lisäten sosiaalisen kohtaamisen paikkoja ja mahdollisuuksia.

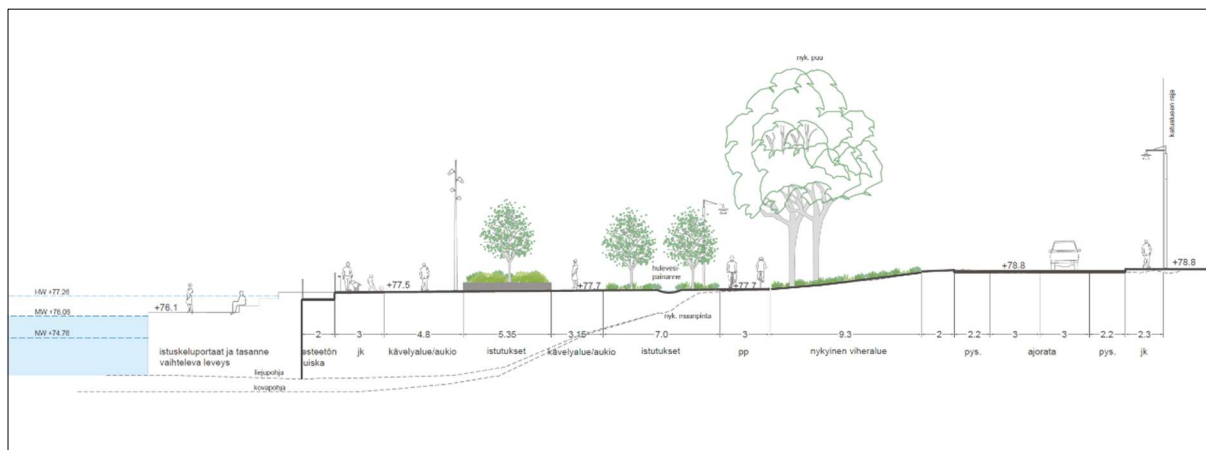
Ranta-alueen kehittäminen lisää alueella liikkuvien määrää ja aktiivisuutta, mikä luo nykyistä paremmat edellytykset alueen palvelujen kehittämiseksi. Alueen kehittäminen voi edistää myös laajemmin Lappeenrannan kiinnostavuutta matkailun näkökulmasta.

Kaavamuutosalueen Satamatorilla järjestetään tapahtumia ja toimintoja, joiden vaikutukset ja musiikit voivat ajoittain kantautua torialueen ympäristöön ja alueen pysäköintipaikat voivat ruuhkautua. Häiriötä tuottavat asiat tulee huomioida alueen suunnittelussa ja tapahtumien luvituksessa, jotta häiriöt asutukselle jäivät mahdollisimman vähäisiksi.

Asemakaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu sellaisia toimintoja, joista aiheutuisi haittaa

ympäröivälle

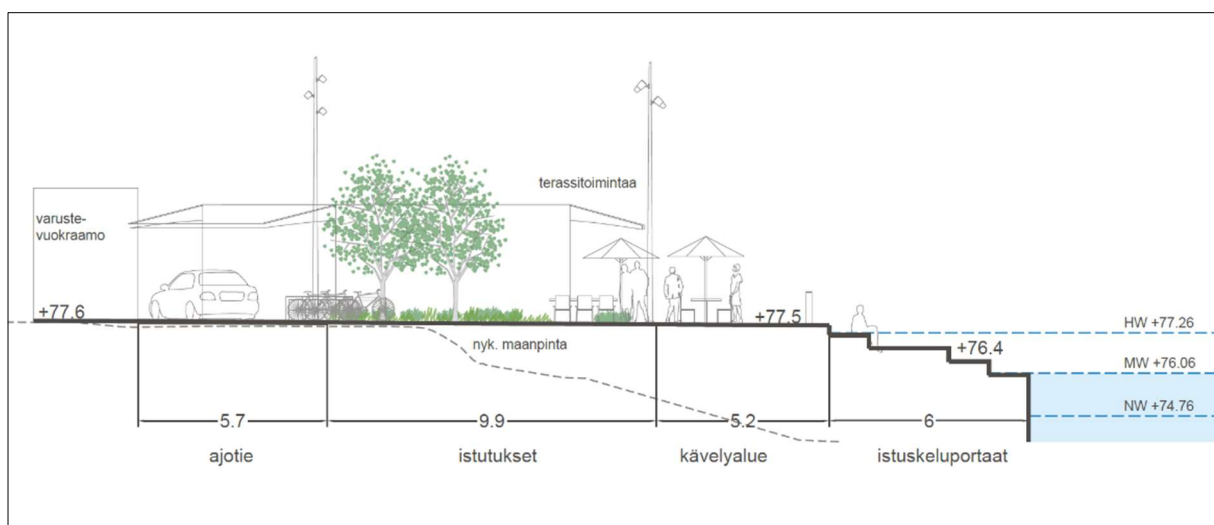
asutukselle.



Kuva 69 Poikkileikkauskuva Kaupunginlahden puistosta. Kuva Ainonkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma 22.4.2025WSP

6.6.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella alueelle on säilytetty olemassa olevat puistoalueet sekä muodostettu uusia puistoja ja kävelyreittejä rannan tuntumaan. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia ulkoilureittejä eikä virkistysyhteyksiä. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla on myönteisiä vaikutuksia virkistysalueisiin.



Kuva 70 Poikkileikkauskuva Halkosaaren aukiolta. Kuva Ainonkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma 22.4.2025WSP

6.7 Kulttuuriset vaikutukset

6.7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella kehitetään ja täydennetään nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia asuntoja, mutta sen toteuttamisella voidaan parantaa alueen liikenneverkostoa sekä lisätä oleskelualueita. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu muutamia palvelurakennusten rakennusaloja, joihin sijoittuvat yritykset tarjoavat mahdollisesti muutamia uusia työpaikkoja ranta-alueelle. Suunnittelualue liittyy suoraan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Kokonaisuutena kaavan vaikutuksen on yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä. Asemakaavalla turvataan valtakunnallisesti arvokkaan alueen säilyminen ja kehittäminen ja rakennetun ympäristön säilyminen ja suojeleminen.

Alueen toteutumisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.7.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, minkä vuoksi alueen rakennuksille on osoitettu suojelumerkintöjä. Asemakaavassa kylpylä, kasino ja Halkosaaren paviljonki on osoitettu purkamisen kieltävillä sr-26-suojelumerkinnöillä. Vastaavasti Rantapuistossa sijaitseva muuntamo on osoitettu sr-18-suojelumerkinnällä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa, mutta siinä voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia.

Alueidenkäyttölain 117 §:n mukaan rakennuksen ominaisuudet, erityispiirteet ja sen soveltuvuus aiottuun käyttöön tulee ottaa huomioon korjaus- ja muutostyötä suunniteltaessa. Muutoksen johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Tällä säännöksellä on tarkoitus antaa korjausrakentamiseen joustoa esim. esteettömyydestä sekä ilmanvaihdolle, talotekniikalle ja rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista, koska korjausrakentaminen ei voi täyttää kaikilta osin uudisrakentamista koskevia vaatimuksia. Lopputuloksen tulisi olla sellainen, ettei rakennuksen historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja turmella. Lupamenettelyn yhteydessä vaatimusten toteutuminen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Koska Kasinopuisto on historiallisesti arvokas, asemakaavassa sen käyttötarkoituksena on edelleen puisto, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puisto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava. Puiston puurivit on osoitettu säilytettävänä puuriveinä. Kasinon ja kylpylaitoksen tontit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Alueen käyttötarkoitusta on kaavamerkinnällä laajennettu ja sille voidaan sijoittaa myös majoitus-, ravintola- ja kokoontumistiloja (K-15). Tämä mahdollistaa alueen monipuolisemman käytön ja siten osaltaan edistää rakennusten säilymistä.

Kokonaisuutena asemakaavalla turvataan valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyminen ja mahdollistetaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten käyttö siten, että rakennusten ulkoasu säilyy lähes muuttumattomana.

Kaava mahdollistaa uusien, suhteellisen pienikokoisten rakennusten rakentamisen suunnittelualueelle. Uudisrakennukset voivat palvella esimerkiksi ravintola-, kahvila-, kioski tai välivuokrauspalveluita. Uudisrakennusten ulkoasusta on annettu yleismääräys: *Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.* Määräyksellä halutaan ohjata rakentamista siten, että pienetkin rakennukset sopivat hyvin merkittävään kulttuuriympäristöön.

Kaavassa myös mahdollistetaan Satamatorin kioskien uusiminen kokonaan sekä myös yhtenäisen, nykyistä isomman katoksen rakentamisen kioskeihin. Katokseen on mahdollista toteuttaa lasiseinät.

- Tulvavaaran huomioiminen

Asemakaavan yleisissä määräyksissä on määritelty, että rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,01 metriä (N2000). Tämä korkeus vastaa vähintään kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW 1/100) tasoa ilman erillistä aaltoiluvaraa, sillä alueella ei ole laajoja järvenselkiä tai jyrkkiä rantoja, jotka lisäisivät veden liikettä.

Suosittelavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se aiheuttaa vaurioita rakenteille. Käytännössä turvallinen korkeus sijoittuu kapillaarisen nousun katkaisevan hiekkatäyttökerroksen alapuolelle. Tämä tarkoittaa, että lattiapinnan alapuolella on oltava vähintään puoli metriä rakenteita, joihin vesi ei saa ulottua. Pilariperustuksissa ja tuulettuvissa alapohjissa turvallinen korkeus määräytyy vastaavasti tuuletusvälin alapuolella olevan kapillaarikatkon mukaan.

Kaavassa määritelty korkeus turvaa rakenteet tulvaveden haitallisilta vaikutuksilta ja tukee pitkäaikaista rakennusten kestävyyttä.

- Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualueen kunnallistekniikka on pääosin hyvässä kunnossa, eikä sen uusiminen ole tällä hetkellä välttämätöntä. Saneeraukset ovat kuitenkin suositeltavia niillä katuosuuksilla, joilla toteutetaan laajamittaisia liikennejärjestelyjä – erityisesti Hyvääntuulentien ja Halkosaaren välisellä alueella. Myös Neulasepänpuiston pysäköintialueen uudelleenjärjestely tarjoaa mahdollisuuden vesihuollon päivittämiseen.

Kimpisenniemen ja Halkosaaren uusille toimintoalueille suunnitellut huoltotilat edellyttävät uusia vesi- ja jätevesiliittymiä. Jätevesiliitännät voidaan toteuttaa läheisistä runkoviemäreistä, mutta vesijohtoyhteys Kimpisenniemen alueelle vaatii pidemmän, noin 250 metrin pituisen linjan rakentamista.

Alueelle suunnitellut valaistusjärjestelyt ja Kimpisenniemen toimintoalueen rakentaminen voivat edellyttää maakaasuputken siirtämistä noin 150–310 metrin matkalla. Siirtotarpeen laajuus riippuu jatkosuunnittelussa tehtävistä rakenteellisista ratkaisuista.

Suunnittelualueella kulkee hulevesien virtausreittejä Saimaaseen. Kaavassa on osoitettu ohjeellisia alueita hulevesien käsittelyä varten. Vaikka pinnoitettujen ja katettujen pintojen määrä kasvaa hieman kaavamutoksen myötä, alueelle rakennetaan myös uusia viheralueita ja imeytymiseen soveltuvia pintoja, jotka tukevat hulevesien hallintaa.

6.7.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutos turvaa maiseman peruspiirteiden ja viherympäristön säilymisen lähes ennallaan. Suurimmat kaupunkikuvalliset muutokset kohdistuvat rantaviivaan Kaupunginlahden kaakkois- ja itärannalla sekä Kimpisenniemen kärjessä.

Suunnitelmassa esitetyt uudet rantatäytöt, rakenteet ja toiminnot muuttavat rantaviivaa. Rantaviivaa on mahdollista muuttaa nykyistä rakennetummaksi erityisesti Kaupunginlahden itä- ja kaakkoisrannalla sekä Halkosaaren aukiolla. Yleissuunnitelmassa näille alueille on esitetty pienimuotoisia kivettyjä aukioita sekä erilaisia portaikkoja ja tasanteita. Kimpisenniemen kärkeen muodostuu rantaan nykyistä leveämpi puistomainen alue, jonka rantaviiva käsitellään yleissuunnitelman mukaan kiviheitokkeella. Rantaviivan lopullinen käsittely näillä alueilla ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kimpisenniemen loiva ja laaja rantatäyttö sekä uudet puustutukset muuttavat maisemaa, joka näkyy parhaiten Halkosaaren ja Myllysaaren rannoilta. Muutos on kuitenkin arvioitu maltilliseksi, sillä taustalla oleva urheilupuiston metsäinen rinne sulauttaa uuden maiseman osaksi ympäristöä.

Asemakaavan mahdollistamat ratkaisut eivät merkittävästi muuta Kaupunginlahden maisemallista tai kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Ranta-alueelle suunnitellut rakennukset toteutetaan hillityn kokoisina ja ympäristöön sopivista materiaaleista.

Uudet oleskelualueet Kaupunginlahden rannoilla tarjoavat kaupunkilaisille entistä paremmat mahdollisuudet nauttia järvimaisemasta ja näkymistä Lappeenrannan linnoitukselle, Satamatorin ympäristöön sekä Kimpisenniemestä kohti lähisaaria ja avaraa järvenselkää. Asemakaavassa uudet oleskelualueet on osoitettu puistoiksi (VP).

Asemakaava mahdollistaa Satamatorin kioskien pienimuotoisen laajentamisen tai korvaamisen uudella yhtenäisellä rakennuksella. Kioskien uusiminen ei merkittävästi muuta alueen yleisilmettä, koska rakennus tai rakennukset sijoittuvat nykyisten kioskien kohdalle suunnilleen samankokoisina. Muutos parantaisi ja pidentäisi palveluiden palveluaikaa sekä mahdollistaisi toiminnan myös talvikuukausina.

Rantapuiston leikkipuisto laajenee nykyisestä 570 m². Laajennuksen myötä pyöräilyn väylä tulee lähemmäs Satamatoria. Muutos ei merkittävästi muuta kaupunkikuvaa, vaan tekee siitä nykyistä selkeämmän ja jäsennellymmän ko. kohdalla.

Kasinonpuisto säilyy toiminnoiltaan ennallaan. Puisto on tärkeä osa kaupunkikuvaa, jonka vuoksi se on merkitty VP/s-4: *Puisto, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava.* Puiston puusto nähdään erityisen merkittävänä, joten sen puurivit on osoitettu säilytettävänä/ istutettavina puuriveinä. Merkinnät turvaavat puiston kaupunkikuvallisen aseman säilymisen ennallaan.

Asemakaava mahdollistaa Kylpylän toimintojen laajentumisen sen piha-alueelle. Kaavassa on osoitettu rakennusala saunoille ja muille rakennelmille *r-kyl: Rakennusala, jolle saa sijoittaa kylpylätoimintaa tukevia kevytrakenteisia rakennuksia ja rakenteita, kuten erilaisia saunoja ja uima-altaita sekä suihku- ja pukuhuonetiloja. Rakennusten ja rakenteiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 100 m². Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 kerros-m². Rakenteiden tulee soveltua kaupunkikuvallisesti merkittävään ympäristöön ja olla laadukkaasti toteutettuja.* Uudet rakennukset ovat siis kooltaan pieniä eikä koko kylpylän edustaa voi rakentaa täyteen rakennuksia tai rakennelmia. Uudet rakennukset eivät kilpaile arvokkaan suojelurakennuksen kanssa kaupunkikuvassa eivätkä peitä sitä vesistöltä katsottuna. Lisäksi kylpylärakennuksen pihalle on osoitettu alue, joka voidaan toteuttaa pysäköintialueena tai

osana rakennuksen terassialuetta. Käyttötapa ratkaistaan rakentamisluvan yhteydessä.

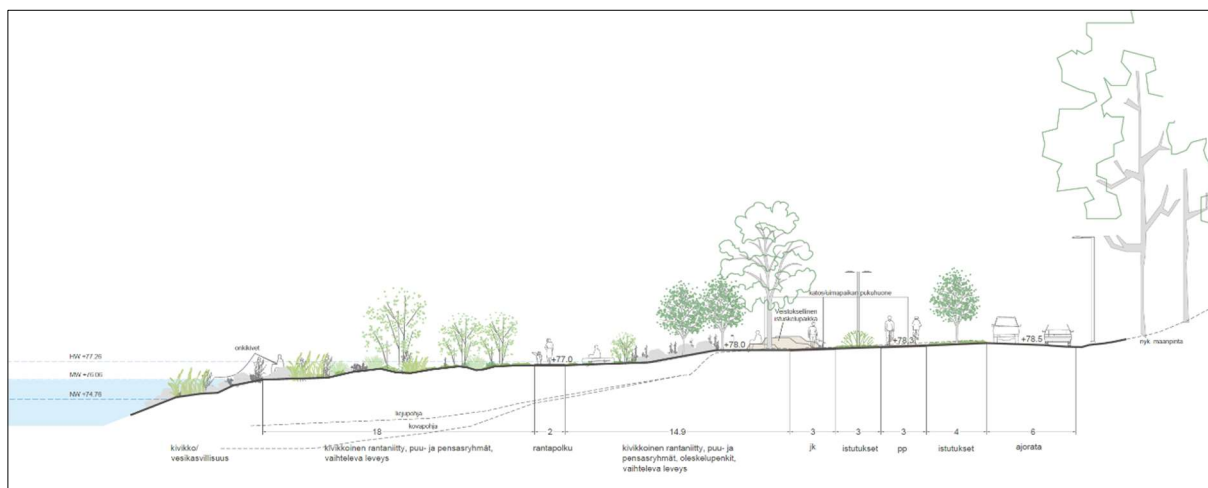
Myös kasinon tontille on osoitettu terassin rakennusala rakennuksen pohjoispuolelle. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että terassialueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja.

Sekä kasinon että kylpylän edustalle on osoitettu varaukset vedenpäällisille rakennuksille. Kasinon edustan rakennusala vastaa kooltaan jo toteutunutta ravintolarakennusta ("pal" ja "ter"). Myös kylpylän edustalla on varaus pienelle sauna- ja laiturirakennukselle/-rakennelmalle. Koska rakennuksen volyymi on suhteellisen pieni (kerrosluku yksi ja kerrosala enintään 50 krs-m²) ja se on toteuttava kelluvana rakenteena, ei se peitä vanhaa kylpylärakennusta vesistöltä tarkasteltuna.

Lisäksi kaupunkikuvallisista syistä kaavan yleismääräyksissä määrätään, että jäteasiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katuja ja ne tulee aidata.

Asemakaavassa Ainonkadun rannan puusto Kaupunginlahden suuntaan osittain uudistetaan. Erityisesti Ainonkadun suoran varrelle istutettava uusi puurivi muuttaa alueen ilmettä, kun vanhat, huonokuntoiset hopeasalavat korvataan uusilla puilla. Vaikka muutos voi aluksi tuntua voimakkaalta, kasvillisuuden kehittyessä vaikutus tasoittuu.

Asemakaavamuutos muuttaa kokonaisuutena jonkin verran kaupunkikuvaa ranta-alueella. Muutos kohdistuu rajatuille alueille ja keskittyy rantaviivan tuntumaan. Kaupunkikuvan peruselementit (rakennukset, puistot, torialue) säilyvät kuitenkin kaikilta osin. Asemakaavamuutos ei mahdollista uusien rakennusten rakentamista alueelle, pois luki pienet palvelu- ja huoltorakennukset.



Kuva 71 Poikkileikkauskuva Kimpisenniemestä. Kuva Aionkadun rannan liikenteen ja kaupunkiympäristön yleissuunnitelma 22.4.2025 WSP

6.7.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänkösiin

Kaavamuutosalueesta suurin osa on arvioitu suurimmalta osalta valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-alue). Alue kattaa suunnittelualueen lisäksi myös muun muassa Linnoituk-

sen ja Rakuunamäen alueet. Lappeenrannan linnoitus on eurooppalaisen linnoitus-kaupunki-ideaalin mukaan rakennettu bastionien suojaama ruutukaavoitettu kaupunki. Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupungin eri osat kuvastavat kehitystä puolustus- ja varuskuntahistoriassa Ruotsin, autonomian sekä itsenäisyyden ajalla. Maisemakokonaisuuteen liittyy Pallonlahden alue ja Kaupunginlahti puistoistutuksineen. Suunnittelualue on siten osa laajempaa kulttuuriympäristökokonaisuutta, jota tulee tarkastella yhdessä etenkin Linnoituksen alueen kanssa.

Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaratkaisun keskeinen sisältö on se, että sillä säilytetään maiseman ja kaupunkikuvan ja sitä kautta myös rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet. Muutokset kohdistuvat rantavyöhykkeelle niille alueille, joissa rantaviivaa on jo muutettu vuosikymmenten mittaan useaan otteeseen. Arvokkaimmille rakennuksille ja Kasinonpuistolle on annettu suojelumerkintöjä. Kaavamääräyksillä on ohjattu myös pienempien rakennelmien ja rakenteiden ulkonäköä.

Suunnittelualueelle sijoittuvat kasino, kylpylä ja Rantapuistossa oleva muuntamo on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojelumerkinnällä, mutta merkintöjä on päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevia merkintöjä. Kasinon ja kylpylän suojelumääräystä on tarkennettu voimassa olevasta kaavasta, molemmat rakennukset on osoitettu *sr-26-merkinnällä: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennusta esteettisesti, 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 pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Rantapuisto on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti *puistona, jossa ympäristö säilytetään. Olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava (VP-4).* Lisäksi puiston merkittävimmät puurivit on osoitettu säilytettävänä/ istutettavina puuriveinä. Rantapuistossa sijaitseva muuntamo on osoitettu *suojehtavaksi rakennukseksi (sr-18). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä rakennusosia vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Asemakaavassa alueelle on osoitettu vain pienimuotoista uudisrakentamista (palvelu- ja huoltorakennuksia). Uudisrakennuksille on kaavassa osoitettu rakennusalat sekä rakennusoikeus. Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty niiden ulkoasusta: *Huoltorakennukset ja pienet rakennukset voidaan toteuttaa myös tilaelementteinä, joiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön soveltuvia. Pintamateriaaleina tulee käyttää esimerkiksi puuta, erilaisia levyjä, viherrakenteita tai näiden yhdistelmiä.*

Kaavan yleisissä määräyksissä on otettu kantaa myös terasseihin ja jäteastioihin. Määräyksillä halutaan säilyttää arvokkaan ympäristön korkeatasoinen ilme. *Terassi-alueet tulee yhteensovittaa arkkitehtuuriltaan suojeltuun rakennukseen siten, että ne eivät heikennä kohteen suojeluarvoja. Jäteastiat tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle katua ja ne tulee aidata.*

- Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle sijoittuu Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkitty kiinteä muinaisjäännös (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Halkosaaren läheisyyteen on merkitty mahdollinen kiinteä muinaisjäännös, Ainonkadun hylky. Aionkadun edustalla on puisen aluksen pahoin vaurioitunut hylky, myös rannan puolella on mahdollisesti hajonneen aluksen hyllyn osia. Asemakaavassa kyseinen vesialue on osoitettu merkinnällä: *W-5: Vesialue. Alueella voi olla muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on selvitettävä, vaikuttaako työ vedenalaisiin muinaisjäännöksiin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

6.7.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ja suhde yleiskaavaan

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan mukainen.

Satamatorin alue ja Halkosaari on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueena (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelun- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Rantapuiston, kasinon ja kylpylän alue on osoitettu 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.

Vesistö on osoitettu kehitettävänä vesialueena (W-1). Merkinnällä osoitetaan vesien moninaiskäytön kannalta merkittävät vesistöalueet ja pintavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka ovat tai voivat olla yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

Aionkadun varsi kylpylältä Myllysaareen on osoitettu virkistys- ja ulkoilualueena (VR). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita.

Lisäksi suunnittelualue on lähes kokonaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta osa-alueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Suunnittelualueella ei ole vaihemaakuntakaavojen varauksia.

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin myös yleiskaavan mukainen.

Satamatori on osoitettu katuaukiona/torina, joka kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen, jolla asuminen ja palvelut painottuvat (C-3)*. 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.

Rantapuisto ja Ainonkadun ympäristö on osoitettu puistoalueena, jolla ympäristön ja maiseman erityispiirteet säilytetään (VP/s). Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Halkosaari ja vesistö on osoitettu osayleiskaavassa *satama-alueena* (LS-1). Alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja palvelevia huoltorakennuksia sekä palveluja ja liiketiloja. Asemakaavamuutoksessa Halkosaari on osoitettu puistona ja Kaupunginlahti vesialueena (W-6). Osayleiskaavan yleispiirteinen luonne huomioon ottaen asemakaavaa voidaan pitää kuitenkin tältäkin osin yleiskaavan mukaisena.

Kaupunginlahden itärannalle ja Kimpisenniemeen on osoitettu kehitettävä ranta-alue (punainen viiva ympyrä). Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja kaupungin veto-voimaisuuden ja viihtyvyyden kannalta keskeinen. Ranta-aluetta kehitetään laadukkaaksi julkiseksi kaupunkitilaksi. Ranta- ja vesialueella kehitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä monipuolisia virkistystoimintoja, palveluita, pienimittakaavaisia liike- ja majoitustoimintoja sekä julkisia tapahtuma- ja kokoontumispaikkoja.

Suunnittelualueelle sijoittuu yleiskaavassa kolme suojeltavaa rakennusta tai rakennusryhmää (sr-1): 16; Kylpylä ja Kasino, Kasinonpuisto sekä 20; Halkosaaren paviljonki. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Yleiskaavan suojelumerkinnot on huomioitu asemakaavassa vastaavin suojelumerkinnoin.

6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 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 valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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 Kaupunginlahden ranta-alueella olevien yritysten toimintaedellytyksiä mm. mahdollistamalla niiden pienimuotoisen laajentamisen ja sitä myöten toimintojen kehittämisen. Asemakaavalla turvataan arvokkaan ympäristön säilyminen ja edistetään myös sitä kautta alueen elinvoimaa. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan tuntumassa. Asemakaavalla edistetään myös kestävästä liikkumisesta parantamalla kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

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

Kaavaratkaisu perustuu suunnittelualueen ja sen lähiympäristön olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Alue on jo pääosin rakentunut ja asemakaavalla mahdollistetaan pienimuotoinen uudisrakentaminen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

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

Suunnittelualueen rakentamisvaraukset sijoittuvat rantaviivan tuntumaan siten, että alueella ole sään ääri-ilmiöistä aiheutuvaa tulvariskiä. Asemakaavassa on määrätty, että *rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Alin sallittu tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus on +78,01 metriä (N2000).* Määräys estää rakenteiden vaurioitumisen tulvilta.

Kaavam muutoksen myötä alueelle ei tule toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, tärinää tai ilman epäpuhtauksia tai muita terveyshaittoja.

Suunnittelualue sijaitsee ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen konsultointivyo-
hykkeellä. Alue sijoittuu kuitenkin vyöhykkeen ulkoreunalle eikä sillä ole riskienhallinnan
kannalta merkittäviä herkkiä kohteita, kuten kouluja, päiväkoteja, hoitolaitoksia tai suu-
ria kokoontumistiloja. Rakentamislupaa haettaessa tulee pyytää aluepelastuslaitoksen
lausunto.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperin-
nön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologis-
ten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viher-
alueverkoston jatkuvuudesta.*

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, minkä
vuoksi asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että *alue kuuluu rky-mer-
kinnällä rajatulta osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäris-
töön. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti
otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.* Asemakaavassa on edellytetty
lausuntojen pyytämistä museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä sekä an-
nettu rakennusten ja miljööön suojelua koskevia määräyksiä.

Lepakkoselvityksessä havaittiin ruokailevia pohjanlepakoita Rantapuiston alueella.
Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat luonnonsuojelulailla (78 §) tiukasti
suojeltuihin luontodirektiivin IV (a) liitteen eläinlajeihin, joihin kuuluvien yksilöiden li-
sääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Puiston alueella ei ha-
vaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puistopuiden kolot ja rakennukset
voivat kuitenkin soveltua lepakoille ainakin päiväpiiloiksi. Puisto arvioitiin luokan III le-
pakkoalueeksi (muu huomionarvoinen lepakkoalue). Muista luontodirektiivin liitteen IV
(a) lajeista liito-orava saattaa käyttää puistoja varsinkin liikkumisyhteyksinä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta viheralueverkoston katkeamista, metsäalueiden pirs-
toutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan jatkoksi tulee laatia tarvittavat katujen ja muiden yleisten alueiden suunnitel-
mat. Kaavalla mahdollistetaan mm. Ainonkadun leventäminen sekä uusien puistojen
ja oleskelualueiden rakentaminen täyttämällä rantaa. Vesialueen täyttäminen ja pen-
gertäminen edellyttävät vesilain mukaista lupaa. Lisäksi mahdollistetaan uusien
huolto- ja kioskirakennusten rakentaminen sekä olemassa olevien rakennusten pieni-
muotoinen laajentaminen. Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa
asemakaavan saatua lainvoiman.

Halkosaaresta laaditaan kehittämissuunnitelma ennen asemakaavaehdotusvaihetta.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy AKL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 18.11.2025

Niina Seppäläinen, kaavasuunnittelija

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti