

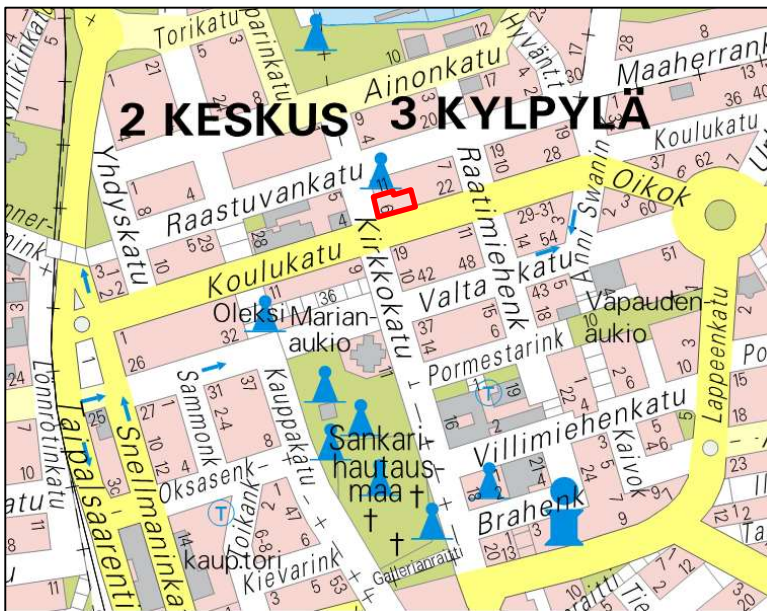


Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.4.2021, Päivitetty 22.9.2021

KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIAON MUUTOS
3 Kylpylä, kortteli 3 tontit 3 ja 27**SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosassa osoitteessa Koulukatu 16-18 sijaitsevia tontteja. Suunnittelualue sijaitsee Koulukadun ja Kirkkokadun koilliskulmassa, Lottapuiston eteläpuolella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1300 m². Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualueen sijainti ja raja.



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti ja raja opaskartassa

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on alueen kokonaisvaltainen kehittäminen. Suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja tutkitaan sen lisärakentamismahdollisuudet. Koulukadun kulmassa sijaitseva ns. raittiustoimiston talo on kaupungin vanhimpia ja se rakennettiin mahdollisesti jo 1700-luvun lopulla. Rakennusta on jatkettu 1875 sekä 1925. Viereinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus on saanut nykyasunsa pääosin 1930-luvulla. Kaavamuutoksella mahdollistetaan täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen sekä selvitetään nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

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

- Kaavatyön pohjaksi laaditut selvitykset

Tonteilla sijaitsevista raittiustoimiston rakennuksesta sekä viereisestä liiketalosta on laadittu kaavatyön pohjaksi rakennushistoriaselvitys (Sitowise Oy 25.8.2021).

KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Ekologiset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Yritysvaikutukset

Kulttuuriset vaikutukset

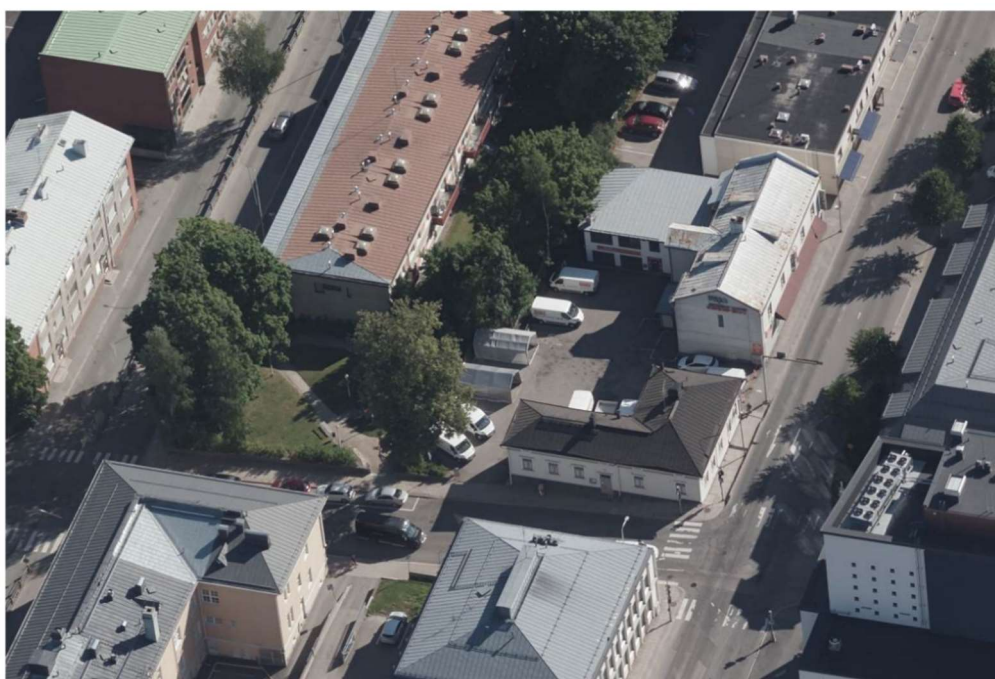
- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Liikenteelliset vaikutukset

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.



Kuva 2 Ilmakuva vuodelta 2018 (© BLOM).

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

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

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

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus etätilaisuutena verkossa Teams-kokoussovelluksella.

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

KAHAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Rakennushistoriaselvityksen laatiminen.
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.4.2021.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
 - Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30.9. – 21.10.2021.
 - Asukastilaisuus 12.10.2021
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuvutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
 - Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville vuoden 2021 lopulla.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINE

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

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

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

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

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

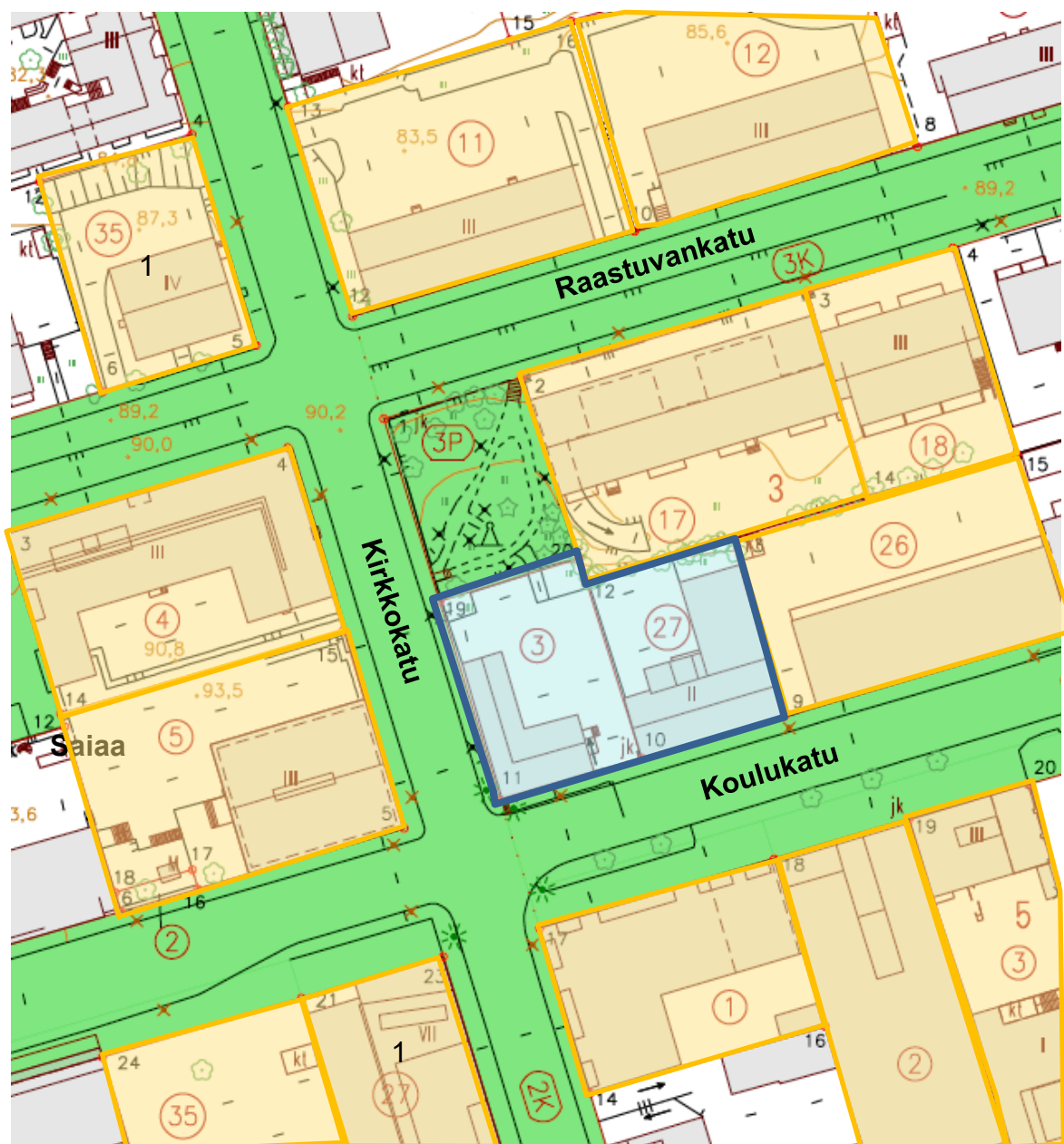
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



19.8.2021

Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

**LAPPEENRANNAN KOULUKATU 16-18
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ, KORTTELI 3, TONTIT 3 JA 27**



Liite osallisista, joita on kuultu
kirjeitse tai sähköpostitse

Kaavamuutosalue

Naapurikiinteistöt

Kaupungin maanomistus



MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnä 30.9.2021 (LPR/2251/10.02.03.00/2018)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto Asemakaavan ja tonttijaon
muutos, Koulukatu 16-18, Kylpylän kaupunginosa, kortteli 5, tontit 3 ja 27,
Lappeenranta.**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27. Kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausuntoa asiaan liittyvästä materiaalista.

Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Pohjavesi

Asemakaavaselostukseen voisi tarkentaa tiedon pohjavesialueiden päivittämisen aikataulusta. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi ([Avoin tieto - syke.fi](https://avoindata.syke.fi/)).

Lopuksi

Asemakaavamuutoksessa suojellun Lagerstamin talon viereen on suunniteltu siihen verraten korkeaa rakentamista, viisi-kuusi kerroksista. Ratkaisu kuitenkin jatkaa kaupungin yleistä linjaa keskusta-alueella ja toteuttaa kaupungin ilmasto-ohjelmaa. Sen tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen. Asemakaavaa laadittaessa on tutkittu tarkkaan uudisrakentamisen mittakaavaa ja pyritty huomioimaan kaupunkikuvallinen liittymä suojelurakennuksen suuntaan.

Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

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



21.10.2021

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö, pvm. 30.9.2021

LAPPEENRANTA, KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS, LUONNOSVAIHE

Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys on pyytänyt Lappeenrannan museoiden lausuntoa Lappeenrannan Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27 valmisteltavasta asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta. Lappeenrannan museot on museolain (314/2019) tarkoittama alueellinen vastuumuseo Etelä-Karjalan maakunnassa arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevista asioista.

Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan asuin- ja liikerakennuksen tilalle. Lisäksi todetaan, että suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan ydinkeskustassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen pohjaksi on teetetty kattava rakennushistoriaselvitys muutoskohteena olevan alueen rakennuksista. Lisäksi alueella tehty kulttuurihistoriallinen selvitys (Tmi Lauri Putkonen/ Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 17.12.2013).

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 3 on kaavamääräys **Y**; *yleisten rakennusten korttelialue*. Tontilla sijaitseva Lagerstamin talo on varustettu suojelumerkinnällä **sr**; *Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusala*. *Rakennuksen säilyttäminen suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.*

Tontti 3 kaavamääräys muuttuu asemakaavamuutoksessa merkinnäksi **AL**; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, rakennusoikeus säilyy ennallaan. Lagerstamin talon suojeleusasmaa tarkennetaan kaavamerkinnällä **sr-26**.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 27 on kaavamääräys **AL**; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asemakaavamuutoksessa tontin kaavamääräys säilyy ennallaan. Tonttimuutoksessa tonttia on laajennettu länteen pihajärjestelyjä varten ja tontin rakennusoikeutta on lisätty keskustan osayleiskaavan 2030 kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteen mukaan. Lisäystä voimassa olevaan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuteen 1450 kerros-m². Tontin uusi numero on 28.

Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavaseloste on laadittu hyvin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Lagerstamin talo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka on rakentunut 1700-luvun jälkipuoliskolta alkaen, ja jolle ei sijoitu nykymääritysten mukaisia muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, kuten 1700-lukua edeltäviä kaupunkikerroksia. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti rakennustutkija Niina Kauria, arkeologi Esa Hertell ja museotoimenjohtaja Päivi Partanen

Tiedoksi

Museovirasto / kirjaamo

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

19.10.2021

Lappeenrannan kaupunki kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lausunto Lappeenrannan kaupungin Koulukatu 16-18 asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa sekä suojella kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Lagerstamin talo.

Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Esitetty kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja huomioi yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteet.

Lausunto kaavaluonnoksesta:
Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satu Sikanen
maakuntajohtaja

Topi Suomalainen
aluesuunnittelupäällikkö



Lausunto

21.10.2021

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

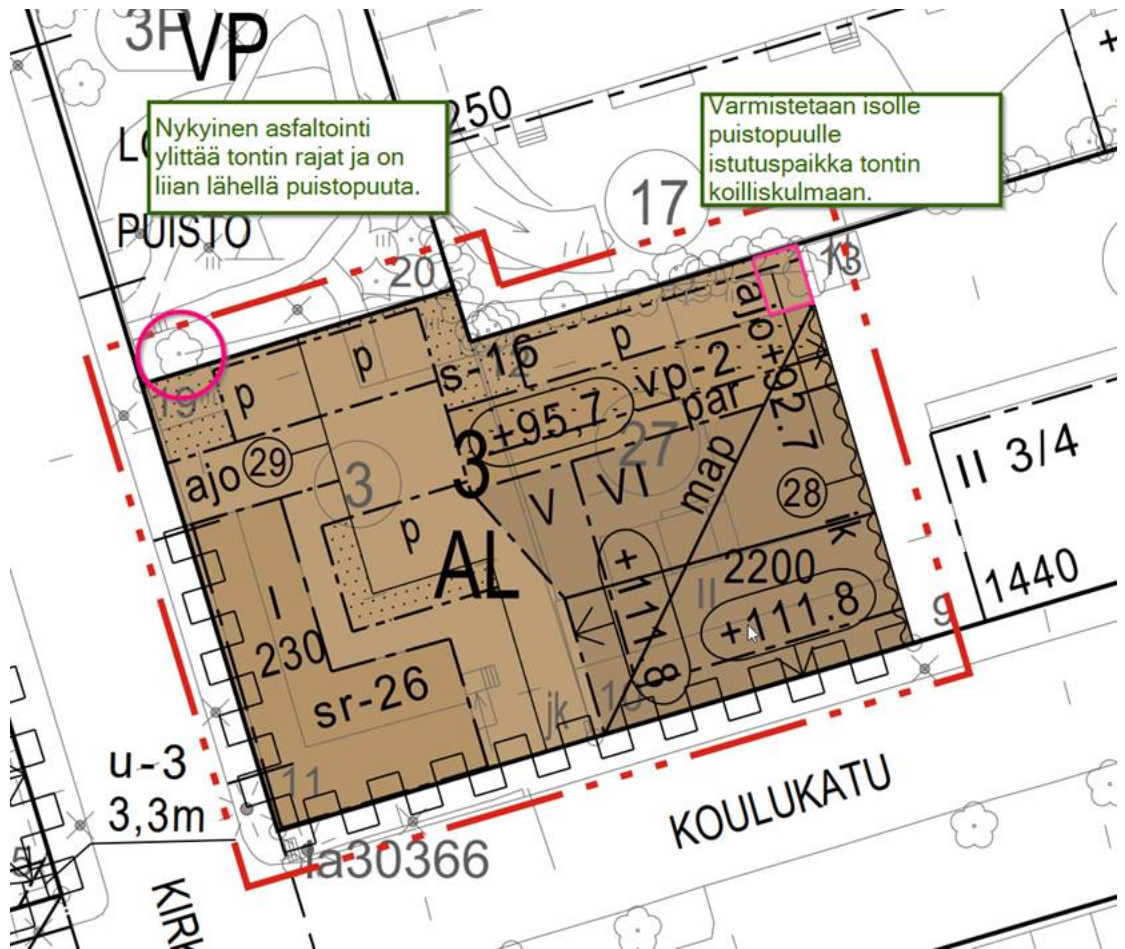
Kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.9.2021

Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö –vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaan liittyen seuraavaa:

Varsinaista huomauttamista katuasioihin liittyen ei ole. Tontin rajalla olevat mahdolliset hyväkuntoiset puuyksilöt tulee säilyttää. Varmistetaan isolle puistopuulle istutuspaikka tontin koilliskulmaan. Nykyinen autopaikoituksen asfaltointi ylittää tontin rajan Lottapuiston puolelle ja on liian lähellä puistopuuta.



Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kadut ja ympäristö

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161

kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Lisäksi kyseisellä alueella voi tulla haasteita huleveden liittymien suhteen. Pihanpuoleisia vesiä ei todennäköisesti pystytä johtamaan Koulukatu 18:sta Koulukadulle viettoisesti. Ehdotetaan (ainakin selvittämään) tarve varata kaavassa rasite, jotta Koulukatu 18:n hulevedet voidaan johtaa Kirkkokadulle.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys
1.11.2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/2251/10.02.03.00/2018
Lausuntopyyntö 30.9.2021

LPR/2251/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutos 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 3 tonteille 3 ja 27, Koulukatu 16-18

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Kaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 1.11.2021

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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

27.10.2021

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 30.9.2021

LAUSUNTO KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö



Päiväys

Dnro

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 30.9.2021

KOULUKATU 16-18 ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan ja tonttijaon muutokseen Kylpylän kaupunginosaan kortteliin 5 tonteille 3 ja 27.

Lappeenrannassa 29.10.2021

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



21.10.2021 LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2021

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Koulukatu 16-18 ja tonttijaon muutos, KYLPYLÄN KAUPUNGINOSA, Kortteli 5, tontit 3 JA 27

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 3 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristönsuojelun palveluyksikkö kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen eikä ympäristönsuojelulla ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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



19.10.2021 LPR/2251/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 30.9.2021

LAUSUNTO YMPÄRISTÖTERVEYDELTÄ KOULUKATU 16–18 ASEMAKAAVALUONNOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulukadun ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16-18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuva katuliikenteen aiheuttama melutaso Koulukadun puolella ennustetilanteessa on katutasossa enimmillään 66 dB ja ylemmissä kerroksissa 65 dB. Kaavamääräyksissä on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla suojataan asuntoja ja oleskelualueita liikennemelulta. Määräyksiin mukaan uudisrakennuksen asunnot, jotka avautuvat ainoastaan Koulukadun puolelle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan ihannetilanteessa kaikissa asunnoissa tulee olla mahdollisuus avata ikkuna mm. tuuletusta varten myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle, mutta vähintään asuntojen viilentäminen tulee olla mahdollista kaavamääräyksiin mukaisella tavalla koneellisella jäähdytyksellä. Terveydensuojeluviranomainen ehdottaa, että uudisrakennuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kaikkien asuntojen osalta tutkia mahdollisuus ikkunoiden avautumiseen myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle viihtyisien ja terveellisten asuintilojen varmistamiseksi. Ikkunatuuletus on tarpeellinen asumisolosuhteiden terveellisyyden ja viihtyisyyden tekijänä erityisesti lämpiminä ajanjaksoina asunnon viilentämiseen ja tilapäisen tunkkaisuuden

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

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

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

poistoon. Ikkunatuuletukseen tulee olla mahdollisuus siten, että tieliikenteen melu ei aiheuta häiritsevää melua asunnossa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

Lähettilä: [Lind.Taina](#)
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjasto Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: VL: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos
Päivämäärä: torstai 30. syyskuuta 2021 15.52.57

Lähettilä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>

Lähetetty: torstai 30. syyskuuta 2021 14.44

Vastaanottaja: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Aihe: RE: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin,
Henrik Myller
Production Desk
Telia Company
p. 020 1332710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Sent: torstai 30. syyskuuta 2021 9.30

To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>

Subject: Lausuntopyyntö - Koulukatu 16-18 asemakaavan ja tonttijaon muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Kylpylän kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 3 ja 27. Suunnittelualue sijoittuu Koulu- ja Kirkkokadun kulmaan osoitteisiin Koulukatu 16 ja 18. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Pyydän huomioimaan oheisen lausuntopyyntöni.

Linkki kaava-aineistoon: <https://lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Koulukatu-16-18>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
sihteeri

LPR/2251/10.02.03.00/2018

Vanhusneuvoston ennakolausuntopyyntö LPR/2251/10.02.03.00/2018

On hyvä, että kaupunki kasvaa ja muuttuu parempaan suuntaan. On myös hyvä nähdä, että asukkaat voivat osallistua keskusteluun ja kaupunkinsa suunnitteluun. Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaa.

LPR/2251/10.02.03.00/2018 Asemakaavan muutos 3 Kylpylän kaupunginosan korttelin 3 tonteille 3 ja 27,
Koulukatu 16-18

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto
lausuu Koulukatu 16-18 asemakaavaluonnoksesta
seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole rakennusmääriin tai muihin
vastaaviin kommentoitavaa, mutta neuvosto pohtii, voidaanko
uudisrakennuksessa huomioida tontilla 3 (Koulukatu 16)
säilytettävä puutalo esimerkiksi siten, että uudisrakennus
tehtäisiin puusta tai vähintäänkin sen julkisivu muistuttaisi
Koulukatu 16:n rakennuksen julkisivua?

Terveisin

Hilla Kauhanen

Hilla Kauhanen
puheenjohtaja, Lappeenrannan kaupungin asukas- ja
alueneuvosto 2021-2025

20.10.2021,

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Koulukatu 16-18 asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Hanke Koulukatu 18:n osalta on massiivinen, kun se varjostaa ja painostaa viereisten rakennusten "olemassa oloa" kohtuuttomasti (vertaa Urheilukatu/Maaherrankatu risteyksen rakennushanketta).

Suojeltava rakennus varsinkin on joutumassa kovan puristuksen alaiseksi ja painostetuksi jopa purku-uhan alle tulevaisuudessa, samoin toinen viereinen asuintalo itään päin.

Alueen varsinkin talvikunnossapito vaatisi erityistä kalustoa, jopa pienenkin lumisateen sattuessa lumen kuormausta pois.

Pelastustoimi olisi vaikeuksissa ainakin talvioloissa päästä tarpeeksi lähelle kohdetta. Pelastautuminen toimintarajoitteisten (myös ikäihmisten) kannalta saattaa tulla kohtalokastakin viivästystä, kun perille pääsy estyy kohtuuttomasti ahtauden takia.

Autopaikkojen leveydeksi on ehdotettu 2,7 m, joka on riittämätön (esim. uusi VW Golf on peileineen 2073 mm leveä), entä pituus (uudet autot ovat jo lähes 5 m pitkiä), entä liikuntaesteiden pysäköintipaikka, miten rakennusjärjestyksen määräämät puuttuvat autopaikat löytyvät?

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2021-2025

20.10.2021,

Lappeenrannan Kaupunki

MIELIPIDE

/Naapureiden kuuleminen

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

Lpr/2257/10.02.03, 09/2015
15.10.2021

Asia! Koulukatu 16-18 asemakaava ja tonttijaon muutos

Toiveemme on, että hulevesien hallinta paraneisi kirkko- ja Raastuvankadulla (mahdollisesti vesien vähentäminen) ja viivyttäminen

Kovilla sateilla vedet valuvat laajoilta alueilta katuja pitkin pihallemme ja sieltä edelleen Ainokatu 9:n kiinteistölle. LIITE 7 (pihakäytävän tukautuminen)

Viime vuosina hule- ja viemärivedet ovat sateella sekoittuneet ja pihalle tulleet siivoamista. LIITE 2 (pihan siivous)

Koulukatu 16-18 suunnitteluvuorokauden kaavamuu-
tuus on hyvä. Alueen kokonaisvaltaisen
kehittämisen kannalta olisi hyvä, että
hulevesihaaittoja saataisiin lievennettyä.
Vesien ohjaaminen on näillä rinnetontti-
alueilla suunnitteluvuorokauden laajempi kokonaisuus.

Asunto Oy Raastuvankatu 12

hallituksen p.j.



Lappeenrannassa

13.10.2021





Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Naapureiden kuuleminen 22.9.2021

Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

KAAVAMUUTOS

Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 19, vastaanottanut naapureiden kuulemiseen liittyvän aineiston Lappeenrannan kaupungilta.

Taloyhtiön hallitus on käsitellyt asiakirjat ja ilmoittaa näkemyksensä seuraavaa:

- Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus
- Koulukatu 19 osakkaille ja asukkaille tärkeää on se, että lottapuistoon ja suojeltuun taloon ” ei kosketa”
- myös Koulukatu 22:n kohdalle ei saa jatkossa rakentaa niin korkeaa rakennusta, että Koulukatu 19 menettää Saimaa näkymät.

21.10.2021

Ystävällisin terveisin
Realia Isännöinti Oy

Sari Junnola
Isännöitsijä
hallitukselta toimeksi saaneena

Lähettilä: [REDACTED]
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjamo Lappeenrannan kaupunki](#)
Aihe: Lausunto naapurin kuulemisasiakirjaan 15102021
Päivämäärä: perjantai 15. lokakuuta 2021 8.10.04
Liitteet: [image001.png](#)
[Lausunto naapurin kuulemisasiakirjaan 15102021.pdf](#)

Hei

liitteenä Asunto Oy Lerkanpuiston hallituksen lausunto naapurin kuulemisasiaan Dnro
LPR/2251/10.02.03.000/2018

Terveisin
Sari Junnola
Isännöitsijä
Realia Isännöinti, Valtakatu 33, 3. krs, 53100 Lappeenranta
puh. 010 228 1822
sari.junnola@realia.fi
www.realiaisannointi.fi, www.omarealia.fi, verkkolaskutiedot

OMAREALIA

Realia Isännöinti tarjoaa asiantuntevaa isännöintipalvelua lähellä asiakasta. Laaja toimistoverkostomme mahdollistaa paikallisen palvelun siellä, missä asiakkaamme ovat. Meillä on yli 50 vuoden kokemus suomalaisten taloyhtiöiden isännöinnistä ja vaativien korjaus- ja saneeraushankkeiden läpiviemisestä. Toimintaamme ohjaavat asiakastyytyväisyys ja kiinteistöjen arvon kehittäminen.

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

Tämä sähköpostiviesti mahdollisine liitteineen on tarkoitettu vain vastaanottajalle. Viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet vastaanottanut tämän sähköpostiviestin vahingossa, kaikenlainen viestin sisällön käsittely, edelleenlähettäminen, kopiointi ja osittainen käsittely on kielletty. Ilmoita tästä lähettäjälle välittömästi ja poista alkuperäinen viesti liitteineen.

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Naapureiden kuuleminen 22.9.2021

Dnro LPR/2251/10.02.03.00/2018

KAAVAMUUTOS

Asunto Oy Lerkanpuisto, Raastuvankatu 13, Lappeenranta on vastaanottanut naapureiden kuulemiseen liittyvän aineiston Lappeenrannan kaupungilta.

Taloyhtiön hallitus on käsitellyt asiakirjat kokouksessaan 11.10.2021 ja ilmoittaa näkemyksensä seuraavaa:

- Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- Hulevesien viemärointi on siten varmistettava, että hulevedet eivät pääse missään tapauksissa naapuritontille.
- Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin (Koulukatu 16-18) tonttiaidan sijoitus tulisi määritellä kaavaan

15.10.2021

Ystävällisin terveisin

Realia Isännöinti Oy

Sari Junnola

Isännöitsijä

hallitukselta toimeksi saaneena



KAAVANLAATIJAN VASTINEET 9.11.2021

Dnro 2251/10.02.03.00/2018

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ, kortteli 3, tontit 3 ja 27
KOULUKATU 16-18**

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

**MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaluonnos 6.11.2020 on pidetty nähtävillä 30.9. – 21.10.2021.**

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (21.10.2021)

- a. Asemakaavaselostukseen voisi tarkentaa tiedon pohjavesialueiden päivittämisen aikataulusta. Lappeenrannan pohjavesialueiden uudet rajaukset ja luokitukset vahvistuvat 30.11.2021, kun SYKE:n syksyn pohjavesialueiden paikkatietopäivitykset tulevat julkisiin aineistoihin käytettäväksi.
- b. Asemakaavamuutoksessa suojellun Lagerstamin talon viereen on suunniteltu siihen verraten korkeaa rakentamista, viisi-kuusi kerroksista. Ratkaisu kuitenkin jatkaa kaupungin yleistä linjaa keskusta-alueella ja toteuttaa kaupungin ilmasto-ohjelmaa. Sen tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen. Asemakaavaa laadittaessa on tutkittu tarkkaan uudisrakentamisen mitta-kaavaa ja pyritty huomioimaan kaupunki kuvallinen liittymä suojelurakennuksen suuntaan.
- c. Asemakaavamuutos on asiantuntevasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön.

Vastineet:

- a. Muutoksen aikataulu on tarkennettu kaavaselostukseen.
- b. Ok.
- c. Ok.

2. Etelä-Karjalan museo (21.10.2021)

- a. Etelä-Karjalan museo katsoo, että kaavaseloste on laadittu hyvin. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museo katsoo, että alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas Lagerstamin talo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä.

- b. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, joka on rakentunut 1700-luvun jälkipuoliskolta alkaen, ja jolle ei sijoitu nykymääritelmien mukaisia muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, kuten 1700-lukua edeltäviä kaupunkikerroksia. Museolla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastineet: Ok.

3. Etelä-Karjalan liitto (19.10.2021)

- a. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C. Esitetty kaavaratkaisu turvaa alueen kulttuurihistorialliset arvot ja huomioi yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteet.
- b. Etelä-Karjalan liitolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastineet:

- a. – b OK.

4. Lappeenrannan kaupunki, kadut- ja ympäristö vastuualue (21.10.2021)

- a. Varsinaista huomauttamista katuasioihin liittyen ei ole.
- b. Tontin rajalla olevat mahdolliset hyväkuntoiset puuyksilöt tulee säilyttää.
- c. Varmistetaan isolle puistopuulle istutuspaikka tontin koilliskulmaan.
- d. Nykyinen autopaikoituksen asfaltointi ylittää tontin rajan Lottapuiston puolelle ja on liian lähellä puistopuuta.
- e. Alueella voi tulla haasteita huleveden liittymien suhteen. Pihanpuoleisia vesiä ei todennäköisesti pystytä johtamaan Koulukatu 18:sta Koulukadulle viettoisesti. Ehdotetaan (ainakin selvittämään) tarve varata kaavassa raste, jotta Koulukatu 18:n hulevedet voidaan johtaa Kirkkokadulle.

Vastineet:

- a. Ok.
- b. Asemakaavan yleismääräyksissä on huomioitu rajan läheisyydessä sijaitseva puusto seuraavasti: "Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa." Lisäksi tonttiin 17 ja Lottapuistoon rajoittuvat tontin osat on merkitty s-16-alueena: "Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaihteittain uusittava."
- c. Istutettaville puille on osoitettu tontin pohjoisosassa s-16 alue, jolla puiden istuttamismahdollisuus on huomioitu. Kaavamuuotosalueen pohjoispuolella sijaitsevaan Lottapuistoon on mahdollista istuttaa suuri puistopuu.
- d. Tontin rajan yli menevä asfaltoinnin osa tulee poistaa. Lottapuiston eteläreunalla sijaitseva puistopuu on huomioitu varaamalla puun läheisyyteen tontille numero 29 istutettava alueen osa (s-16) jatkuen pysäköintialueen reunalla tonttien 28 ja 29 reunavyöhykkeenä.

- e. Kaavakarttaan on lisätty johtorasite tontin 29 pohjoisosalle siten, että tontin 28 hulevedet on mahdollista johtaa rasiin kohdalla Kirkkokadun hulevesiviemäriin. Lisäksi hulevesien käsittely on ohjeistettu kaavan yleismääräyksissä seuraavasti: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivytämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa."*

5. Lappeenrannan maaomaisuuden hallinta (1.11.2021)

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja täydentävä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Samalla ratkaistaan nykyisen rakennuskannan suojelukysymykset.

Kaavamuutosalue on yksityisen omistuksessa.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksella tontin omistajan kanssa rakennusoikeuden korottamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksista ja maankäyttökorvauksen maksamisesta kaupungille. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty molempien sopimusosapuolten osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Ok.

6. Lappeenrannan Energiaverkot Oy (27.10.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

7. Lappeenrannan Rakennusvalvonta (29.10.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

8. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristön suojelu (30.9.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

9. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ terveysturvonta (30.9.2021)

- a. Suunnittelualueen rakennusten julkisivuihin kohdistuva katuliikenteen aiheuttama melutaso Koulukadun puolella ennustetilanteessa on katutasossa enimmillään 66 dB ja ylemmissä kerroksissa 65 dB. Kaavamääräyksissä on annettu melua koskevia määräyksiä, joilla suojataan asuntoja ja oleskelualueita liikennemelulta. Määräyksiä mukaan uudisrakennuksen asunnot, jotka avautuvat ainoastaan Koulukadun puolelle, tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä. Terveysturvontaviranomaisen näkemyksen mukaan ihannetilanteessa kaikissa asunnoissa tulee olla mahdollisuus avata ikkuna mm. tuulettamiseksi varten myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle, mutta vähintään asuntojen viilentäminen tulee olla mahdollista kaavamääräyksiä mukaisella tavalla koneellisella jäähdytyksellä.
- b. Terveysturvontaviranomainen ehdottaa, että uudisrakennuksen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kaikkien asuntojen osalta tutkia mahdollisuus ikkunoiden avautumiseen myös rakennuksen melulta suojassa olevalle puolelle viihtyisien ja terveellisten asuintilojen varmistamiseksi. Ikkunatuuletus on tarpeellinen asumisolosuhteiden terveellisyyden ja viihtyisyyden tekijänä erityisesti lämpiminä ajanjaksoina asunnon viilentämiseen ja tilapäisen tunkkaisuuden.

Vastineet:

- a. Mahdollisuus asuntojen viilentämiseen toteutuu kaikissa asunnoissa, kun kaavamääräysten mukaan asunnot tulee varustaa koneellisella jäähdytyksellä, ellei tuulettaminen melulta suojatulla puolella ole mahdollista.
- b. Kaavanlaatija yhtyy näkemykseen, jonka mukaan asuntojen suunnittelussa tulisi mahdollisuuksien mukaan päästä ikkunatuuletukseen. Kaavaratkaisussa ei kuitenkaan ole haluttu tarkkaan määrätä asuntokokoa eikä asuntojen kokoa ja avautumissuuntaa. Kaavassa ei siten voida edellyttää ratkaisua, jossa kaikista asunnoista aukeaisi vähintään yksi ikkuna melulta suojassa olevaan suuntaan.

10. Telia Finland Oyj (30.9.2021)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Ok.

11. Lappeenrannan kaupungin vanhusneuvosto 2017-2021

On hyvä, että kaupunki kasvaa ja muuttuu parempaan suuntaan. On myös hyvä nähdä, että asukkaat voivat osallistua keskusteluun ja kaupunkinsa suunnitteluun. Vanhusneuvosto kannattaa asemakaavaa.

Vastine: Ok.

12. Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2021-2025

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole rakennusmääriin tai muihin vastaaviin kommentoitavaa, mutta neuvosto pohtii, voidaanko uudisrakennuksessa huomioida tontilla 3 (Koulukatu 16) säilytettävä puutalo esimerkiksi siten, että uudisrakennus tehtäisiin puusta tai vähintäänkin sen julkisivu muistuttaisi Koulukatu 16:n rakennuksen julkisivua?

Vastine:

Suunnittelualueen pienehkö koko sekä ympärille jo kaavoitetut vastaavat kivirakennukset huomioiden on perusteltua noudattaa rakentamisessa samaa kivirakentamiseen perustuvaa rakentamistapaa. Puukerrostalo olisi hyvä lähtökohta vanhan puutalon viereiselle uudisrakennukselle, mikäli alueelle muodostettaisiin kerralla laajempi puurakentamisen kokonaisuus ja useampi rakennus toteutuisi puurakenteisena muodostaen yhtenäistä kaupunkirakennetta. Myös kivirakentamisella on mahdollisuus muodostaa rauhallinen tausta, jonka edustalla empire-tyylinen puurakennus korostuu arvonsa mukaisesti.

13. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto

- a. Hanke Koulukatu 18:n osalta on massiivinen, kun se varjostaa ja painostaa viereisten rakennusten "olemassa oloa" kohtuuttomasti (vertaa Urheilukatu/ Maaherrankatu risteyksen rakennushanketta).
- b. Suojeltava rakennus varsinkin on joutumassa kovan puristuksen alaiseksi ja painostetuksi jopa purku-uhan alle tulevaisuudessa, samoin toinen viereinen asuintalo itään päin.
- c. Alueen varsinkin talvikunnossapito vaatisi erityistä kalustoa, jopa pienenkin lumisateen sattuessa lumen kuormausta pois.
- d. Pelastustoimi olisi vaikeuksissa ainakin talviolioissa päästä tarpeeksi lähelle kohdetta. Pelastautuminen toimintarajoitteisten (myös ikäihmisten) kannalta saattaa tulla kohtalokastakin viivästystä, kun perille pääsy estyy kohtuuttomasti ahtauden takia.
- e. Autopaikkojen leveydeksi on ehdotettu 2,7 m, joka on riittämätön (esim. uusi VW Golf on peileineen 2073 mm leveä), entä pituus (uudet autot ovat jo lähes 5 m pitkiä)
- f. Entä liikuntaesteiden pysäköintipaikka, miten rakennusjärjestyksen määrämät puuttuvat autopaikat löytyvät?

Vastineet:

- a. Asemakaavaluonnoksen mukaisen rakennuksen varjostusvaikutus suunnittelualueen pohjoispuolisille tonteille on tiedostettu ja esitetty havainnekuvin. Huomioon ottaen uudisrakennuksen sijainti ydinkeskustan jo tehokkaasti rakennetulla alueella sekä toisaalta suojeltavan rakennuksen tontin turvaama väljyys suunnittelualueella, ei ratkaisua voida pitää naapuritonttien kannalta kohtuuttomana.
- b. Lagerstamin talo on asemakaavamääräyksellä suojeltu eikä sitä saa purkaa.
- c. Pihan järjestelyt vastaavat Lappeenrannan ydinkeskustaan jo rakennettujen kerrostalojen pihajärjestelyjä. Lumien luominen ahtailta pihoilta edellyttää suunnitelmallisuutta ja kiinteistöhuollon tarpeiden huomioimista.
- d. Asemakaava turvaa pelastuslaitoksen nostoautolle tarvittavan kulkureitin piha-alueelle. Pelastautuminen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupa-suunnitelmissa. Nostolava-auton ulottuvuus ei ole riittävä rakennuksen 6. kerroksen tasolle rakennuksen itäpäässä sijaitsevaan asuntoon. Tälle osalle on suunniteltava erillinen pelastautumisreitti, todennäköisesti luukun avulla alemmalle parvekkeelle tai suurempi asunto, jossa on kaksi parveketta toisen ulottuessa nostolava-auton toimintasäteelle. Yksi vaihtoehto on varustaa rakennus tulipalon alkusammutuksen korvaavalla sprinklausjärjestelmällä.
- e. Suomen rakentamismääräyskokoelmassa autopaikan vähimmäismitoiksi on ilmoitettu 2,5 x 5 metriä ja suositus on 2,7 x 5 metriä. Asemakaavassa on esitetty tilavaraus autojen pysäköinnille yhden autopaikan ollessa 2,7 x 5 metriä tarjoten riittävän väljän pysäköinnin peruutustilan ollessa 7,0 metriä ja tämä on RT 98-11235-kortin (Suomen rakentamislainsäädännön ohjekortti, Rakennustieto Oy) luokituksessa määritelty väljäksi.
- f. Esteettömyysvaatimukset täyttävät kulkureitit, pysäköintipaikat ja tilaratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Pysäköintialueelta on mahdollista järjestää esteetön kulkuyhteys sisäänkäyntioville 1:12,5 kaltevuudella olevien luiskien avulla.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan kaupunki, Hyvinvointi ja sivistyspalvelut
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry

MIELIPITEET

1. Mielipide 1 As Oy Raastuvankatu 12 (13.10.2021)

- a. Toiveemme on, että hulevesien hallinta paranisi Kirkko- ja Raastuvankadulla (mahdollisesti vesien vähentäminen ja viivyttäminen. Kovilla sateilla vedet valuvat laajoilta alueilta katuja pitkin pihallemme ja sieltä edelleen Ainonkatu 9:n kiinteistölle (Liite 1 pihakäytävän tuhoutuminen)

- b. Viime vuosina hule- ja viemäriverdet ovat sateella sekoittuneet ja pihalle tullut siivoamista (Liite 2 pihan siivous).
- c. Koulukatu 16-18 suunnittelualueen kaavamuutos on hyvä. Alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta olisi hyvä, että hulevesihaittoja saataisiin lievennettyä. Vesien ohjaaminen on näillä rinnetonttialueilla suunnittelualueetta laajempi kokonaisuus.

Vastineet:

- a. Sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen on tiedostettu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Rankkasateiden aiheuttamaa vesimäärää pyritään viivyttämään, mikäli maaston muoto ja käytettävissä oleva tila sen mahdollistavat. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on ohjattu hulevesien hallintaa seuraavasti: *"Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon sekä hulevesien hallinta tulvatilanteessa."*
- b. Infraverkoston toimivuudesta jätevesien osalta vastaa Lappeenrannan Energiaverkot Oy. Lappeenrannan kaupunki kehittää hulevesijärjestelmäänsä käytettävissä olevan budjetin ja kulloisenkin kunnallistekniikan työohjelman mukaisesti.
- c. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty selvitystä hulevesien hallinnasta ja johtamisesta, erityisesti tulvatilanteessa. Tarkempi selvitys laaditaan rakennuksen toteutusvaiheessa ja valvonnasta vastaavat yhteistyössä Lappeenrannan rakennusvalvonta ja rakennuksen pääsuunnittelija. Lappeenrannan kaupunki jatkaa hulevesien hallinnan suunnittelua tämän kaavaprosessin ohella.

2. Mielipide 2 Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 19 (22.9.2021)

- a. Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- b. Koulukatu 19 osakkaille ja asukkaille tärkeää on se, että lottapuistoon ja suojeltuun taloon " ei kosketa".
- c. myös Koulukatu 22:n (ilmeisesti on tarkoitettu Koulukatu 20) kohdalle ei saa jatkossa rakentaa niin korkeaa rakennusta, että Koulukatu 19 menettää Saimaa näkymät.

Vastineet:

- a. Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Kuusikerroksinen rakennusmassa poikkeaa Koulukadun pohjoisreunalla olevasta rakennuskannasta, mutta asemakaavaratkaisu on tehokkuudeltaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Rakennuksen kerrosmäärä on sama, kuin vuonna 2017 vahvistetussa Koulukatu 14:n asemakaavassa

minkä lisäksi vesikaton räystääskorkeus on määriteltä likimain samalle tasolle kuin vuonna 2012 valmistuneessa Koulukatu 22:n asuin- ja lii-kerakennuksessa. Kaavan tavoitteena on, että Koulukadun pohjoisreunalle rakentuu yhtenäisen räystäslinjan mukaista kaupunkikuvaa kadun tasolta tarkasteltuna.

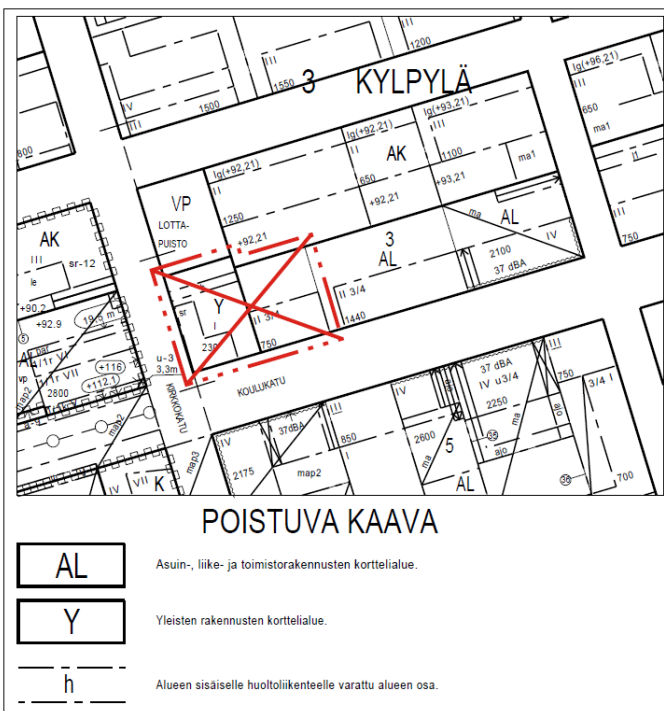
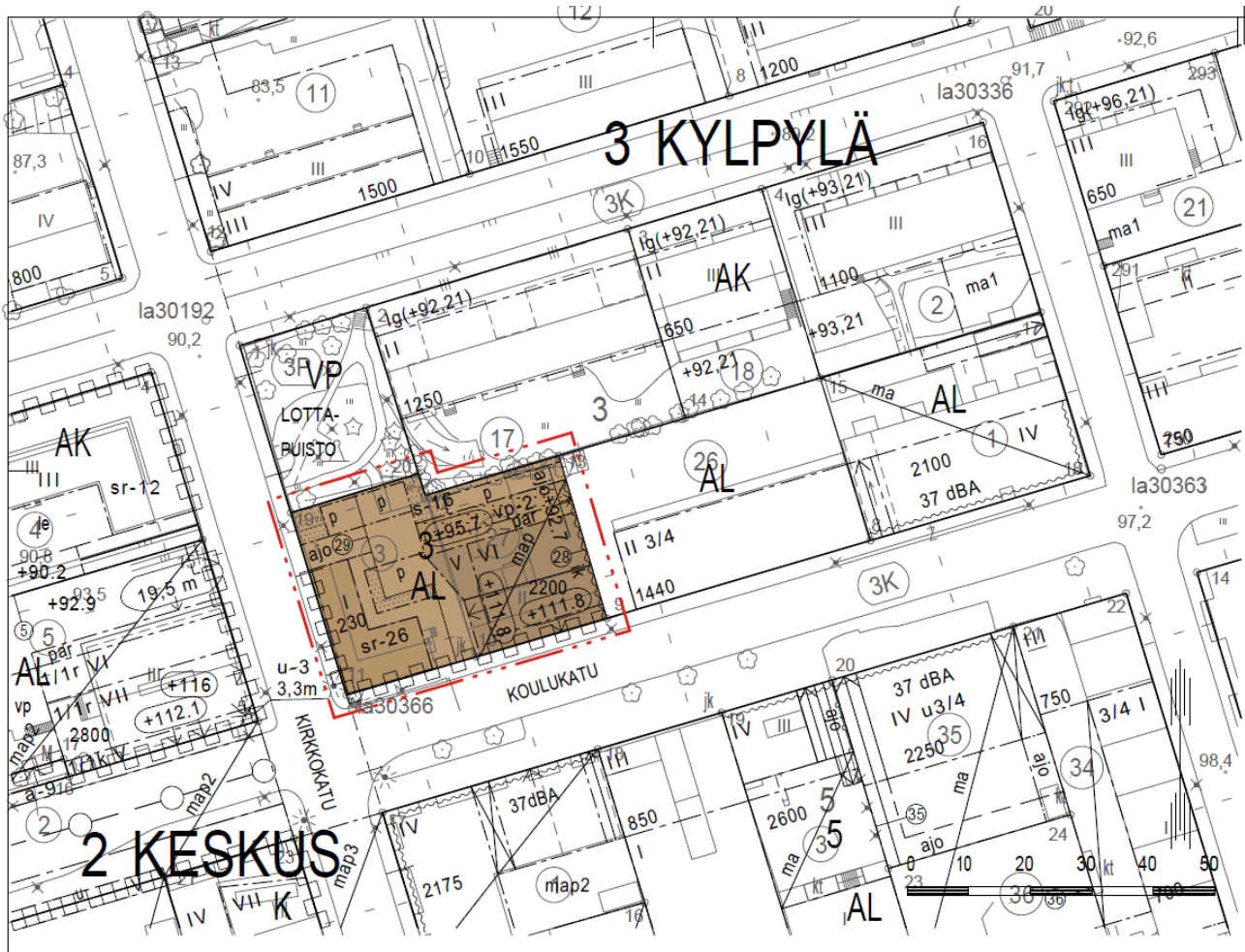
- b. Asemakaavan muutoksessa Lottapuisto säilyy koskemattomana sen ollessa kaavamuuotosalueen ulkopuolella. Asemakaavamuutoksessa Lagerstamin talon suojelumerkintää on vahvistettu ja rakennus muodostaa yhdessä Lottapuiston kanssa tärkeää Koulukatu- ja Kirkkokadun risteystä rajaavaa kaupunkikuvaa, näkymän ulottuessa satamatorille ja Linnoituksen rinteille.
- c. Lappeenrannan kaupungin keskeisenä tavoitteena on maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Mikäli Koulukatu 20:n tontille haettaisiin asemakaavan muutosta, olisi kaavoituksen luonnollisena lähtökohtana viereisten tonttien kerrosmäärät ja yhtenäinen räystäslinja. Tämä tarkoittaisi katujulkisivun linjassa viittä kerrosta sekä kuudetta kerrosta sisään vedettynä julkisivun tasosta.

3. Mielipide 3 Asunto Oy Lerkanpuisto, Raastuvankatu 13 (22.9.2021)

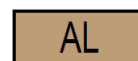
- a. Uuden rakennuksen korkeuden tulee olla max. 4 krs eli sama kuin viereisten rakennusten max. korkeus.
- b. Hulevesien viemärointi on siten varmistettava, että hulevedet eivät pääse missään tapauksissa naapuritontille.
- c. Kaavamuuoksen kohteena olevan tontin (Koulukatu 16-18) tonttiaidan sijoitus tulisi määritellä kaavaan

Vastineet:

- a. Asemakaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut maankäytön harkittu tehostaminen valmiin katu- ja infraverkon äärellä. Kuusikerroksinen rakennusmassa poikkeaa Koulukadun pohjoisreunalla olevasta rakennuskannasta, mutta asemakaavaratkaisu on tehokkuudeltaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Rakennuksen kerrosmäärä on sama, kuin vuonna 2017 vahvistetussa Koulukatu 14:n asemakaavassa minkä lisäksi vesikaton räystääskorkeus on määriteltä likimain samalle tasolle kuin vuonna 2012 valmistuneessa Koulukatu 22:n asuin- ja lii-kerakennuksessa. Kaavan tavoitteena on, että Koulukadun pohjoisreunalle rakentuu yhtenäisen räystäslinjan mukaista kaupunkikuvaa kadun tasolta tarkasteltuna.
- b. Asemakaavan määräyksissä on edellytetty selvitystä hulevesien hallinnasta ja johtamisesta Lappeenrannan hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti, erityisesti tulvatilanteessa. Tarkempi selvitys laaditaan rakennuksen toteutusvaiheessa ja valvonnasta vastaavat yhteistyössä Lappeenrannan rakennusvalvonta ja rakennuksen pääsuunnittelija.
- c. Rajalle rakennettava aita määritellään toteutusvaiheen rakennuslupamenettelyssä naapureiden yhteistyöllä. Tonttien aitaamista ei ole tarpeen erikseen määrätä asemakaavassa.



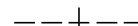
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



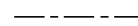
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KYLPYLÄ

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

3

Korttelin numero.

28

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

2200

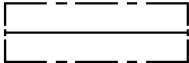
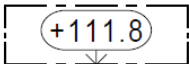
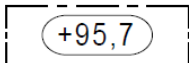
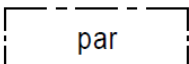
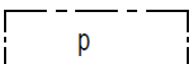
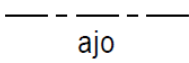
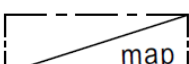
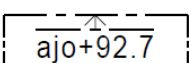
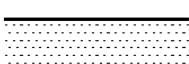
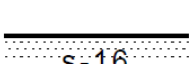
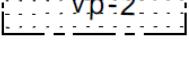
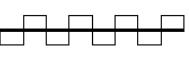
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.



Rakennusala.

	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Parvekkeen rakennusala.
	Pysäköimispaikka.
	Ajoyhteys.
	Maanalainen tila pysäköintiä varten.
	Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
	Tontin rajan osa, jonka kohdalle ei saa sijoittaa ikkunoita.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä tai vaiheittain uusittava.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherpihan. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Viherpiha voi sijoittua maantasoon, mutta myös toisen kerroksen tasolle.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	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.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

Tontin 28 katutasokerrokseen Koulukadun puoleiselle osalle tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on tontille 28 varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualueita vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko-oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihakannan oleskelualueet tulee suojata vähintään 1,2 metriä korkealla aidalla siten, että melun ohjearvot eivät ylity. Pihatasanne saa rakentua ulokkeena 1 metrin etäisyydelle yli rakennusalueen rajan. Tontin 29 asukkailla on käyttöoikeus tontin 28 ulko-oleskelualueelle.

Koulukadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Katettuja parvekkeita ei saa rakentaa Koulukadun puoleisella julkisivulla kuudennen kerroksen tasolla. Muilta osin parvekkeiden tulee olla lasitettuja. 6. kerroksen terassien lasituksen tulee olla sisään vedetty lasituksen alapuolella sijaitsevasta julkisivulinjasta vähintään 0,5 metriä. Lasitettuja parvekkeita ja terasseja ei lasketa kerrosalaan.

Parvekelasituksen ollessa suljettuna asuntoon liittyvän parvekkeen melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Meluntorjunnan ohjearvojen mukaisesti äänieristettyjä, lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan eikä väestösuojamitoitukseen. Koulukadun puolella parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että lasituksen ääneneristävyyks on vähintään 11 dB.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin ikkunapintaa ja sen kivirakenteisen julkisivumateriaalin tulee poiketa ylempien kerrosten materiaalista. Ylempien kerrosten julkisivujen tulee olla tiili- tai rappauspintaisia ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Tontin 28 itään suuntautuvaa julkisivua tulee elävöittää arkkitehtonisella väirajauksella.

Uudisrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtouukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA Koulukadun puoleisilla julkisivuilla.

Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Uudisrakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Kirkkokadulta tulee järjestää ajoyhteys tontille 28. Tontin 28 likimääräiseltä tasolta +92.7 tulee järjestää ajoyhteyden varaus tontille 26.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu. Tontilla 29 on käyttöoikeus tontin 28 jätetilaan.

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa. Erityisesti tulee tutkia mahdollisuudet hulevesien viivyttämiseen tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon.

Rakennusten kellaritilojen liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumpaamoa.

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

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

Korttelin 3 tontin 28 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tontilla 28 rakennuksen perustuksiin liittyviä maankaivuutöitä ei saa ulottaa 2 metriä lähemmäksi tontin 17 rajaa.

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

Kadunpuoleiset rakennuksen sisäänkäynnit tulee toteuttaa vähintään 1,5 metriä kiinteistön rajasta sisään vedetyillä syvennyksillä ja katurakenteen sekä sisäänkäyntien väliset korkeuserot tulee tasata kiinteistön rajojen sisäpuoleisilla rakenteilla.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Liike- ja toimistotilat |
| 2. | 1 ap/250 kerros-m ² | Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat. |
| 3. | 1 ap/ 90 kerros-m ² | Ravintolatilat |
| 4. | 1 ap/100 kerros-m ² | Asunnot |
| 5. | 1 ap/180 kerros-m ² | Palveluasuminen |
| 6. | 1 ap/180 kerros-m ² | Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen |

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

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

Tontin 29 autopaikkavelvoite on 2 paikkaa.

AL-korttelissa polkupyöriille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 3 ja 27.

MUODOSTUU
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 28 ja 29.

Lappeenrannassa Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 15.9.2021 Riitta Ruutinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
22.9.2021

Ennakkokuuleminen 30.9. - 21.10.2021

Kaupunkikehitys Itk

KH

Nähtävillä

KV

Suunnittelija KH

Valmistelija KK

Mittakaava 1:500

Työ nro K2702



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA
Asemakaavan ja tonttijaon muutos
3 KYLPYLÄ kortteli 3 tontit 3 ja 27

9.11.2021

KK

K2702



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen varjostusvaikutuksesta 20.3 ja 21.9 klo 12 (kesäaikana klo 13).

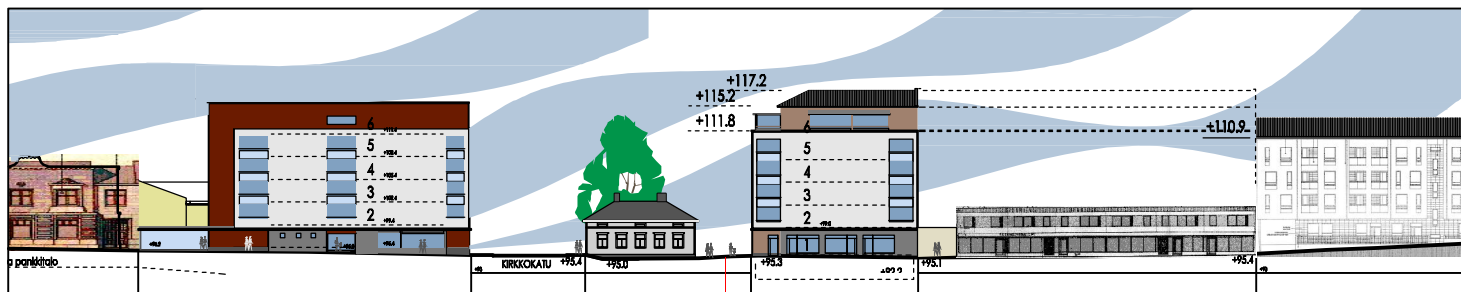
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3b

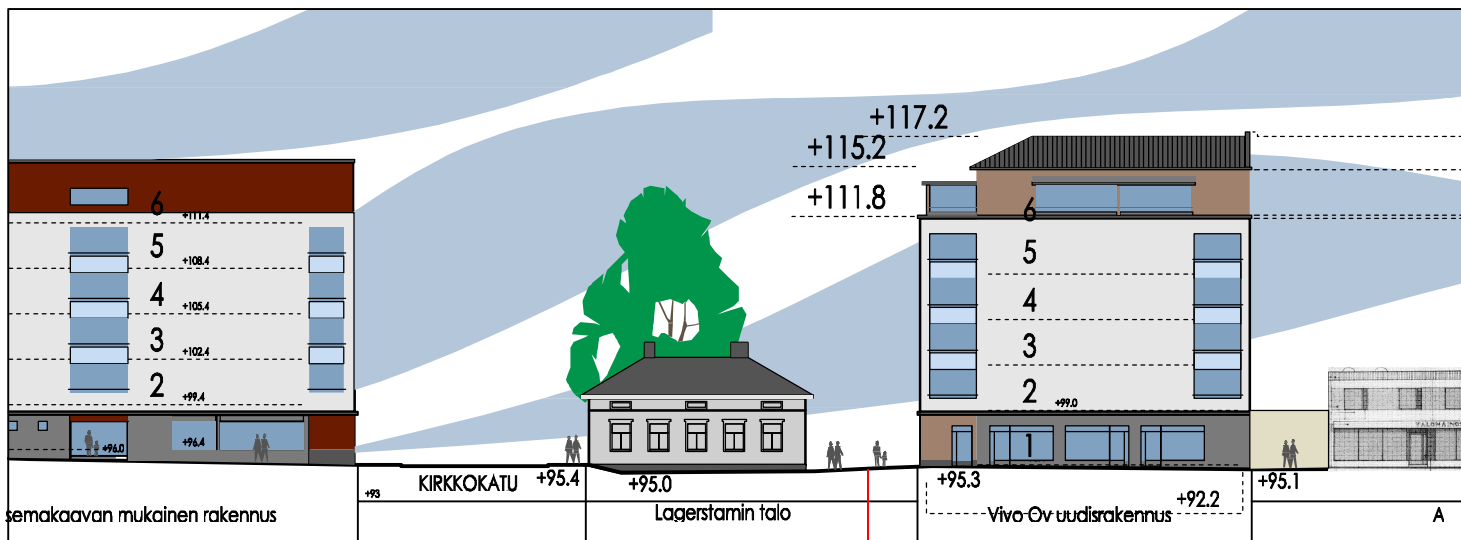
K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

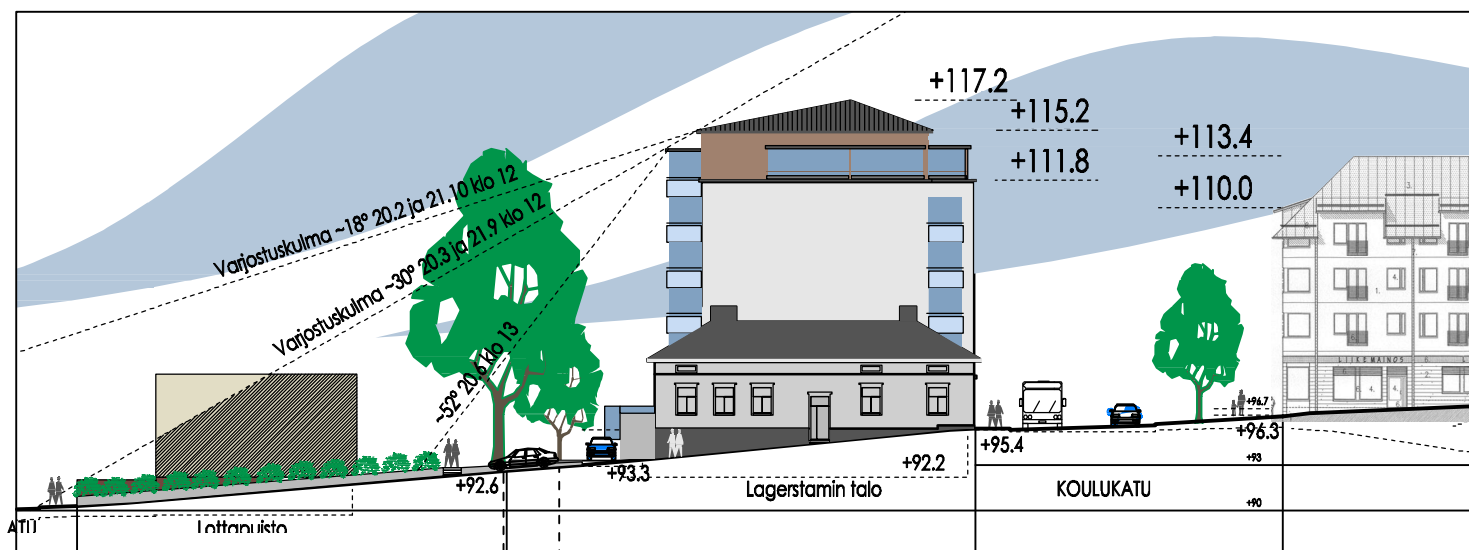
LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021



Katunäkymä Koulukadulta katsottuna kohti pohjoista kun kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus on rakennettu.



Katunäkymä Koulukadulta katsottuna kohti pohjoista.



Havainnekuva kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen varjostusvaikutuksesta 20.3 ja 21.9 klo 12 (kesäaikana klo 13) katsottuna Kirkkokadulta kohti itää.

HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3c

K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021



Havainnekuva Koulukatu 18:n kaavaluonnoksen mukaisesta uudisrakennuksesta.
Arkkitehtipalvelu.fi

HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3d

K2702

3 KYLPYLÄ
Kortteli 3, tontit 3 ja 27

LAPPEENRANNAN
KOULUKATU 16–18
EHDOTUS 9.11.2021

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		9.11.2021		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2702			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	29.09.2021			
Kaava-alueen pinta-ala	0,1297	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	0,1297			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm	Oma ranta	Muut	
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	0,1297	100,0	2430	1,87		+1 450
A yhteensä	0,1297	100,0	2430	1,87	+0,0680	+1 680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0680	-230
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.	0,0544	41,9			+0,0544	
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm _±	Suojeltujen rak. k-m ² _±
Suoj.rak. yht.	1		202		+1	
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon		
Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2702
Hyväksymispvm	405		

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha ₊	Kerrosalan muut.k-m ² ₊
Aluevar. yhteensä	0,1297	100,0	2 430	1,87		+1 450
A yhteensä	0,1297	100,0	2 430	1,87	+0,0680	+1 680
AL	0,1297	100,0	2 430	1,87	+0,0680	+1 680
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0680	-230
					-0,0680	-230
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4

Asemakaavan nimi **Koulukatu 16-18 asemakaava, asemakaavan ja tonttijaon**

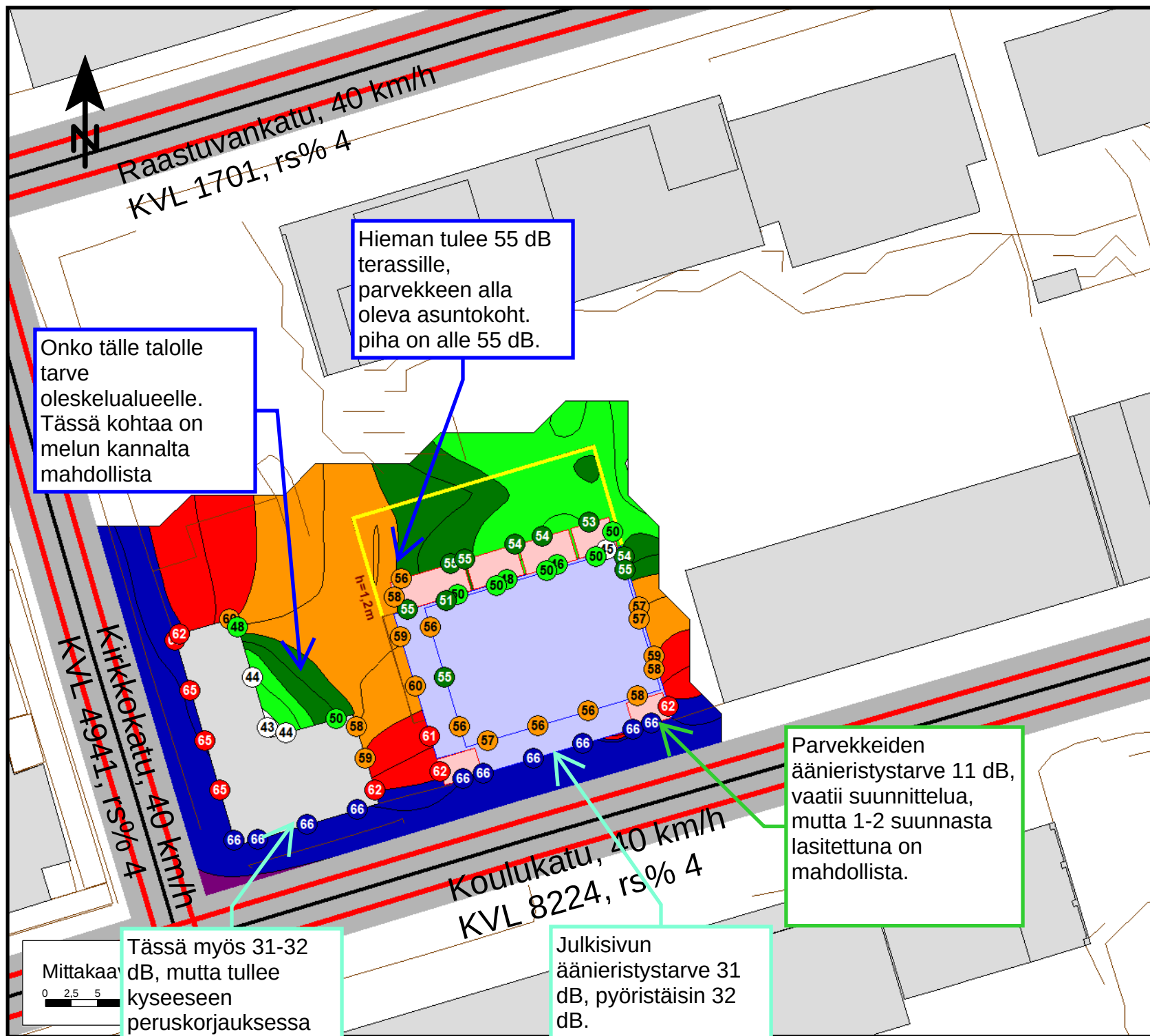
Ayk:n kaavatunnus

Kunnan kaavatunnus 405K2702

Kunnan kaavatunnus 405K2702

Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
lkm	kerrosala k-m ²	lkm _±	kerrosala k-m ² _±

[illegible]



Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Päiväajan meluvyöhykkeet L_{Aeq} 07-22
Katuliikenne, ennuste 2040

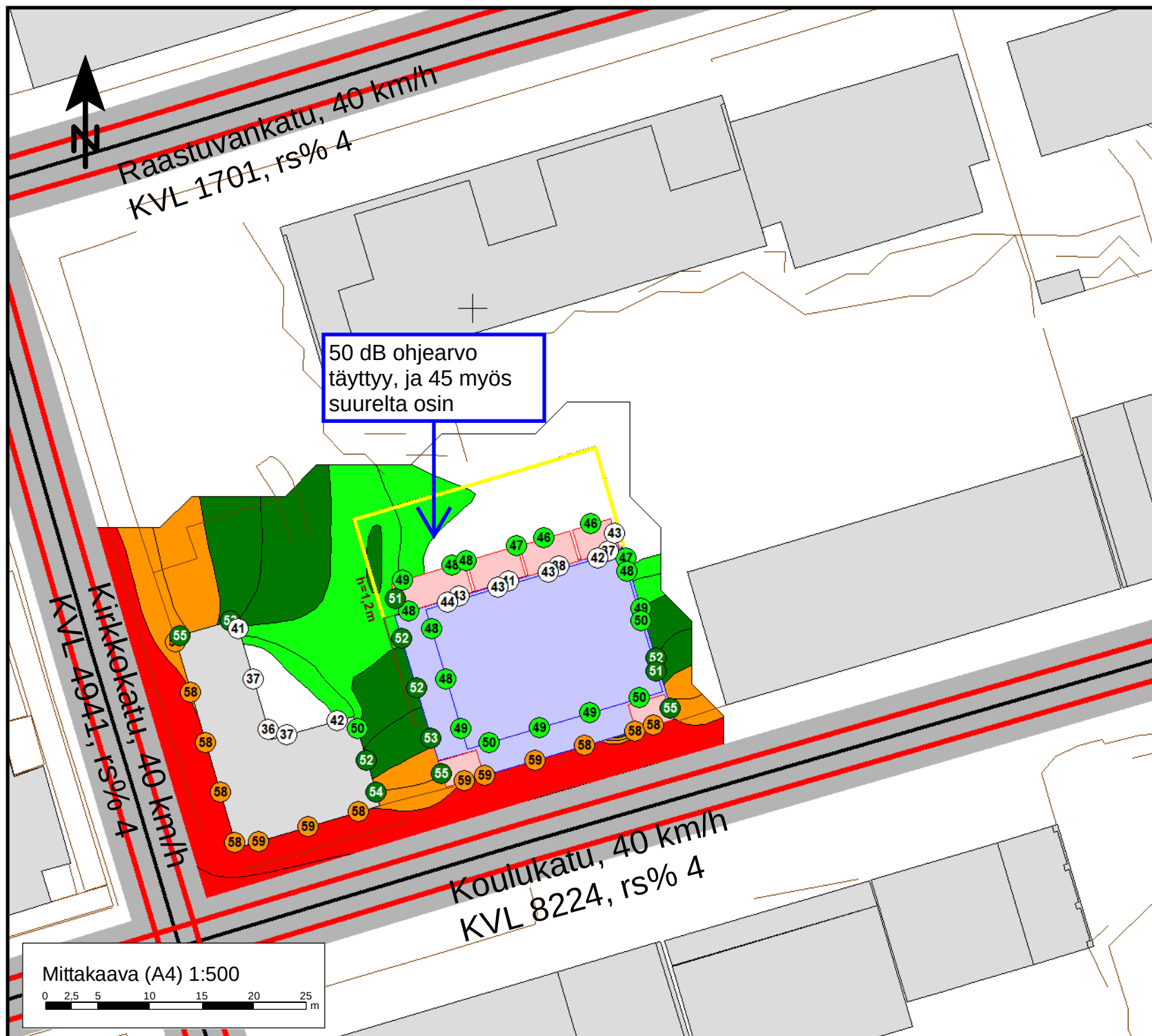
Julkisivuun kohdistuva suurin L_{Aeq} 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m (melu-
vyöhykkeet), julkisivumelun osalta
laskettu kaikkiin kerroksiin ja suurin
arvo esitetty tässä

26.2.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 1



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Parveke
- Tiivis aita

Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Yöajan meluvyöhykkeet L_{Aeq} 22-07
Katuliikenne, ennuste 2040

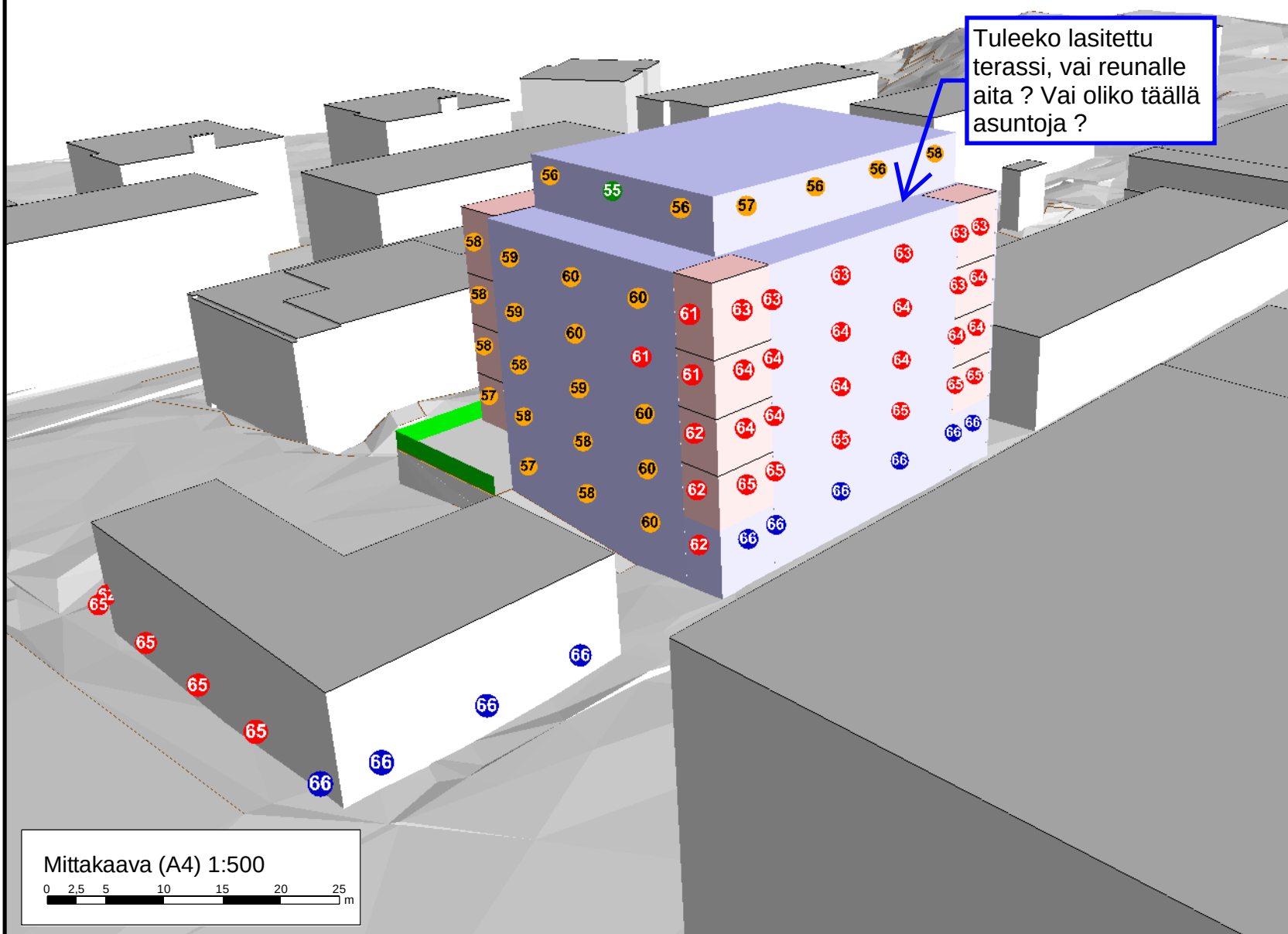
Julkisivuun kohdistuva suurin L_{Aeq} 22-07

Laskentakorkeus mp +2 m (melu-
vyöhykkeet), julkisivumelun osalta
laskettu kaikkiin kerroksiin ja suurin
arvo esitetty tässä

26.2.2021 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2



Äänitaso

dB(A)	
70 <	
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Aita
- Parveke

Koulukatu 16-18
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

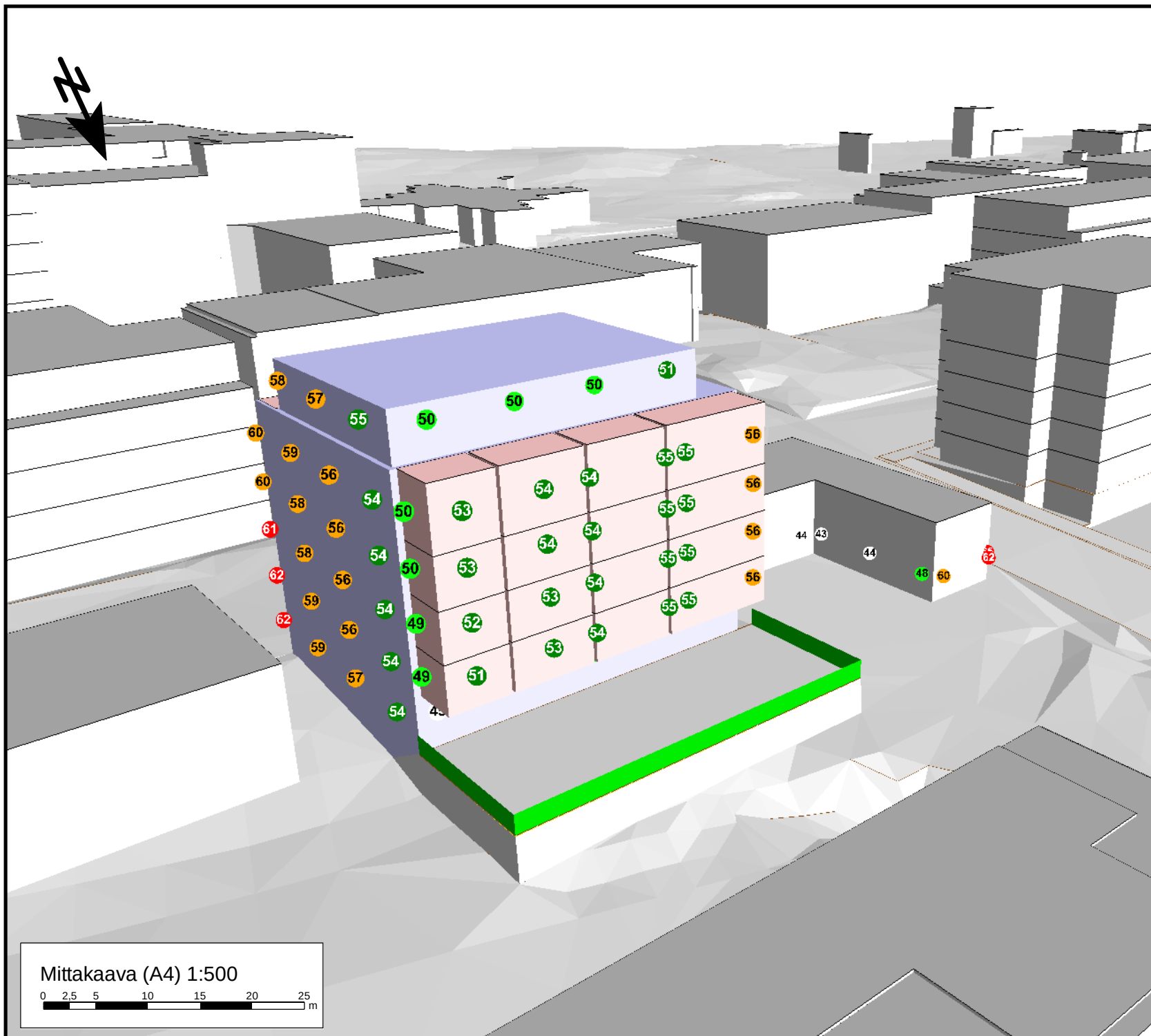
Päiväajan melu L_{Aeq} 07-22
Katuliikenne, ennuste 2040

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä lounaasta

26.2.2021 JHOS



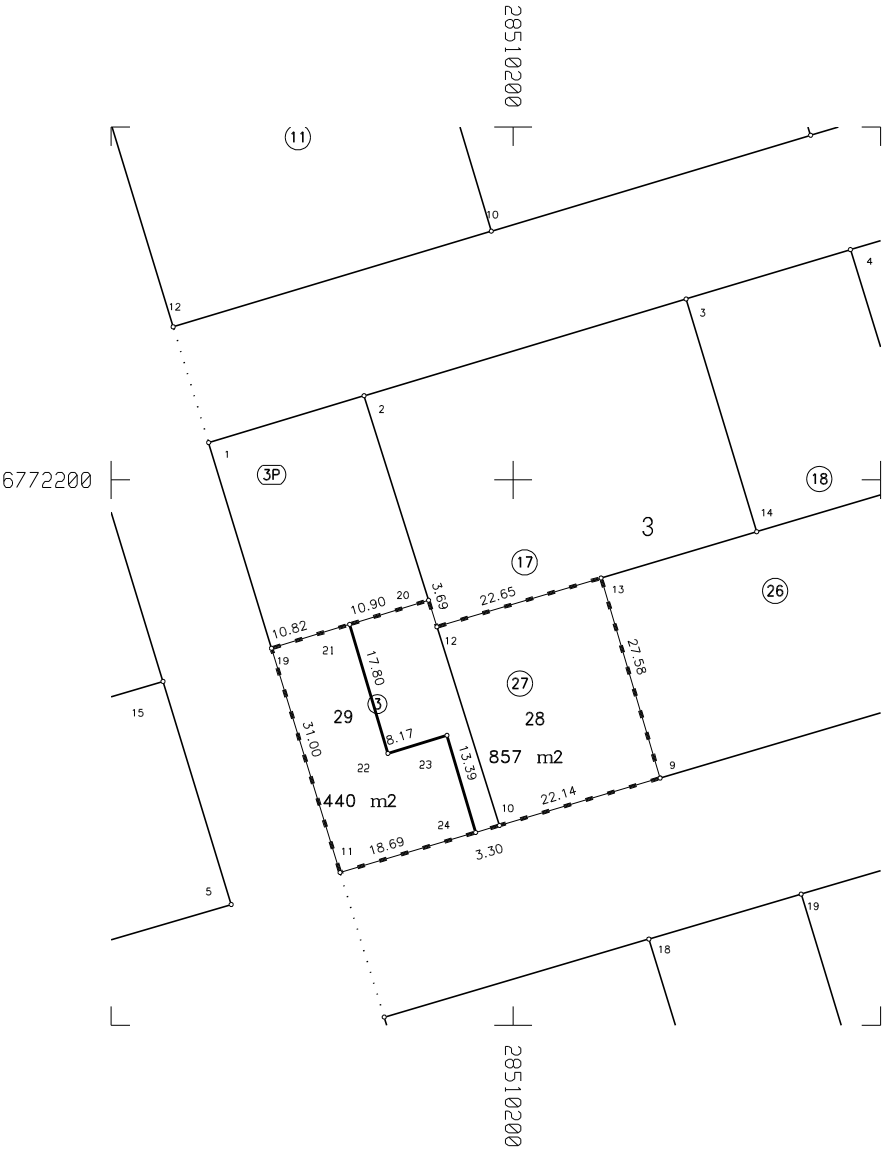


Mittakaava (A4) 1:500

0 2.5 5 10 15 20 25 m

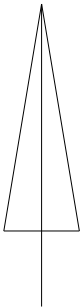
MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
003 0003 0028	857	240	003 0003 0003	K			
		617	003 0003 0027	K			
003 0003 0029	440	440	003 0003 0003	K			



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
9	6772160.586	28510219.429
10	6772154.320	28510198.191
11	6772148.098	28510177.102
12	6772180.578	28510189.917
13	6772187.038	28510211.625
19	6772177.743	28510168.037
20	6772184.095	28510188.808
21	6772180.907	28510178.382
22	6772163.836	28510183.427
23	6772166.224	28510191.238
24	6772153.386	28510195.026



		1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati		Kaupunginosa 3 KYLPYLÄ	
Piirtänyt			Kortteli 3	
Tarkastanut			Tontti/tontit 28-29	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			Tj-kartta n:o -	



kaava-aloitteen saapumispäivä

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjasto

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-3-3-3 ja 405-3-3-27
Kortteli/tontti/muu alue	
Osoite	Koulukatu, Lappeenranta

07.12.2018
LPR/2251/10-02-03.00/2018

2. MUUTOSESITYS

Nykyisen tonttijaon tarkastaminen ja tehostaminen.
Tontilla 405-3-3-27 olevan rakennuksen purkaminen
ja uuden kaupunkikuvallisesti paremman rakentaminen

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☒ Selvitys omistus/hallinto-oikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta
☒ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☒ Valtakirja
☒ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	4.12.2018 Lappeenranta
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisälöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.



16.4.2021

Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §)

- 1. Lentokentän aurinkopuiston asemakaavan muutos**
- 2. Koulukatu 16 – 18, asemakaavan muutos**
- 3. Keilatalon (Valtakatu 54) asemakaavan muutos**
- 4. Kauppakulman (Kauppakatu 33) asemakaavan muutos**
- 5. Lauritsala-talon, terveystalon ja koulun asemakaavan muutos**

Aika 16.4.2021 klo 12.00 – 14.20

Paikka Teams-etäyhteysneuvottelu

Osallistujat

Kaakkois-Suomen ELY-keskus	
Antti Puhalainen	(poistui klo 12.45)
Tuula Tanska	
Tuija Mustonen	
Ville Salmio	
Lappeenrannan kaupunki	
Markus Lankinen	(poistui klo 12.40)
Riitta Ruutiainen	
Olli Hirvonen	(poistui klo 14.00)
Timo Kalevirta	(poistui klo 14.00)
Päivi Salminen	(poistui klo 14.00)
Maarit Pimiä	
Matti Veijovuori	
Annamari Kauhanen	
Kimmo Hautamaa	
Tiia Sillgren	
Laura Ratilainen	
Taina Lind	
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi	
Sara Piutunen	
Taina Rajala	
Etelä-Karjalan liitto	
Marjo Wallenius	
Etelä-Karjalan museo	
Noora Gherghel	(poistui klo 14.00)
Esa Hertell	
Puolustusvoimat	
Antti Erämö	(poistui klo 12.40)
Etelä-Karjalan pelastuslaitos	
Esko Häyrinen	(poistui klo 13.15)
Traficom	
Jari Lyytinen	

Kokoukseen oli kutsuttu edustajat myös Lappeenrannan Energiaverkot Oy:stä.

1. Kokouksen avaus

Maarit Pimiä avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi Teams-kokoukseen. Neuvottelun puheenjohtajana toimi Maarit Pimiä ja sihteerinä Taina Lind.

2. Lentokentän aurinkopuiston asemakaavan muutos, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

3. Koulukatu 16-18 asemakaavan muutos, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Kimmo Hautamaa esitteli Koulukatu 16-18 asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaa varten laaditut selvitykset sekä alustavan kaavaluonnoksen. Suunnitteluala sijaitsee Kirkkokadun ja Koulukadun risteyksessä. Hanke on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta ja tavoitteena on selvittää alueen uudis- ja lisärakennusmahdollisuus. Vanhojen rakennusten suojeluarvot selvitetään ja kaupunkikuvallinen merkitys huomioidaan.

Asemakaavamuutosta varten on tehty rakennushistoriaselvitys ja meluselvitys vuonna 2021. Meluselvityksessä on ilmennyt korkeita meluarvoja Koulu- ja Kirkkokaduille avautuvilla julkisivuilla.

Uudisrakentamisesta on laadittu luonnoksia. Lähtökohtana on säilyttää visuaalinen yhteys Lottapuiston ja suojeltavan rakennuksen välillä osana RKYaluetta.

Uudisrakennuksen yläosaa on porrastettu kohti suojeltavaa rakennusta ja Koulukatua.

Viranomaisten näkemykset alueen suunnittelusta sekä selvitysten riittävyys ja mahdolliset lisäselvitystarpeet

Ely-keskus/Mustonen: Rakennushistoriaselvitys on tehty. Selvitykseen tulee tutustua vielä tarkemmin, mutta rakennusperinnön osalta selvitykset vaikuttavat olevan riittäviä. Rakennustehokkuuteen pääseminen edellyttää suhteellisen tiukkaa rakentamista. Vaikutustenarviointi tehtävä. RKY-arvot tulee huomioida.

Ely-keskus/Salmio: Ympäristö on voimakkaasta rakennettu, joten kaavalla tuskin on merkittävää vaikutusta pohjaveteen. Pohjaveden pinta on syvällä, mutta se huomioitava rakentamisessa maan alle.

Maarit Pimiän kommentti: Asemakaavaan tulee määräys, jossa turvataan pohjavesi

Ely-keskus/Tanska: Rakennettua ympäristöä.

Ympäristötoimi/Piutunen ja Rajala: Pohjavesi ja meluasiat huomioitava.

Etelä-Karjalan museo/ Gherghel: Kytkeytyy RKY-alueeseen tyylin ja ajoituksen puolesta. Pienen mittakaavan puurakennukset ovat haastavia. Suojelun kannalta painotus on oikeanlainen. Keskeisimmät arvot liittyvät puurakennukseen. Millä keinoin pystytään pehmentämään rajaa suojeltavan rakennuksen ja uudisrakennuksen välillä. Rakennushistoriaselvityksen osalta palataan asiaan myöhemmin, jos on täydennettävää.

Traficom/Lyytinen: Miten sijoittuu lentoliikenteen melualueen osalta. Melu on huomioitava, jos alue sijoittuu lähelle lentoliikenteen melualueen rajaan ja mikäli halutaan, että lentoliikenne voi jatkossa lisääntyä. Virallisen lentomelualueen ulkopuolellakin sen läheisyydessä, suositellaan kiinnittämään melusuojukseen huomiota.

Matti Veijovuoren kommentti: Lentokentän melualue ei ulotu Koulukadun suunnittelualueelle. Myöskään Keilatalo ja Kauppakulma eivät sijaitse lentomelualueella.

Rakennusvalvonta/Salminen: Uudisrakentamisen tulisi kunnioittaa vanhaa rakennusta. Voiko tämän huomioida rungon leveydessä vanhan rakentamisen ja uudisrakentamisen rajalla. Asemakaavan määräyksiin merkintä kerrosalan laskemisesta.

Maaomaisuuden hallinta/Ruutiainen: Maankäytöneuvotteluissa mukana.

Kadut ja ympäristö/Kalevirta: Haasteellinen paikka. Hyvä, että on liittymäkielto Koulukadun puolella.

Kadut ja ympäristö/Ratilainen: Lottapuistossa on kookasta puustoa.

Kaupunkipuut tulisi säilyttää ainakin osittain. Korttelin rajalla olevaa puuriviä ei ehkä voida säilyttää.

4. Keilatalon asemakaavan muutos, Valtakatu 54, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
5. Kauppakulman asemakaavan muutos, Kauppakatu 33, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
6. Lauritsala-talon, terveystalon ja koulun asemakaavan muutos
7. Muut asiat
8. Kokouksen päättäminen klo 14.20

Muistion laati

Taina Lind
sihteeri

Koulukatu 16-18

RAKENNUSHISTORIASELVITYS

16.4.2021



Minna Halonen, Eija Teivas, Sirkku Laine, Sari Ala-Uotila

SITOWISE

Sisältö

PERUSTIEDOT	<u>3</u>
Raittiustoimisto	<u>4</u>
Liiketalo	<u>6</u>
JOHDANTO	<u>8</u>
RAKENNUSPAIKAN HISTORIA	<u>9</u>
Rakennuspaikan historia	<u>9</u>
Kaavoitus ja asema kartoilla	<u>13</u>
1800-luku	<u>14</u>
1900-luku	<u>22</u>
Nykyinen asemakaava	<u>34</u>
Nykyinen yleiskaava	<u>35</u>
RAKENNUSHISTORIA	<u>36</u>
Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti	<u>36</u>
Suunnittelijat	<u>41</u>
Rakennuksen vaiheet: Raittiustoimisto	<u>42</u>
Keskeiset muutokset ja muutosvuodet: Raittiustoimisto	<u>46</u>
Rakennuksen vaiheet: Liiketalo	<u>47</u>
Keskeiset muutokset ja muutosvuodet: Liiketalo	<u>50</u>
NYKYTILA: RAITTIUSTOIMISTO	<u>53</u>
NYKYTILA: LIIKETALO	<u>64</u>
RAKENNUS OSANA YMPÄRISTÖÄ	<u>77</u>
Analyysikartta	<u>77</u>
Ominaispiirteet ja säilyneisyys	<u>78</u>
Kohdekuvat	<u>80</u>
Korttelikuvat	<u>82</u>
AIKAISEMMAKSET SELVITYKSET	<u>87</u>
ARVIOINTI JA SÄILYNEISYYS	<u>88</u>
Raittiustoimisto	<u>88</u>
Liiketalo	<u>90</u>
LÄHDELUETTELO	<u>92</u>

Perustiedot

Selvityksen tarkoitus

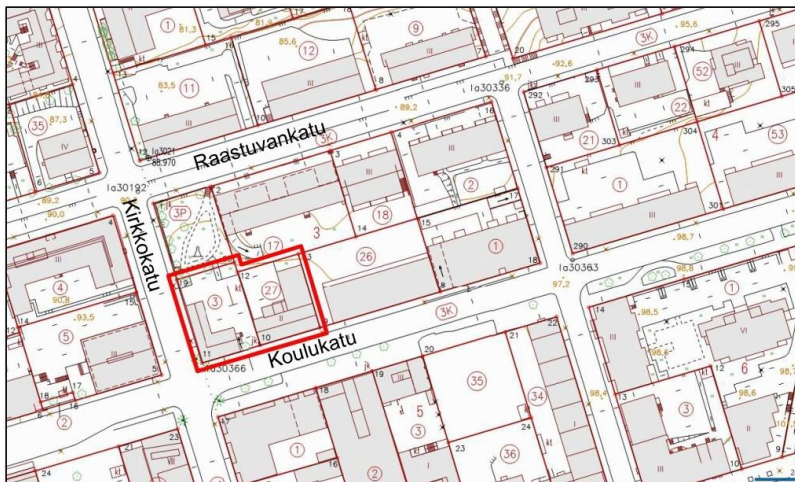
Ote tarjouspyynnöstä: Selvitys tehdään asemakaavan muutosta varten ja sen on tarkoitus vastata MRL 9 §:n edellyttämää selvityksen tasoa. Selvityksen tarkoituksena on koota yksiin kansiin tiedot alueen ja sen rakennusten historiasta, muutosvaiheista ja nykytilasta. Selvityksen taustoittavassa osassa tulee tarvittavin osin käsitellä myös ympäröivää korttelikokonaisuutta. Selvitysalueen alustava rajausta on merkitty oheiselle kartalle. Selvitys ei sisällä rakennusten kuntoarviota eikä muita teknisiä selvityksiä. Työ ei sisällä kohteen mittauksia.

Työvaiheet

Tilaajan yhteyshenkilönä toimi asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori. Raportti luovutetaan sekä doc- että pdf-muodossa. Lisäksi inventoiduista kohteista laaditaan inventointikortit KIOSKI 2.0-tietokantaan, joka on rakennetusta ympäristöstä kerätyn inventointitiedon hallintaan tarkoitettu työkalu. Tilaaja toimittaa aluetta koskevan pohjakartta-, viisto- ja ortoilmakuvamateriaalin. Muilta osin selvityksen tekijän tulee hankkia itse tarvittava piirustus- ja valokuva-aineisto muun muassa lähdekirjallisuudesta, kaupunginarkistosta ja Etelä-Karjalan museolta. Etelä-Karjan museolta yhteistyössä oli mukana amanuenssi Noora Gherghel.

Lähdekritiikki

Raittiustoimistosta oli tehty oppilastyönä rakennushistorian selvitys vuonna 2007 ja rakennuksista oli tietoja myös KIOSKI-tietokannassa. Nämä tietolähteet olivat tietyin osin puutteellisia, tiedot väärinä ja tarkistettava ristiin aikaisemmista rakennetun ympäristön kaavaselvityksistä, kaupunginosaselvityksistä, inventoinneista, historiakirjoista, alkuperäisistä piirustuksista, vanhoista valokuvista ja ennen kaikkea kaupunginarkiston lähteistä: maistraatin supliikkidiaarit, rahatoimikamarin pöytäkirjat, henki- ja tonttikirjat vuodesta 1818 alkaen.



Kuva 1. tontti nro 3
Raittiustoimiston talo ja tontti nro
27 liikerakennus. Lähde:
Lappeenrannan kaupunki,
kaupunkisuunnittelu.

Perustiedot Raitttiustoimisto

Kohde

Raittiustoimisto (Lagerstamin talo) Koulukatu 16 405-3-3-3.

Rakennusvuosi ja alkuperäiset suunnittelijat

Rakennettu selvästi ennen vuotta 1875, kadunkulmassa oleva osa mahdollisesti jo 1700-luvun lopulla.
Alkuperäisestä suunnittelijasta ei ole tietoa.

Alkuperäinen käyttötarkoitus

Raittiustoimisto Koulukatu 16: asuin- ja liikerakennus.

Muut käyttötarkoitukset

Kellosepän liike, väkijuomakauppa, kirjasto, raittiustoimisto. Tällä hetkellä on Etelä-Karjalan perhetyön kehittämissyhistys Ry:n käytössä kokoontumis- ja hoitotiloina.

Omistus ja hallinta

Lappeenrannan kaupunki.

Laajuustiedot

196 kem²

Asemakaava

Asemakaava 405-2084, hyväksytty 25.7.1998.

Suojelutilanne

Päärakennuksella on suojelumerkintä sekä asemakaavassa sekä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa.

Perustiedot Raittiustoimisto

Yleiskaava

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavana toimii oikeusvaikutteinen Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Keskustan osa-alue. Yleiskaava on hyväksytty 17.8.2018.

Merkittävimmät muutokset

1875 Rakennusta on jatkettu.
1925 Lainakirjastomuutokset
1980-luvulla pihapiiristä on purettu lastenneuvolarakennus (entinen pesutupa).
1980-luvun lopulla tontti jaettiin ja pohjoisosasta tehtiin Lottapuisto.

Perustiedot liiketalo

Kohde

Liiketalo Koulukatu 18, 405-3-3-27.

Rakennusvuosi ja alkuperäiset suunnittelijat

Ei varmaa tietoa rakennusajasta tai suunnittelijasta.

Alkuperäinen käyttötarkoitus

Asuin- ja liikerakennus

Muut käyttötarkoitukset

Kangas- ja nahkaliike,

Omistus ja hallinta

yksityinen

Laajuustiedot

527 kem²

Asemakaava

Asemakaava 405-2084, hyväksytty 25.7.1998.

Suojelutilanne

Ei suojelumerkintää.

Perustiedot liiketalo

Yleiskaava

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavana toimii oikeusvaikutteinen Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Keskustan osa-alue. Yleiskaava on hyväksytty 17.8.2018.

Merkittävimmät muutokset

1931 Rakennusta on jatkettu muutoksin 1930-luvulla;
1934 Korotus ja muutos. Rakennettiin erkkeri ja asunto toiseen kerrokseen.
1947 Lisärakennus pihan puolelle.
1950- ja 1970-luvulla liiketiloja uusittu.
1059 ja 1974 Kadun puolen ikkunat muutettiin suuriksi näyteikkunoiksi.
1979 Laajennus.
1980 Saunan rakentaminen kellariin.
1988 Koko rakennuksen rappaus.

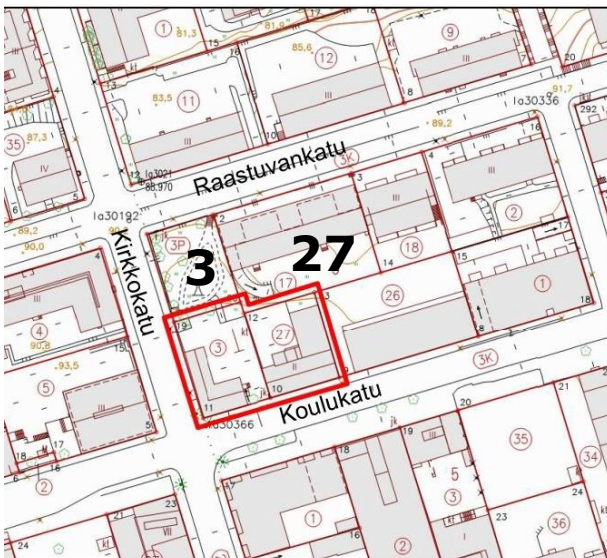
Johdanto

Selvitykseen kuuluvat rakennukset, kolmannen kaupunginosan eli Kylpylän tontit numero 3 ja 27, sijoittuvat kaupungin vanhimman osan eli Linnoituksen ulkopuolisen kaupunginosan korttelialueelle. Tontteja rajaavat erityisesti ydinkeskustan vilkasliikenteiset pääkadut Kirkkokatu ja Koulukatu. Tontin 27 itäpuolella on asuinkerrostalo, ja tontin 3 pohjoispuolella puisto. Kohde ja sen viereiset korttelit ovat keskusta-alueen varhaisinta rakennusaluetta, ja siksi kulttuurihistoriallisesti kerrostunutta yli 200 vuoden ajalta.

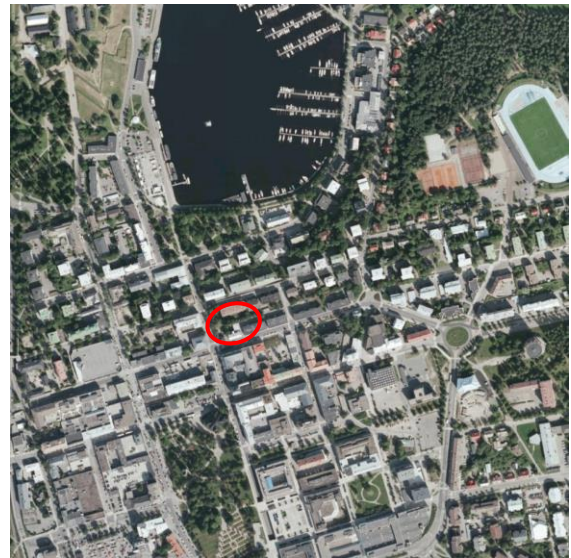
Tontilla 3 Kirkko- ja Koulukadun kulmassa sijaitseva empirehenkinen rakennus on kaupungin vanhimpia. Se rakennettiin alkuaan pienempänä asuinrakennuksena Koulukadun suuntaisesti mahdollisesti jo 1700-luvun lopun esikaupunkialueelle. Myöhemmin se on ollut monessa käyttötarkoituksessa, muun muassa kirjastona. Rakennus on paikallisesti merkittävä, ja se on suojeltu asemakaavalla. Viereisellä tontilla sijaitsee kaksikerroksinen, 1930-luvun vaihteessa uudistettu ja korotettu asuin- sekä liikerakennus. Rakennuksessa on toiminut muun muassa vaatetusliikkeitä. Rakennus ei sisälly aikaisempiin inventointeihin, eikä sitä ole suojeltu yleis- tai asemakaavassa.

Rakennusten nimitykset tässä selvityksessä: osoitteesta Kirkkokatu 6, Koulukatu 16 käytetään nimeä Raittiustoimisto. Historiatiedoissa esiintyy myös nimi Lagerstamin talo, jolloin se viittaa korttelin vanhimpaan rakennukseen. Liikerakennuksesta Koulukatu 18 käytetään nimeä liiketalo. Näillä nimillä ja osoitteilla kohteet esiintyvät myös Etelä-Karjalan museon KIOSKI -tietokannassa.

Koulu- ja Kirkkokadun asemalla kaupunginosassa on pitkä historia ja yhteys pääteihin sekä merkittäviin katupäätteisiin. Kirkkokadun pääte pohjoisessa on satama puistoinen, ja etelässä kaupunkikuvallisesti sekä näkymin Lappeen kirkko, puisto ja nykyinen kaupungin hallintokortteli. Kaupunkikuvassa Koulu- ja Kirkkokatu edustavat kauppa- ja liiketoimintojen mukaista tiivistä sekä katkeamatonta korttelinauhaa, ja erityisesti 1970-luvulta rakentunutta korkeampaa katutilaa. Selvityskohteiden läheisyydessä on Kirkkokadun suuntaisiin kaukonäkymiin liittyvä Lottapuiston pienmaisema.



Kuva 2. Tontti nro 3 Raittiustoimiston talo ja tontti nro 27 liikerakennus. Lähde: Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu.

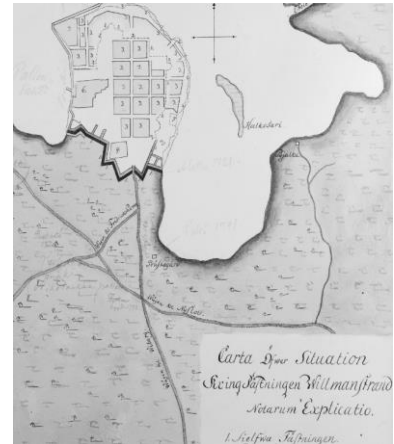


Kuva 3. Ilmakuva selvitysalueesta keskustakortteleiden alueella. Lähde: kartta.lappeenranta.fi.

Rakennuspaikan historia

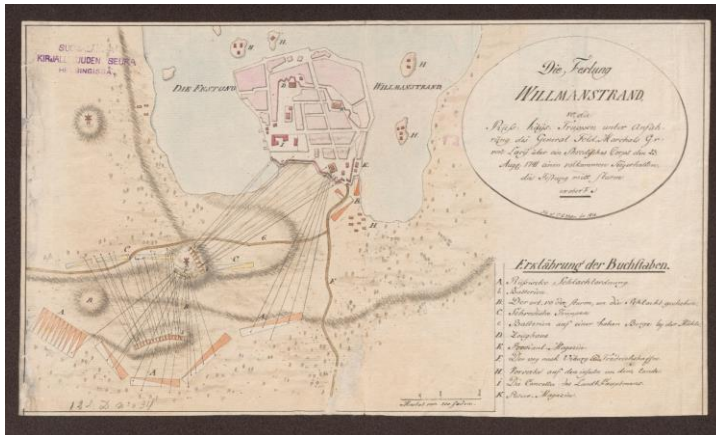
Nykyisten keskustakortteleiden ja pääkatujen asemaan vaikutti erityisesti Lappeenrannan Linnoituksen sotilaallinen käyttö ja suunnittelu 1700-1800-luvulla. Kaupungin pohjoisin pääte ja fokus Viipurin maantietä kuljettaessa oli itseoikeutetusti Linnoitus. 1600-luvulta alkaen Linnoituksen eteläpuolinen alue oli ollut taistelu- ja leirikenttinä linnoituslaitteet, hyökkäyssuunnat sekä ampumalinjat huomioiden.

Itäisen Järvi-Suomen ja Suur-Saimaan pääkaupungeista esimerkiksi Mikkelin kaupunkialueen rakentuminen 1800-luvun vaihteessa muistuttaa Lappeenrantaa. Kaupunkikeskustat muotoutuivat vaiheissa ja alkuun leirikentät huomioiden. Myös vesi- ja kärrytiet (maantiet) sekä kaupankäynti ohjasivat keskustarakentamista väylien solmukohtiin. Kun leirikenttiä ei myöhemmin tarvittu sotilaskäyttöön, niiden alueet vapautuivat kaupunginosien muodostamiseen.



Kuva 4. kaupungin Linnoituksen ja sen eteläosan tilannetta 1730-luvulla (valmistusaika 1844).

Lähde: museovirasto.finna.fi



Kuva 5. Die Festung Willmanstrand, wo die Russ. Kaijs. Truppen unter Anführung des Gr. von Lacy über ein Schwedisches Corps den 23. August 1741. Sotilaskartta on valmistettu 1816 (Rita f C: G Holm år 1816) Lähde: KA digitaaliarkisto narc.fi



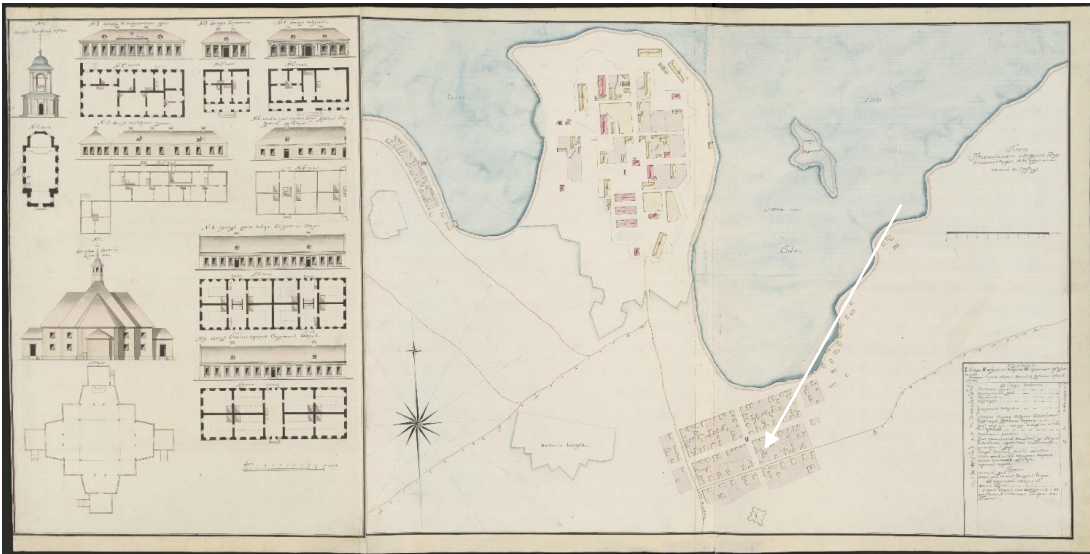
Kuva 6. Mikkelin leiri rekognosointikartat 1776-1805.

Lähde:

<https://expo.oscapps.jyu.fi/s/va/nhakartta/page/sotilaskartat>

Rakennuspaikan historia

Merkittävä Suuren esikaupungin läpikulkuakseli oli itään suuntautuva Savonlinnan maantie, joka näkyy asemakartassa vuodelta 1799 (kuva 7 alla). Savonlinnan maantiestä kehittyi 1800-luvulla pääkatu Kuninkaankatu, nykyinen Koulukatu. Maantien poikki ristesesi Suuri Kirkkokatu, nykyinen Kirkkokatu, joka johti Lappeen kirkolta kohti Kaupunginlahtea. Kaupunginlahti ja satamatori olivat esikaupungissa asuville käsityöläisille ja kauppiaille tärkeä pääte pitkään 1900-luvulle asti. Linnoituksen eteläpuolen esikaupungin korttelit ja pääkadut saivat hahmonsaa siis jo 1700-luvun lopulla alueella, joka kattaa nykyisen ydinkeskustan alueen.



Kuva 7. Kartta 1799 Lappeenrannan provinssi- ja piirikaupungin asemakartta. Lähde: narc.fi

Lappeenrannan asutuksen ja kaupan keskittymä rakentui vaiheittain linnoituksesta erilleen Viipurin ja Savonlinnan maanteiden risteyskohtaan. Vuonna 1790 rakennetun luterilaisen Lappeen Marian puukirkon asema oli symbolinen kaupungin etuvartio Viipurin suuntaan. Se sijaitsi rakenteilla olevan esikaupungin etelälaidalla, palovaaran vuoksi hieman erillään muusta rakennuskannasta. Pääkatuakselit suunniteltiin 1800-luvun vaihteen ruutukaavaihanteen pohjalta jatkuvaksi kohtisuorina leikaten kirkolta pohjois-eteläsuunnassa. (Vuorinen 1991, 92–95) Katujen väliset korttelit muodostuivat näin kartalla suorakaiteen muotoisiksi. Korttelit tehtiin alusta alkaen niin leveiksi, että katujen väliin mahtui aina kaksi tonttia. Tämä muoto yleistyi Suomessa 1600-luvun puolivälissä, ja jatkui 1800-luvun lopulle asti. (Lilius 1985, 15) Lappeenrannassa vain Linnoituksen 1600-luvun asemakaava edusti tätä vanhempaa, kapeaa korttelityyppiä. Nykyisen Koulukatu 16:n tontti oli 1980-luvulle asti poikkeus; se ulottui Koulukadulta Raastuvankadulle koko päädyn mitalta.

Korttelijako ja tonttinumerointi muodostui 1700-luvun lopulla, jolloin talojen ja tonttien luettelointi tehtiin kortteleittain. Ensimmäiseen "kortteliin" kuului linnoitus, ja toiseen sen eteläpuolinen esikaupunki. Pääkatulinjat erottuivat todellisessa kaupunkikuvassa heikosti, toisin kuin kartasta voi päätellä, koska rakennuskantaa teiden varsilla oli harvakseltaan. (Ranta 1978, 91 - 92). Kartalle merkityt rakennukset eivät kuvanneet välttämättä todellista rakennusten lukumäärää ja kokoa 1700-luvun lopulla. Taloja oli esikaupungissa sata vuotta myöhemmin enemmän kuin varsinaisessa kaupungissa. (Tulonen & Heikkilä 2017, 5).

Rakennuspaikan historia

Linnoitus menetti sotilaallisen raja-aseman statuksen Haminan rauhassa 1812, kun Suomi liitettiin Venäjän suurruhtinaskuntaan ja sai autonomisen asemansa.

Sotilastoiminnan hiljentyminen siirsi kaupunkikehityksen painopisteen pysyvästi Kaupunginlahden pohjukkaan. Tämä ilmenee jo vuoden 1818 yleisasemakaavassa kuva 8.

Suuri esikaupunki sijoittui Viipuriin vievän tien itäpuolelle, ja tunnettiin lisänimellä ”Viipurin esikaupunki”. Etelämpänä voitiin erottaa lisäksi niin sanottu ”Savonlinnan esikaupunki”, jonka tontit sijoittuivat Savonlinnan maantien varteen. Pienin esikaupungiksi muodostuva alue oli kolmas kortteli, eli ”Haminan esikaupunki” tai ”Paldo” Haminaan vievän maantien ympäristössä. (Lehikoinen 1982, 9) Tämä esikaupunkijako muodostui kaupunkikehityksen ja -suunnittelun ohjaavaksi tekijäksi.

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäisen kerran vuonna 1825 maanmittari G.A. von Zweigbergin laatimaan karttaan (kuva 9 seuraava sivu). Esikaupunki oli laajentunut kohti Kaupunginlahtea ja Lappeen kirkon eteläpuolelle. Se oli ensimmäinen niin sanotusti kaupunkitarkoituksia palveleva asemakartta, ja nykyisen kaupunkikeskustan alku toimintoiheen. Luettelossa talonomistajista 1830–1831 kaupunki muodostui jo kolmesta korttelista: Första Quarteret Fästningen, Andra Quarteret eller Stora Förstaden ja Tredje Quarteret den Lilla Förstaden. (LKA, Luettelo talonomistajista 1830-1831 Aaf:4)

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1818/ 28 (nykyinen nro 3)	Tontti mainitaan kuuluneeksi Suureen esikaupunkiin ”Stora Förstaden”, joka oli tuolloin toinen kaupunginosa. Omistajaksi on mainittu ”Påhl Abramsson”. Toisen kaupunginosan eli korttelin asukkaat olivat pääosin kauppiaita, virkamiehiä ja käsityöläisiä.

(LKA Henkikirjojen kopiot 1670-1860 Aaj:5)



Kuva 8. Kartta lakkautetun linnoituksen yleisasemakaavasta 1818-1818. MTM narc.fi.

Rakennuspaikan historia



Kuva 9. Kartasta G.A. von Zweiberg 1825 ja vuoden 1799 asemakartasta päällekkäin on nähtävissä 1700-luvun lopulta asemoitu esikaupungin korttelirakenne. Nuolella on merkitty tontti nro 28 (nykyinen 3) ja kadunkulmaan asemoitu rakennus. Lähde: narc.fi.



Kuvat 10 ja 11. (yllä) Vuoden 1825 kartta keskittyy tiestön ja kortteleiden asemaan, tonttijakoon, -numerointiin sekä maastonmuotojen esittämiseen. Kortteleiden leveämpi jäsentely vaikutti siihen että tonttien päärakennus suunniteltiin usein tontille kadun kulmaan Lähde: narc.fi.

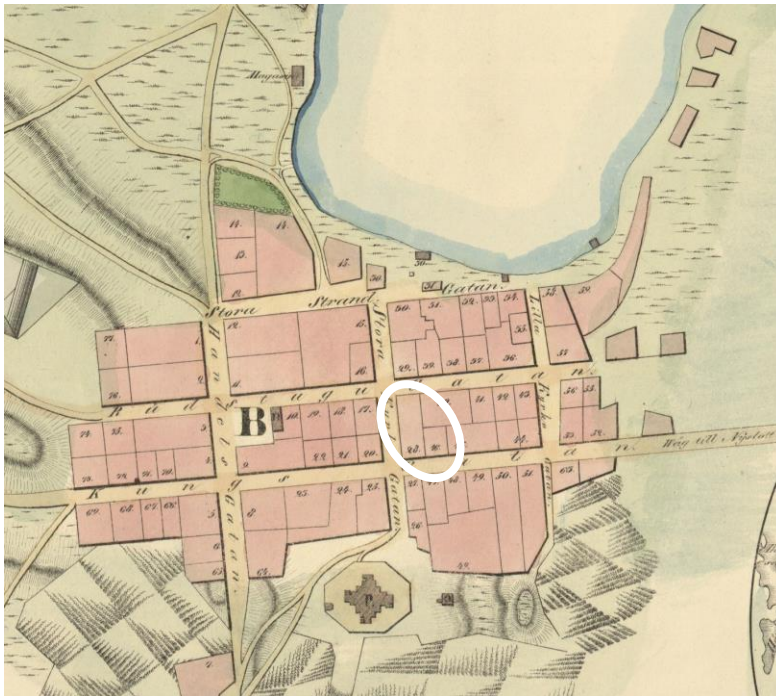
Rakennuspaikan historia

Kaavoitus ja asema kartoilla

Suuri esikaupunki oli paikoin maastonmuodoltaan voimakkaasti Kaupunginlahteen laskeva ja profiililtaan myös matala, pääosin puurakenteinen. Ruotsin- ja venäjän vallan aikaiset, näyttävät klassistiset kivirakennukset sijaitsivat korkealla mäellä Linnoituksessa, eli ensimmäisessä kaupunginosassa. Kun Linnoituksen sotilaskäytön merkitys laski, ja vallit laitteineen luovutettiin kaupungille vuonna 1835, alkoi kaupunkikehityksen uusi vaihe esikaupungissa. (Mäkinen 1984, 67)

Kartassa vuodelta 1825 (kuvassa 11) esikaupungin kaava näytti vielä muodostuneen maanmittauksessa epäsäännöllisen muotoisista lohkoista, päinvastoin kuin 1700-luvun lopun ja Linnoituksen ideaaliruutukaavalle tyypillisistä, suorakulmaisista tonteista. Claes Wilhelm Gyldenin kartassa vuodelta 1838 (kuva 12) kortteli- ja tonttijakoa on täsmennetty sekä suoraviivaistettu.

Keskusta-alueella kirkon seutu sai painoarvoa raatihuoneen valmistuttua sen läheisyyteen. Kartalla merkki B tarkoittaa toista kaupunginosaa, eli Stora Förstaden, johon selvitysalueen tontit tuolloin kuuluivat. Selvitykseen liittyvää kortteliä rajasivat 1800-luvun alkupuolella kadut: lännestä itään Rådstuga Gatan ja Kungs Gatan, etelästä pohjoiseen Stora Kyrko Gatan ja Lilla Kyrko Gatan. Kirkkokadun päätteinä olivat pohjoisessa Kaupunginlahti ja etelässä Lappeen Marian kirkko puistoineen. Kaupankäynnin merkitys etelään Viipurin suuntaan on luettavissa kuvassa 13 Handels Gatan eli Kauppakadun asemasta ja hierarkiasta. Stora Kyrko Gatan, nykyinen Kirkkokatu, päättyi pohjoisessa Suureen Rantakatuun, Stora Strand Gatan ja Kaupungin lahteen, Taikinalahti.



Kuva 12. Suurennos esittää korttelin ja tontit lähes nykyisen rakenteen mukaisia. Tonttien numerointi oli seuraava: 28 (nykyinen 3) 46 (nykyinen 27).



Kuva 13. Kaupunkikartta 1838 C.W. Gyldeén; karttamerkein A oli ensimmäinen kaupunginosa "Fästningen", B toinen kaupunginosa "Stora Förstaden" ja C kolmas kaupunginosa "Paldo".
Lähde: kaupunkikartat, Lappeenranta Willmanstrand 1838, Gyldeén C. W. Avoimen tiedon keskus / Jyväskylän yliopisto.

Rakennuspaikan historia

Esikaupunkia muokattiin 1800-luvun alkupuolella pääosin jatkamalla ruutukaavan katuverkkoa ja kortteleita uusin tonttein. Kaupungin maanmittaus toimitettiin vuonna 1849 rakennusjärjestystä varten. Uudessa tonttikartassa yhdistettiin pieniä epäsäännöllisiä tontteja. Paloturvallisuutta edistettiin uusin puistovyöhykkein ja määräämällä, ettei kaksikerroksisia puutaloja saanut rakentaa kaava-alueelle. Määräykset vaikuttivat rakennusten perusmuotoon antamalla niille maksimitat, ja tonteille jätettävät avoimet alueet korttelien sisäosiin.

Kaupunginlahden täyttö 1840-luvulta alkaen mahdollisti sataman ja Kaupunginlahden ympäristön kunnostamisen. (Putkonen 1977, 10; Talka-Puntanen 2005, 191) Tämä lisäsi liikennettä Kirkkokatua pitkin satamaan. Muutama uusi katu ja kadunnimikin esiintyy vuoden 1848 Caloniuksen kartalla, muun muassa Lilla Strand Gatan eli nykyinen Kipparinkatu. Tontteja ja omistuksia esittelevässä Caloniuksen kartassa esitettiin myös vuonna 1847 hyväksyn rakennusjärjestyksen mukaiset neljä kaupunginosaa eri värein. **Kolmas kaupunginosa** on merkitty kuvassa 14 keltaisella. Kartalle on merkitty myös ”puu- ja kirkkopuistot”, pellot ja vallit. Tonttirajat on merkitty katkoviivoin.

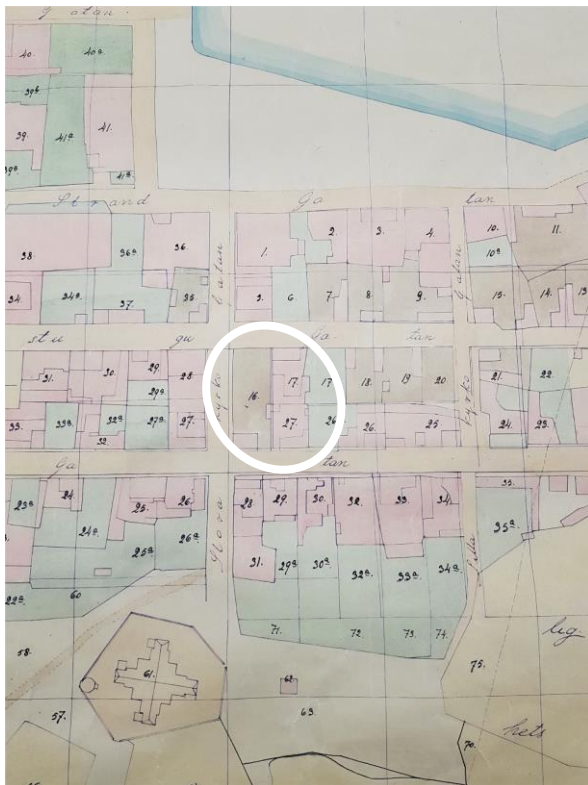


Kuva 14. Staden Willmanstrands tomter och öfrige egor. Afmätte år 1848 af Willehard Calonius. Kartta hyväksyttiin kaupungin rakennusjärjestykseksi 1847 ja Keisarin hyväksymänä 1849. Lähde: narc.fi.

Rakennuspaikan historia

1840-1860-luvulla selvitysalueen korttelissa asui useita ajomiehiä, mikä oli ymmärrettävää näin lähellä satamaa ja satamatoria. Lisäksi korttelissa asuivat kauppias, hovineuvoksetar, leskirouva ja tohtorinna, työmiehen leski ja paakarimestari. Varsin laaja otanta aikakauden yhteiskuntaluokista kertoo, ettei kaupunginosan kaupunkikortteleissa eriydytty. Rakennuskanta todennäköisesti kuitenkin vaihteli korttelin sisällä rakennustavaltaan, tyylieltään ja tarpeiltaan eri yhteiskuntaluokissa. Näyttävimmät ulkoasut ja rakennusmuodot olivat kauppiailla, porvareilla ja virkamiehillä. (LKA Mantals Längd Öfver Willmanstrands Stad för år 1860, Aaf:5)

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1849/16 (nykyinen 3)	Tontin 16 kulmassa kadun suuntaisesti asui henkikirjojen mukaan 1830-luvulla kauppias ja sittemmin ajomies. Tontti 16 oli koko korttelin sivun mittainen.
1849/ 27 (nykyinen 27)	Tontilla 27 oli henkikirjojen mukaan isohko puusepän asuin- ja verstasrakennus kadun suuntaisesti.
	Molemmilla tonteilla oli piharakennus sisäpihalla.
1860/ 16 ja 27	Tontilla 16 asui ajomies Anders Järvenpää ja tontit 27, 28 ja 29 omisti "General Major K. Baer".



(LKA raastuvanoikeus ja maistraatti henkikirja 1780-1860; tonttikirja 1830-1892 Aaf: 1-6)

Kuva 15. Karta öfver Staden
Willmanstrands tomter och öfrige Ägor:
affattad år 1849 af W. Calonius. Lähde:
LKA. Valokuva kartasta Iab:15.

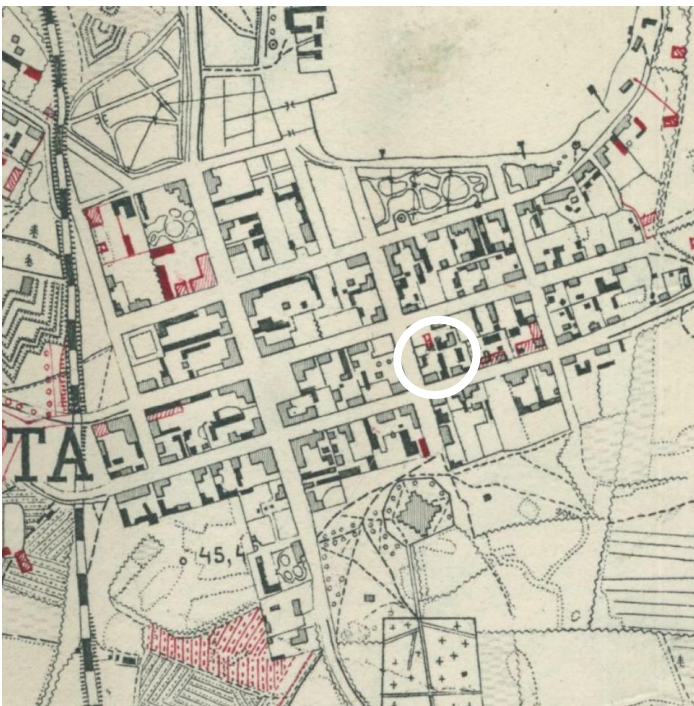
Rakennuspaikan historia

Lappeenranta ei saanut hyväksyttyä koko kaupunkialuetta kattavaa uutta asemakaavaa ennen 1880-lukua. Kaupunkirakenteen muutosta ohjasivat kaupungin etelä- ja itäosiin keskittynyt kauppa- ja teollisuustoiminta, Kaupunginlahdella Kylpylaitoksen toiminta ja kylpyläturismi, kaupungin kehittäminen huvilakaupungiksi sekä venäläisten sotilastoiminnan vahvistaminen Rakuunarykmentin kasarmialuetta rakentamalla. (Immonen 2006, 223–24.) Lisäksi torin siirtyminen Raatihuoneen edustalta satamaan 1880-luvulla siirsi satama- ja torikaupan painopisteen Kirkkokatua sekä Kauppakatua pitkin pohjoiseen, Järvi-Suomelle tyypillisesti satamatorille.

Uudistettu rakennusjärjestys vuodelta 1874 mahdollisti hirsi- eli puurakennusten korottamisen kaksikerroksisiksi siten, että korkea alaosa oli kiveä esimerkiksi lohkokivistä, tai kiviaineisesta betonista sen tullessa tunnetuksi 1800-luvun lopulla. 1800-luvun lopun rakennusjärjestyksessä määrättiin myös tonttia ympäröivien aitojen ja porttien rakennustavasta. (Kaupungin hallitus ja valtuusto, rakennusjärjestyksen ehdotuksen tarkastuskomitea 1891–1891 Ce:2 LKA)

Katutilasta tuli määräyksillä tonttirajoja myöten tiiviisti rajattu, ja kortteleista lähes umpikortteleita. Sisäänkäynnit olivat suomalaisen puukaupungin tapaan pihan puolella; liiketoimintaa varten tehtiin kyllä ovia kadun puolellekin, mutta portaat piti tehdä sisälle. Kadulle jäi korkeintaan porraskivi. Talousrakennukset tehtiin pihan perälle tai sivulle. Edustavimpien huoneiden ikkunat olivat kadun suuntaan.

Tiiviisti rajattu katutila ja mahdollisuus miellyttävään epäsuoraan siirtymiseen julkisesta tilasta yksityiseen alkoi hävitä vasta sotien jälkeen. Autoistuminen muutti pysyvästi katuympäristön tilantarvetta.



Kuvat 16 ja 17. Venäläinen kartta vuodelta 1883. Kartalle tehty myöhemmin punaisella musteella täydennyksiä keskustakortteleihin sekä ratsuväkikasarmeista. Lähde narc.fi.

Rakennuspaikan historia

Korttelin rakennuskanta, toiminnot ja asutus vakiintuvat puutalokaupungissa muotoonsa, jossa kauppiastaloissa asiointi tapahtui korttelissa Kuninkaankadulta tai Raastuvankadulta. Liiketilat ja myynti olivat rakennusten alakerrassa tai katusivulla, asuinhuoneet yläkerrassa tai pihanpuolella. Piharakennukset verstaineen, joissa oli usein myös asukkaita vuokralla hellahuoneissa, sijaitsivat korttelin keskiosissa. Pihatiet kulkivat talojen välistä sisäpihoille.

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1875/16 (nykyinen 3)	Lagerstam oli ostanut talon A. Bruunilta vuonna 1875. Tontilla oli päärakennus, jonka pihasisivulla ja päädyssä on portaat sisäänkäynteihin. Muutospiirustuksessa on tehty puoti. Tontilla oli lisäksi naapurin rajaa vasten, päätykadun rajassa piharakennus, jossa on suuli ja talli. Lisäksi keskellä tonttia poikittain liiteri.

(LKA Lagerstam Kuolinpesän asiakirjoja 1866-1931)

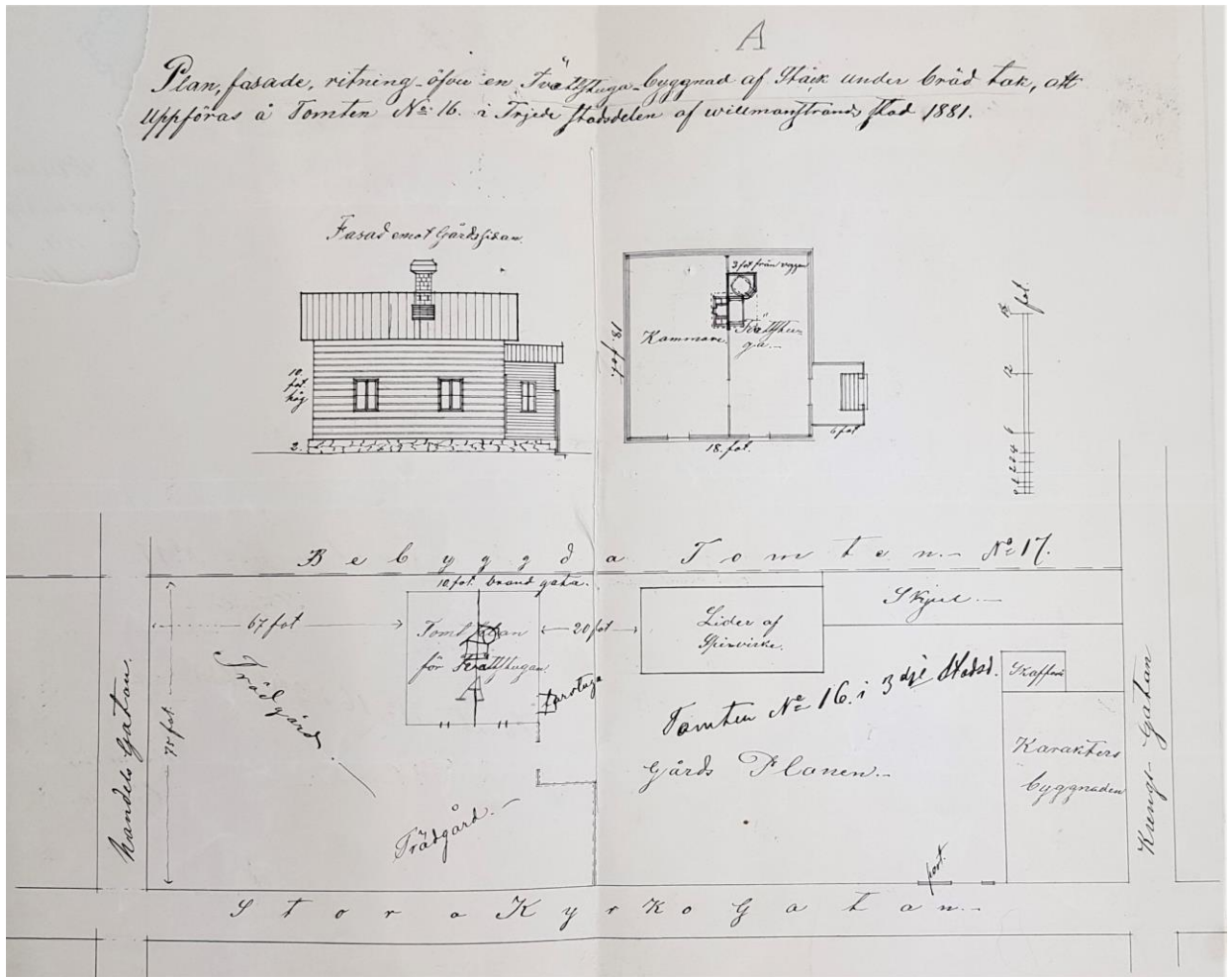


Kuva 18. Asemapiirros v. 1875. Lähde LKA piirustukset Lagerstamin talo III-3-16.

Rakennuspaikan historia

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1881/ 16 (nykyinen 3)	Tontilla 16 oli päärakennus katujen kulmassa, samoin kun 1870-luvulla. Rakennuksen itäpäädyssä oli ruokakomero, naapurin rajaa vasten suuli, ja sen jatkeena puuliiteri. Skafferi saattoi toimia niin ruoka- kuin juomavarastona. Lagerstam haki rakennuslupaa pesutuvalle ja kammarille keskelle tonttia. Rakennukseen kuuluu kylmä porstua, pesutupa, ja sen takana kamari. Pesutuvan seinästä lähtevä aita jakaa tontin kahtia puutarhaan ja miespihaan. Rakennus on hirrestä, ja siinä on lautakatto.

(LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:5 1876-1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830-1892)

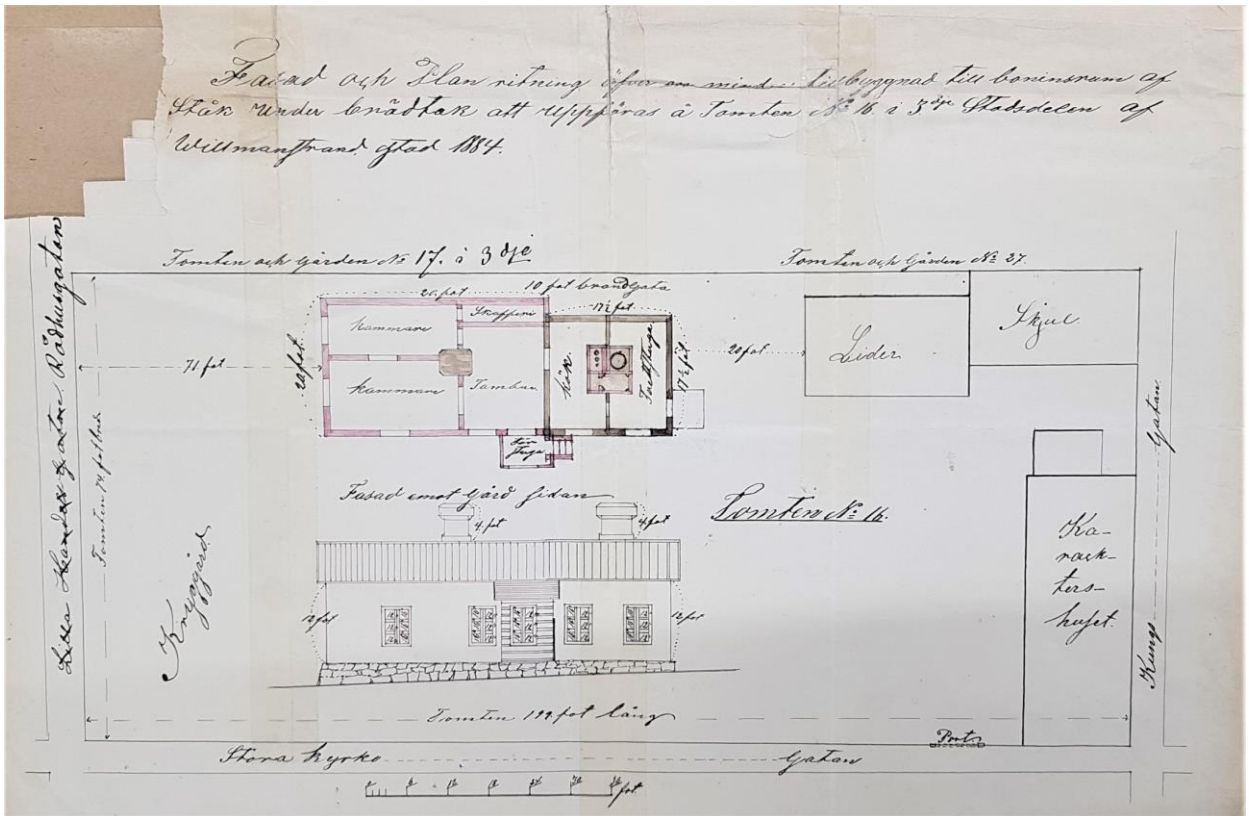


Kuva 19. Asemapiirros v. 1881. Yläosaan piirretty pihalle suunniteltu pesutupa kammarilla. Lähde: LKA piirustukset Lagerstamin talo III-3-16. .

Rakennuspaikan historia

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1884/16 (nykyinen 3)	Tontille 16 Lagerstam haki pesutuvan laajennuslupaa siten, että siihen tulisi kaksi kamaria: etu- ja ruokahuone "hirsirunkoisena ja lautakaton alle". Pesutupaa laajennettiin pohjoiseen eteisellä ja kahdella kamarilla. Eteisen perällä oli ruokakomero. Aikaisemmin rakennetun osan kamari muutettiin keittiöksi. Porstua siirrettiin pitkälle sivulle.

(LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:5 1876-1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830-1892)

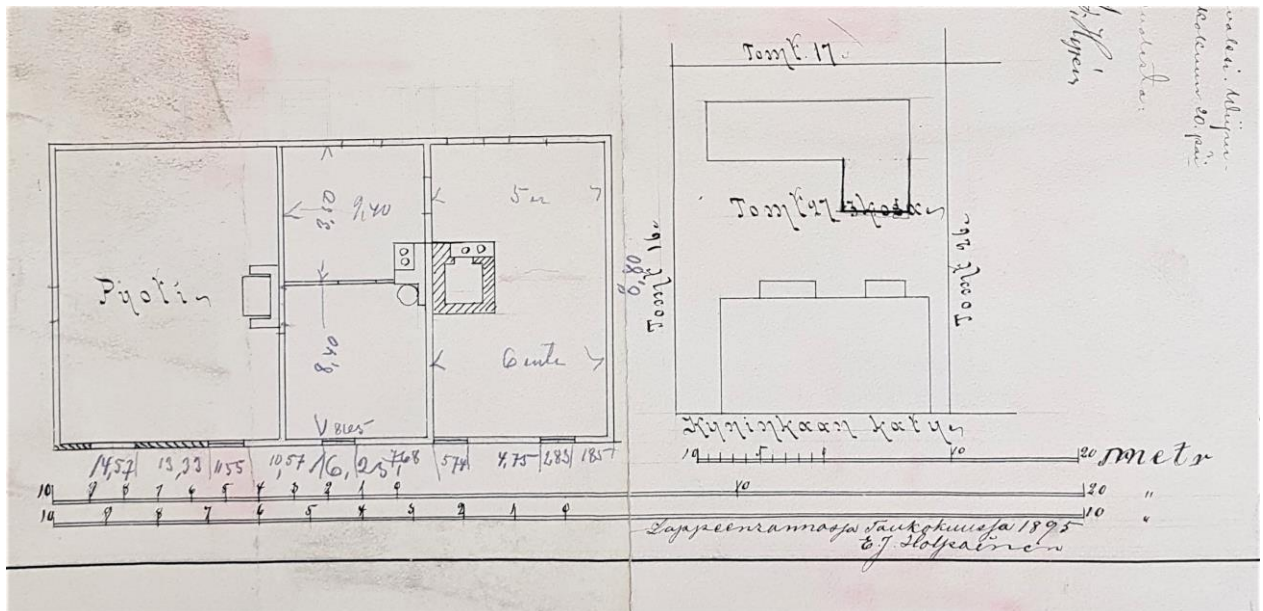


Kuva 20. Asemapiirros ja piharakennuksen julkisivupiirros v. 1884. LKA piirustukset Lagerstamin talo III-3-16.

Rakennuspaikan historia

Korttelissa 3 asui 1890-luvulla jopa kaksi kelloseppää, tonteilla 16 ja 18. Tontilla 17 asui seppä Snellman, korttelin itäpäässä neidit Schneider perintötalossaan tontilla 19 ja 20. Tontilla 25 asui kaupunginpalvelija Anders Uljas "karaktäärirakennuksessa", ja suutari Hämäläinen tontilla numero 26, tontin 27 itäpuolella. (LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890–1895; Ar:5 1876–1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830–1892)

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1890-1892/27 (nykyinen 27)	Vuoden 1892 tonttikirjan mukaan tontilla 27, ennen numero 46, asui työmiehen leski Margareta Sokura. Hän anoi 1890-luvun alussa lupaa rakentaa rakennukseen uuni.
1894/ 27 (nykyinen 27)	Tontilla 27 asukas Johan Parkkinen "tahtoi harjoittaa rakennuksessa räätälin liikettä".
1895/ 27 (nykyinen 27)	Tontilla 27 asukkaana mainitaan K. F. Lönnqvist. Mahdollisesti samaan aikaan useampikin kauppias asui talossa ja piharakennuksessa.
1895/ 16 (nykyinen 3)	Anniskeluyhtiö hakee lupaa harjoittaa Lagerstamin talossa tontilla 16 "kotimaisen paloviinan kauppaa". Tämä johti liiketoiminnan vilkastumiseen Kirkko- ja Kuninkaankadun kulmassa.

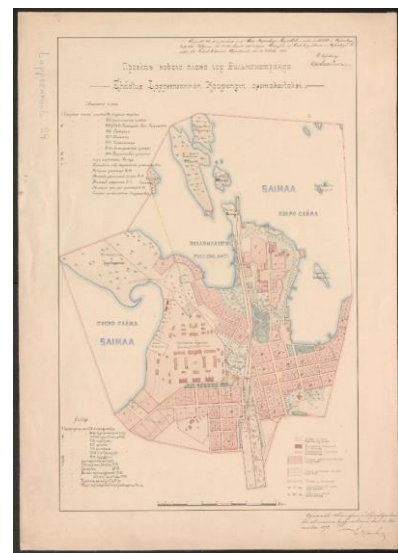
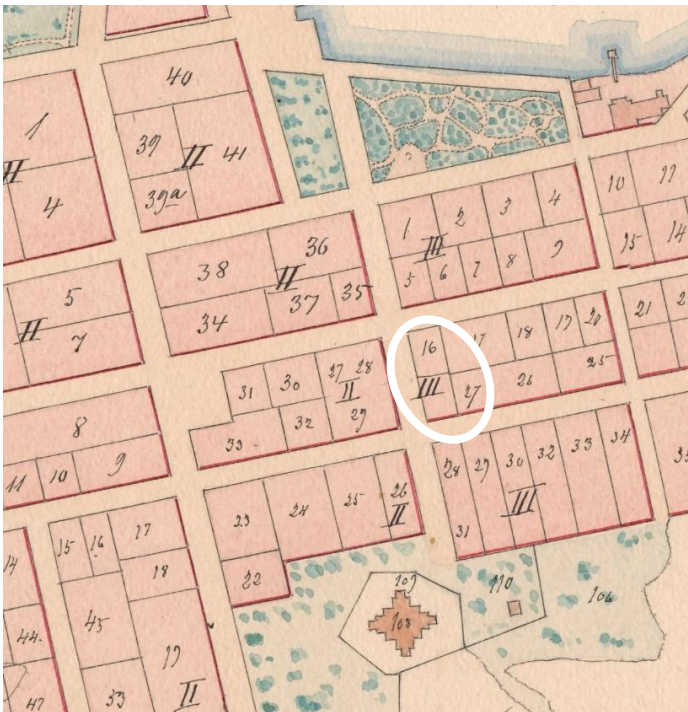


Kuva 21. Asemapiirros ja asuinrakennuspiirustus tontti 27, jossa nähtävissä uuni ja puotimuutos E. J. Holopainen 1895. Lähde: LKA piirustukset III korttelin rakennukset.

Rakennuspaikan historia

Ensimmäisen koko esikaupunkien aluetta ja kaupunkia koskevan asemakaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Keisarin kaavaksi kutsutussa asemakaavassa vuodelta 1892 on nähtävissä kaupungin pääkadut, merkittävimmät nykyisinkin tunnetut puistot ja puiden rajaamat pääväylät. Lappeen Marian kirkon ympäristöön kaavoitettiin 1880-luvulla säännöllinen puistoalue istutuksineen, osin palomuuriksi kohti keskustan puutalokortteleita, osin modernin kaupunkipuistoperiaatteen mukaisesti osana kaavoitusta. Vuonna 1895 valtuusto päätti perustaa käytöstä pois jääneen raatihuoneen edustatorin tilalle myös puistikon. Immosen mukaan puistot ja istutukset muodostivat autonomian kaudella maisemallisesti olennaisen piirteen "lehmusten kaupunkina" tunnetun Lappeenrannan kaupunkirakenteeseen. (Immonen 2006, 121, 127, 133)

Merkittävää kaupunkikuvassa: Kirkkopuisto–Rantapuiston välinen akseli, liikenne, kaukonäkymät – muistuma perinteisistä Itä- ja Järvi-Suomen kirkonkylästä; kirkko keskellä kylää ja yhteys vesille satamaan/satamatorille. Linnoitus oli symbolisesti esivallan linnake mäellä pohjoisessa, ja kirkko henkisen vallan linnake mäellä kaupungin eteläosassa. Kauppa- ja Kirkkokatu olivat näitä yhdistävät katulinjat kaukonäkymineen.



Kuvat 22 ja 23. Keisarin kaava. Ehdotus Lappeenrannan kaupungin asemakartaksi, keisarin vahvistamana vuodelta 1892. Lähde: narc.fi kaupunkikarttakokoelmat.

Rakennuspaikan historia

Kaupungin uusi rakennusjärjestys 1911 sisälsi tarkempia määräyksiä, jotka määrittelivät muun muassa sen, miten teollisuuslaitokset sijoitettaisiin kaupungin syrjäisimpiin osiin pois keskusta-alueelta. Tähän yhteyteen liittyy arkkitehtien Valter Thomén ja insinööri Hugo Liliuksen näyttävä asemakaavaehdotus, alkujaan Kimpisen asemakaavaa 1907 varten (kuva 30). Ehdotus korosti kaupungin luonnonolosuhteita kuten puistoja, järvi- ja ranta-alueita sekä historiallista maisemaa. Suunnitelmasta kaavakartalla 1908 toteutui vain osa, ehkä sen kunnianhimoisten painotusten vuoksi, eikä ehdotusta pitkän käsittelyn jälkeenkään vahvistettu. (Talka-Puntanen, 2005, 71-72) Kaavaehdotus heijastaa hienosti aikaansa, jolloin korostettiin puisto- ja huvilakaupunginosien merkitystä asumisviihtyvyyden ja terveyden kannalta.



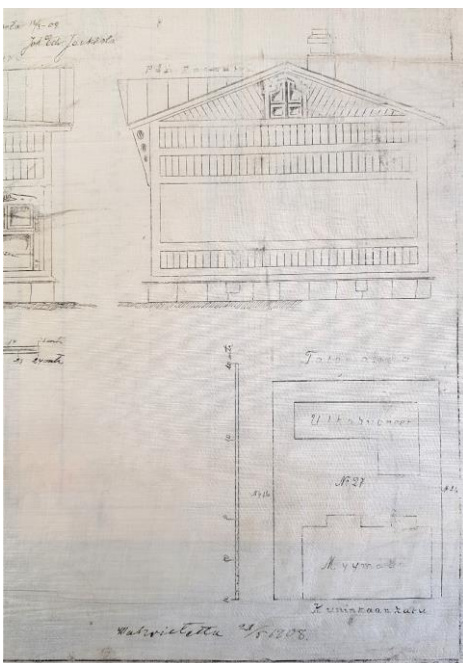
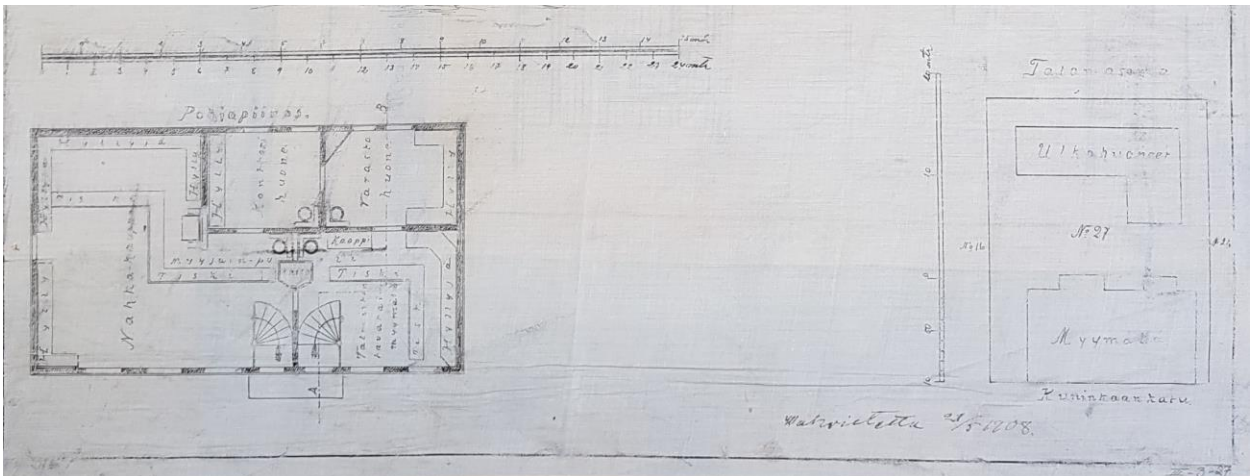
Kuva 24. (yllä) postikortti 1910-1920. Keisarin vierailuja varten rakennettu huvilatyypinen residenssi. Korttelin sivun mittainen näyttävä aita koristepylväineen ja juhlava katos portaineen kadulle. Rakennus sijaitsi Lagerstamin taloa vastapäätä korttelissa kahdeksan. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Kuva 25. Rantapuistosta näkymä Kirkkokatua pitkin kohti Lerkänmäkeä. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennuspaikan historia

Vuosi/tontti nro	Aukkaat/ rakennukset
1908/ 27 (nykyinen 27)	Tontilla 27 oli myymälärakennus jonka asukas K. F. Lönqvist anoi lupaa fasadimuutoksiin sekä tulisijamuutoksiin. Samana vuonna on kirjattu pyyntö "lisärakennukseen" tiilestä "raitalevyisen vesikaton alle". Tiilinen lisärakennus saattoi koskea myymäläosan laajennusta pihasivulle tai pesutupaa, jonka piirustuksia ei ole säilynyt. Vuoden 1908 piirustuksesta ei voi varmentaa suunnitelmaa lisärakennuksesta. Vuoden 1908 piirustuksen mukaan rakennuksessa toimi nahka- ja kenkäkauppa.

(LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:5 1876-1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830-1892).



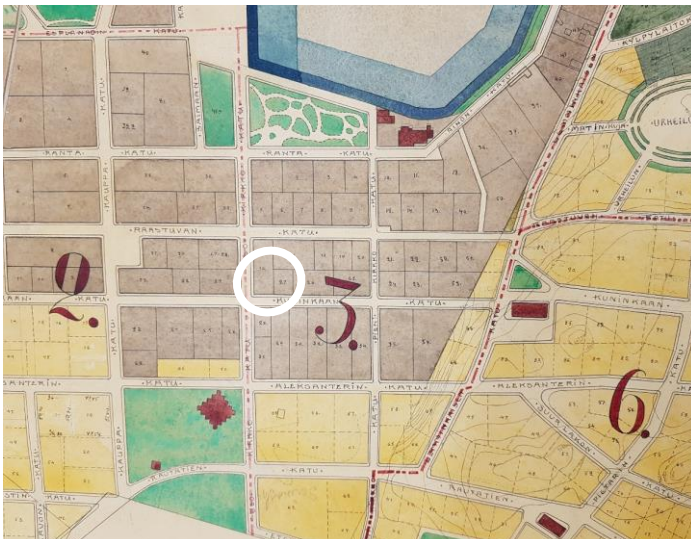
Kuvat 26 ja 27. Otteet piirustuksesta muutoksista myymälää varten tontilla 27 vuodelta 1908 J. E. Jaakkola. Lähde: LKA piirustukset III korttelin rakennukset.

Rakennuspaikan historia



Kuvat 28 ja 29. Lappeenrannan matkailukartta 1894. Julkaisija Matkailijayhdistys.

Lähde: https://fi.m.wikipedia.org/wiki/Tiedosto:Map_of_Lappeenranta_1894.jpg



Kuvat 30 ja 31. Valokuva kaavakartasta Lappeenrannan kaupungin asemakaava 1908 Valter Thomé ja Hugo Lilius.

Lähde: LKA Iab:48.

Rakennuspaikan historia

Korttelin 3 lähiympäristössä 1910-luvulla oli vilkas aikakauden hallinto- ja virastokortteli, muun muassa Keisarin vierastalo ja raatihuone, sekä liikepaikkoja keskitetysti Kirkko- ja Kuninkaankadun varressa. Lisäksi kohti satamaa mennessä Ainon- ja Kirkkokadun kulmassa sekä Rantapuiston varrella oli kauppiaita ja kyytimiehiä vossikoineen. Tontin 16 tai 27 liiketalot sijaitsivat siis tapahtumien keskiössä keskusta-alueella.

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1916/ 16 (nykyinen 3)	Tontilla 16 kelloseppä Lagerstam ilmoitti lopettavansa kelloseppän liikkeen vuonna 1916. Vuonna 1915 hän oli vuokrannut puotihuoneen Lappi ja Kumppaneille (vuoteen 1919 asti). Aiemmin 1912–1913 Lagerstamilla oli ollut jo vuokrasopimus Paavo Lapin ja A. Matikaisen kanssa, mitä ilmeisemmin liiketilan käytöstä.



Kuva 32. (vasemmalla) Kirkko- ja Raastuvankadun kulma 1920–1929. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Kuva 33. (oikealla) Ajo- eli kyytimiehiä ja kaupankäyntiä Kirkkokadulla. Näkymä tulvakesältä venerantaan sekä satamatorille halki Rantapuiston. Tuntematon kuvaaja 1924. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

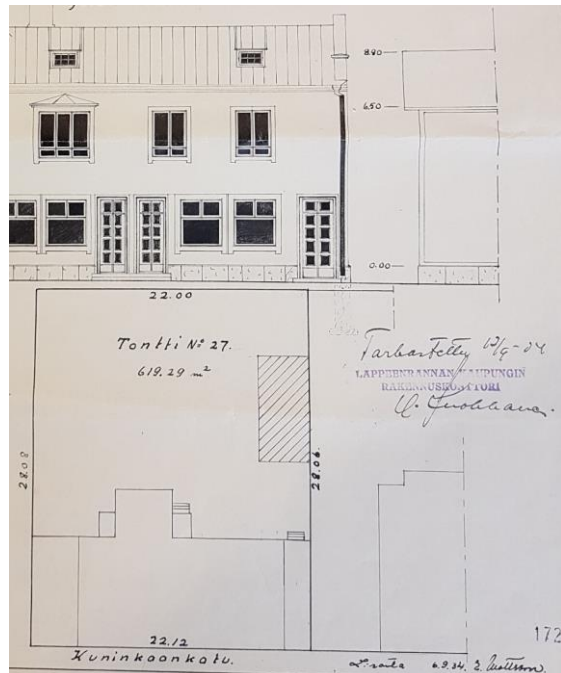
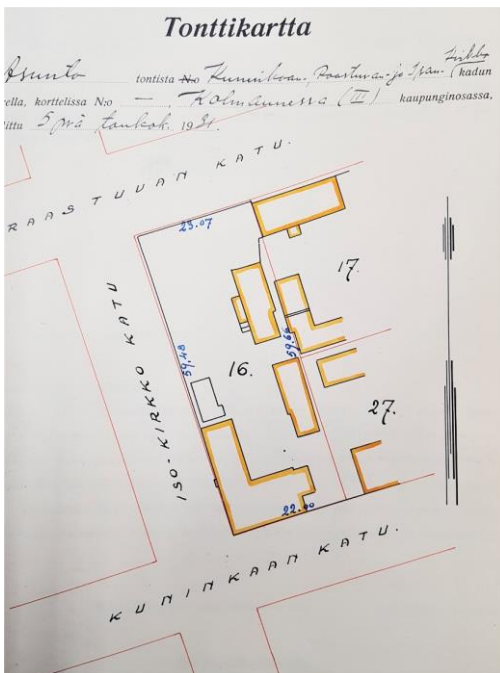
Kuva 34. (alla) Kuninkaankatu 1920-luvulla. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Rakennuspaikan historia

Rouva K. Lagerstamin kuoltua perunkirjoituksessa 1918 Lagerstamin perintönä liikerakennus tontteineen siirtyi ensin vanhankotiyhdistykselle, ja lopulta huutokaupan kautta vuonna 1923 Lappeenrannan kaupungin omistukseen. Tuolloin talo katsottiin rappeutuneeksi, mutta kirjasto ja lukusali tehtiin rakennukseen erilaisin muutoksin. (T.G. Murto 1947, 13-15)

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1925-1927/ 16 (nykyinen 3)	Kirjasto- ja asuinrakennus: puusta laudoitettuna, rautapeltikatto, eteinen "tavallisessa kunnossa". Lukusali puusta, uusi peltikatto. Asuinrakennus puusta, vuorattu asfalttikatto, huonossa kunnossa. Makasiini ja ulkokuoneita puusta, asfalttihuopakatto, huonossa kunnossa. Välikatot ja lattiat lankuista. Kellari pihassa, päällyysosa uutta ja kunnossa. "Tontin ympärillä 92 metriä lankkuaitaa laudoista ja hirsistä portteineen. Kahdella sivulla kaksivarvinen kivijalka. Tukimuuri uusi." (LKA Kaupungin hallitus ja valtuusto kiinteistöluettelot 1925, 1927, 1948 Bb1:3)
1934/ 27 (nykyinen 27)	Tontilla 27 laajennettiin ja korotettiin liikerakennusta. Piharakennus 1900-luvun alkupuolelta näyttää puretun, ja tilalle tehtiin uusi piharakennus sen muodon perusteella.



Kuva 35. (vasemmalla) Tonttikartta 1931. Lähde: LKA Lagerstamin kuolinpesän asiakirjat 1866-1931.

Kuva 36. (oikealla) Tontti 27 vuonna 1934, piirustus rakennuksen korottamiseksi ja ulkoasun muutosta varten. Lähde: LRVA piirustukset Koulukatu 18.

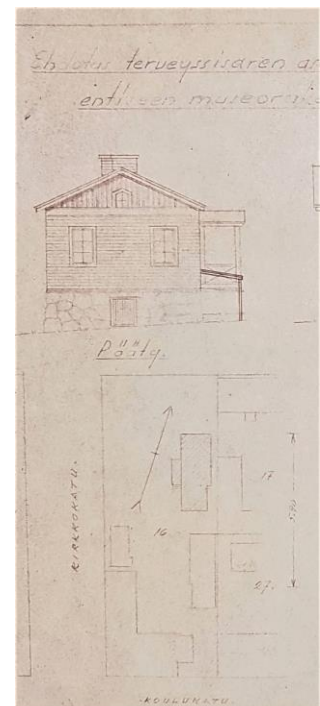
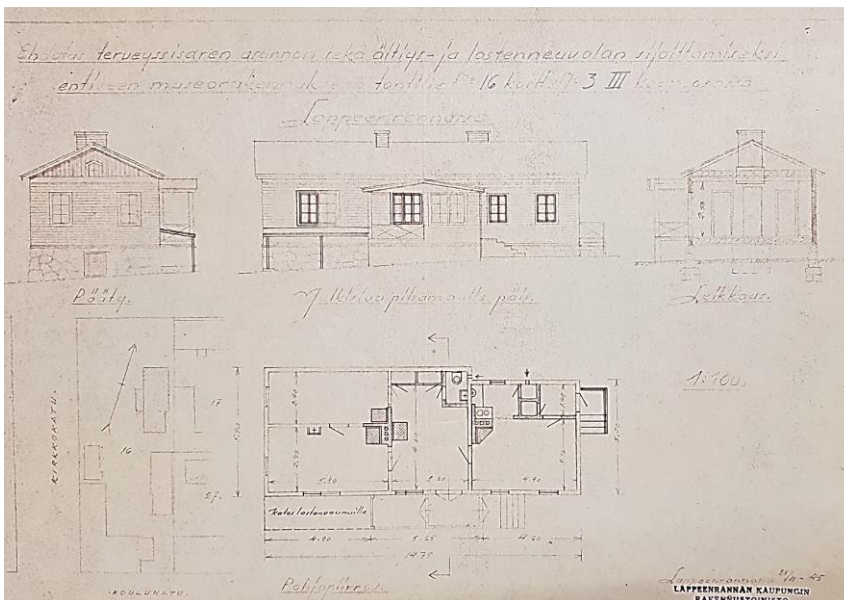
Rakennuspaikan historia

Lappeenrannan liiketoiminnan painopiste alkoi siirtyä toisen maailmansodan jälkeen satamasta Kauppakadun toiseen päähän, lähemmäs rautatieasemaa. Torin siirtämistä etelämmäksi oli suunniteltu jo 1930-luvulla, mutta vasta vuonna 1956 se siirrettiin Palokunnan aukiolle, eli Oksasen-, Toikan- ja Snellmaninkadun välin aukiolle. Kaupunkirakennetta Kaupunginlahdella muutti osin myös laivaliikenteen taantuminen sotien jälkeen 1940-1950-luvulla. (Immonen 2006, 282)

Kortteli- ja kaupunkikuvassa muutokset olivat vielä maltillisia: kauppaliikkeitä uudistettiin pääosin julkisivuja funkkistyyliin muodistaen, tai avaamalla vanhoihin puutalojen kauppaliikkeisiin suurempia näyteikkunoita.

1930-luvun alussa katujen nimet olivat edelleen Iso Kirkkokatu ja Kuninkaankatu. Korttelia ympäröivien katujen nimenmuutokset on tehty jo 1800-luvun lopulla tai 1930-luvun puolivälistä alkaen keskustan yleiskaavatyön tai vuoden 1949 nimi uudistuksen myötä: Iso Kirkkokatu on ollut vuodesta 1936 Kirkkokatu; Pieni Kirkkokatu vuodesta 1949 Raatimiehenkatu; Rådstuga Gatan vuodesta 1892 Raastuvankatu; Kungs Gatan vuodesta 1934 Koulukatu. (Lehikoinen 1982, 22-27)

Vuosi/tontti nro	Asukkaat/ rakennukset
1945/16 (nykyinen 3)	Entiseen piha- ja sen jälkeen museorakennukseen sijoitettiin terveysisären asunto sekä äitiys- ja lastenneuvola.

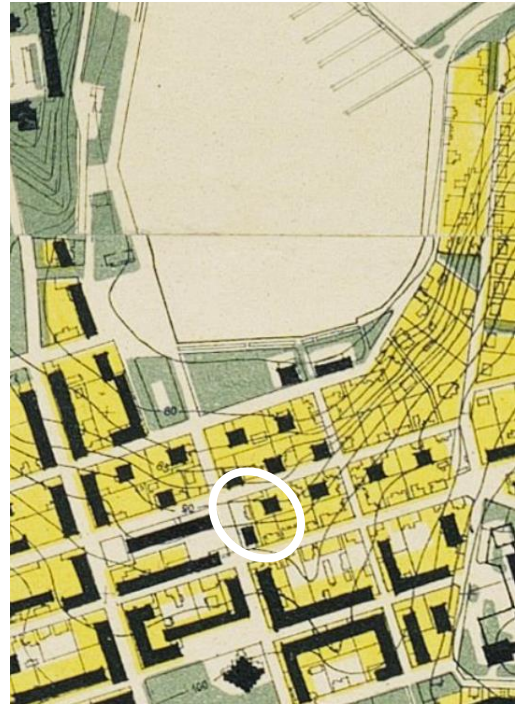


Kuvat 37 ja 38. Asemapiirros, pohjapiirros ja julkisivut museon muuttamisesta neuvolaksi v. 1945 Lähde: LKA piirustukset III-3-16.

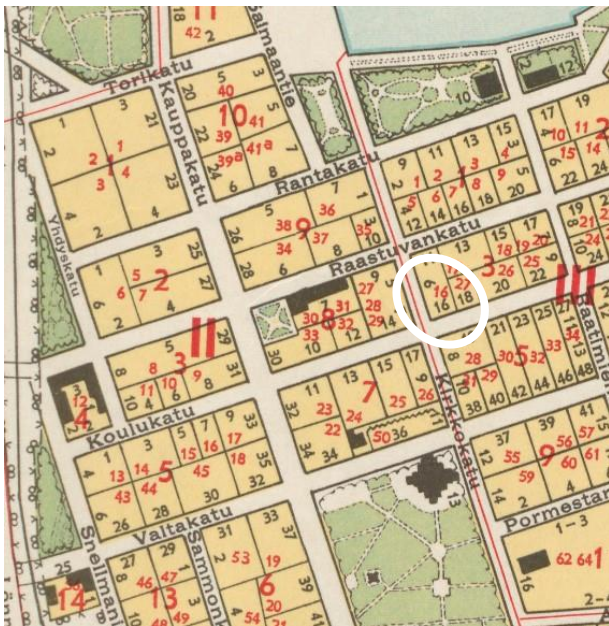
Rakennuspaikan historia



Kuva 39. 1944, Viisikerroksisten rakennusten kaavailut paikat keskustassa. Lähde: Valokuva julkaisusta Lappeenrannan kaupungin historia 1917–1966 s. 164.



Kuva 40. Ote yleiskaavakartasta v. 1955, Olli Kivinen. Lähde: Lappeenrannan kaupunki, kaavoitus.



Kuva 41 ja 42. Kaupunkikartta 1936. Tontti nro 16 korttelipäädyn levyinen pohjoiseen jyrkästi laskevalla rinteellä. Lähde: narc.fi.



Rakennuspaikan historia



Kuva 43. Ilmakuva 1938 Veljekset Karhumäki Oy. Lähde finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 44. Ilmakuva 1949, kuvaaja Sarle E. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennuspaikan historia



Kuva 45. Ilmakuva keskustasta. Rantapuistokokonaisuus etelästä. Kuvaaja Sarle Ernst 1952. Lähde: finna.fi Lappeenrannan museot.

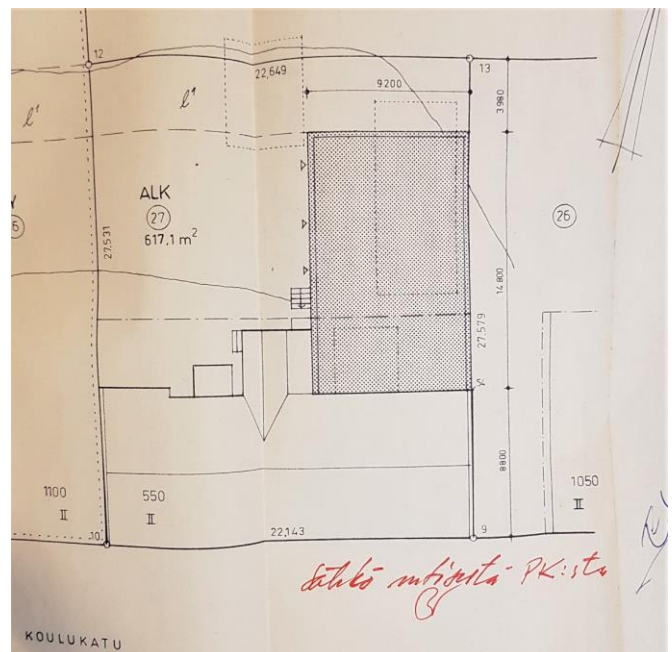
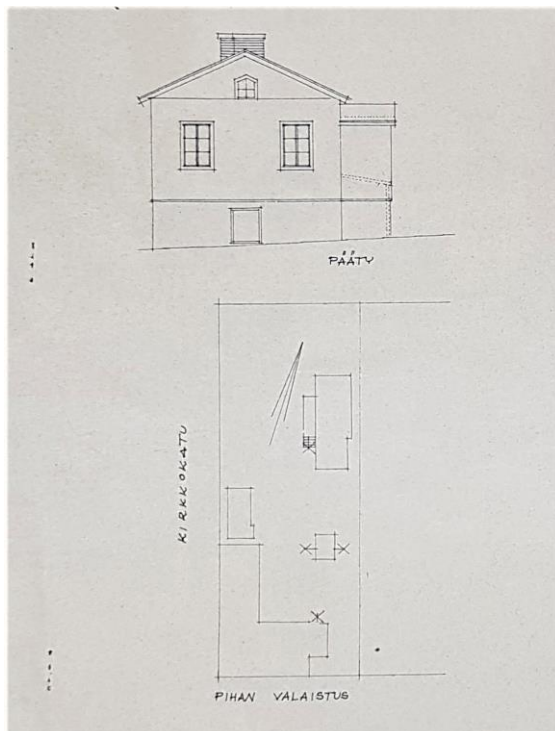


Kuva 46. Ilmakuva 1960-1965. Kuvaaja Veljekset Karhumäki Oy. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennuspaikan historia

Korttelin tonteilla 16 ja 27 on ollut 1900-luvun puoliväliin asti useita talousrakennuksia, joita on purettu, korjattu ja rakennettu uusia käyttötärpeiden mukaan. Lisäksi pihoidlla oli 1900-luvun puolivälissä jo useita hyvään mittaan kasvaneita vanhoja puita, jotka tarjosivat varjoa ja viihtyisyyttä.

Vuosi/tontti nro	Aukkaat/ rakennukset
1956/ 16 (nykyinen 3)	Kirjasto muutti pois päärakennuksesta tontilla 16.
1970-1990/ 16 (nykyinen 3)	Rakennus tontilla 16 jatkoi virastokäytössä: kotitalousneuvontasemana, nuoriso- ja urheilulautakunnan, liikunta- sekä raittiustoimiston käytössä 1980-1990-luvulla.
1979/ 27 (nykyinen 27)	Liikerakennusta oli laajennettu lisäosalla piharakennuksen paikalle tontin itäosalla. Päärakennusta oli laajennettu pihosivulla ulommaksi.



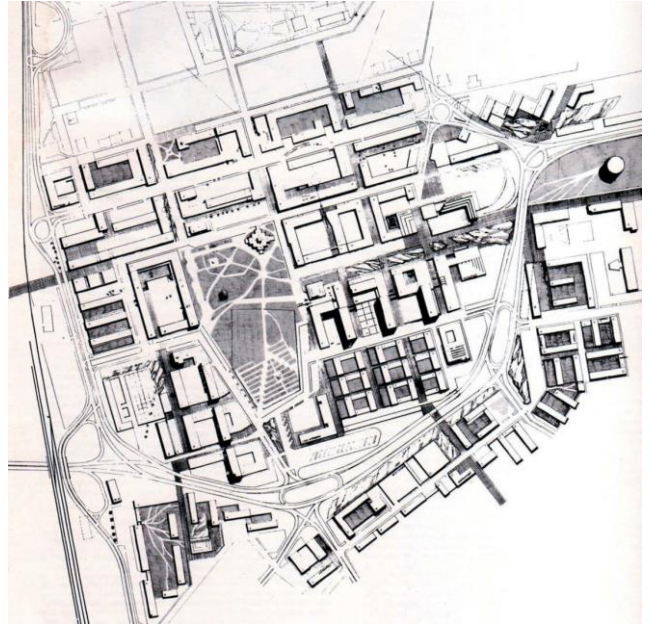
Kuva 47. Asemapiirros ja julkisivu päädyssä piharakennuksen muutos kerhohuoneiksi 1956. Lähde: LKA piirustukset III-3-16.

Kuva 48. oikealla tontin 27 laajennusosan piirustus 1979. Lähde: LRVA piirustukset Koulukatu 18.

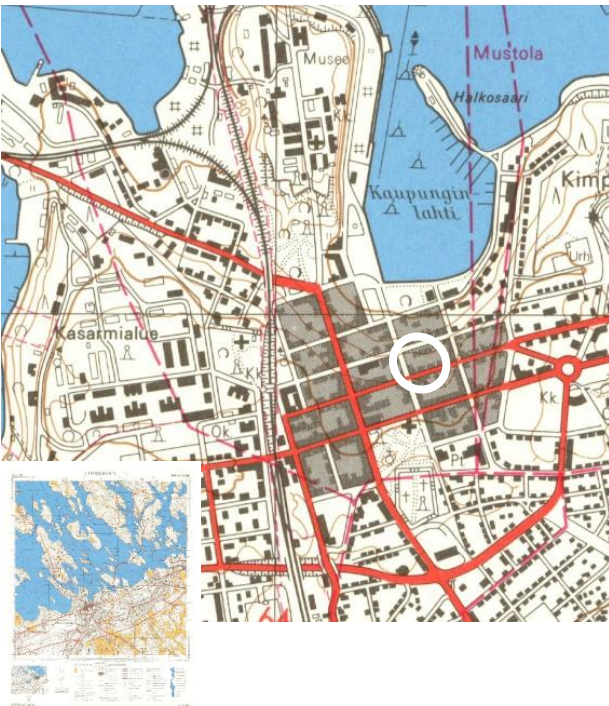
Rakennuspaikan historia



Kuva 49. Peruskartta 1951: Lähde: vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi.



Kuva 50. Vuoden 1963 keskustakilpailun voittanut Erkki Juutilaisen ehdotus "villimiehen arkivaatteet". Lähde: Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013.



Kuva 51. Peruskartta 1971. Lähde: vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi.



Kuva 52. Ilmakuva 1967-1968 Lappeenrannan keskustasta. Kuvaaja Uusi-Honko Matti. Lähde: finna.fi. Lappeenrannan museot.

Rakennuspaikan historia

Tontilla 16 asemakaavassa 1971 nykyinen Lottapuisto oli merkitty istutettavaksi alueeksi, samoin kuin korttelien sisäosatkin. Näillä istutuksilla oli puukaupungissa tärkeä tehtävä tulipalojen rajaajina. Leveitä puistokatuja, joita tehtiin empireajan asemakaavoihin, ei Lappeenrannan vanhimmissa osissa ollut, sillä 1700-luvun lopulla rakentunut vanha esikaupunki oli säästynyt tuhoisilta kaupunkipaloilta. Tontilla 16 oli 1970-luvun alussa vielä puinen kerhorakennus tontin sisärajalla Lottapuiston paikalla. Vuoteen 1978 mennessä piharakennus oli jo purettu.



Kuva 53. Asemakaava 1971 Lähde: LRVA.



Kuva 54. Ortoilmakuva 1939. Lähde: Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu.



Kuva 55. Ortoilmakuva 2015. Lähde: Lappeenrannan kaupunki, kaupunkisuunnittelu.

Nykyinen asemakaava

Asemakaava 405-2084, hyväksytty 25.7.1998.

Kaavalla erotettiin yleisen rakennuksen puistomainen pihapiiri puistoksi.

Tontti 3 (Koulukatu 16): Y, yleisten rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus 230 m², päärakennuksella merkintä sr: Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Rakennuksen säilyttäminen suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.

Tontti 27 (Koulukatu 18): AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosluku II3/4, rakennusoikeus 750 m².

Yleismääräykset:

Asuinhuoneiden rakenteellinen äänenvaimennus on oltava vähintään 35 dB(A).

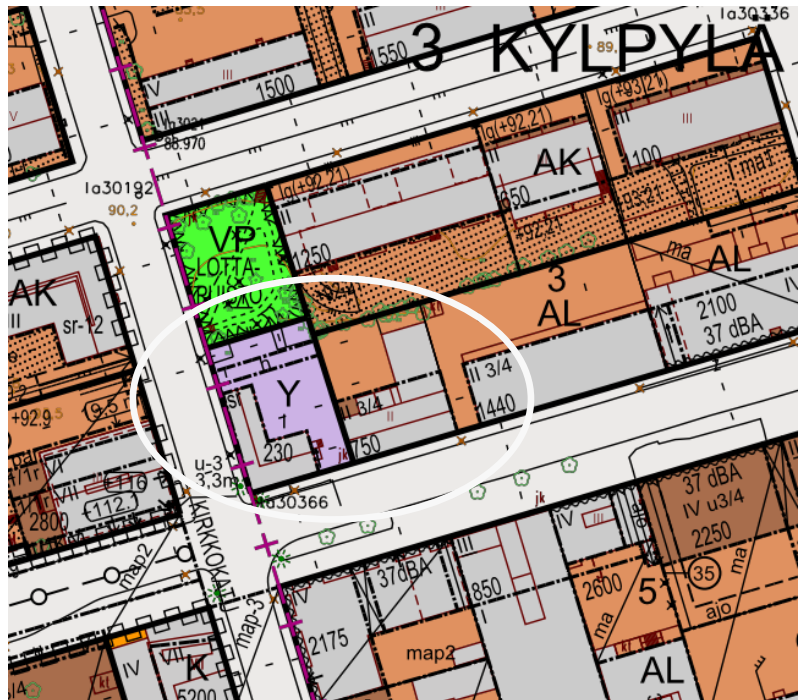
Rakennusten kerrosten yläpuoleisten tilojen uudisrakentamisen yhteydessä tulee kadunpuoleiset julkisivut muuttaa uudisrakennusosan julkisivukäsittelyä vastaavaksi.

Autopaikkoja on varattava:

Liike- ja toimistotilat 1 ap/60 kerros-m².

Asunnot 1 ap/80 kerros-m² kuitenkin 1 ap/asunto.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:	
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
—+—	Kaupunginosan raja.
— —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— —	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
— —	Ohjeellinen tontin raja.
3	Korttelin numero.
LOTTAPUISTO	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
34 II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II 34	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Rakennusala.	
h	Korttelin sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.
sr	Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävän rakennuksen rakennusala. Rakennuksen säilyttäminen suotavaa. Korjauksissa on rakennuksen historiallinen asu pyrittävä säilyttämään tai palauttamaan.
35	Asuinhuoneiden rakenteellinen äänenvaimennus on oltava vähintään 35 dB(A).
u	Rakennusten kerrosten yläpuoleisten tilojen uudisrakentamisen yhteydessä tulee kadunpuoleiset julkisivut muuttaa uudisrakennusosan julkisivukäsittelyä vastaavaksi.
Autopaikkoja on varattava:	
Liike- ja toimistotilat	1 ap/60 kerros-m ²
Asunnot	1 ap/80 kerros-m ² kuitenkin 1 ap/asunto



Kuva 56. Ajantasa-asemakaavaote: kartta ja määräykset.

Nykyinen yleiskaava

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavana toimii oikeusvaikutteinen Lappeenrannan Keskustan osayleiskaava 2030, Keskustan osa-alue. Yleiskaava on hyväksytty 17.8.2018.

C-2: Keskustatoimintojen alue, jolle kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat.

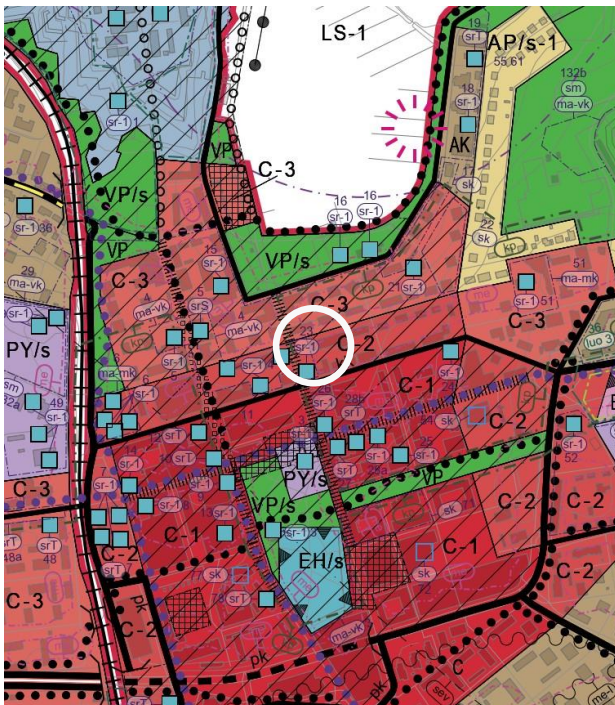
Alueelle saa sijoittaa keskusta-alueen soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen, sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin.

Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$.

Kirkkokatu on osayleiskaavassa merkitty kävelypainotteisena katuna kehitettäväksi alueeksi.

Koulukatu 16 rakennusta koskee merkintä sr-1 23: Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

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. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteessä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.



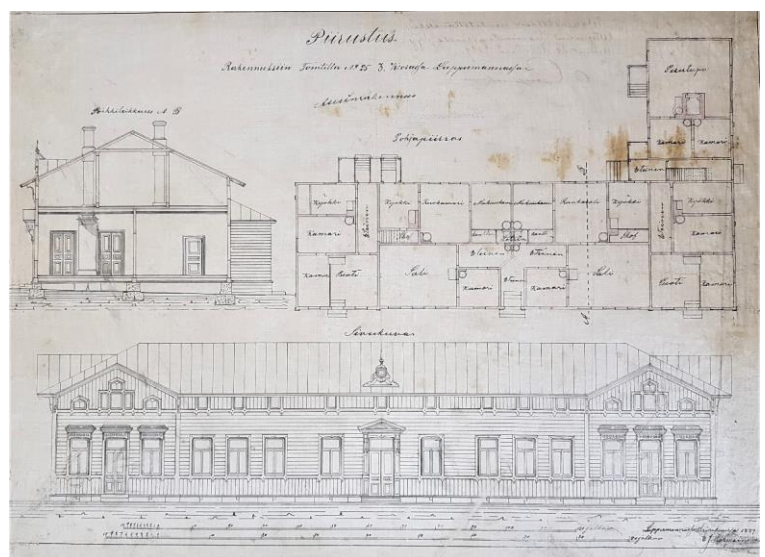
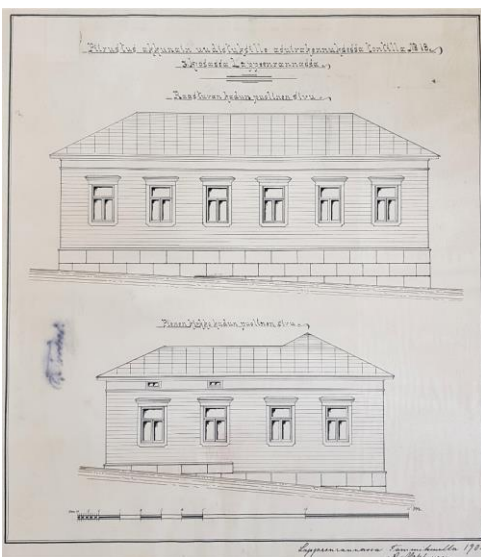
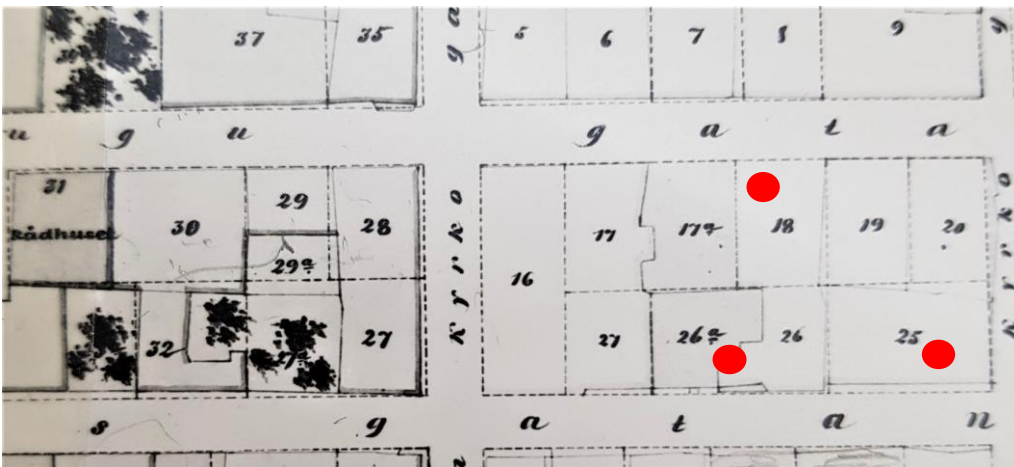
Kuva 57. Ote oikeusvaikutteisesta keskustan osayleiskaavasta 2030.

Rakennushistoria

Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti

Paikallisten ja lähikorttelien puurakennusten ominaispiirteet 1800-luvulta 1900-luvun alkuun olivat tyypillisiä useimmista Suomen puutalokaupungeista. Lappeenrannan keskusta-alueella ei esiintynyt ainakaan käsitellyssä korttelissa säännönmukaisesti tontin kulmissa niin sanottuja vinkkelirakennuksia, jollaiset ovat tyypillisiä esimerkiksi länsirannikolla Porin viidennessä kaupunginosassa.

Kolmannen kaupunginosan Korttelirakenne on peräisin vahvasti 1800-luvun alkupuolelta, mikä vaikutti tonttien muodostumiseen ja rakennusten nykyasemaan. Korttelille oli tyypillistä maastonmuotoihin sovitut kauppa- ja asuinrakennukset jyrkästi laskevalla Raatihuoneen- ja Kirkkokadulla, päinvastoin kuin tasaisemmalla Kuninkaankadulla ja sittemmin Koulukadulla. Korttelin pohjoisosa laskee siis jyrkästi Lerkanmäeltä Kaupunginlahtea kohti.



Kuva 58. (yllä) Suurennos kaavakartasta 1849.

Kuvat 59 ja 60. Vasemmalta oikealle **tontti 18** piir. 1901/ A. Makkonen; **tontti 25** piir. 1889 E. Holopainen.

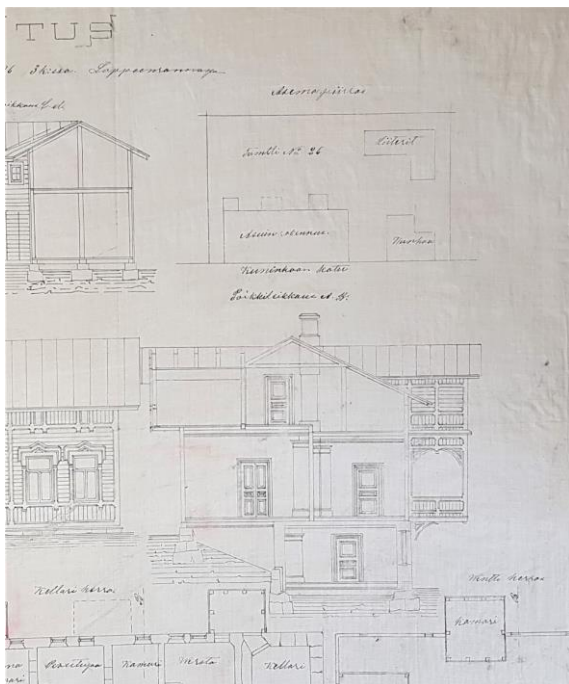
Lähde: LKA piirustukset III-korttelin rakennukset.

Rakennushistoria

Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti

Paikallisesti lähikorttelien puurakennusten ominaispiirteet muotoutuivat 1800-luvulta kertaustyylien ja nikkarityylin mukaisiksi. Rakennusten ulkoasuja uudistettiin aina uuden arkkitehtuurityylin vallatessa alaa. 1900-luvun alussa asuin- ja liikerakennusten ulkoasuun ilmaantui ikkunatyyppi, ja Jugendin muotokielen vaikutus näkyi vuorilaudoituksessa, kehyslaudoissa ja -listoissa. Rinnetonteilla tyypillisiä olivat korkeat luonnonkivijalat sekä parvekkeet, erityisesti korttelin sisäpihalle. Etelä-pohjoissuunnassa rinnetontit laskivat jyrkästi, ja itä-länsisuunnassa laskeva katuprofiili oli maltillinen. Tämä aiheutti haasteita korttelin päätytonteilla: kivijalkojen korkeudet vaihtelivat suuresti rakennuksen eri sivuilla. Pääsisäänkäynnit taloihin olivat kivirapuun ja muutamien askelmin Kuninkaan- ja Raastuvankaduilta.

Asuin- ja liikerakennuksen yhdistäminen oli alkuun käsityöläisille tyypillistä, samoin siirtomaamaatavara- ja lyhyttavarakaupan aikaan. Kortteleiden kulmissa oli tyypillisesti risteyksessä näkyvästi ja kutsuvasti kauppaliikkeen ovi, kiviportaat sekä mainoskyltti. Selvityskohteen lähikortteleissa oli 1800-luvun lopulta erityisesti leipureita leipomoineen, nahkureita nahkatuotteineen, kelloseppiä kelloliikkeineen ja kangaskauppoja ompelutarvikkeineen.

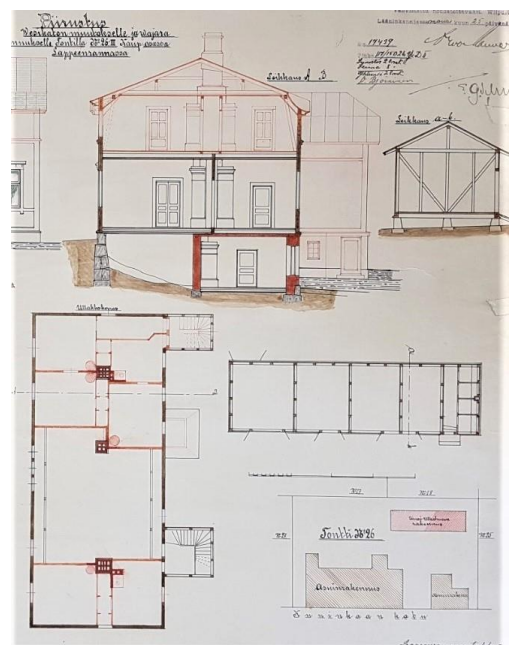


Kuva 61. Tontti 26 rakennuspiirustus 1910-luvulta nykyinen Koulukatu 20. Parveke sisäpihalle.

Kuva 62. Valokuvassa Raastuvankadun ja Kirkkokadun (Kirkkokatu 4) kulmassa rinnetontilla vastaava parveketoteutus.

Kuva 63. Piirustus tontilla 26 rakennuspiirustus 1920-luvulta.

Lähteet sivulla: Valokuva vuodelta 1949, kuvaaja Eino Mäkinen. finna.fi EKM; LKA piirustukset III-korttelin rakennukset.



Rakennushistoria

Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti



Kuva 64. Raastuvankatua itään, oikealla Raastuvankadun ja Kirkkokadun kulmaus ja Keisarintalo 1893-1899. Kuvaaja Sarén Oskaria. Lähde: finna.fi Lappeenrannan museot.



Kuva 65. Koulukatu 16 Raittiustoimisto. Lisäsiiven 1920-luvulla tehty, mutta perinteinen kertaustyylien aikakaudelle tyypillinen julkisivun jäsenitys sekä sovitut rinnetontille. Kuva 2020.

Rakennushistoria

Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti

Paikalliset liikerakennukset kokivat muutoksen tuulia erityisesti kauppatoiminnan uudistuessa 1930-luvulla. Julkisivujen uudistamisessa korostui funkkiskauppa: käytännöllisyys ja pelkistäminen. Hirsirakenteisissa julkisivuissa erityisesti kauppohen näyteikkunoita avattiin ja ikkunatyyppejä muutettiin paremmin ikkunaostoksiin soveltuvaksi. Kaupan ehdoilla uudistaminen jatkui 1950-1960-luvulla modernein rakennusmateriaalein. Samalla kauppohen ulko-ovien, lippohen ja valomainosten moderni muotokieli korvasi vanhat sisäänkäynnit kadulta rappuineen.

Muutoksen voimakkuutta 1960-70-luvulla kuvaa hyvin sana murros. Se tarkoitti vanhojen puutalokorttelien rakennuskannan ajanmukaistamista purkamalla. Kortteleissa puutalojen tilalle rakennettiin betonielementeistä liike- ja kerrostaloja. Kivijalkakaupat keskittyivät Koulukadulle asuinkerrostalojen alakertaan. Purettujen puutalojen tilalle rakennettiin osin myös vanhaa puutalokorttelin rakennuskorkeutta mukailevia puhtaasti liikerakennuksia ja erikoismyymälöitä sekä toimitiloja yrityksille. Samanlainen murros oli nähtävissä 1960-luvulla kirkonkylien raittirakennuksissa, jolloin pääkatuja levennettiin ja tontteja täydennysrakennettiin ajanmukaisin liiketiloin itsepalvelun tullessa vanhan siirtomaatavarakaupan tilalle. Rakennustyytit niin kirkonkylissä kuin kaupunkikeskustoissa muistuttivat tuolloin arkkitehtuuriltaan paljonkin toisiaan.



Kuvat 66 ja 67. (yllä) Kuninkaankatua idästä 1920–30-luvulta ja lännestä 1970-luvulla. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Kuvat 68 ja 69. (alla) Kuninkaankatua lännestä ja jälleen idästä: Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennushistoria

Paikallinen ja maanlaajuinen konteksti

Maanlaajuinen 1960-luvun rakennemuutos, autoilun lisääntyminen keskustoissa ja keskustojen kaupunkikuvan muutos jatkui 1960-1970-luvulla. Ruutukaava-alueilla eri kaupungeissa oli kuitenkin eroja: alla Lappeenrannan ja Mikkelin ydinkeskustaa 1950-1960-luvulta. Mikkelissä nimensä mukaan keskusta kehittyi Hallitustorin ympärille, johon hallinto- ja julkinen rakennuskanta keskittyi. Mikkelissä pääkatujen mittakaava hallintokortteleiden ja torin ympärillä on väljä ja leveä. Kummassakin kaupungissa toisen maailmansodan aikaiset pommitukset aiheuttivat selvästi paineita korttelien rakennuskannan uudistamiseen erityisesti ydinkeskustassa 1950-luvulta alkaen.



Kuvat 70 ja 71. (yllä) Lappeenrannan Kirkkokadun pohjoispää, Kirkkokadun ja Annikinkadun kulma ja entinen kauppa. Oik. Kirkkokatu sen eteläpäästä Lappeen Marian kirkon puiston puolelta pohjoiseen ja pääkadun varren asuin- ja liikeyröstalot. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot



Kuvat 72 ja 73. (alla) Mikkelin Porrassalmen katua ja keskuskorttelit hallitustorin lähellä Raatihuoneenkadulta. Lähde: finna.fi, Mikkelin kaupungin museot.

Suunnittelijat

Kummankaan kohteen alkuperäisiä suunnittelijoita ei tunneta. Muutosten suunnittelijat olivat pääasiassa paikallisia rakennusmestareita ja insinöörejä.

Raittiustoimisto Koulukatu 16

1901 rkm Aapo Makkonen.

1925 Arvi Häkkinen, Kirjastotalon lisärakennus

1945 H. Tuominen, piharakennuksen muutos museosta neuvolaksi.

1956 arkk. Reino Ahjopalo, entisen kirjaston piharakennuksen muutos

Arkkitehti Reino Ahjopalo (1910-1998) valmistui arkkitehdiksi vuonna 1937. Hän toimi Tampereella rakennusarkkitehtinä 1938-1945, ja sen jälkeen apulaisasemakaava-arkkitehtinä vuoteen 1948. Kotkassa hän toimi kaupunginarkkitehtinä vuoteen 1953. Pisimmän uransa hän teki Lappeenrannan kaupunginarkkitehtinä vuodesta 1953 vuoteen 1973. Hän on suunnitellut muun muassa Kesämäen koulun, asuin- ja liiketaloja Lappeenrannassa, ja vuonna 1955 vahvistetun Lappeenrannan asemakaavan.

Liiketalo Koulukatu 18

1895 E. J. Holopainen

Rkm J. E. Jaakkola

1931 U. Luukkonen: myymälä ja asuinhuone tilojen sovittaminen

1934 rkm Evald Mattson, julkisivumuutos ja korotus

Johan Edvard Jaakkola (1874-1921) oli kaupungin rakennusmestari ja taloudenhoitaja. Hänen tunnetuin työnsä oli Satamatorin "Jaakkolan kirkko", jossa oli lihantarkastamo, vaakahuone sekä kaupungin varastoja, kioski ja kahvila. Rakennus valmistui vuonna 1907 ja se purettiin vuonna 1957. Vuonna 1906 Jaakkola luonnosteli asemakaavat II ja III kaupunginosaan, ja koko kaupunkiin myöhemmin. Kaavoja ei vahvistettu. (Lähde: Immonen 1992 s. 285, 382 ja Makkerin blogi:11.2.2017)



Kuva 74: Ns. Jaakkolan kirkko, Satamatorilla sijainnut vaakahuone ja lihantarkastamo. Vedos vuodelta 1957. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennuksen vaiheet: Raittiustoimisto

Aiemmissa historiaselvityksissä tai inventoinneissa korostetaan, ettei Lagerstamin talon ikää voida määrittää tarkasti. Vakuutuskirjoja on aiemmin tulkittu niin, että tontin kulmatalo oli vanha rakennus, joka 1875 muutettiin kokonaan. Tämä ei täysin pidä paikkaansa, sillä Lagerstam sai maistraatin luvan huoneiden rakentamiseksi pohjapiirustuksen 1875 mukaan, mutta 1870-luvun ”karaktäärirakennuksen” ulkoasua ei saanut muuttaa. ” (LKA kortteli 3 tontti 16 Lagerstamin talo piirustukset ja asiakirjat)

Vanhoiden asemakarttojen mukaan on arvioitu että rakennus on peräisin jo 1830-1840-luvulta. Tontti- ja henkikirjat viittaavat asutukseen ja kauppiaisiin jo vuodesta 1818 alkaen tässä korttelissa. (LKA henkikirjojen kopiot 1670-1860 Aaj:5) Tontille on piirretty rakennus Viipurin Atlakseen vuodelta 1799, joka on saattanut kuvata todellista tilannetta. Paikalla oli mahdollisesti jo tuolloin tupa- ja kamarityyppinen rakennus.

Viittaus karaktäärirakennukseen tarkoittaa, että ainakin 1870-luvulla rakennus oli vuorattu veistokoristeluin, todennäköisesti empiretyyliseksi. Alkuperäiset ikkunat 1800-luvulla olivat ajan rakennustavan mukaan kuusiruutuiset. Veistokoristelu ja haukkaikkunat rakennuksessa vastaavat 1800-luvun lopun kertaustyyliä pelkistetympää asua. Vuorausta, 1800-luvulle tyypillistä leveää ponttilautaa, on 1900-luvun alussa todennäköisesti uusittu. Ikkunat on uusittu mahdollisesti 1900-luvun vaihteessa T-malliseksi, kuten kuvassa 75 alla näkyy.

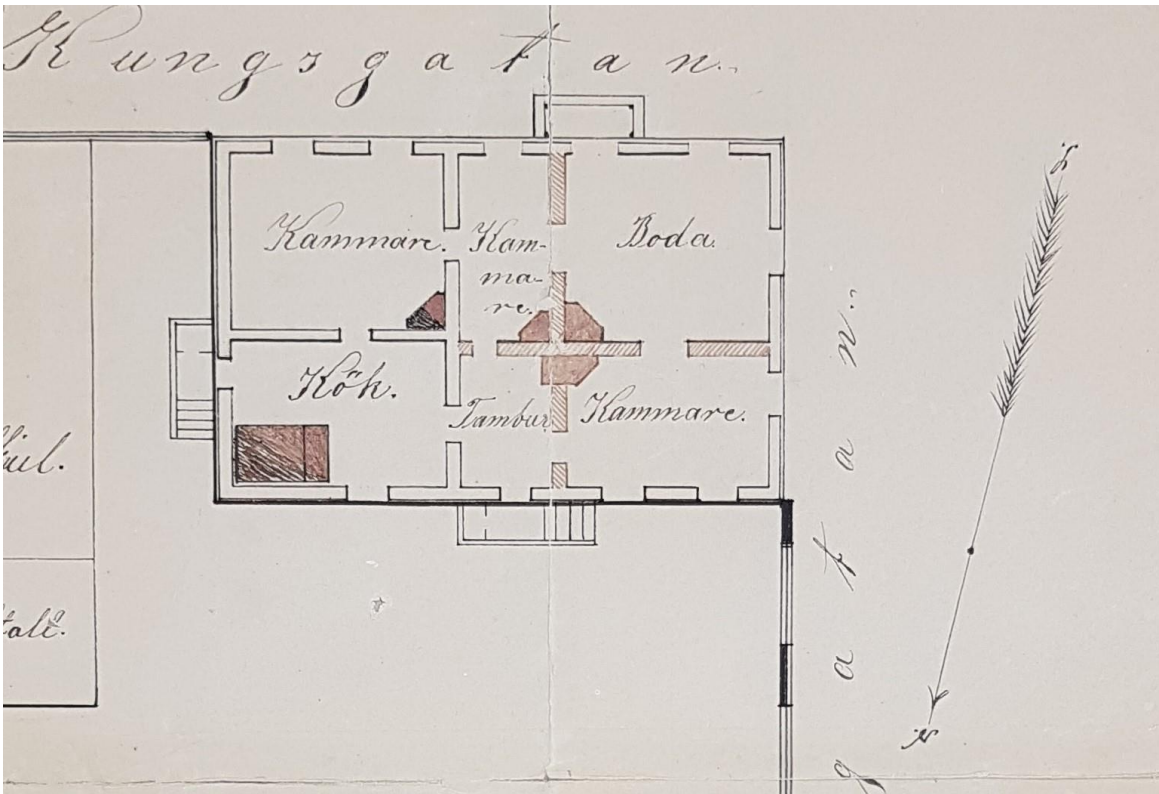


Kuva 75. Lappeenranta, kelloseppä Evald Lagerstamin talo ja liike 1890-1900. Tuntematon kuvaaja. Lähde: finna.fi Lappeenrannan museot.

Rakennuksen vaiheet: Raittiustoimisto

Aika	Rakentaminen ja käyttö
1875	Maistraatin lupa-asiakirjan mukaan kellomestari Evald Lagerstam asui tontilla 16, johon hän haki lupaa asuinrakennukselle: kolme asuinhuonetta, badlokal eli pesuhuone, tampouri eli eteinen ja keittiö" (LKA kortteli 3 tontti 16 Lagerstamin talo piirustukset ja asiakirjat)
1876	Samalla kun Lagerstamin mainitaan hakeneen viinan myyntilupaa rakennukselle vuonna 1876 hän haki lupaa sen laajennukseen "skafferi", päärakennuksen itäpäätyyn. Vuonna 1878 Lagerstam anoi lisäksi lupaa siirtää pihalla olevaa liiteriä. Toimet viittaavat siihen, että Lagerstamilla oli aikeita laajentaa kauppatoimintaa.

(LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:5 1876-1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830-1892).



Kuva 76. Koulukatu 16 rakennuksen pohjaratkaisu 1875, johon Lagerstam haki lupaa. Piirustukseen oli jo hahmoteltu kulku Kuninkaankadulta liikehuoneeseen. Lähde. LKA Lagerstamin talo III-3-16.

Rakennuksen vaiheet: Raittiustoimisto

Aika	Rakentaminen ja käyttö
1885	Kelloseppä Lagerstam anoi muutoslupaa päärakennukselle, nyt hän halusi avata oven Kuninkaankadulle. Lupa myönnettiin, kunhan rappuset tehtäisiin seinien sisäpuolelle. Oven avaaminen Kuninkaankadulle kertoo liiketoiminnan vakiintumisesta, ja oli myös rakennusjärjestyksen mukainen suositus
1926	Päärakennus oli kirjasto-lukusalina, ja piharakennus entinen kirjastonhoitajan asunto. Kotiseutuyhdistys anoi asuntoa käyttöönsä museoksi. Itse kirjastotaloa oli laajennettu lisäsiivelle edellisenä vuonna 1925.

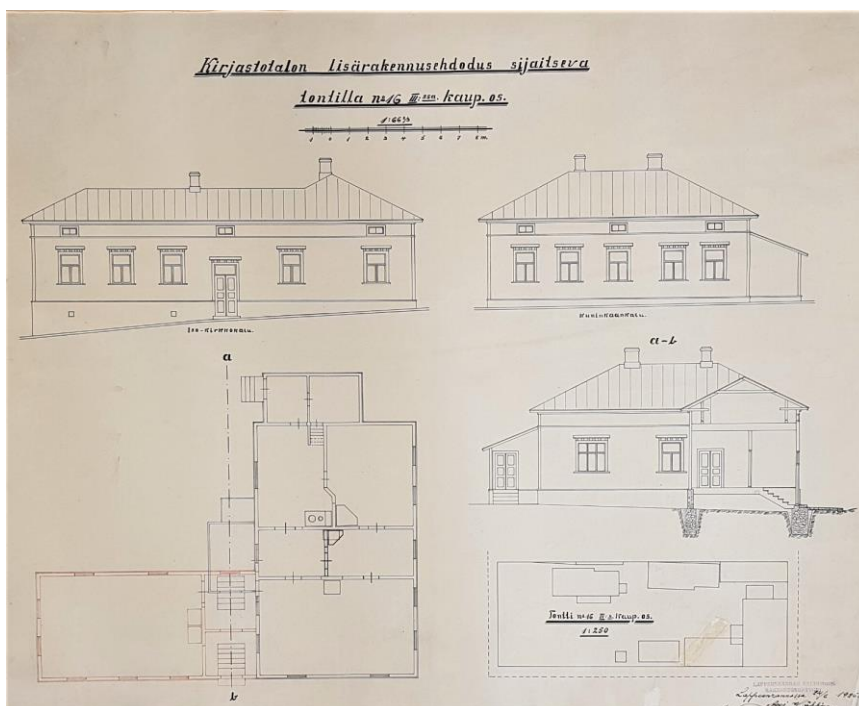
(LKA vuoden 1926 kunnalliskertomus, kaupunginvaltuuston vuosikertomus pykälä 13)

(LKA supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:5 1876-1901; Raastuvanoikeuden ja Maistraatin tonttikirjat 1830-1892).



Kuva 77. Lappeenranta, Iso-Kirkkokadun ja Kuninkaankadun kulmarakennus 1900. Anniskeluyhtiön viinakauppa ja Lagerstamin kelloseppäliike. Kadulla väkeä odottamassa viinakaupan avaamista. Kuvaaja Salo Heikki. Lähde: finna.fi Lappeenrannan museot.

Rakennuksen vaiheet: Raittiustoimisto



Kuva 78. Kirjastotalon ja sen lisärakennuksen piirustus vuodelta 1925. Lähde: LKA piirustukset III-3-16.



Kuvat 79 ja 80. "Nykyinen kirjastotalo" ja sen lehtilukusali. Lähde: Lappeenrannan kirjaston historia 1947 s. 15 ja 17.



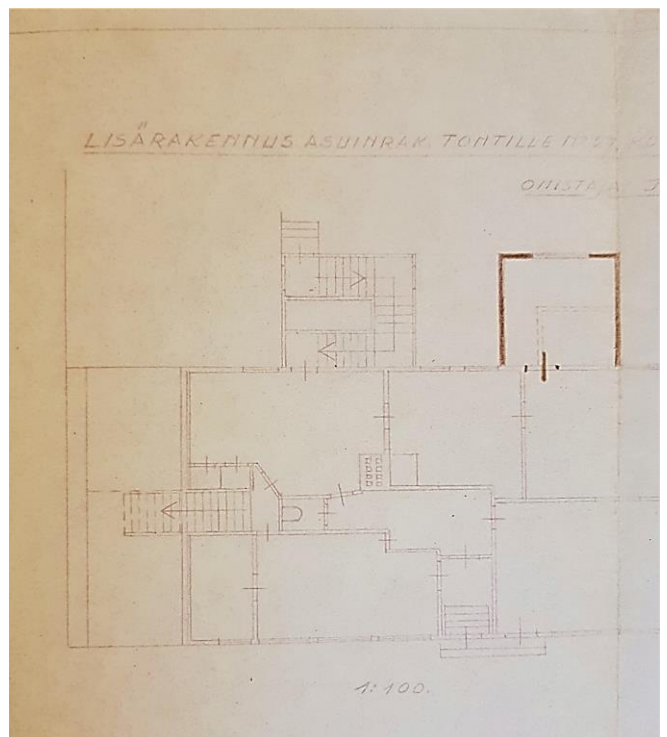
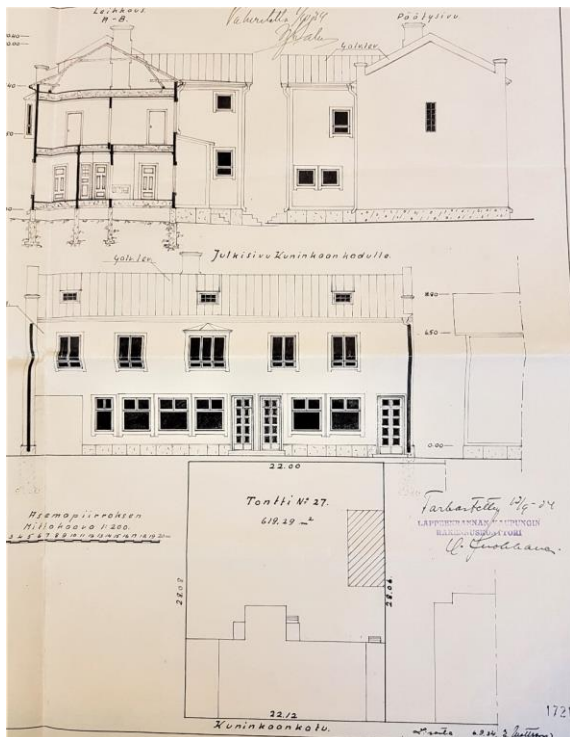
Keskeiset muutokset ja muutosvuodet: Raittiustoimisto



Kuva 81. Raittiustoimiston muutoskaavio. Sitowise 2021.

Rakennuksen vaiheet: Liiketalo

Aika	Rakentaminen ja käyttö
1931	Piirustukset tulisijan muutokseen J. A. Kauppinen.
1934	Korotusmuutosehdotuksen tontille 27 suunnitteli E. Mattsson. Rakennus oli osin asuinkäytössä. Pohjapiirustusten mukaan länsipäädyssä oli myymälä varastoineen. Kellarikerrokseen tuli pyykkitupa, sauna, keskuslämmityshuone ja sisä-WC. Julkisivumuutoksessa tehtiin korotus kaksikerroksiseksi. Yläkertaan tuli perheasunto, kolme makuuhuonetta, sali, ruokasali ja oleskeluhuone. Alakerran liikehuoneiston ja asunnon muutokset olivat vähäisiä: palvelijanhuone tehtiin keittiön yhteyteen. Ulkoasu rapattiin. Ikkunat uudistettiin 1930-luvun tyyliin neliruutuisiksi. Ovet olivat lasiruutua puukehyksin. Vanhat kattofrontonit poistettiin. Ylläkertaan rakennettiin erkkeri-ikkunat paikallisen ja tutun rakennusmallin mukaan. Itäpäätyyn katukulmaukseen tehtiin uusi porrashuone yläkerran asuntoon. Länsipäädyn porttikäytävästä (läpiajettava sisäpihalle) oli sisäänkäynti ja rappuhuone yläkertaan.
1947	Omistaja I. Kauppi, lisärakennus – talousrakennus tontille 27.



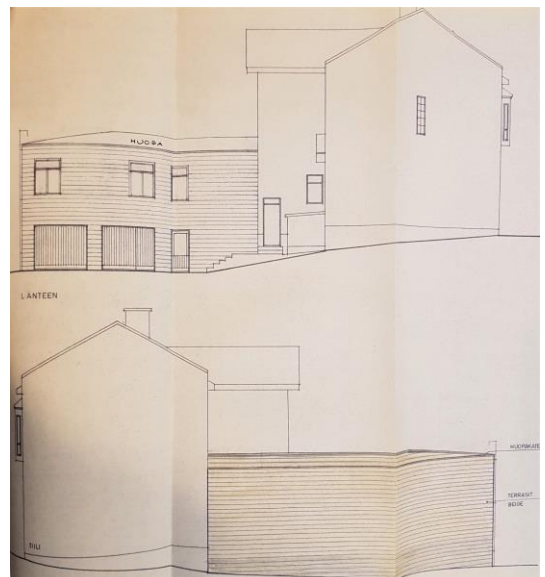
Kuvat 84 ja 85. Piirustukset 1934 korotusehdotus E. Mattsson rakennukseen tontille 27 ja lisärakennus vuodelta 1947. Lähde: LRVA piirustukset, rakennuslupa-asiakirjat kortteli 3.

Rakennuksen vaiheet: Liiketalo

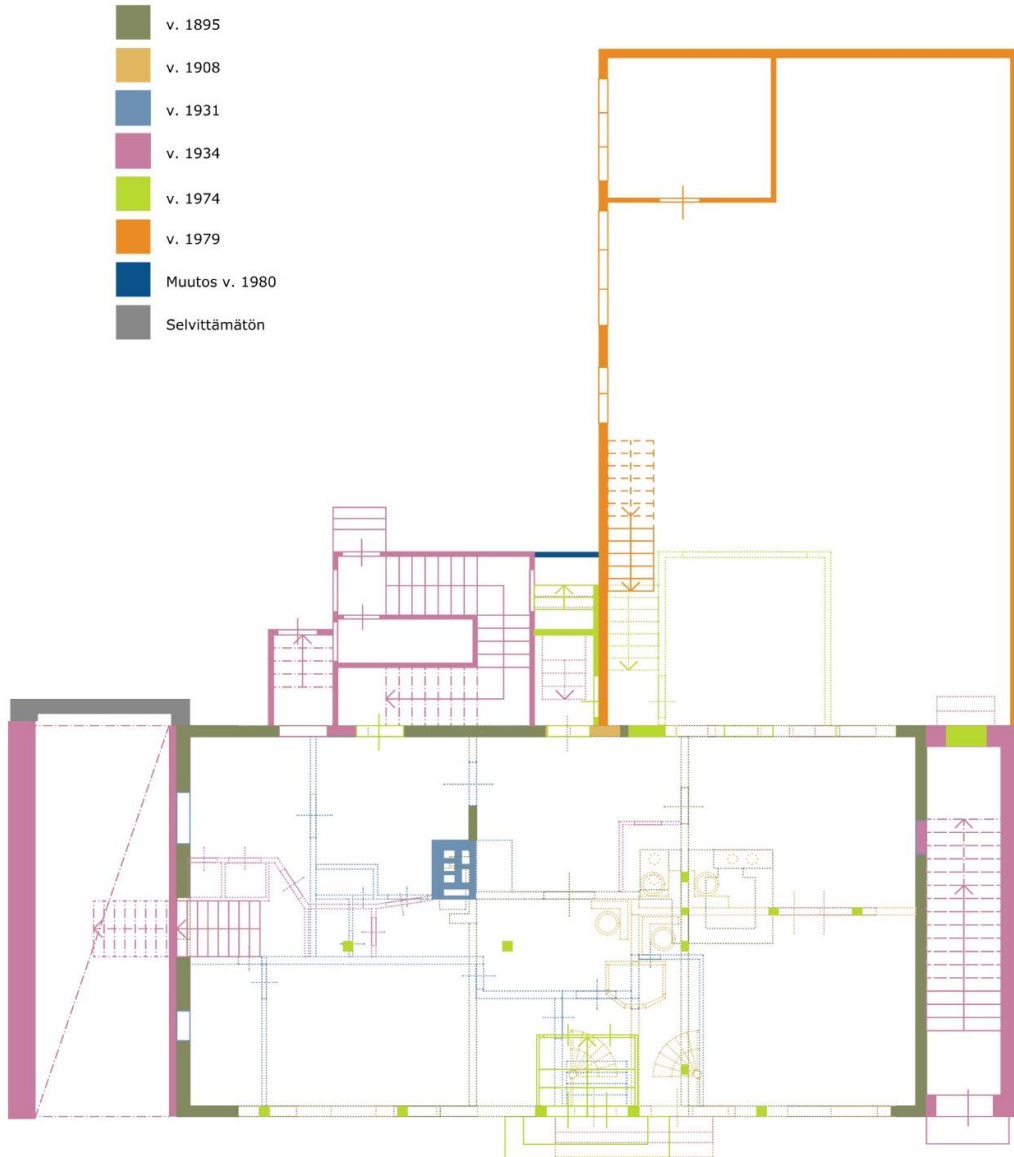
Aika	Rakentaminen ja käyttö
1959	Julkisivumuutos, suunnittelija O. Lahti; omistaja I. A. Kauppi. Pääjulkisivun ikkunoista osa vaihdettiin yksiruutuisiksi näyteikkunoiksi, ja keskiosaan lisättiin uusi liiketilan ulko-ovi.
1963	Julkisivumuutos, suunnittelija Olavi Lahti; uusittiin loputkin julkisivun näyteikkunat yksiruutuisiksi, ja ulko-ovet uudistettiin samoin.
1979	Muutos ja laajennus, pohjoisosan siipi sisäpihallepäin; piirtäjä K. Laitinen, omistaja R. Römpötti. Laajennusosaan tuli autotalli ja varastoja.



Kuvat 86 ja 87. Piirustukset 1934 korotusehdotus E. Mattsson rakennukseen tontille 27 ja lisärakennus vuodelta 1947. Lähde: LRVA piirustukset, rakennuslupa-asiakirjat kortteli 3.



Keskeiset muutokset ja muutosvuodet: Liiketalo



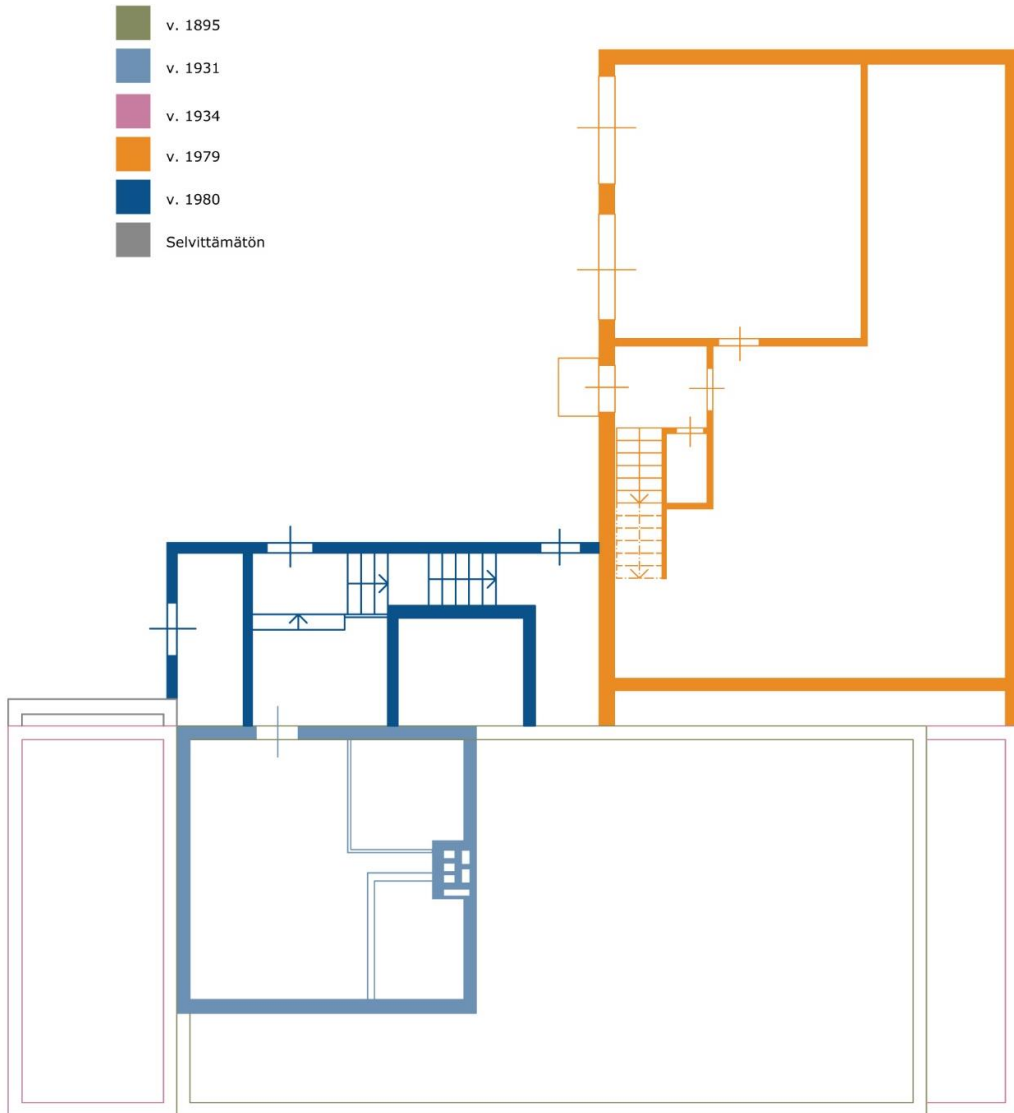
Kuva 88. Muutoskaavio, Liiketalo 1 kerros myymälätilat. Saatavilla ei ole ollut ajantasaisia pohjapiirroksia. Sitowise 2021.

Keskeiset muutokset ja muutoskaavio: Liiketalo



Kuva 89. Muutoskaavio, Liiketalo 2 kerros asuinhuoneisto ja henkilökunnan tila. Saatavilla ei ole ollut ajantasaisia pohjapiirroksia. Sitowise 2021.

Keskeiset muutokset ja muutoskaavio: Liiketalo



Kuva 90. Muutoskaavio, Liiketalo kellarin autotalli, toimisto- ja varastotilat. Sauna ja tekniset tilat sekä varasto. Käynti kaikkiin sisäpihalta. Saatavilla ei ole ollut ajantasaisia pohjapiirroksia. Sitowise 2021.

Nykytila: Raittiustoimisto



Kuva 91. Raittiustoimiston pääjulkisivu Koulukadulta etelästä.



Kuva 92. Raittiustoimiston pihajulkisivu koillisesta. Kuvassa taustalla näkyy Kirkko- ja Kuninkaankadun korkeampaa rakentamista ja uudisrakennus.

Nykytila: Raittiustoimisto

Piha



Kuva 93. Raittiustoimiston pihatie Kirkkokadulta lännestä. Naapuritontti pohjoispuolella on Lottapuisto.



Kuva 94. Piha-alueesta, joka on yhteinen Koulukatu 18 ja tontin 27 kanssa.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuva 95. Talon pohjoispääty ja laajennusosa 1920-luvulta. Korkea betonikivijalka.



Kuva 96. Talon itäpäädyn sisäänkäynti. Matala luonnonkivijalka.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuva 97. Yksityiskohta talon nurkasta katujen kulmassa. Vaakaponttipanelointi, T- malliset ikkunapuitteet ja noppakoristein korostetut ikkunakehyslistat kiinnittävät huomiota.



Kuva 98. Umpeen laudoitettu räystääналunen on viimeistelty simssilistan tapaan. Vinttikerroksessa on haukkaikkunat.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuva 99. Sisäpihalta vanhimman rakennuksen ja laajennusosan yhtymäkohta. Luonnonkivi ja betonia kivijalassa.



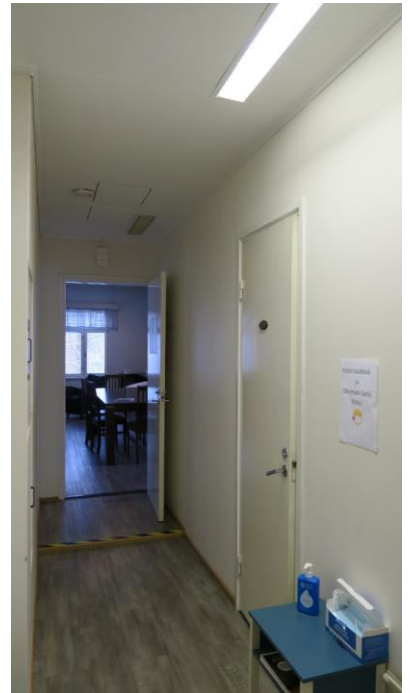
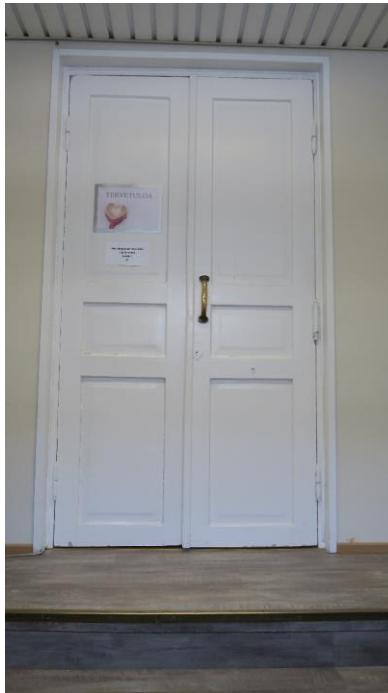
Kuva 100. Sisäpihan uusittu ikkunapuite vanhan 1900-luvun alkupuolen mallin mukaan.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuva 101. Raittiustoimisto Kirkkokadulta lännestä.



Kuvat 102, 103, 104. Pääovelle eteisestä eli tampuurista kohti ulko- ja sisäovea. Oikealla eteiskäytävä pohjoiseen kohti 1920-luvun laajennusosaa.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



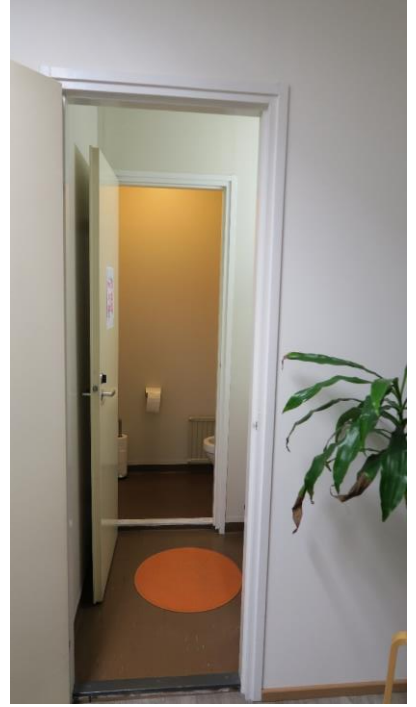
Kuva 105. Laajennusosan salin ikkunoihin länsisivulla ja pohjoispäässä.



Kuva 106. Laajennusosasta kohti etelää ja vanhaan osaan käytävälle.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuvat 107, 108, 109. Eteiskäytävältä kohti eteläsivua. Käytävän wc-tilat.



Kuvat 110, 111, 112. Aula, länsisivun toimistohuone ja vanhan osan käytävä kohti itäpäättä.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



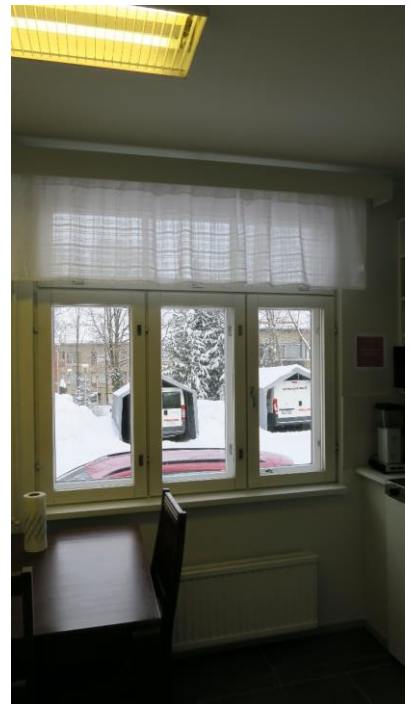
Kuva 113. Eteläsivun vanhan osan toimistohuone, joka sijoittuu Kirkko- ja Koulukadun kulmaan.



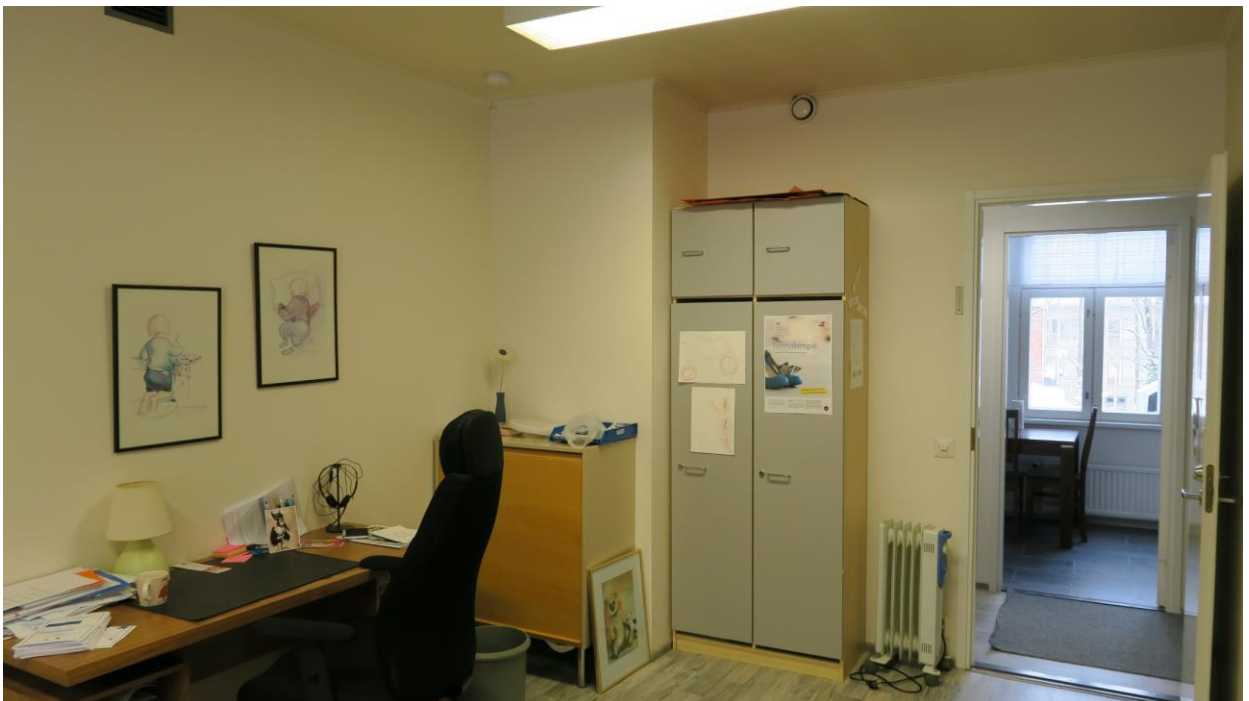
Kuvat 114, 115, 116. Eteläsivun toimistohuoneesta pohjoiseen; eteläsivun toimistohuoneesta keskellä rakennusta ja toimistohuoneesta sisäpihan puolella.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuvat 117, 118, 119. Sisäpihan puolella keittiöstä.



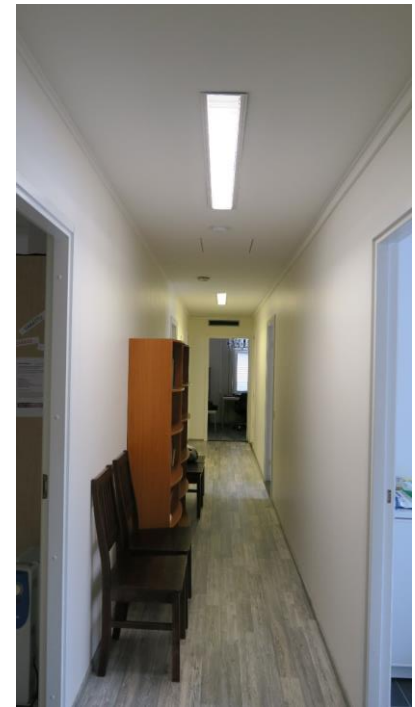
Kuva 120. Eteläsivun toimistohuoneesta kohti sisäpihaa ja keittiötä.

Nykytila: Raittiustoimisto

Rakennus



Kuvat 121, 122, 123. Itäpäädyn ulko-ovelle, siivoustila pohjoissivulla ja varastohuone (suihku) eteläsivulla itäpäättä.



Kuva 124. Itäpäädyn käytävältä wc-tila ja käytävä itäpäädestä länteen läpi talon.

Nykytila: Liiketalo



Kuva 125. Liikerakennuksen pääjulkisivu Koulukadulta etelästä.



Kuva 126. Liikerakennus lännestä sisäpihalta.

Nykytila: Liiketalo

Piha



Kuva 127. Sisäpihasta autokatoksineen tontin pohjoislaidalla.



Kuva 128. Sisäpihalta korttelin pohjoispuolen rakennuksiin.

Nykytila Liiketalo

Rakennus



Kuva 129. Liiketalon länsipäädystä, jossa on säilynyt alkuperäinen 1930-luvun ikkunatyypin puitteineen sekä 1970-luvun valomainokset. Päädyissä ja eteläsivun toisessa kerroksessa on vanhempi rappauspinta kuin sisäpihalla.



Kuva 130. Sisäpihalta etelään, pohjoissivu. Alaosan vanhan porttikongin paikalla on autotallin pariovet. Pihajulkisivun rappaus on sileämpi ja sävy eri kuin muualla julkisivuilla.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 131. Liiketalon itäpääty ja sen laajennusosa tontilta 26 kuvattuna.



Kuva 132. Toisen kerroksen sisäpihan parvekkeesta ja korotetun osan tiilirungosta.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 133. Pääjulkisivulta Koulukadulta, sisäänkäynnin lippa profiilipelistä ja ulko-ovi itäpäädyssä toisen kerroksen asuinhuoneistoon.



Kuva 134. Kivijalasta ja muotoiltu syöksytorvi 1930-luvun tapaan sisäänvetona julkisivussa.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 135. Liiketilasta Koulukadulle näyteikkunoihin.



Kuva 136. Sisääkäynnistä, tuulikaappi ja rappuaskelmat ylös.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 137. Liiketilasta länsipäätyyn. Taustalla raput länsipäädyn toisen kerroksen asuinhuoneisiin.



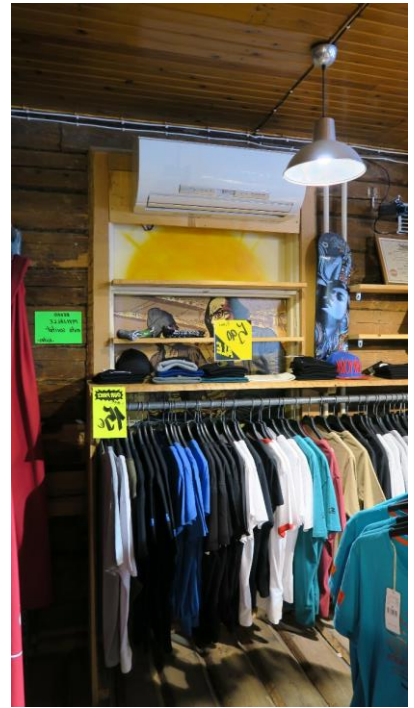
Kuva 138. Liiketilan keskiosasta; näkyvissä vanhaa muurirakennetta 1900-luvun alkupuolelta. Kattopanelointi on 1950-60-luvulta.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuvat 139, 140, 141. Vasemmalta oikealle länsipäädyn hirsiseinää, ikkuna-aukko vanhaan porttikongiin, raput toiseen kerrokseen ja länsipäädyn toisen kerroksen päätyikkuna.



Kuvat 142, 143, 144. Vasemmalta oikealle vanhan runko-osan säilyneet ikkuna-aukot havaittavissa pukukopissa ja etelän hirsiseinässä.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 145. Liiketilaan jääneet pilarit ja näkymä eteläsivun näyteikkunoihin.



Kuva 146. Näkymä laajennusosasta eteläsivulle ja näyteikkunoihin. Oikeassa laidassa raput ja kaide alakertaan.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 147. Liiketilan laajennusosaan ja sen pohjoispäähän.



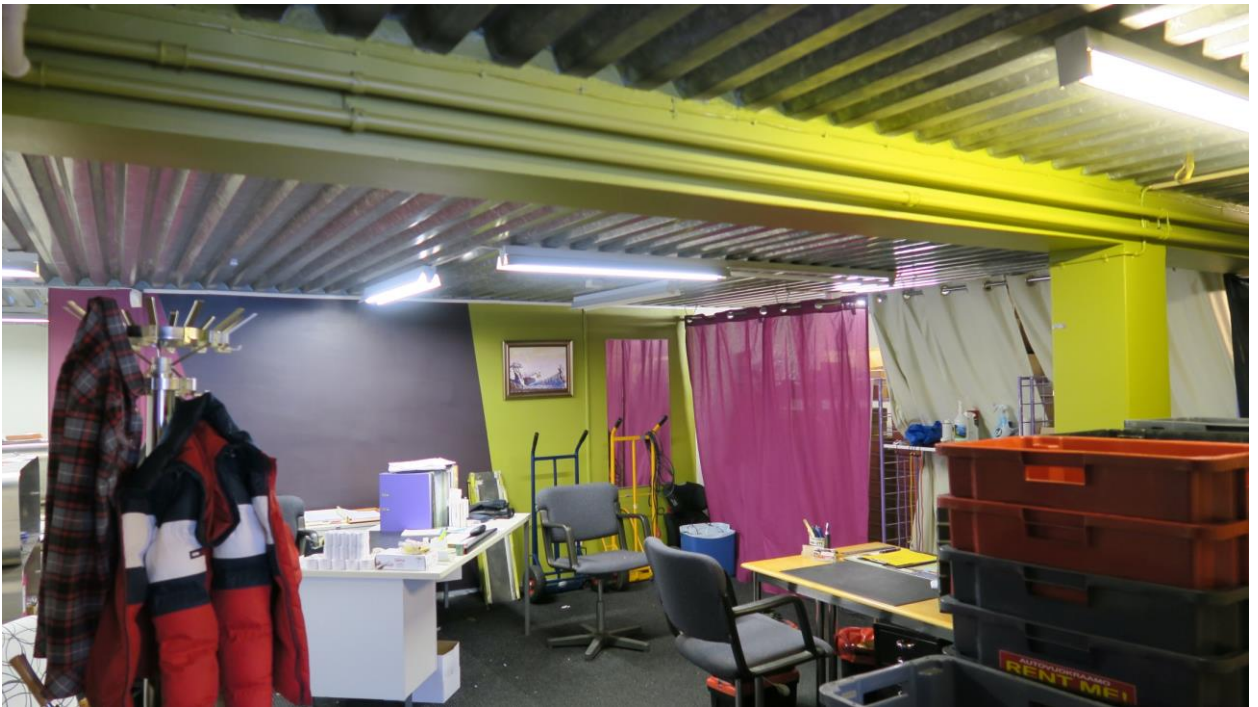
Kuvat 148, 149, 150. Vasemmalta oikealle raput ja teräspinnakaide 1950-luvulta alakertaan kellaritiloihin. Ovi kellariin ja toimistotiloihin. Kellarin wc-tila.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



Kuva 151. Kellarin kaksipaikkainen autotalli.



Kuva 152. Kellarin ovelta toimistotilaan, itäsivulle.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



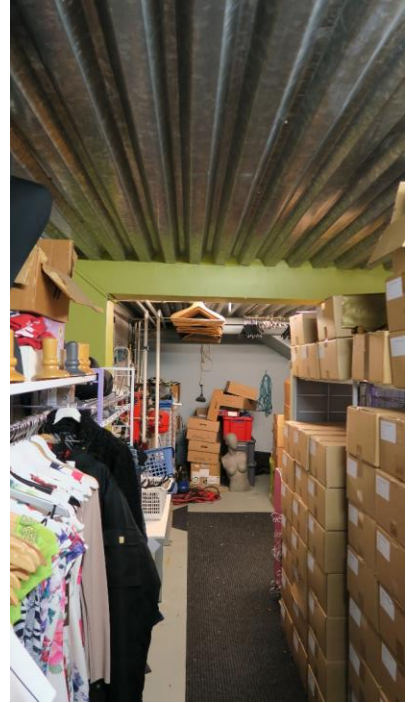
Kuva 153. Kellarin toimistotilasta kohti länsisivua ja ulko-ovea.



Kuva 154. Kellarin jaettu toimistotila ja sen pohjoispääty.

Nykytila: Liiketalo

Rakennus



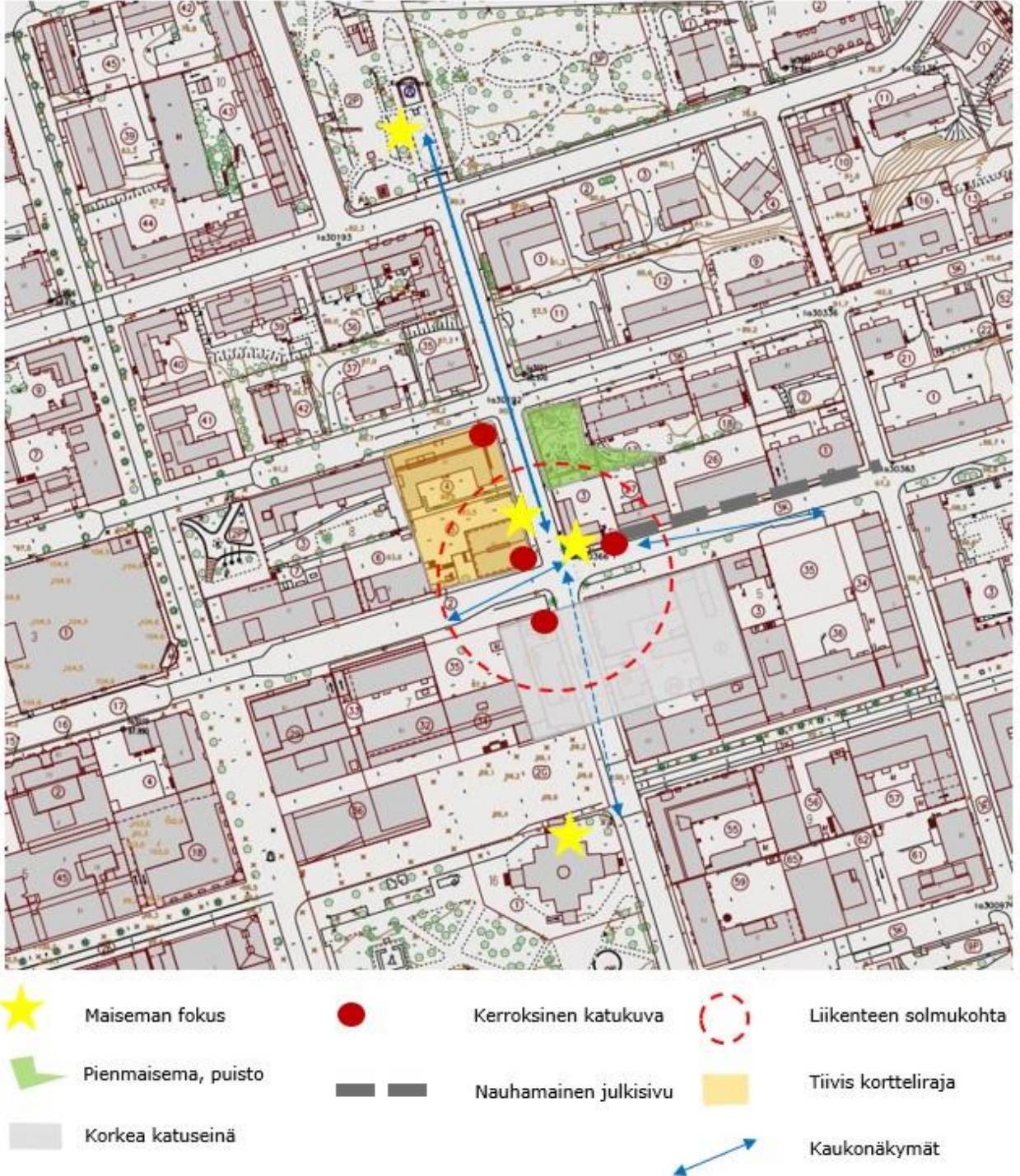
Kuvissa 155, 156, 157. Vasemmalta oikealle kellarin verhoihin jaettu varasto-osa ja tekninen tila.



Kuvassa 158. Kellarin laajennusosan länsisivun ovi sisäpihalle.

Rakennus osana ympäristöä

Analyysikartta



Kuva 159. Analyysikartta.

Rakennus osana ympäristöä

Ominaispiirteet ja säilyneisyys

Rakennus on sijainnut alusta asti kaupankäynnin ja liikenteen kannalta keskeisellä paikalla. Raatihuone ja keisarillinen residenssi viereisessä korttelissa 1800-luvulla on nostanut kauppia- ja käsityöläiskorttelin nro 3 arvoa varsinkin länsipäässä, ja suora yhteys satamaan ja torille Kirkkokatua pitkin on ollut kaupankäynnin kannalta etu. Länsipuolinen kortteli muuttui yhä selvemmin virastokortteliksi 1900-luvun alusta alkaen. Koko korttelin mittaisena korttelin 3 tontti 16 oli näin ollen luonteva paikka julkiselle toiminnalle.

Nykyisellään Koulukatu 16 ja 18 rakennukset ovat jäänteitä ajalta, jolloin koko alue oli rakentunut perinteiseksi suomalaiseksi puukaupungiksi. Muilta osin Koulukatu on muuttunut sekä mittakaavaltaan että rakennusten suhteessa katulinjaan. Vielä 1970-luvulla rakennusten kerrosluvuksi riitti useimmiten kolme, ja korttelien sisäosia määrättiin istutettaviksi. Lähes koko Koulukatu on saanut uudet asemakaavat 2000-luvulla, ja niissä kerrosluku vaihtelee IV-VIII. Korkeus on sitä suurempi, mitä lähempänä Kauppakatua ollaan. Siinä mielessä 1950-luvun Kivisen yleiskaavan henki toteutuu: Kauppakatu on siinä yksi korkeilla rakennuksilla korostettava väylä.

Ominaispiirteet

Olennaista tonttien 3 ja 27 ja rakennuksille: kerroksisuus, tyypillisuus, edustavuus, kertovuus, autenttisuus ja identiteettiä luovat tekijät. Kaupunkikortteli, johon tontit 3 ja 27 kuuluvat, muodostaa kaupunkikuvassa yksilöllisen maisemakokonaisuuden, joka on hahmotettavissa pääkatujen suuntaisesti, sekä rakennusten pihateiltä avautuvista näkymistä korttelin keskiosaan.

Kaupunkikuvalliset erityispiirteet: Koulukatu sijoittuu maaston taitekohtaan, jossa risteävät kadun alkavat viettää jyrkästi rantaa kohti. Mittakaavavaihtelut ovat korttelin 3 länsipäässä jyrkät. Koulukatu 16:n päärakennus erottuu matalana ympäristöstään. Rakentaminen on väljää tai tiivistä vaihtelevasti sekä korttelin sivuilla että kulmissa. Katukuva on huomattavan kerroksinen korttelin länsipäässä ja lähikorttelissa Kirkkokadun molemmin puolin. Katutila tuntuu paikoin kapealta rakennusten heittovarjoin. Muuten Koulukatu rajautuu pohjoissivulla selkeästi katulinjaan rakennettujen rakennusten ansiosta, mutta hajoaa paikoin eteläreunalla. Kohteiden kulttuurihistoriallinen status lähikortteleissa on luettavissa rakennuskannan iästä ja arkkitehtuurityylistä. RKY-aluerajaus ”Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot” on mielenkiintoinen: kortteli rajautuu Kirkkokatuun idässä, mutta selvityksen tontti 3 ja Lottapuisto kuuluvat kaupunkikuvallisesti statukseltaan korkeaan luokitukseen. Koulukatu on katuhierarkiassa kokoojakatu ja lähikatuja leveämpi. Korttelia sivuavat kaukonäkymät yhdistävät Lappeen Marian kirkon ja Rantapuiston viher- ja virkistysalueet. Lottapuisto sitoo puistoyhteyksiä Kirkkokadulla. Kaukonäkymät avautuvat katujen suuntaisesti ja maastonmuotojen mukaan etelä-pohjoissuunnassa vaihteittain; itä-länsisuunnassa katulinjan ja -tilan ohjaamana yhtenäisemmin.

Rakennus osana ympäristöä

Ominaispiirteet ja säilyneisyys

Säilyneisyys

Korttelin perusmuoto ja tonttijako ovat säilyneet hyvin. Korttelissa on edelleen luettavissa 1800-luvulta peräisin oleva tonttijako ja siihen erityisesti 1970-luvulla tehdyt muutokset. Merkittävä muutos on ollut matalien puutalojen ja sisäpihojen piharakennusten purkaminen 1960-luvulta alkaen. Uudisrakennusten volyymi poikkeaa merkittävästi alkuperäisestä, samoin mittakaava, jolla kerrostalot rajaavat katukuvaa ja -tilaa. Koulukadun liike- ja asuinrakennukset rajaavat tiiviisti ja tiukasti katua, mutta Raatihuoneen kadun varrella asuinkerrostalot on vedetty enemmän korttelin sisäosaan, ja asuinkerrostaloille on jäänyt käyttöön etupiha. Koulukatu, eli entinen Kuninkaankatu ja varhaisin maantie itään, on edelleen julkisen liikenteen läpiajoväylä. Raastuvankatu on jäänyt yksityisemmäksi katutilaksi, jolla ei ole liiketiloja. Tonteilla 3 ja 27 on kaadettu perinteisiä pihapuita, ja niiden määrä on merkittävästi vähentynyt 1970-luvulta 2000-luvulle. Pihapuiden määrä on vähentynyt myös korttelin muilla tonteilla.

Koulukatu 16 ja 18 liikerakennukset edustavat Koulukadun vanhinta liikerakentamista. Koulukatu 16 on säilynyt hyvin aikakaudelle tyypillisenä, asuinrakennuksesta vain kadun puoleisen sisäänkäynnin perusteella liikerakennukseksi tunnistettavana. Koulukatu 18 taas on säilyttänyt 1930- ja 50-luvun funkkis-ilmeensä, vaikka onkin rungoltaan vanhempi. Rakennus on suurten näyteikkunoidensa vuoksi helposti tunnistettavissa liikerakennukseksi, ja muuten ulkoasu on sukua osuuskauppaliikkeiden ja pankkien rapattulle, yksinkertaiselle modernismille. Molemmat erottautuvat Koulukadun muista, selvästi uudemmista liikerakennuksista.

Rakennus osana ympäristöä

Kohdekuvat



Kuva 160. Kirkkokatu 16 piharakennus tuntematon kuvaaja vuodelta 1949. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 161. Koulukatua itään tuntematon kuvaaja 1960-1969. Kuvassa taustalla Koulukatu 16 ja 18 rakennukset. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennus osana ympäristöä

Kohdekuvat



Kuva 162. Koulukatu 18 tuntematon kuvaaja 1948-1959. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 163. Koulukatu 20 kohdalta näkymä itään talvella 2021.



Kuva 164. Tapahtuma Koulukatu 18 kohdalla. Kuvaaja Mikonsaari Aarne 1972. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennus osana ympäristöä

Korttelikuvat



Kuva 165. Koulukatu 16. Tuntematon kuvaaja 1971. Itäpäädyssä oli vielä säilynyt "skafferi"-osa ja pihakoivu. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuvat 166. Kirkko- ja Koulukadun risteys. Kuvaaja Mikonsaari Aarne 1970-1989. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 167. kuva risteyksestä ja uudisrakennusta talvella 2021.

Rakennus osana ympäristöä

Korttelikuvat



Kuva 169. Lottapuiston tontin tukimuuri säilyneenä talvella 2021.

Kuva 168. Raastuvankatua itään ja rikkihappotehtaan pääkonttori Kirkkokadun risteyksessä. Kadun tukimuurin takana näkyy rinteeseen nykyisen Lottapuiston kohdalla ollut tontin tukimuuri ja lauta-aita. Kuvaaja Mäkinen Eino 1949. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 170. Kirkkokatu (Lerkanmäki) risteyksen yli kohti Rantapuistoa 1972. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Rakennus osana ympäristöä

Korttelikuvat



Kuva 171. Lottapuiston Lotta-Svärd -patsas. Tekijä Nina Sailo. Lähde: http://www3.lappeenranta.fi/museot/verkkonayttelyt/julkiset_veistokset/teokset.html.



Kuva 172. Lottapuisto talvella 2021 Kirkkokadulta.



Kuva 173. Lottapuisto Raastuvankadulta talvella 2021.

Rakennus osana ympäristöä

Korttelikuvat



Kuva 174. Koulukatu 14 katujen risteyksessä ja näkymä katuja länteen. Kuvaaja Grönqvist 1940-1949. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 175. Koulukatu 16 Raittiustoimiston talo talvella 2021.



Kuvat 176. Koulu- ja Kirkkokadun risteys 1938, 1940. Kuvaaja Jalmari Lankinen. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 177. Koulukatu 19, Saimaan Sanomat ja Saimaan kirjapaino Oy. Kuvaaja Winnari Raimo 1972. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 178 Oikealla Koulu- ja Kirkkokadun risteys talvella 2021.

Rakennus osana ympäristöä

Korttelikuvat



Kuvat 179. Valta- ja Sammonkadun risteys 1976 ja Renlundin talo. Kuvaaja Putkonen Lauri. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 180. Keskustan kaupunkikuvaa 1958 kirkon tornista kuvattuna, etualalla Kauppakatu 39. Kuvaaja Liqvist Kaleva. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



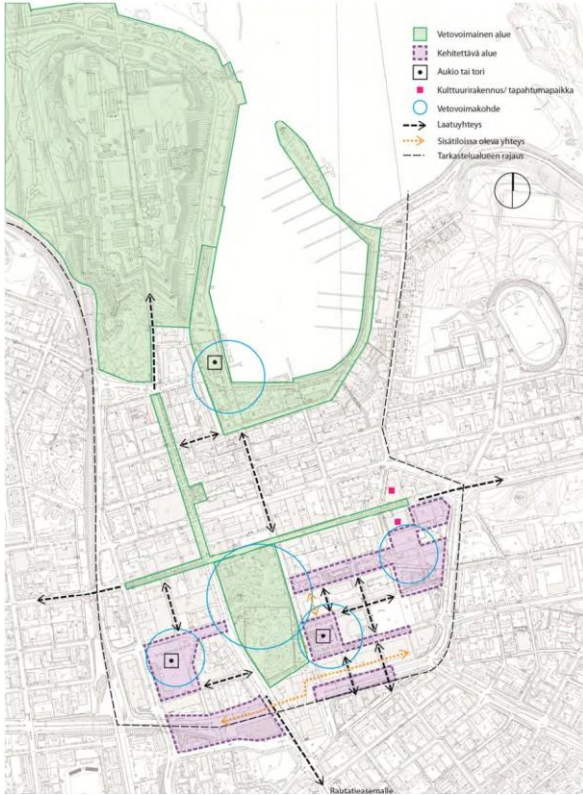
Kuva 181. Alla Raatimiehenkatua ylös Raastuvankadulle ja Roihan talo erkkereineen 1950-1959. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.



Kuva 182. Lähikuva Koulukatu 18 ja erkkeristä. Kuvaaja Mikonsaari Aarne 1975-1985. Lähde: finna.fi, Lappeenrannan museot.

Kuvat kertovat yhtenäisestä julkisivumallista, johon kuului 1930-luvulta alkunsa saanut rappaustyyli ja erkkeri-ikkunatyypit. Mallia lähikortteleissa on todennäköisesti otettu joidenkin nimiarkkitehtien kuten Jalmari Lankisen funkkistaloista.

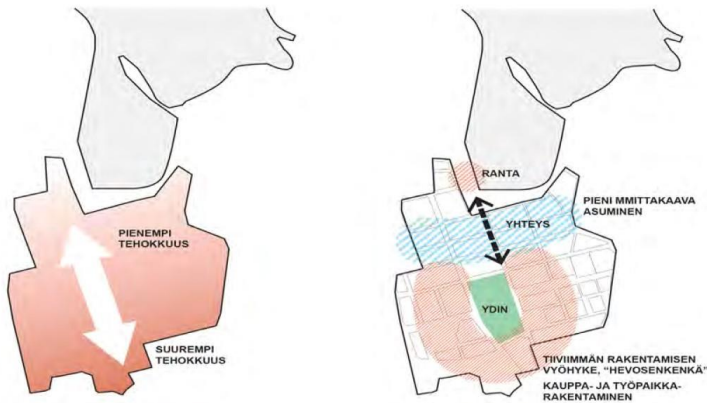
Aikaisemmat selvitykset



Kaupunkikuvaselvitys 2013 korostaa viheralueita Kirkkokadun päätteinä vetovoimatekijöinä, sekä Kirkkokatua laatuyhteytenä.

Osayleiskaavan kaavaselostus 2017 korostaa selvityskorttelia toisaalta kaupan palveluiden alueena, mutta lisärakentamisen osalta alueena, jolla sallitaan "pienimittakaavainen" asuminen, ja säilytetään yhteys ydinkeskustan ja Kaupunginlahden välillä – Kirkkokatua pitkin.

Kuva 183. Viheralueiden yhteydestä. Lähde: Lappeenrannan kaupunki. Keskustan osayleiskaava kaupunkikuvaselvitys luonnos 27.11.2013.



Kuva 60 Painopiste ydinkeskustan lisärakentamisessa on sen eteläisissä osissa.

Lappeenrannan kaupunki | Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy

Kuva 184. Osayleiskaavan kaavaselostus 2017. Lähde: Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030. Keskusta-alue, kaavaselostus 9.3.2017.

Arviointi ja säilyneisyys

Raittiustoimisto

Historialliset (asutushistoria, sivistyshistoria, sosiaalihistoria, henkilöhistoria)

Raittiustoimisto on tyypillinen alkujaan 1800-luvun alun asuinrakennus, ja myöhemmin 1900-luvun vaihteen asuin- sekä liikerakennus ydinkeskustan alueella. Korttelin sosiaali- ja henkilöhistoriaa avaa rakennuksen käyttö pitkän historiansa aikana käsityöläisten kotina ja liiketilana, myöhemmin kaupungin kirjastona sekä toimisto- ja yhdistystilana. Rakennus ja sen asema tontilla merkittävän pääkadun varrella lisää tietoa historiallisista ilmiöistä laajasti, ja vahvistaa alueidentiteettiä. Sillä on merkitystä paikallisesti arvokkaana maamerkkinä kaupungin varhaisimmasta asutuksesta sekä kirjastona.

Rakennushistorialliset (arkkitehtoninen - kaavoitus, rakennusperinteinen)

Raittiustoimiston alkuperäinen 1870-luvun runko-osa sekä 1920-luvun uudisosa liittyvät kaupunkikuvassa erityisesti lähikortteleiden (kortteli 8) vanhimpaan rakennuskantaan. Rakennus on edustava, ja se ilmentää edelleen alkuperäistä tai sitä vastaavaa käyttöä ja rakennustapaa. Arkkitehtuurityyli ilmentää erityisesti 1800-luvun lopun kertaustyylien mukaista pohjan ja julkisivujen jäsenystä materiaaleineen. Käytön jatkuvuus ilmenee vähäisinä muutoksina rakenteissa, aukotuksessa ja perusmuodossa. Eri aikakausille ominaiset materiaalit ovat erotettavissa selkeimmin Raittiustoimiston sisäasussa. Kaavoitushistoriasta edelleen hyvin kertova kohde: kortteli ja katutilaa tiukasti rajaava, mittakaavaltaan alkuperäistä vastaava.

Kohdetyypin muutokset: Asuminen, liike-elämä, kulttuuri, hoito, kokoontuminen.

Ympäristöarvot

(Maisemakokonaisuus, maisemallisesti keskeinen sijainti, pienmaisema)

Raittiustoimisto sijaitsee korttelin nro 3 länsipäässä kulmatontilla liikenteen solmukohdassa. Pihatie tontille kulkee Kirkkokadulta, ja on yhteinen Koulukatu 18 liikerakennuksen kanssa.

Tontin pohjoispuolella jyrkästi laskevalla rinteellä on Lottapuiston muodostaman pienmaisema. Puisto yhdistyy korttelin sisäpihojen istutuksiin perinteisin lajikkein. Lottapuisto liittyy Kirkkokatua pitkin saavutettavaan viheralueisiin Kirkkopuistosta Rantapuistoon.

Raittiustoimiston rakennus on maiseman huomiokohde kaukonäkymissä Kirkkokadulla sekä Kirkko- ja Koulukadun risteysalueella.

Säilyneisyys

Runkomuoto: alkuperäinen hieman leveämpi rakennuksen runko-osa ja luonnonkivijalka 1800-luvun lopulta on hyvin hahmotettavissa. Vanhin osa erottuu alkavaksi rakennuksen kulmasta ja tontin kulmasta, jota rakennus tiiviisti rajaa. Lisäosa 1920-luvulta on säilynyt hyvin aikakauden rakennustavan mukaisena. Sen perusmuoto on selvästi haluttu sovittaa vanhempaan empire-tyyliseen rakennusosaan sopivaksi. Eri aikakauden runko-osat, kivijalka, aukotus ja katto ovat erotettavissa toisistaan paikoin myös yksityiskohdissa ja rakennusmateriaaleissa. Runkotyyppi ei ole 1900-luvun vaihteen ruutukortteleissa tyypillisen vinkkelirakennuksen mukainen.

Arviointi ja säilyneisyys

Raittiustoimisto

Ulko- ja sisäasu: Julkisivun jäsentelyssä on erotettavissa hyvin säilyneet empire- ja myöhemmät uusklassisistiset tyylipiirteet erityisesti detaljeissa. Vuorauspaneelin leveys ja profiili, ponttityyppi, kerroslistan ja räystäslistan profiili, kattomuoto, aukotuksen rytmi ja koristeelliset kehyslaudat ovat säilyneet hyvin kummassakin rakennusosassa aikakauden rakennustavan ja -tyylin mukaisina. Sisäasussa on merkittäviä muutoksia, ja uusittu pintamateriaaleja käytön ja kulumisen mukaan. Porrashuoneen portaikko ja väliovi peiliovena ovat 1900-luvun vaihteen rakenteen sekä mallin mukaiset. Portaikon pintamateriaalit on uusittu. Ulko-ovi pystypaneloitu ja 1950-luvulta.

Aukotus katusivuilla on säilynyt pääosin hyvin. Oviaukotusta on muutettu rakennuksen kauppa- ja liiketilatoimintojen väistyttyä. Käynti kauppahuoneista Koulukadulle on muuttunut pääsisäänkäynniksi Kirkkokadulta. Koulukadun pääjulkisivun ikkuna-aukotus on säilynyt hyvin alkuperäisen kaltaisena näyttävänä jäsennyksenä. Ikkunoiden puitejako ja koko ovat säilyneet hyvin 1900-luvun vaihteessa uusitun T-mallin mukaisina, tai vanhempien haukkaikkunoiden tapaan vinttikerroksessa, vaikka ikkunoita on uusittu uusin puittein ja eristyksin.

Pohjan luettavuus: Rakennuksen vanhimman katusivun asuin- ja myöhemmin kauppahuoneiden jäsenitys sekä kammarien ja keittiön muurin paikat on säilyneet kohtalaisesti luettavissa. Pihasivulla on pohjaan tehty enemmän muutoksia. Lisäosan päähuone on säilynyt hyvin salityyppisenä, ja myöhemmät muutokset on liitetty sisäänkäynnin yhteyteen pääportaan jatkeeksi.

Kohde on säilynyt kokonaisuutena hyvin 1800-luvun lopun ja 1920-luvun rakennustavan ja -tyylin mukaisena.

Tarkastelun kriteerien painotus:

Todistusvoimaisuus (ilmiöiden kertovuus, alueen identiteetti)
 Alkuperäisyys
 Tyypillisuus tai
 Harvinaisuus (paikallinen, maakunnallinen, valtakunnallinen konteksti)
 Yhtenäisyys (arkkitehtuuri) ja liittyminen ympäristöön

Kulttuurihistoriallisten arvojen jaottelu:

Rakennushistoriallinen
 (rakennusperinteinen, -tekninen tai arkkitehtoninen)

Historiallinen (esim. asutus-, liikenne-, sosiaalihistoria)

Ympäristöarvo (maisemakokonaisuus tai maisemallisesti keskeinen sijainti)

Luokittelun ilmaisu: Säilynyt hyvin, säilynyt kohtalaisesti tai merkittävästi muutettu.

Arviointi ja säilyneisyys

Liiketalo

Historialliset (asutushistoria, henkilöhistoria, kauppa- ja liiketoiminnan historia)

Asuin- ja liikerakennuksena kohde on alueelle tyypillinen 1900-luvun korttelikauppa toimintoihin. Asutushistoriallisesti sen asemasta voi lukea tontilla olleen vanha puutalo kadun varressa jo 1800-luvulla. Tontti ja rakennus todistavat erityisesti ilmiöistä, jotka liittyvät kaupan ja liiketoiminnan rakennemuutokseen 1950-luvulta alkaen Lappeenrannan ydinkeskustassa, sekä tapahtumista ja tarinoista, jotka liittyvät paikalliseen käsityöläisyyteen, kauppatoiminnan perinteisiin ja kauppiaisiin henkilöinä. Rakennus edustaa alkuperäistä käyttöä ja käytön jatkuvuutta asumisen sekä kauppatoimintojen osalta.

Rakennushistorialliset
(rakennusperinteinen)

Rakennuksen asema tontilla ja kaavassa edustaa edelleen korttelin 1800-luvulle ominaista rakennustapaa: tapaa rakentaa tiiviisti katulinjaan kiinni, kapein pihatein. Myös 1900-luvun alkupuolella korotettu rakennus, sen perusmuoto kadulle ja aukotus ilmentävät edelleen paikallista 1920-1930-luvun rakennustapaa. Ulkoasun uudistamiset 1900-luvun puolivälin jälkeen ovat aikakauden liikerakennuksille tyypilliset, ja koskevat pääosin aukotuksia, mainoskylttejä sekä julkisivumateriaaleja.

Kohdetyypin muutokset: Asuminen, liike-elämä.

Ympäristöarvot (maisemallisesti keskeinen sijainti)

Liikerakennus on kaupunkikuvassa keskeinen osa tiivistä ja nauhamaista katukuvaa vilkasliikenteisellä Koulukadulla. Tontti 27 on keskeisellä paikalla korttelikokonaisuudessa, korttelin länsipäässä ja risteysalueen tuntumassa. Rakennus sijaitsee rinnetontin korkeimmalla kohdalla, joten sen rakennuskorkeudella on merkitystä katunäkymiin risteysalueella tai pihanäkymiin korttelin sisäpihoilla. Pihakäytävä Koulukadulta tontille on yhteinen, samoin ajotie pihalle Koulukatu 16 Raittiustoimiston talon kanssa.

Säilyneisyys

Runkomuoto: rakennuksen alkuperäinen hirsirunko tai aukotus 1890-luvulta ei ole enää hahmotettavissa nykyisestä perusmuodosta. Rungon rakennusmateriaalien kunnosta tai säilyneisyydestä ei ole tehty tutkimuksia.

Ulko- ja sisäasu: Julkisivujen jäsentely, tyyli ja materiaalit ovat muuttuneet merkittävästi alkuperäisestä 1900-luvun alun asusta. Rakennusta on korotettu 1930-luvulla, jolloin sen ulkoasu (aukotus ja julkisivumateriaalit) uudistettiin funktionalismin tyylin mukaiseksi erkkeri-ikkunoin ja julkisivu rappaamalla (sileä rappaus).

Arviointi ja säilyneisyys

Liiketalo

Pääjulkisivun erkkeri-ikkuna Koulukadulle on säilynyt hyvin paikallisen rakennustavan ja tyylin mukaisena. Vastaavia ikkunatoteutuksia oli lukuisia lähikortteleiden 1930-luvun rakennuksissa. Pääjulkisivun ikkunoiden puitejako korotusosassa, länsipäädyn rappukäytävän yläikkuna ja julkisivujen sileäksi rapattu seinäpinta ovat säilyneet kohtalaisesti funkkis-aikakauden tyylipiirteiden mukaisina. Länsipäädyn pihaportti ja kongi sisäpihalle on rakennettu umpeen. Sisäänkäynti länsipäädystä on samalla suljettu.

Myöhemmät muutokset: julkisivun näyteikkunoiden, katosten ja ulko-ovien uusiminen pääjulkisivussa sekä sisäpihan laajennusosa ovat säilyneet 1950-1970-luvulle tyypillisinä kerroksina tyyliiltään sekä materiaaleiltaan.

Pohjan luettavuus: Liiketilän ensimmäisen kerroksen katutason pohjaratkaisua on merkittävästi muutettu alkuperäisestä 1900-luvun vaihteen pohjasta. Rungossa on sisällä tarkastellen säilynyt merkkejä muutetusta hirsiseinän aukotuksesta, portaikoista ja muureista. Niiden perusteella voi päätellä joltain osin alkuperäistä 1900-luvun vaihteen ja 1930-luvun huoneohjelmaa rakennuksen katusivulla.

Rakennuksen kellariin (saunatilat) tai toisen kerroksen yksityisiin asuintiloihin, rappuun tai ullakolle ei päästy käymään selvityksen yhteydessä.

Kohde on säilynyt kokonaisuutena kohtalaisesti 1930-luvun rakennustavan ja -tyylin mukaisena.

Tarkastelun kriteerien painotus:

Todistusvoimaisuus (ilmiöiden kertovuus, alueen identiteetti)
Alkuperäisyys
Tyypillisuus tai
Harvinaisuus (paikallinen, maakunnallinen, valtakunnallinen konteksti)
Yhtenäisyys (arkkitehtuuri) ja liittyminen ympäristöön

Kulttuurihistoriallisten arvojen jaottelu:

Rakennushistoriallinen
(rakennusperinteinen, -tekninen tai arkkitehtoninen)

Historiallinen (esim. asutus-, liikenne-, sosiaalihistoria)

Ympäristöarvo (maisemakokonaisuus tai maisemallisesti keskeinen sijainti)

Luokittelun ilmaisu: Säilynyt hyvin, säilynyt kohtalaisesti tai merkittävästi muutettu.

Lähdeluettelo

Painetut lähteet

Antikainen, Jyrki – Herranen, Timo – Hoffman, Kai – Toivanen, Pekka 1988. Lappeenrannan kaupungin historia 1917-1966. 1. nide. Gummerus Oy. Jyväskylä.

Castrén, Liisa 1957. Lappeenrannan kaupungin historia 1812-1918.

Immonen, Olli 1992. Lappeenrannan varuskuntahistoria. Karjalan Kirjapaino Oy.

Herranen, Timo – Räsänen Martti – Räsänen Riitta – Toivanen, Pekka 1989. Lappeenrannan kaupungin historia 1917-1966. 2. nide. Gummerus Oy. Jyväskylä.

Jormakka, Kari 1984. Lappeenrannan merkittävät rakennukset. Lappeenrannan kaupunki. Kaupunkisuunnittelutoimisto. Yleiskaavaosasto julkaisu C4. Saimaan kirjapaino Oy.

Kiiveri-Hakkarainen, Kaija 2006. Rakennettu Lappeenranta. Kaupunginosat. Etelä-Karjalan museon julkaisusarja nro 28. Lappeenrannan Kirjapaino Oy.

Lehikoinen, Laila 1982. Lappeenrannan kadunnimet. Etelä-Karjalan museo julkaisusarja 9. Etelä-Saimaan Kustannus Oy.

Lilius, Henrik 1985. Suomalainen puukaupunki. Anders Nyborg A/S, Tanska.

Murto T. G., 1929. Lappeen pitäjän historia II.

Murto, T. G., 1947. Lappeenrannan kaupungin kirjaston historia.

Putkonen, Lauri 1997. Lappeenranta kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja alueet. Etelä-Karjalan museon julkaisu n:o 3.

Putkonen Lauri, Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, Lappeenrannan kaupunki. Lappeenrannan keskustan osayleiskaava. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. 17.12.2013

Ranta, Raimo 1978. Lappeenrannan kaupungin historia 1743-1811. Saimaan kirjapaino Oy.

Talka, Anu – Puntanen, Pia 2005. Linnoitus ja kaupunki. Lappeenrannan historia 1812-1917. Lappeenrannan Kirjapaino Oy.

Tulonen Annu, Heikkilä Tiina 2017. Rakennusinventointi Koulukatu 10-14 ja Raastuvankatu 7-9. Ramboll.

Painamattomat lähteet

Raittiustoimisto historiaselvitys 2007.

Pormestarikortteli rakennuskulttuuriselvitys

Koulukatu 10 ja 12 rakennushistoriaselvitys. Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Pöyry Finland Oy 2014

Lähdeluettelo

Verkkolähteet

Lappeenrannan karttapalvelu.

<https://kartta.lappeenranta.fi/ims/#>

Etelä-Karjalan museon rakennetun ympäristön KIOSKI tallennustietokanta sovellus.

<https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/login.aspx>

http://www3.lappeenranta.fi/museot/verkkonayttelyt/lpr_historia/artikkelit/KAUPUNKI_MUUTOSTEN_KOURISSA_artikkeli.htm.

KIOSKI- tietokanta

<https://www.kulttuuriymparisto.fi/netsovellus/login.aspx>

Suulliset lähteet

Kiukas Liisa, Etelä-karjalan perhetyön kehittämissyhdystys ry. Oppaana kenttätöissä.

Römpötti Rauli, Liikkeen omistaja Koulukatu 18. Oppaana kenttätöissä.

Arkistolähteet

LKA Lappeenrannan kaupungin arkisto. Painetut ja painamattomat lähteet sekä piirustukset.

Lagerstamin talo III-3-16, III-3-16 ent. kirjastotalo; III- korttelin rakennukset;

Lappeenranta asemakaava 1849 Iab:15.

Lappeenranta asemakaava 1908 Iab:48

Henkikirjojen kopiot 1670-1860 Aaj:5

Luettelo talonomistajista 1830-1831 Aaf:4

Raastuvanoikeus ja maistraatti henkikirja 1780-1860; tonttikirja 1830-1892 Aaf: 1-6

Mantals Längd Öfver Willmanstrands Stad för år 1860, Aaf:5

Lagerstam Kuolinpesän asiakirjoja 1866-1931

Supliikkidiaarit Ar:4 1890-1895; Ar:1-5 1876-1901 Raastuvanoikeus ja maistraatti; Ar:5 Maistraatin tonttikirjat 1830-1892.

Vuoden 1926 kunnalliskertomus, kaupunginvaltuuston vuosikertomus pykälä 13

Kaupungin hallitus ja valtuusto kiinteistöluettelot 1925, 1927, 1948 Bb1:3

LRVA Lappeenrannan Rakennusvalvontaviraston arkisto. Lupa-asiakirjat ja -piirustukset.

Finna kulttuuri- ja tiedeaineistojen hakupalvelut.

<https://museovirasto.finna.fi/>

<https://finna.fi/>

Museoviraston kuvakokoelmat

Etelä-Karjalan museon kuvakokoelmat

Lappeenrannan museoiden kuvakokoelmat

Kansallisarkiston digitaaliarkisto.

<http://digi.narc.fi/digi/search.ka>

Suomen Kansallisarkiston piirustuskokoelmat, venäläiset rakennuspiirustukset, kaupunkikartat Vesa linnoitus ja rakennuspiirustuskokoelmat