



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 9.9.2020

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

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunginhallitus pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri sekä Ympäristö ja luonnonvarat – vastuualueiden lausuntoa Asemakaavan ja tonttijaon muutos 2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli) kaava-asiasta.

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

Huomioita

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antama kommentointi on otettu hyvin huomioon kaavatyössä.

Kaava on laadittu asiantuntevasti ja laaja-alaisesti perehtyen alueen arvoihin. Ympäristöön suunnitellut muutokset konkretisoituvat osallisille hyvin kaavaselostukseen liitettyjen arkkitehtuurikilpailun havainnekuvien myötä.

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Pertola.



12.10.2020

Dnro

LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
PL 38
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 9.9.2020

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUSVAIHE, LAUSUNTO

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa ehdotusvaiheeseen edenneestä Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutoksesta. Asemakaavamuutos käsittää noin kaksi kolmasosaa Raatihuoneen korttelista, jota rajaavat lännessä Kauppakatu, pohjoisessa Raastuvankatu, idässä Kirkkokatu ja etelässä Koulukatu. Korttelin itäreuna Kirkkokadun varrella ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan vanhan seurakuntakeskuksen korvaaminen uudisrakennuksella. Museo on edellisen kerran lausunut asiasta luonnosvaiheessa 24.7.2020. Kaavamuutoksen sisältöä ja museon yleistä kantaa muutokseen on käsitelty laajemmin edellisessä lausunnossa.

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

Suunnitellun uudisrakennuksen käyttöiän osalta kaupunkisuunnittelu on todennut vastineessaan: ”Uuden rakennuksen elinkaaren tulee luonnollisesti olla mahdollisimman pitkä ja sen tulee rakenteellisesti kestää tuleville sukupolville. Tavoite toteutuu, kun uuden rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen.” Museo ehdottaa, että käyttötarkoituksen lisäksi uudisrakentamisen pitkäikäisyyteen kiinnitettäisiin erityistä huomiota korttelin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. MRL 12 § mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu kestäviin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin, kulttuuriarvoja edistäviin ratkaisuihin. Kaupungin paraatipaikalle rakennettaessa nämä arvot ovat erityisen korostuneita, etenkin kun ollaan korvaamassa rakennusta, joka kaavaselosteenkin (s. 34) mukaan ”*edustaa*

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut | Museotoimi

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

museot@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan". Kaupungin luonne muodostuu sen eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta, ja purettua historiallista kerrostumaa ei saa takaisin. Seurakuntakeskuksen edustaman 1970-luvun arkkitehtuurin arvostus todennäköisesti nousee tulevina vuosikymmeninä. Mikäli rakennus asemakaavamuutoksen seurauksena puretaan, tulisi korvaavan rakennuksen olla kaikilta ominaisuuksiltaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Rakennusten julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on kaavaehdotuksessa täsmennetty seuraavasti: *"Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla."* Museo katsoo edelleen, että raatihuoneen puolella julkisivuväriytyksen tulisi tukeutua RKY-alueella käytettyihin sävyihin, mutta Koulukadun puolella värien ja materiaalien käyttö voisi olla vapaampaa. Arkkitehtuurikilpailun voittajatyössä julkisivuja oli esitetty jäseneltävän myös rappauksen vaihtelevan raekoon avulla, ei pelkästään väriytyksen avulla. Tällaisia elävöittäviä yksityiskohtia olisi hyvä hyödyntää jatkosuunnittelussa.

Lopuksi museo toteaa, että käytännön syistä suunnitellun uuden kaupunkitilan luonne on kaavaehdotuksessa muuttunut arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön verrattuna, mm. asuntojen määrää pohjakerroksessa on lisätty ja liiketiloja vähennetty. Yksityisen tilan osuudesta pohjakerroksessa on tullut merkittävämpi kuin alkuperäisessä ideassa. Kaupungin keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen museon katsoo, että tällaisten ratkaisujen sosiaalinen kestävyys kannattaa jatkosuunnittelussa punnita huolellisesti ja harkita vielä pohjakerroksen tilojen pitämistä vähintään puolijulkisina, tarpeen mukaan käyttötarkoitukseltaan muunneltavina.


Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti intendentti Leena Rätty ja amanuenssi Noora Gherghel.

**Lappeenrannan raatihuoneen kortteli, asemakaavan ja tonttijaon muutos
Asemakaavaehdotus 27.8.2020**

MUISTUTUS

 omistajana esitämme Raatihuoneen kortteliin asemakaavaehdotuksesta muistutuksena seuraavaa:

Esitimme kaavaluonnoksesta mielipiteemme koskien näkymäkäytävää kaavamuutosalueen eteläpuoleisesta korttelista kohti satamaa sekä maanalaisten autopaikkojen järjestelyihin liittyvää kaavamääräystä. Periaatteessa nämä onkin huomioitu kaavassa. Jotta kaavan tarkoitus näiltä osin käytännössä toteutuu, on kaavamääräyksiä mielestämme syytä täsmentää. Esitämme tässä muistutuksessa lähinnä teknisiä tarkennuksia näihin liittyviin kaavamääräyksiin.

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

1. Tontilla 7 kerros-luku on esitetty muodossa IV-VI ja kaavamääräyksessä sanotaan, että roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerros-luvun, joista suurempi kerros-määrä ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien 6 ja 7 välistä rajaa. Mielestämme tämä määräys on epäselvä ja jättää liikaa tulkinnanvaraa kerros-lukua koskien esimerkiksi siinä tilanteessa, että rakennuksen korkeutta ei tällä osalla porrasteta, koska kaava ei sitä edellytä. Emme löytäneet selvää perustelua ratkaisulle esittää kerros-luku tällä tavoin. Ehdotamme, että kerros-luvut IV ja VI erotetaan selkeästi omiksi rakennusaloikseen niin, että kerros-luku IV ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta ja kerros-luku VI ulottuu tästä seitsemänkerroksisen rakennusmassan rakennusalaan asti. Myös kaavan liitteenä olleessa havainnekuvassa kerros-luvut oli esitetty näin.
2. Koulukadulle sijoittuva map3 -merkintä rajautuu naapurikorttelin 7 tonttiin 29. Map3-merkintä on määritelty maanalaiseksi tilaksi, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojelutiloja. Ehdotamme, että määräystä täydennetään lauseella "kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet viereisille tonteille on turvattava". Määräys olisi vastaava kuin viereisellä map2 -alueella ja takaisi sen, että kadun alle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat teknisesti ja rakenteellisesti käytettävissä molemmista kortteleista.
3. Lisäksi huomautamme, että kaavakartassa näkyy viereisessä korttelissa 7 tontilla 29 oikean tontin numeron lisäksi virheellinen tontin numero 32.

Esitämme, että nämä näkökohdat otetaan huomioon ja kaavamääräyksiä täsmennetään näiltä osin ennen kaavan hyväksymistä.

