



LAPPEENRANNAN UUSI UIMAHALLI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Asemakaavaselostus

Ehdotus 23.4.2025
Täydennetty 18.8.2025



LAPPEENRANNAN UUSI UIMAHALLI ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9 PELTOLA, OSILLE PUISTO- JA KATUALUEITA
8 LEPOLA, KORTTELI 3, TONTTI 38, LP-ALUE SEKÄ OSILLE PUISTO- JA KATU-
ALUEITA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE HUHTIKUUN 23. PÄIVÄNÄ 2025 PÄI-
VÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA (täydennetty 18.8.2025)

KAAVANUMERO K2804

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	9 Peltola, osille puisto- ja katualueita 8 Lepola, kortteli 3, tontti 38, LP-alue sekä osille puisto- ja katu- alueita
Muodostuu	9 Peltola, puisto- ja katualueita 8 Lepola, kortteli 3, tontti 40, LP-alue sekä puisto- ja katualueita
Tonttijaon muutos	8 Lepola, kortteli 3, tontti 38 ja LP-alue
Muodostuu	8 Lepola, kortteli 3, tontti 40
Kaavanlaatija	Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 10.3. – 4.4.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus olivat nähtävillä 8.5.– 9.6.2025.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan ydinkeskustan läheisyydessä sijaitsevaa tonttia osoitteessa Pohjolankatu 29 ja sen eteläpuolella olevaa Juvakan kentän puistoaluetta, Messukatua, Juvakankujaa sekä osia Armilan- ja Pohjolankatua. Suunnittelualueen korttelia 3 rajaavat Messukatu ja Pohjolankatu sekä suunnittelualueeseen kuuluva Armilankatu. Juvakan kenttää rajaavat Armilan-, Messu-, Juvakan- ja Hanneksenkatu sekä puistoalueen viereiset korttelit 1 ja 2. Juvakanpuiston länsiosaa rajaavat Armilan-, ja Messukatu sekä Juvakankuja. Suunnittelualueen pinta-ala on 4,9691 ha, sijainti ja rajausta on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Lappeenrannan uusi uimahalli, asemakaavan ja tonttijaon muutos.
Tavoite	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uimahallin ja urheilutalon korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen rakennetun kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden uimahallin rakentaminen liikuntapalvelujen korttelialueelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Armilan liikunta- ja koulutuspalvelujen alueella.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaava-aluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö	25
3.1.5	Kaupunkikuva	27
3.2	Väestö ja työpaikat	28
3.3	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	29
3.4	Maanomistus	31
3.5	Suunnittelutilanne	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	36
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	36
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.3	Suunnitteluvaiheet	37
4.4	Asemakaavan tavoitteet	38
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1	Kaavan rakenne	44
5.2	Mitoitus	45
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	45
5.4	Aluevaraukset	45
5.4.1	Korttelialueet	45
5.4.2	Katu-, puisto- ja liikennealueet	46
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	47
5.6	Ympäristön häiriötekijät	47
5.7	Kulttuuriympäristö	48
5.8	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	48
5.9	Nimistö	52
5.10	Tonttijako	52

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	53
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	53
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	53
6.2.1	Vaikutukset maisemaan.....	53
6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	54
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	54
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen	55
6.2.5	Ilmastovaikutusten arviointi	56
6.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	57
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen	57
6.3.2	Vaikutukset pysäköintiin	58
6.3.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	59
6.3.4	Meluvaikutukset	63
6.4	Taloudelliset vaikutukset	64
6.4.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	64
6.4.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	65
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	66
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	66
6.5.2	Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön.....	66
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	67
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	67
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	67
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	68
6.6.3	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	68
6.6.4	Vaikutukset kaupunkikuvaan	69
6.6.5	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin	72
6.7	Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen	73
6.8	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	73
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	75
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	75
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	75
7.3	Kaavan hyväksyminen	75

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipide
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta
 - e. MRA 27 §:n kuulemisessa saatu lausunto
3. Havainnekuvat
4. Asemakaavan tilastolomake
5. Tonttikartta
6. Lappeenrannan uimahallin rakennushistoriaselvitys (28.1.2025 Selvitystyö Ahola)

7. Lappeenrannan uimahallin alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu (9.12.2024 WSP Oy)
8. Ilmastovaikutusten arviointi 5.3.2025
9. Luontoselvitys (Afry Finland Oy 6.3.2025)
10. Asemakaavakartta 23.4.2025

1.6 Luettelo muista kaava-aluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Lappeenrannan uuden uimahallin hankesuunnitelma (luonnos). Lappeenrannan Toimitilat Oy 2025
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 17.2.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (WSP Finland Oy 31.1.2021)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin tausta ja suunnitteluvaiheet

Kaavamuuotos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2025-2027 kaavoitusohjelmaan kohteena 28; *Uusi uimahalli*. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2024 Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen taustalla on tarve mahdollistaa uuden uimahallin rakentaminen Pohjolankadun varrelle sekä uimahallin edellyttämien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteuttaminen.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti edellyttää tarkastelua erityisesti liikenteen toimivuuden kannalta. Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut korttelista luonnoksia ja havainnekuvia uimahallin viitesuunnitelmiin perustuen.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 8.3.2025 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä 10.3. – 4.4.2025 välisenä aikana. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 10.3.2025 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 14 lausuntoa ja 1 mielipide. Hankkeesta järjestettiin luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus 20.3.2025 klo 16.30-18.00 Lappeenrannan urheilutalon 1.kerroksen kokoustilassa, keilahallin vieressä. Tilaisuus järjestettiin avoimet ovet-tyyppisenä ja osallistuneita oli 12 henkilöä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saadun mielipiteen sekä annettujen lausuntojen perusteella ja on laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 8.5.– 9.6.2025. Kuulemisen jälkeen asemakaavaan ei lausunnon perusteella ilmennyt tarvetta tehdä muutoksia. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa. Kaupunkiorganisaatiosta työhön ovat osallistuneet lisäksi mm. Lappeenrannan toimitilat Oy, kadut ja ympäristö -vastuualue, maaomaisuuden hallinta sekä rakennusvalvonta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos mahdollistaa uimahalli–urheilutalokorttelin kehittämisen monipuolisena liikuntapalvelujen alueena ja uuden uimahallin toteuttamisen korttelin länsiosaan. Voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen korttelialue (LP) korttelissa 3 muuttuu *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (YU). Pysäköimisalueelle nykyisin osoitetut korttelin 4 tontin 1 autopaikat siirtyvät uudelle Juvakan kentälle sijoittuvalle yleiselle pysäköintialueelle. Uuden, muodostettavan tontin numero 40 rakennusoikeus on 18000 kerros-m², joka vastaa likimain alueen nykyistä tehokkuuslukua $e=1,0$. Lisäystä

voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen on 4202 kerros-m² vanhan rakennusoikeuden ollessa 13798 kerros-m². Uuden tontin numero 40 pinta-ala on 17788 m². Uuden YU-korttelialueen kerrosluku on kolme. Kellariin on mahdollista sijoittaa käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 5/6 osalle suurimman kerrostason alasta (5/6k III).

Armilankadun eteläpuolella oleva Juvakan kentän *puisto* (P) muuttuu pohjoisosaltaan *yleiseksi pysäköintialueeksi* (LP) ja muilta osin *puistoalueeksi* (VP).

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, hulevesien hallinnasta, pohjavedestä ja pysäköinnistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

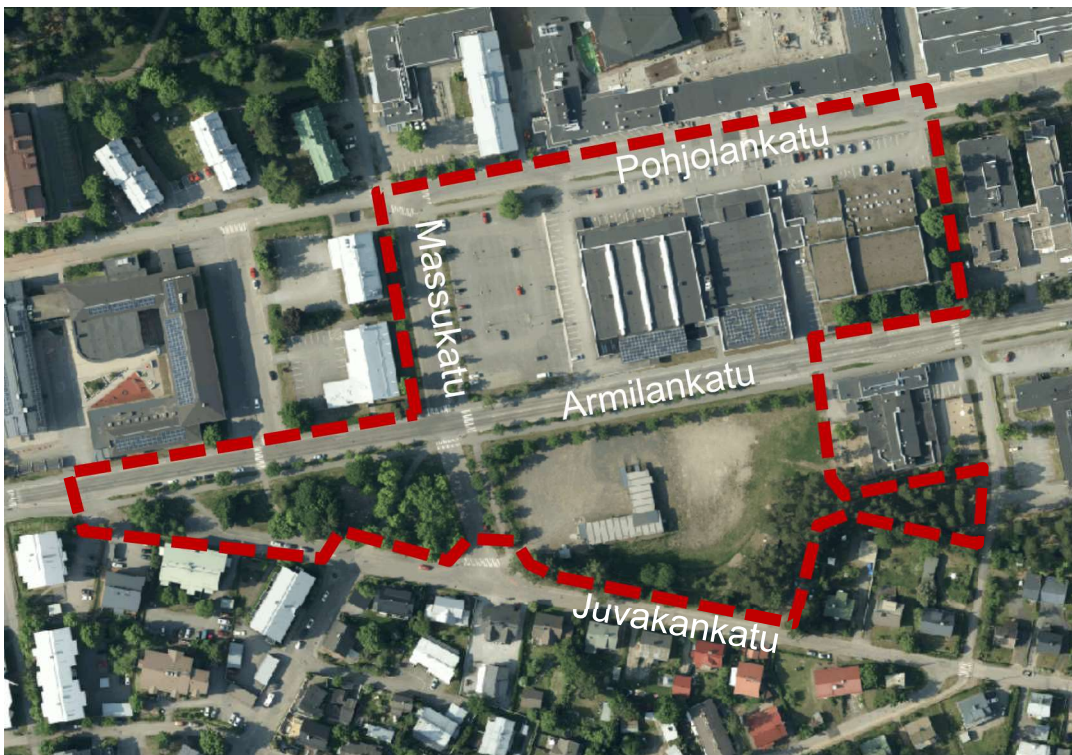
Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykytilanteesta

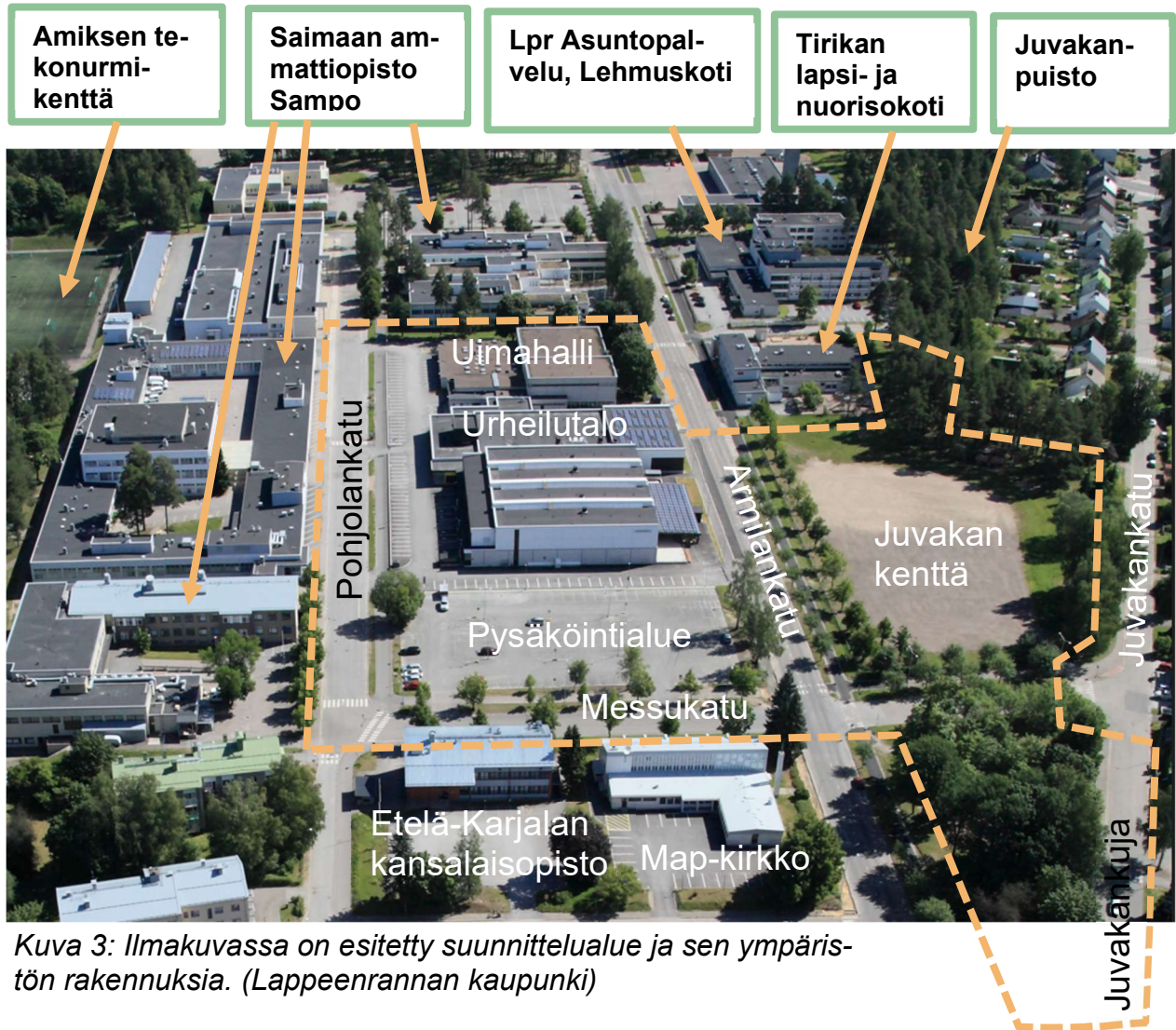
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan itäpuolella. Alueen pohjoisosassa sijaitsevat vuonna 1972 valmistunut uimahalli sekä vuonna 1983 valmistunut urheilutalo sekä yleinen pysäköintialue. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Pohjolankatuun, kaakkoisreunalta Hanneksenkatuun, etelässä Juvakankatuun ja lännessä Mesukatuun. Suunnittelualueen keskellä itä-länsisuuntaisesti kulkee Armilankatu, joka on 1+1-kaistainen kokoojakatu.



Kuva 2: Kaavamuutosalue on merkitty ilmakuvaan punaisella katkoviivalla. (Trimle Locus Cloud)

Lappeenrannan uimahalli ja maakuntakirjasto olivat 1970-luvulla merkittävimmät vuonna 1967 kuntaliitosten seurauksena laajentuneen kaupungin uusista julkisista rakennuksista. Seuraavalla vuosikymmenellä valmistuivat lisäksi Lappeenrannan kaupungintalo ja urheilutalo. Uimahalli lisäsi kaupungin liikuntapalvelujen tarjontaa merkittävästi. Kahdeksanrattainen pääallas oli tuolloin Suomessa harvinaisuus ja keräsi käyttäjiltä kiitosta altaassa uittujen useiden Suomen uintiennätysten ansiosta.



Kuva 3: Ilmakuvassa on esitetty suunnittelualue ja sen ympäristön rakennuksia. (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualue on osittain rakennettua kaupunkiympäristöä ja osittain puistoaluetta sekä sorapintaista kenttää. Alueen kadut ja tonttien pysäköintialueet ovat asfaltoituja. LP-alueen reunoilla, katujen varsilla ja puistoalueella kasvaa puustoa. Puistoalueella ja Juvakan kentällä on kaupunkikuvaan sekä kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

- Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Asemakaavamuutosta varten on laadittu vuonna 2025 erillinen luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä 9 (Afry Finland Oy 6.3.2025).

Suunnittelualue sijaitsee ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman yläosalla ja on pääosin rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualue on osa laajaa Salpausselän lakitasannetta, jolle on rakentunut pääosa Lappeenrannan keskusta-alueesta.

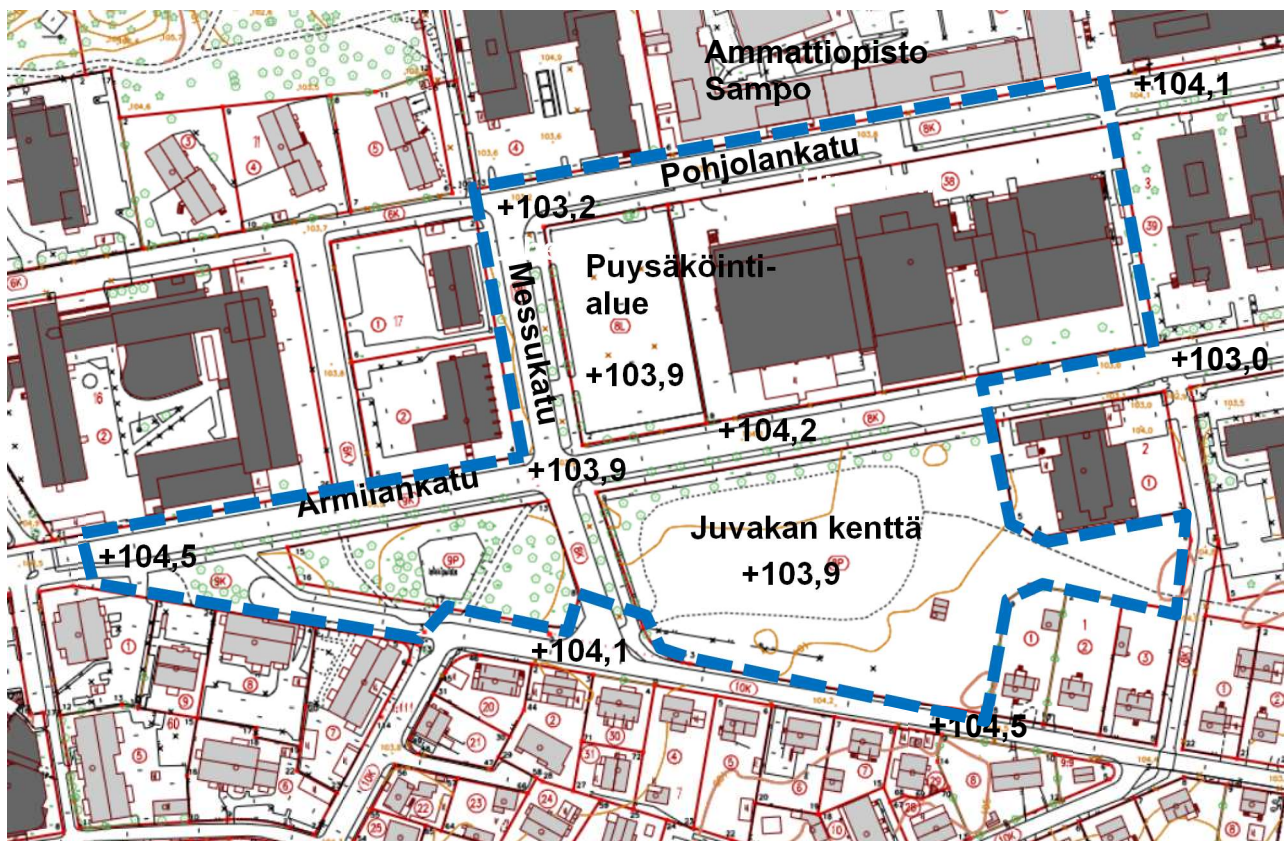
Kaavamuutoksen kohteena oleva alue laskee korkeussuhteiltaan hyvin loivasti itä- ja län-
sireunoilta kohti alueen luoteiskulmaa. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan hiek-
kamoreenia.

Katualueen matalin kohta +103,2 metriä merenpinnasta on alueen luoteiskulmalla,
Messu- ja Pohjolankadun risteyksessä. Katualueen korkein kohta +104,5 sijaitsee Juva-
kankadulla, suunnittelualueen kaakkoiskulman läheisyydessä. Korkeuseroa sijaintien vä-
lillä on 1,3 metriä. Ajoliittymät suunnittelualueelle ovat katualueilta ja korkeustasot vaihte-
levat katujen korkotasojen mukaisesti.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, eikä se tule suunnittelualueella mil-
lään osin näkyviin.

- Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Huhtiniemen (0540501) pohjavesialueeseen ja sen muodostumis-
alueeseen. Huhtiniemi on luokitukseltaan 1E-luokan pohjavesialue eli vedenhankintaa
varten tärkeä pohjavesialue, jossa on muun lainsäädännön nojalla suojeltuja, suoraan
pohjavedestä riippuvaisia, luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, merkittäviä pinta-
vesi- ja maaekosysteemejä.



Kuva 4: Kuvaan on merkitty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla ja maanpinnan korkeus-
asemat kaavamuutosalueella. (Locus Trimble Cloud)

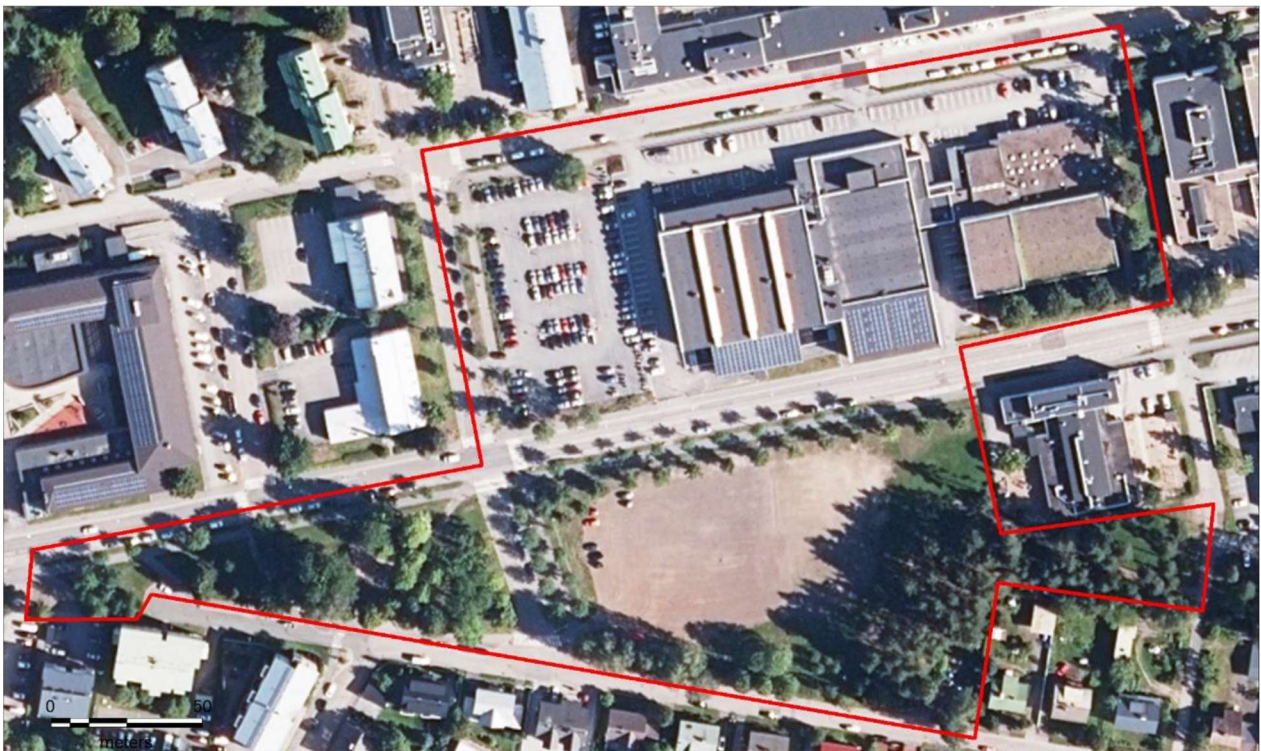
- Kasvillisuus

Armilankadun pohjoispuolella sijaitsevat nykyiset urheilutalo- ja uimahallirakennukset
(kuva 5). Piha-alueet ovat pääosin asfalttipintaisia parkkipaikkoja, ja kasvillisuutta on niu-
kasti. Pienissä viherkaistaleissa kasvaa puistopuita, pensaita ja nurmikkoa.

Uimahallirakennuksen etelä- ja itäpuolilla kasvaa yhteensä kuusi kookasta vaahteraa. Muut puut ovat nuoria puistolehmuksia ja pihlajan taimia.

Armilankadun eteläpuolella sijaitsee sorapintainen Juvakan kenttä, joka on ollut käytössä pelikenttänä, ja jota nykyisin käytetään ajoittain parkkipaikkana. Kentän reunoilla on vaihtelevan levyisinä kaistaleina matalaa heinävaltaista kasvillisuutta, jossa on joukossa mm. valkoapilaa. Reunoja hoidetaan nurmikoina. Kentän pohjoisreunalla on lehmusrivistö ja Armilankadun ja Messukadun reunoilla (suomen- tai ruotsin-) pihlajarivistöt. Kentän eteläpuolella Juvakankadun varressa kasvaa koivuja sekä muutamia nuoria hevoskastanjoita ja jalokuusia. Kentän itäpuolella on pieni metsikkö, jossa kasvaa varttunutta ja melko tiheää mäntytuustoa. Metsikön aluskasvillisuus on niukkaa ja kulttuurivaikutteista, ja osin se on kulunut liikkumisen takia. Myös sitä saatetaan hoitaa leikkaamalla ruoho ajoittain. Metsikön läpi kulkee leveä polku, ja itäosan kulmaus on käytössä parkkipaikkana.

Juvakan kentän länsipuolella sijaitsee katujen rajaama pieni puisto, jonka keskellä on leikkipaikka. Puistopuina on kookkaita vaahteroita sekä monipuolisesti muita lehtipuita. Armilankadun puolella on haaparyhmät, länsiosassa pylvästammiryhmä ja muita puita ovat puistolehmuksset, koivut, koristeomenapuut, pihta ja sembramänty. Puiden alla on hoidettua nurmikkoa. Aivan kaavamuutosalueen läntisimmässä päässä on kerrostalojen edustalla lehtipuuryhmä ja maisemassa erottuva kookas kuusi.



Kuva 5: Selvitysalue ilmakuvassa. (Maanmittauslaitos 2025)

- Luontoarvot

Selvitysalueella lähin luonnonsuojelualue on Pappilanniemi (YSA238103) noin 1,4 kilometrin päässä pohjoispuolella (SYKE 2025). Seuraavaksi lähimmät luonnonsuojelualueet ja lähimmät Natura 2000 -alueet sijaitsevat 3–5 kilometrin päässä. Lähiympäristöön ei sijoitu osayleiskaavan luontoselvityksessä mainittuja luontokohteita (Pöyry Finland Oy 2016).

Selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa uhanalaisten tai muuten huomionarvoisten lajien havaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2024 ja 2025). Tarkastelun perusteella siellä ei ole uhanalaisille lajeille (Hyvärinen ym. 2019) tai luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille (Nieminen & Ahola 2017) sopivia elinympäristöjä.

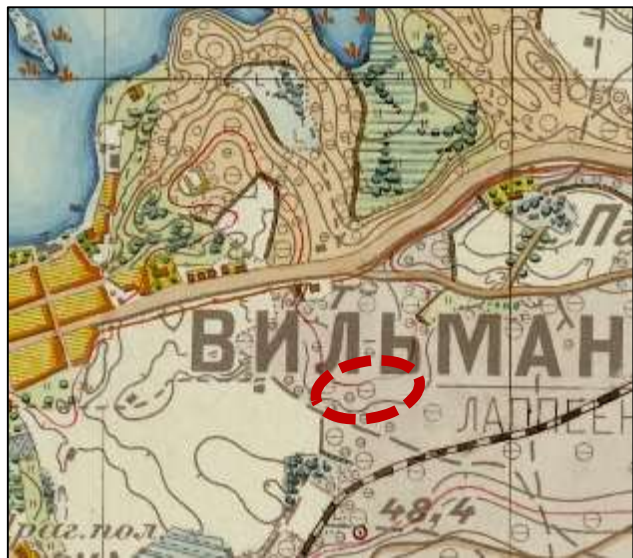
- Johtopäätökset

Selvitysalue sijoittuu rakennetulle kaupunkikeskustan alueelle. Tarkastelun perustella siellä ei ole erityisiä luontoarvoja, eikä kesäaikaisia maastokartoituksia pidetä tarpeellisina. Puistopuustolla on maisemallista arvoa, ja pienet metsiköt monipuolistavat rakennettua kaupunkiympäristöä, joten niiden säilyttäminen on suositeltavaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

- Suunnittelualan asemakaavoituksen historiaa

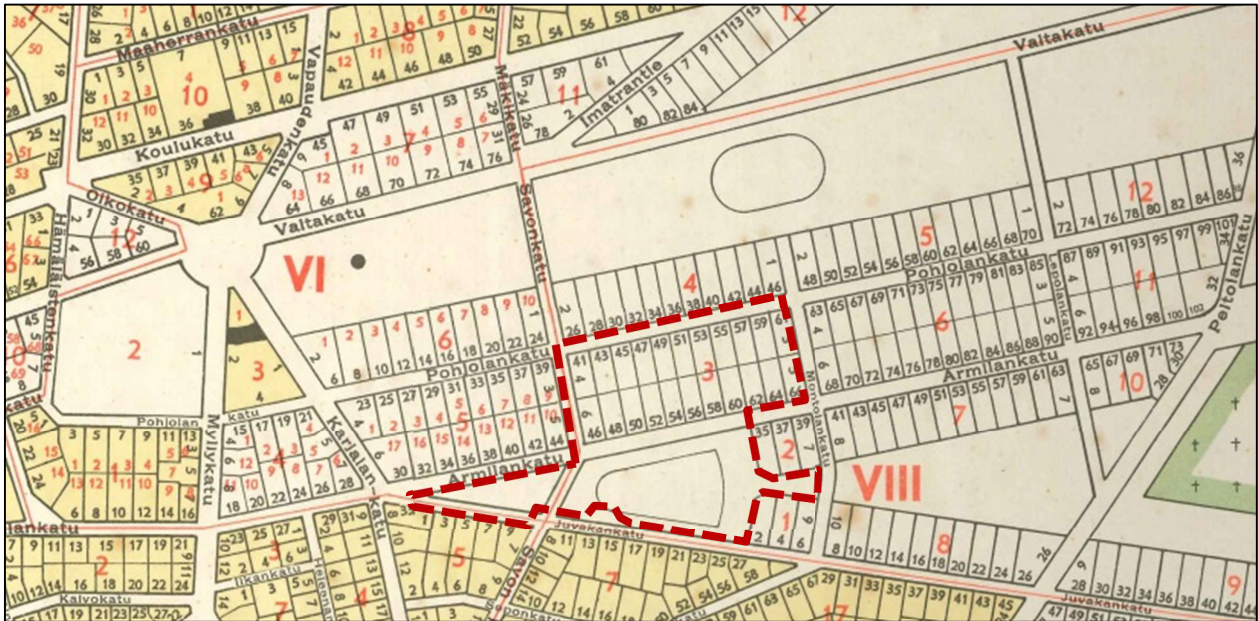
Nykyinen Lepolan kaupunginosa kuului vuoteen 1932 asti Lappeen kuntaan. Kuten useimmat muutkin keskustan itäpuoliset alueet, Lepolan alue oli 1900-luvun alkupuolelle saakka pääosin rakentamattomaa metsämaata eikä alueelle maanomistuksen vuoksi muodostunut merkittävää esikaupunkiasutusta. Alueen rakentamattomuuteen vaikutti myös sen sijainti, ollen osana pohjoispuolueella sijaitsevaa Lappeen vanha pappilaa, jonka ympäristössä olivat laajat viljelysalueet. Kirkkoherranpappila on rakennettu vuosina 1871-73 Lappeen seurakunnan kirkkoherran virkatoksi. Usean rakennuksen muodostama pappila on toiminut vuosina 1871–1955 ja siellä asuivat useat kirkkoherrat perheineen ja palvelusväkineen.



Kuva 6: Suunnittelualan sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla vuoden 1893 ns. Senaatin kartassa, huomioitavaa on alueen eteläpuolella kulkenut rautatie. (Kansallisarkisto)

Taikinamäen – Lepolan puistoakseli ja sitä pohjoisessa rajaava Valtakatu perustuvat Ottoliviari Meurmanin laatimaan, vuonna 1936 vahvistettuun yleisasemakaavaan. Puiston länsipäässä sijaitseva Vesitornipuisto esiintyi kuitenkin jo vuoden 1921 asemakaavassa. Lepola on yksi vuoden 1932 esikaupunkiliitoksessa kaupunkiin liitetyistä alueista, jotka integroitiin vanhaan kaupunkirakenteeseen Meurmanin yleisasemakaavalla. Puistoalueen keskelle oli merkitty siinä urheilukenttä suunnilleen nykyisen tekonurmikentän paikalle. Meurmanin kaavan mukainen katuverkko toteutui osittain vasta sotien jälkeen ja Valtakadun linjaus Taikinamäen kiertoliittymästä itään kohti Lauritsalaa valmistui vasta 1950-luvulla. Katuverkosta ovat jääneet toteutumatta Valtakatuun etelän suunnalta liittyväksi linjatut Savonkatu ja Lepolankatu. Nämäkin kadut ovat kuitenkin toteutuneet kevyen liikenteen väylinä, helpottaen jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden liikkumista alueelta pohjoiseen Kimpisen ja vanhan pappilan viereiselle sairaala-alueelle. Myös Lepolankadun nimi on käytetty Ratakadun jatkeena olevalla kadulla päättyen Valtakatuun ja kaavan mukainen Peltolankatu on käytetty Peltolan kaupunginosaan sopivana kadun nimenä.

Meurmanin kaavassa oli sekä Pohjolankadun että Armilankadun varteen osoitettu suuri määrä pientalotontteja. 1950-luvulla Lappeenrannan kaupungin laajentuessa sotien jälkeisen jälleenrakennuskauden aikana, kaavoitettiin Lepola ja Taikinmäen itäosa uudelleen mahdollistaen julkisten rakennusten sijoittumisen alueelle.



Kuva 7: ote Otto-livari Meurmanin yleisasemakaavasta vuodelta 1936. Suunnittelualueen raja on merkitty punaisella katkoviivalla. Suunnittelalueen itärajalla oleva Montolankatu on toteutunut vain Armilankadun eteläpuolelle Hanneksenkatuna, joka on kevyenliikenteen väylä, jossa ajo tonteille on sallittu. (Lappeenrannan kaupunki)

Yleiskaavan laatiminen alkoi Lappeenrannassa 1950-luvun alussa. Kaavan tavoitteena oli vahvistaa Lappeenrannan asemaa alueellisena keskuksena Viipurin menetyksen jälkeen. Yleiskaava yhdisti Lappeen maalaiskunnan ja Lauritsalan kauppalaan suunnittelun osaksi kaupungin kaavoitusta. Lappeenrannan yleiskaava tilattiin Otto-I. Meurmanilta, joka siirsi suunnittelutyön toimistossaan arkkitehti Olli Kiviselle. Yleiskaavaluonnos oli kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä 1953, mutta kaava sai lainvoiman vasta 1956. Kivisen kaava sisältää monia modernin kaupunkisuunnittelun tavoitteita, kuten eri toimintojen limittymisen, tehokkaan liikenneverkon ja jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen erottelun.

Ammattikoulun korttelia ja sen viereistä kerrostalokorttelia varten tehtiin vuonna 1956 asemakaavamuutos, joka vahvistettiin sisäministeriössä 5.4.1957. Pohjolankadun pohjoispuolelle muodostettiin kaksi yleisen rakennuksen tonttia, joista suurempi oli ammattikoulu ja pienempi kauppaoppilaitosta varten. Koulukorttelin paikalta poistettiin 11 pientalotonttia, minkä lisäksi kaavaan liitettiin osa Vesitorninpuistosta.

Vuonna 1957 muutettiin myös korttelin 5 asemakaavaa jakamalla kortteli kahteen osaan Armilankadun ja Pohjolankadun yhdistävällä Mestarinkadulla sekä muuttamalla kortteli-alueet pientalorakentamisesta yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kortteliin oli ennen kaavamuutosta ehtinyt rakentua vain yksi pientalo teknillisen koulun itäpuolelle ja muutoksessa se liitettiin osaksi teknillisen koulun tonttia. Kaavamuutoksissa ilmenee tarve laajentaa Armilankadun varrella olevia tontteja ja mahdollistaa julkisten rakennusten rakentuminen keskustan läheisyyteen. Samalla asuinrakennuksille osoitettiin uusia kortteleita kaupungin reuna-alueilta.

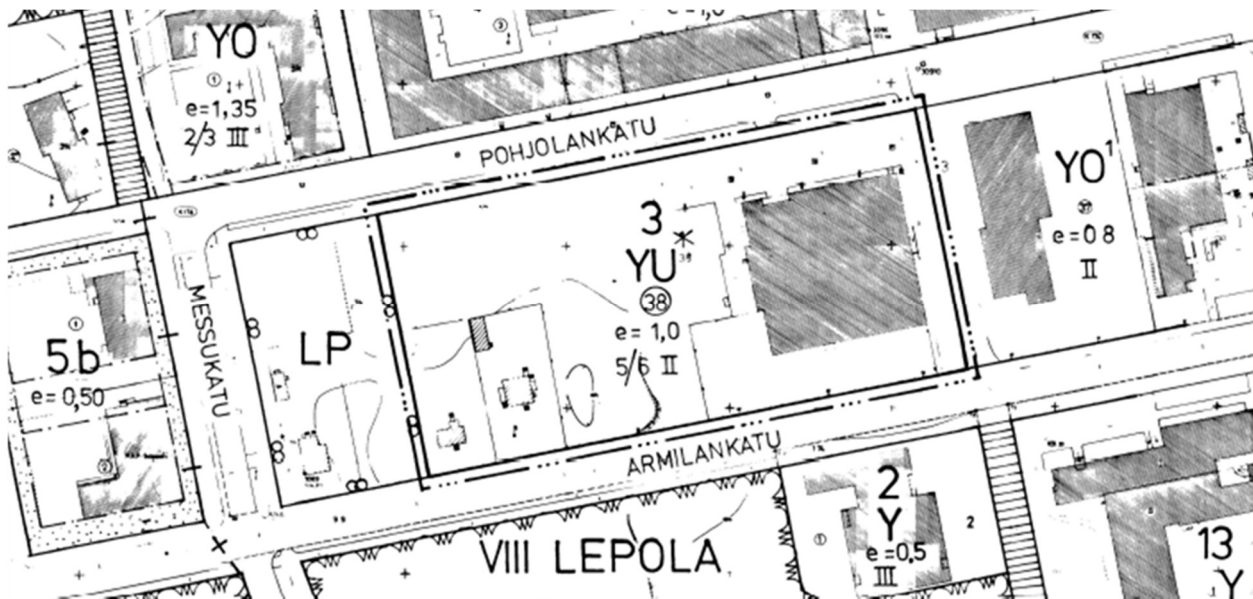
Lappeenrannan uimahallin rakentuminen edellytti jälleen asemakaavan muutosta, jossa Armilankadun ja Pohjolankadun välisessä korttelissa sijainneiden pientalorakentamiseen kaavoitettuja tontteja yhdistettiin ja muutettiin yleisten urheilurakennusten korttelialueiksi. Messukatuun rajautuva korttelin länsireuna merkittiin autojen pysäköintialueeksi. Kortteliin oli rakentunut Armilankadun puoleisille tonteille kolme pientaloa, mutta nämä eivät sijainneet uimahallille kaavoitetun tontin alueella. Vuonna 1968 laaditussa asemakaavan ja tonttijaon muutoksessa myös Pohjolankatua levennettiin kohti etelää, mikä mahdollisti erillisen kevyen liikenteen väylän sijoittamisen katualueelle. Uimahallin suunnittelun lähtökohtana ollut asemakaava oli hyväksytty 24.5.1968 ja tonttijako on hyväksytty 7.1.1969. Asemakaavaa vielä muutettiin uimahallin rakentamisen aikana ja kaava on päivätty 10.6.1970 sekä hyväksytty 24.5.1971. YU-korttelialueen kerrosmäärä oli kaksi (II) ja tonttitehokkuus $e=1,0$.

Vuonna 1976 laadittiin asemakaavan muutoksia Taikinmäen, Alakylän ja Lepolan alueelle. 9.8.1976 kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavassa Armilankadun eteläpuolelle osoitettiin julkisten rakennusten korttelialueita ja Juvakanpuisto sai nykyisen muotonsa.



Kuva 9: Ote vuonna 1970 laaditusta asemakaavasta, jossa Armilankadun pohjoispuolelle on osoitettu YU-korttelialue urheilutoimintaa palveleville rakennuksille ja LP-alueelle sekä korttelin itäosalle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. (Lappeenrannan kaupunki)

Lappeenrannan urheilutalon suunnittelun edetessä ilmeni tarve asemakaavan muutokselle, jossa tontit yhdistettiin mahdollistaen urheilutalon sijoittumisen uimahallin yhteyteen. Tämä toi synergiaetuja tilojen osalta ja mahdollisti suuren rakennuksen mahtumisen kortteliin. Uimahallin ja urheilutalon tontin numero 38 tonttitehokkuus oli $e=1,0$ ja kerrosmäärä kaksi, jonka lisäksi oli mahdollista rakentaa kellarin tasolle kerrosalaan laskettavaa tilaa 5/6-osaa suurimman kerroksen alasta. (5/6 II). Tämä edelleen voimassa oleva asemakaava on laadittu 14.5.1980 ja hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.6.1980.



Kuva 10: Uimahallin kortteliin 30.6.1980 hyväksytty asemakaava mahdollisti urheilutalon sijoittumisen vapaasti Armilankadun ja Pohjolankadun väliselle alueelle, osaksi uimahallirakennusta. LP-alue on säilynyt erillisenä autojen pysäköintialueena. (Lappeenrannan kaupunki).

- Lappeenrannan uimahallin ja urheilutalon sekä näiden ympäristön rakentuminen

Lepolan kaupunginosan alueet liitettiin Lappeenrannan kaupunkiin vuoden 1932 alueliitoksessa, mitä ennen alue kuului Lappeen pitäjään. Lepolan alue on saanut nimensä alueella sijaitsevan hautausmaan mukaan. Lappeen pitäjä oli menettänyt jo vuonna 1907 pakkolunastuksella Taikinamäen ja Kimpisen osaksi Lappeenrantaa. Lepolan sijainti alueiden itäpuolella, mahdollisti kaupungin laajenemisen Lauritsalan suuntaan. Tuolloin alue oli vielä pääosin metsää ja viljelysmaata.

Liikenneympyrän kupeessa sijaitseva Peltolan koulu valmistui vuonna 1930 ja oli ensimmäinen Lappeenrannan itäpuolelle rakentuneista suurista rakennuksista. Arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema rakennus on sovitettu liikenneympyrästä kohti etelää lähteneiden Myllykadun ja Karjalankadun rajaamaan sektoriin korostaen liikenneympyrän keskipistettä. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja kaareva pääjulkisivu liikenneympyrän suuntaan on sovitettu taidokkaasti kaupunkirakenteeseen.

Taikinamäen ja Lepolan alueille vuonna 1932 laaditusta Otto livari Meurmanin kaavan mukaisesta pientalojen kaupunginosasta ei toteutunut kuin muutama rakennus Armilankadun varrelle ja näistä kolme pientaloa oli rakentunut kaavamuutosalueelle 1930-luvun aikana. Toinen maailmansota hidasti Lappeenrannan ympäristön rakentumista merkittävästi ja Lepolan alueen pientalorakentaminen ei edennyt Meurmanin kaavassa esitetystä laajuudesta. Mahdollisesti myös Lappeenrannan kaupungin suunnitelmissa varauduttiin yleisten rakennusten rakentamiseen ja Lepolan alueen tasainen sormamaa olisi hyvä maapohja suurten rakennusten rakentamiseen. Alueen rakentuminen jatkui vasta 1950-

luvulla, kun Pohjolankatu, Armilankatu ja Lepolankatu rakentuivat muodostaen nykyisen katuverkoston.



Kuva 11: Näkymä vesitornista Lepolan alueelle, etualalla Pohjolankatu 4:n vuonna 1952 valmistunut asuinkerrostalo, tämän taustalla suunnittelualueella sijainneet kolmepientaloa piharakennuksineen sekä Juvakan kenttä. (1954 tuntematon, Lpr museot)

Pohjolankadun varrelle rakentui vuonna 1951 Kimpisen tyttölyseo, jonka rakennuksessa toimii edelleen Kimpisen lukio. Pohjolankadun ja vesitornin väliselle alueelle rakentui kolme kolmekerroksista asuinkerrostaloa. Ensimmäinen asuinkerrostalo tontille 3 valmistui vuonna 1952, seuraavat tonteille 4 ja 5 vuonna 1953. Rakennukset edustavat selkeälinjaista jälleenrakentamiskauden arkkitehtuuria, jossa rapattujen julkisivujen pienimuotoinen mittakaava korostaa porrashuoneittain jaoteltujen julkisivujen rytmityksellä ja rakennukset sijoittuvat viuhkamaisesti, avaten laajempia näkymiä Vesitornin puistoon.

Lappeenranta ja kahdeksan muuta Etelä-Karjalan kuntaa ryhtyi vuonna 1953 sijoittamaan varoja ammattikoulua koskevien suunnitelmien toteuttamiseksi. Ammattikoulua ylläpitävä kuntainliitto perustettiin virallisesti vuonna 1955. Etelä-Saimaan ammattioppilaitos aloitti toimintansa vuonna 1957 väliaikaisissa tiloissa Linnoituksessa, mistä teknillinen koulu siirtyi vuonna 1958 Pohjolankadun eteläpuolelle valmistuneeseen uuteen koulurakennukseen, Kimpisen tyttölyseon naapuriin. Vuonna 1959 valmistui kauppaopiston rakennus Pohjolankadun pohjoispuolelle ja Messukadun risteyksen itäpuolelle.



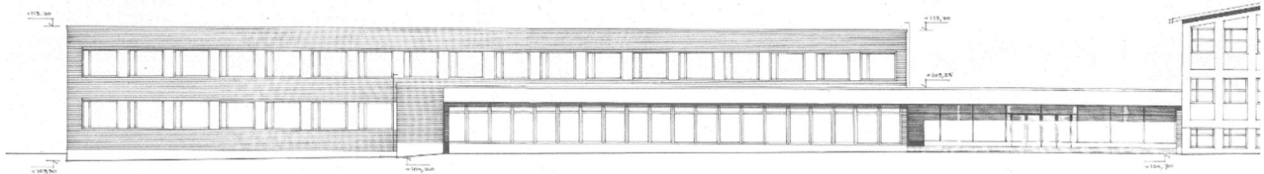
Kuva 12: vuoden 1957 ilmakuvassa Armilankatu sekä Juvakankatu ovat pääosin rakentuneet ja Pohjolankatu päättyy nykyisen Messukadun risteyksen kohdalle. Suunnittelualueelle kaavoitetuista pientaloista vain kolme oli rakennettuna Juvakan kentän läheisyydessä. (Maanmittauslaitos).

Ammattioppilaitoksen uudesta koulurakennuksesta järjestettiin yleinen suunnittelukilpailu. Ensimmäinen palkinto myönnettiin nimimerkille ”2 pihaa”, jonka olivat laatineet arkkitehti Timo Suomalainen ja arkkitehtiylöppilas Tuomo Suomalainen. Suomalaisen veljekset saivat myös kohteen toteutussuunnittelun tehtävän ja rakennus valmistui vuoden 1962 ke-sällä. Monet eri ammattien harjoitustilat sijaitsivat pääosin maantasokerroksessa ja tämän seurauksena ammattikoulun rakennus oli mittakaavaltaan suuri Lappeenrannan aiem-paan rakennuskantaan verrattuna.



*Kuva 13: Ku-
van oikeassa
reunassa Lap-
peenrannan
kauppaopisto
ja taustalla am-
mattikoulu. (Al-
bin Aaltonen
1960-65 Lpr
museot)*

Messukadun länsipuolelle rakentui Myöhempien aikojen pyhien Jeesuksen Kristuksen kirkko. Arkkitehti Raimo Halosen suunnittelema vaaleatiilinen rakennus valmistui vuonna 1962. Muutamaa vuotta myöhemmin kappelin pohjoispuolelle rakentui Lappeenrannan Työväenopisto. Pulpettikattoinen, vaalealla tiilimuurauksella ja julkisivulevyillä verhoiltu opistorakennus valmistui vuonna 1966 ja suunnitelmat oli laatinut kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalo. Opistorakennus on peruskorjattu vuonna 2010, jolloin vesikatto muutettiin harjakatoksi, ullakkotilaan rakennettiin IV-konehuone, pääsisäänkäynnin yläpuolelle ra-kennettiin laaja katos ja julkisivulevyt uusittiin sekä tiilimuuraus slammattiin.



Kuva 17: Teknillisen oppilaitoksen laajennuksen julkisivu Pohjolankadulle (Arkkitehtitoimisto Sirkka ja Aarno Piirainen 1966)



Kuva 16: Ilmavalokuvassa vasemmalla teknillisen oppilaitoksen laajennustyömaa vuodelta 1968, oikeassa reunassa ammattikoulu ja etualalla kaavamuutosalueella sijainneet kolmen pientaloa sekä Juvakan kenttä. (Matti Uusihonko 1968 Lpr museot)

Uimahalli

1960-luvun lopulla perustettiin Lappeenrannan Uimahalli- ja urheilutalosaatiö, joka aloitti valmistelut uimahallin rakentamiseksi Lappeenrantaan. Saatiö ohjasi rakennussuunnittelua ja järjesti rahankeräyksiä varojen keräämiseksi rakennushankkeelle. Saatiö kunnallistettiin vasta 1990-luvun alkupuolella. Lappeenrannan uimahallin suunnitteli vuosina 1969-72 kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalo. Vuonna 1972 valmistunut uimahallirakennus sijoittui Pohjolankadun ja Armilankadun väliselle alueelle, korttelissa olleiden kolmen pientalon itäpuolelle. Selkeälinjainen, vaalean harmaalla tiilimuurauksella verhoiltu betonirakennus jatkoi modernin arkkitehtuurin rakentumista alueelle, jossa vaakaikkunanauhan yläpuolella oleva tiilimuuraus uhmasi visuaalisesti painovoimalakia. Myös hyppyaltaan yläpuoleinen korotusosa oli erotettu ikkunanauhalla päämassasta.

Uimahalli otettiin käyttöön huhtikuussa 1972 ja virallinen käyttöön vihkiminen oli 23.3.1973. Uimahalli lisäsi kaupungin liikuntapalvelujen tarjontaa merkittävästi ja 8-ratainen pääallas oli tuolloin Suomessa harvinaisuus ja keräsi käyttäjiä kiitosta altaassa uittujen useiden Suomen uintiennätysten ansiosta. Uimahalli peruskorjattiin allas- ja saunaosastojen osalta vuonna 2000.

Uimahalli on suunniteltu aikakautena, jolloin elintason nousu ja hyvinvointiyhteiskunnan palvelujen kehittäminen lisäsivät julkista rakentamista. Rakentamisen teollistuminen ja

kasvava rakennusmateriaalivalikoima ja uudet rakentamismääräykset vaikuttivat rakentamiseen monin tavoin. 1960-luvulla oli kehitetty betonin käyttöä selkeän ja järjestelmällisen arkkitehtuurin luomiseen, samalla kun puhdasvaletun betonipinnan erilaisia pintoja käytettiin myös arkkitehtonisena ilmaisukeinona. 1970-luvulla julkisivuja alkoi hallita elementtirakentamisen piirteet, betonipintoja ryhdyttiin elävöittämään eri tavoin, päällystämällä tai värityksellä.



Kuva 18: Lappeenrannan uimahalli vuonna 1983 ja vasemmassa reunassa osa juuri valmistuneen urheilutalon päätyjulkisivua. (Kenzi Rinno 1983 Lpr museot)

Arkkitehtuuriltaan ja rakennustekniikaltaan 1972 avattu uimahalli edustaa toteutusajan kohdan rationaalista, suoraviivaista suunnittelua, ehkä kuitenkin yleisen linjakkuuden, hilityn muotokielen ja materiaalivalikoiman puolesta enemmän 1960-luvun lopun kuin 1970-luvun henkeä. Rakennuksen maantasokerroksen kerrosala on 2420 m² ja kellarin kerrosalaan laskettava osa on 480 m² kokonaiskerrosalan ollessa noin 2900 m².



Kuva 19: Vesitornista otetussa kuvassa Lepolan alue vuodelta 1975, etualalla Pohjolan kadun asuinkerrostaloja, vasemmalla kauppaopisto ja ammattikoulun rakennuksia, keskellä uimahalli ja tämän takana rakenteilla oleva vanhusten asuin- ja palvelurakennus Lehmuskoti. (Jorma Väkevä 1975 Lpr museot)

Armilankadun eteläpuolinen alue

Armilankadun eteläpuoliselle alueelle alkoi rakentua vuonna 1974 Lappeenrannan kaupungin rakennuttamana Armilan vanhainkoti. Rakennuksen suunnitelmat laadittiin kaupungin rakennusviraston rakennussuunnitteluosastossa ja suunnitelmista vastasi vs. kaupunginarkkitehdiksi nimetty J.P. Tuomainen. Julkisivumateriaaleina olivat puhtaaksi muurattu kahitiili sekä minerit-levy ja tehostekuviointien rakenteena oli muovipinnoitettu pelti.

Lappeenrannan paloaseman suunnittelu on alkanut vuonna 1975 kaupungin rakennusviraston rakennussuunnitteluosastolla, jossa suunnittelusta vastasi kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Rakennuksen julkisivumateriaalina oli alun perin betonielementti betonipintaisena ja julkisivutehosteena peltilevykentät maalattuna vaalean sinisen sävyyn. Rakennusvaiheessa julkisivun betonipinta vaihdettiin kalkkihiekkatiilillä muurattuun julkisivuun.

Paloaseman rakentaminen alkoi vuonna 1976 ja rakennus valmistui vuonna 1977. L-mallinen rakennus muodostui kaksois- ja hallinto-osasta, 13-paikkaisesta kaluston säilytysosasta ja näiden liittymään sijoitetusta 10-ker-



Kuva 20: Lappeenrannan paloasema katsottuna Armilankadulta. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2023)

roksisesta letkutornista, joka on ollut kaupunkikuvallisesti merkittävä maamerkki yhdessä paloaseman läheisyydessä sijaitsevan vesitornin kanssa. Suunnitelmakuvissa esitetyt betonielementit vaihdettiin rakentamisen aikana tiilimuuraukseen, joka slammattiin harmaan sävyiseksi muistuttaen raakaa betonipintaa ja mukaillen 70-luvun arkkitehtuurin tyyliisyyttä pelkistettyjen materiaalien osalta. Tunnistettavia piirteitä modernille arkkitehtuurille ovat myös miehistö- ja hallinto-osan nauhaikkunat ja sisäänpäin kallistetut vesikattorakenteet, joissa räystäslinjat ovat vaakasuoria. Keskuspaloasema oli toiminnassa vuoden 2022 loppuun, minkä jälkeen pelastustoiminta siirtyi noin kilometrin päähän kohti Lauritsalaa rakennettuun uuteen keskuspaloasemaan. Aseman tallitilat ovat edelleen varsin aktiivisessa käytössä eri harraste- ja yritystiloina.

Armilankadun eteläpuolella sijaitsevan Tirikan lapsi- ja nuorisotalon rakennutti Mannerheimin Lastensuojeluliitto. Suunnitelmat on laatinut vuonna 1977 Arkkitehtitoimisto G5:ssä arkkitehti Seppo Aho. Julkisivumateriaaleina olivat puhtaaksi muurattu kahitiili ja ikkuna-aukoksien yläpuolella puupaneeliset julkisivutehosteet. 1986 rakennusta laajennettiin rakentamalla toinen kerros Armilankadun puoleiselle osalle ja suunnittelijana Arkkitehtitoimisto G5:ssä arkkitehti J.P.Tuomainen.



Kuva 21: ilmakeku vuodelta 1979 vas-taa jo varsin pitkälle alueen nykytilan-etta. Uimahallin si-jainti on merkitty val-koisella nuolella. Jul-kisista rakennuksista puuttuvat vain urhei-lutalo, hammaskes-kus sekä Armilan sairaalan uudempia rakennuksia. (Maan-mittauslaitos).

Urheilutalo

Lappeenrannan urheilutalon suunnittelu aloitettiin 1970-luvun loppupuolella. Vuoden 1980 tammikuulle päivätyjen suunnitelmien laatija on ollut arkkitehti Timo Vuori. Suuren raken-nuksen rakennuttajana oli Lappeenrannan uimahalli- ja urheilutalosaatiö. Rakennuksen kantavana rakenteena on käytetty terästä ja arkkitehtuurin ”hightech” -tyylisuuntaa on ko-rostettu pääkattoa kannattelevien teräsrakenteiden ristikkorakenteiden sijoittumisella jul-kisiivun ulkopuolelle sekä ilmastointikonehuoneiden jakamista neljään osaan ristikkoiden mukaiselle rytmitykselle. Rakennuksen maantasokerroksen kerrosala on 4880 m² ja kel-larin kerrosalaan laskettava osa on 4045 m² kokonaiskerrosalan ollessa 8925 m². Urhei-lutalo vihittiin käyttöön vuonna 1983 ja rakennus peruskorjattiin vuonna 2019.

- Katuverkko

Suunnittelualueen keskellä kulkee Armilankatu, joka on luokitukseltaan 1+1- kaistainen kokoojakatu. Katualueen leveys on 18 metriä sijoittuen likimain viereisen korttelialueen korkeustasolle. Katu on asfaltoitu ja sen reunoilla on paikoitellen autojen pysäköintipaik-koja. Ajoin leveys on 9-10 metriä. Kadun pohjoisreunalla on ajoradan reunaan rajau-tuva jalkakäytävä ja eteläreunalla kapealla vihervyöhykkeellä ajoradasta erotettu jalan-kulku- ja polkupyörätie, joka toimii pyöräilyn aluereittinä.

Suunnittelualueen pohjoisosalla oleva Pohjolankatu on luokituksestaan 1+1-kaistainen tonttikatu, jonka katualueen leveys on 18 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen reunoilla on paikoitellen autojen pysäköintipaikkoja. Kadun pohjoisreunalla on kadun reunaan rajautuva jalkakäytävä ja eteläreunalla kapealla vihervyöhykkeellä ajoradasta erotettu pyöräilyn paikallisreitti.



Kuva 22: Urheilutalon julkisivuja Armilankadulle, oikealla vesikaton palkkeja kannattelevat teräsristikopilarit, (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2023)

Suunnittelualueen luoteis- ja keskiosalla oleva Messukatu on luokituksestaan 1+1-kaistainen tonttikatu, jonka katualueen leveys on 24 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen reunoilla on paikoitellen autojen pysäköintipaikkoja. Kadun itäreunalla on vihervyöhykkeellä ja puurivistöllä ajoradasta erotettu pyöräilyn paikallisreitti.

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Juvakankatu on luokituksestaan 1+1-kaistainen tonttikatu, jonka katualueen leveys on vain 10 metriä. Katu on asfaltoitu ja sen pohjoisreunalla on kadun reunaan rajautuva jalkakäytävä, joka päättyy hieman ennen suunnittelualueen itäreunaa.

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Hanneksenkatu on luokituksestaan 1+1-kaistainen tonttikatu Armilankadun ja Juvakan puiston välisellä osalla ja loppuosaltaan, päättyen Juvakankadulle luokitus on pyöräilyn paikallisreitti. Katualueen leveys on 10 metriä ja katu on asfaltoitu.

- Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Armilankadun varrella, joka alkaa lännessä kaupungin ydinkeskustan kehäkadulta sekä päättyy idässä Lepolankadulle. Armilankatu on ainoa liikenneyhteys kadun varrella sijaitseville koulu- ja liikuntarakennuksille. Suunnittelualueen itäosalla, kadun varrella ovat joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Ajoneuvoliikenne aiheuttaa pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä nostaa melutasoa.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen nykytilaennusteen vuodelta 2020 ja liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteelle maankäytön kehityksestä väestöennusteen skenaario 3 mukaisesti, jossa asukasmäärä lisääntyisi noin 4000 asukkaalla ja olisi vuonna 2040 75000 asukasta.

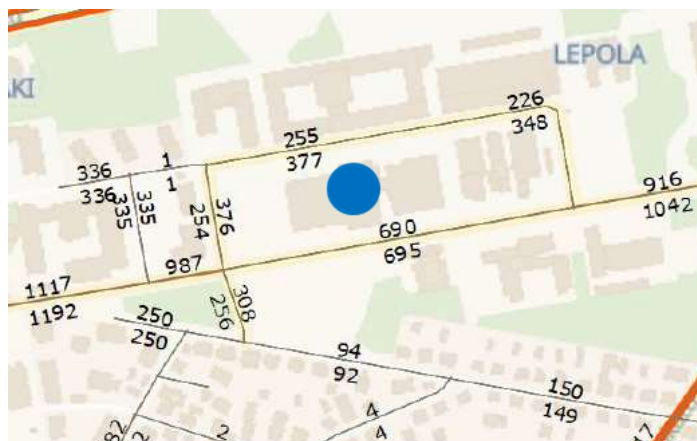
Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Armilankadun länsiosalla 1008 ajoneuvoa itään ja 921 ajoneuvoa länteen, sekä itäosalla 993 autoa itään ja 865 länteen. Pohjolankadulla kulki suunnittelualueen keskiosalla 366

ajoneuvoa itään ja 245 länteen. Messukadun eteläosalla kulki 256 ajoneuvoa etelään ja 297 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä oli 88 ajoneuvoa itään ja 90 ajoneuvoa länteen.

Vuoden 2040 ennusteessa kulkisi vuorokaudessa Armilankadun länsiosalla 1192 ajoneuvoa itään ja 1117 länteen, sekä itäosalla 1042 ajoneuvoa itään ja 916 länteen. Pohjolankadulla kulkisi suunnittelualueen keskiosalla 377 ajoneuvoa itään ja 255 länteen. Messukadun eteläosalla kulkisi 256 ajoneuvoa etelään ja 308 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä olisi 92 ajoneuvoa itään ja 94 ajoneuvoa länteen.



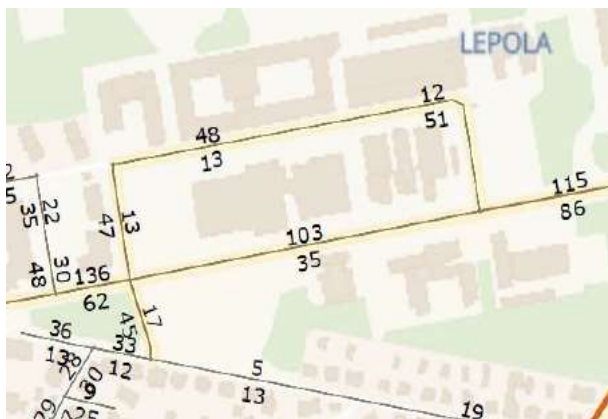
Kuva 24: Vuoden 2020 ajoneuvomäärät vuorokauden aikana Lappeenrannan keskustan alueella. (31.1.2020 WSP Oy)



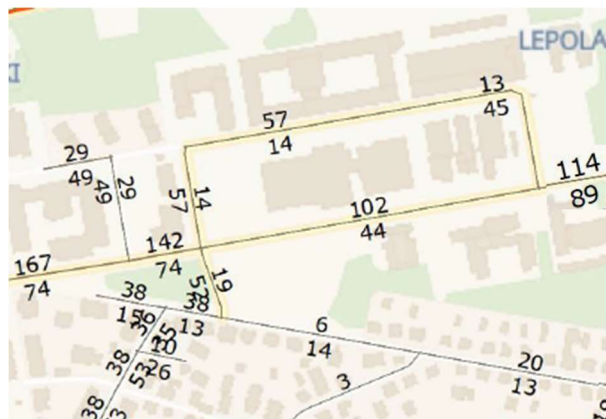
Kuva 23: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaiset ajoneuvomäärät vuorokauden aikana Lappeenrannan keskustan alueella. (31.1.2020 WSP Oy)

Lepolan alueella sijaitsee useita koulu- ja liikuntatoiminnan rakennuksia, joiden liikenne keskittyy muutamaan jaksoon vuorokauden aikana. Koululaisliikenne nostaa ajoneuvomääriä aamulla ja liikuntatilojen käyttäjät lisäävät puolestaan liikennettä iltapäivän aikana. Iltapäivän huipputunnin liikennemäärä vuonna 2020 Armilankadulla oli kadun länsiosalla 62 ajoneuvoa itään ja 136 länteen sekä itäosalla 86 ajoneuvoa itään ja 115 länteen. Pohjolankadulla kulki suunnittelualueen keskiosalla 13 ajoneuvoa itään ja 48 länteen. Messukadun eteläosalla kulki 45 ajoneuvoa etelään ja 17 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä oli 13 ajoneuvoa itään ja 5 ajoneuvoa länteen.

Vuoden 2040 ennusteessa kulkisi illan huipputunnin aikana Armilankadun länsiosalla 74 ajoneuvoa itään ja 142 länteen, sekä itäosalla 89 ajoneuvoa itään ja 114 länteen. Pohjolankadulla kulkisi suunnittelualueen keskiosalla 14 ajoneuvoa itään ja 57 länteen. Messukadun eteläosalla kulkisi 52 ajoneuvoa etelään ja 19 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä olisi 14 ajoneuvoa itään ja 6 ajoneuvoa länteen.



Kuva 25: Vuoden 2020 iltahuippputunnin liikennemäärät. (31.1.2020 WSP Finland Oy)



Kuva 26: Vuoden 2040 iltahuippputunnin liikennemäärät. (31.1.2020 WSP Finland Oy)

- Yhdyskuntatekniikka

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat pääosin korttelia ympäröiville katualueille. Katualueille sijoittuvat sähkö- ja tietoyhteyskaapelit, vesijohdot, sadevesi- ja jätevesiviemärit, sekä kaukolämpöverkosto. LP-alueen länsireunalla on hulevesiviemäri ja tonttiliittymä sijaitsee Messukadun keskiosalla. Juvakankentän pohjoisreunalla ja lounaiskulmalla kaukolämpöputket ovat puistoalueen puolella. Turvallisuussyiden perusteella yhdyskuntatekniikan karttoja ei esitetä kaavaselostuksessa.

Uimahalli-urheilutalokorttelin kattovedet ja muut hulevedet johdetaan tällä hetkellä kokonaisuudessaan hulevesiverkostoon.

- Lentoestepinnat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa ovat voimassa Lappeenrannan lentokentän aiheuttamat korkeusrajoitukset. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä on +151 metriä merenpinnasta.

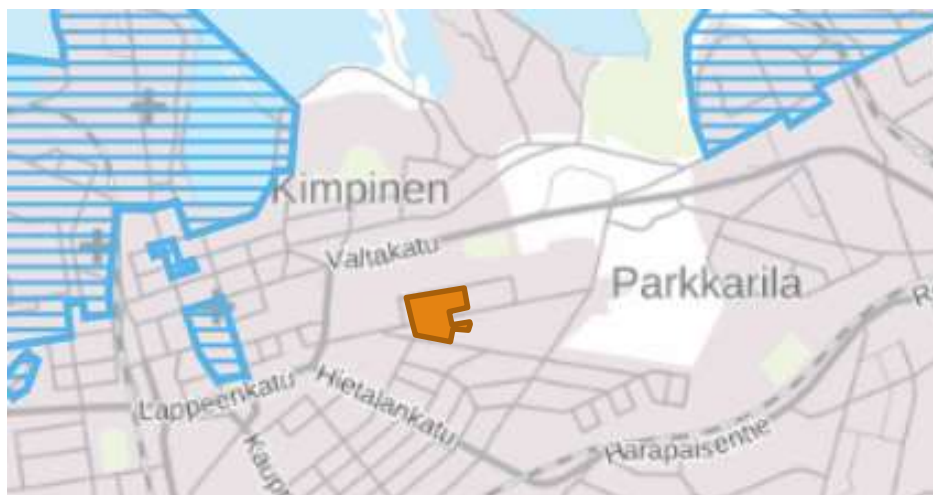
3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>).

- Valtakunnalliset kohteet

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Maankäyttö- ja rakentamislaki on muuttunut vuoden 2025 alusta alkaen siten, että rakentamislaki on astunut voimaan erillisenä lakina ja maankäyttölakia valmistellaan uudeksi alueidenkäyttölakiksi.

Museovirasto on määritellyt valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluvaksi suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Lappeen Marian kaksoisristikirkon, joka on vihitty käyttöön vuonna 1794 ja tämän eteläpuolella olevan sankarihautausmaan. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee RKY-alue Kaukaan teollisuusympäristö, jossa tehtaat on ensimmäisiä 1800-luvun lopulla Saimaan kanavan vaikutuspiiriin syntyneistä, suurteollisuudeksi kasvaneista puunjalostukseen perustuneista teollisuusalueista ja merkittävä osa Suomen puunjalostusteollisuuden varhaisvaiheen historiaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Kuva 27: Kartta Lappeenrannan valtakunnallisesti merkittävän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kohteista, alueet on merkitty sinisellä viivituksella ja suunnittelualue ruskealla värillä. (Museovirasto)

- Maakunnalliset kohteet

Suunnittelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee yleiskaavaan maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä merkitty kokonaisuus (ma-mk), johon kuuluvat Pohjolankadun ja Armilankadun välinen vuosina 1938–40 rakentunut pientalokortteli sekä Peltolan koulun ja Kimpisen lukion rakennukset.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Lappeen seurakunnan vuonna 1938 perustama Lepolan hautausmaa. Alueen ja kappelin suunnitteli Ilmari Wirkkala. Kivimuurin ympäröimälle hautausmaalle on käynti vaikuttavan, antiikin roomalaisvaikutteisen portin kautta, jonka aiheena on ylösnousemus. Portin ulkopuolella on 1930-luvun lopulla rakennettu asuinrakennus, joka on liittynyt toiminnallisesti hautausmaahan. Hautausmaa on merkitty keskustan osayleiskaavaan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä *”Maakunnallisesti merkittäväksi hautausmaa-alueeksi”*.

- Paikalliset kohteet

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva omakotialue on rakentunut pääosin 1940-luvun jälkipuolella jatkuen 1950-luvulle. Alueella vallitseva rakennustyyppi on puolitoistakerroksinen omakotitalo, jonka julkisivut ovat koristerapattuja tai lautaverhoiltuja. Juvakankadun pientaloalue parillisten talonumeroiden osalta on merkitty keskustan osayleiskaavaan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä *”Paikallisesti merkittäväksi pientalo-alueeksi”*.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevasta Etelä-Saimaan ammattioppilaitoksen (Lappeenrannan ammattikoulun) suunnittelusta järjestettiin vuonna 1956 arkkitehtuurikilpailu, jonka voitti arkkitehtiveljesten Tuomo ja Timo Suomalaisen ehdotus. Vuonna 1960 valmistunut rakennus edustaa pelkistetyiltä julkisivuiltaan suomalaiselle arkkitehtuurille tunnusomaista puhdaslinjaisuutta. Koulun laajennus vuodelta on 1975 Arkkitehtitoimisto Pauli Vuorisen suunnittelema ja toisen laajennuksen vuonna 2021 suunnitteli Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto ImArk. Koulu on mainittu keskustan osayleiskaavan 2030 rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä *”Paikallisesti merkittävänä, arkkitehtonisesti arvokkaana oppilaitosrakennuksena 1960-luvun alusta”*.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevat kolme jälleenrakennuskauden kolmikerroksista asuinkerrostaloa on rakennettu vuosina 1952 ja 1953. Viuhkamaisesti ja vinosti katukoordinaatistoon sijoittuvat rakennukset on määritetty keskustan 2030 osayleiskaavassa kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävänä alueena tai kohteena. Yleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kohteen 58 määrittäminen on *”Paikallisesti merkittävä jälleenrakennuskauden sosiaalista asuntotuotantoa edustava rakennusryhmä.”*

3.1.5 Kaupunkikuva

Armilankatu sijoittuu maastollisesti lähes tasaiselle alueelle. Maaston korkeuserot suunnittelualueen ympäristössä ovat hyvin loivia. Suoralinjainen Armilankatu avaa näkymän koko kadun osalla ja helpottaa aluekokonaisuuden hahmottamista. Alueelle ominaista on puistomaisuus sekä avarat näkymät rakennusten välisillä alueilla, rakennusten sijoituksessa pääosin kauemmaksi katualueen reunasta. Laajimmat avoimet alueet ovat urheilutalon pysäköintialue ja Juvakankenttä, jotka molemmat on rajattu katutilasta puuriveillä. Väljyys ja vehreys lisäävät alueen viihtyisyyttä.

Katutilaa selvästi rajaavia rakennuksia ovat urheilutalo, Tirikan lapsi- ja nuorisokoti sekä Myöhäisempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen kirkko, jotka kaikki sijoittuvat kadun reunan läheisyyteen.



Kuva 28: Näkymä Armilankadulta kohti itää, vasemmalla MAP-kirkko, seuraavana oikealla Messukatu, jonka takana Urheilutalo ja pysäköintialue, oikeassa reunassa Juvakan kenttä. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024)

Suunnittelualueen naapurikortteleissa vanhan rakennusten mittakaavan vaihtelut ovat vähäiset ja rakennukset ovat pääosin puolentoista, kahden ja kolmen kerroksen korkuisia. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat Armilankadun itäpäässä, jossa sairaalarakennukset ovat korkeudeltaan viisikerroksisia ja asuinkerrostalot kuusikerroksisia. Suunnittelualueen eteläpuolella ja Armilankadun länsiosalla asuinpientalot ovat puolitoistakerroksisia ja jyrkän harjakaton ansiosta muistuttavat rintamamiestalojen ulkomuotoa. Kokonaisuutena suunnittelualueen ympäristön kaupunkikuva on hyvin vaihtelevaa. Usean vuosikymmenen aikana tapahtuneen alueen rakentumisen seurauksena Lepolan kaupunginosa on kaupunkikuvaltaan moni-ilmeinen eikä aseta selkeitä reunaehdotuksia tai rajoituksia uusille rakennuskohteille. Alueen arkkitehtuuri on suomalaiselle keskisuurelle maakuntakeskukselle tyypillistä selkeälinjaista modernismia.

Uimahalli on sijoitettu tonttinsa keskelle siten, että pääsisääntäminen ja pihapysäköintialue ovat Pohjolankadun puolella. Rakennuksen eteläjulkisivun ja Armilankadun väliin jää allasosaston nurmipintainen ulkoalue. Rakennus on selvästi suunniteltu avoimeen korttelirakenteeseen, ympärikuljettavaksi. Sen arkkitehtuuri onkin kärsinyt länsijulkisivuun osittain kiinni rakennetusta urheilutalosta, jonka äskettäinen muutostyö ja lisärakentaminen vievät entisestään uimahallilta tilaa ja alistavat sen isomman kylkiäiseksi.

3.2 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä vakinaisia asukkaita. Työpaikkoja sijaitsee kaava-alueella noin 10-20 käsittäen uimahallin ja urheilutalon toimintoihin sekä rakennusten ylläpitoon liittyviä työtehtäviä.

Lappeenrannan uimahallin ja urheilutalon lähiympäristössä sijaitsee tekonurmikenttä ja rakenteilla oleva sisäliikuntahalli. Lisäksi lähialueelle on sijoittunut useita kaupungin ja



Kuva 29: Näkymä Pohjolankadulta itään, etualalla Messukatu, vasemmalla Saimaan ammattiopiston rakennuksia, oikealla suunnittelualue, jossa sijaitsevat uimahalli, urheilutalo ja pysäköintialue (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu 2024).

kuntayhtymien oppilaitoksia sekä palveluyksiköitä. Saimaan Ammattiopistolla on noin 4000 opiskelijaa ja 400 työntekijää, joista pääosa sijoittuu Lappeenrantaan suunnittelualueen naapuriin.

Lappeenrannan ydinkeskustan lähimmät kauppa- ja ravintolapalvelut sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella noin yhden kilometrin etäisyydellä.

3.3 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasmelusta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat melua, pölyä tai tärinää. Ympäristökarttapalvelu Karpalon maaperän tila ja pilaantuneet maa-alueet-karttatiedoissa ei ollut merkintää tiedosta maaperän tilan osalta. Pilaantuneiden maiden MATTI-rekisterin ja muiden käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole ympäristömyrkkyyä tai pilaantuneita maa-aineksia.

- Melu

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melutaso ohjearvot on esitetty oheisessa taulukossa.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-
<i>Vnp 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot. L_{Aeq}=melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso).</i> <i>1) Uusilla asuinalueilla yöajan ohjearvo on 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.</i> <i>2) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.</i> <i>3) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.</i> <i>Jos melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, mitattuun tai laskettuun arvoon lisätään 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon.</i>		

Kuva 30: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset yleiset melun ohjearvot.

Aiemmin mainitun liikenne-ennusteen pohjalta WSP Finland Oy on laatinut Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvityksen vuonna 2021. Meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesitteet. Selvityksessä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykyliikenteellä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen suunnitellulla maankäytöllä. Melumallinnus on tehty Cadna A/ 2022 ympäristömelun laskentaohjelmiston pohjoismaisilla tie- ja raideliikennemelun laskentamalleilla. Laskentamallin tarkkuus on tieliikennemelun mallintamisen osalta noin ± 2 dB ja raideliikennemelun osalta melulaskentojen tarkkuus on ± 3 dB.

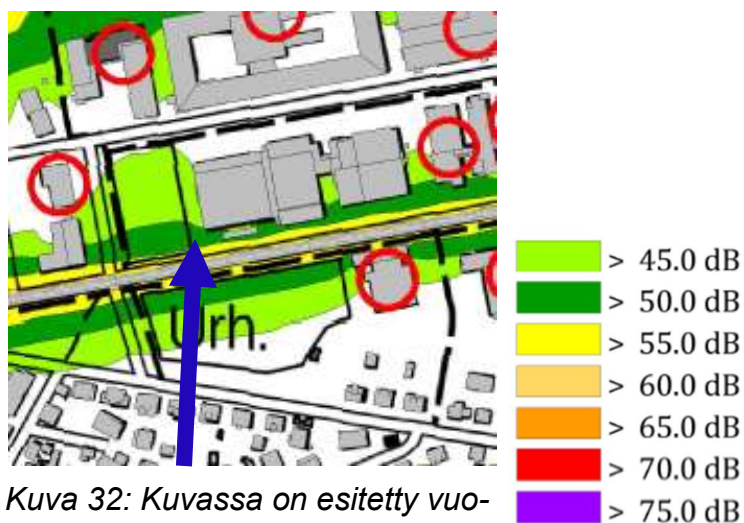
Suunnittelualueen puistoalueilla sovelletaan ulkomelun päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 50 dB. Urheilurakennukset ja niiden tontit lasketaan puolestaan kokoontumistiloiksi, joille ei ole määritetty ulkomelun ohjearvoja.

Sisällä opetus- ja kokoontumistiloissa ei saisi päiväaikaan ylittyä 35 dB:n keskiäänitaso. Yöohjearvoa ei ole määritetty.

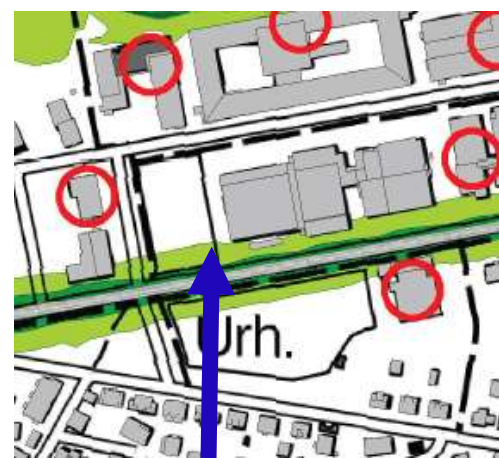
Suunnittelualueella Armilankatu tuottaa korkeimman liikennemelutason. Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan liikennemelun keskiäänitaso on Armilankadun reunavyöhykkeillä noin 5 metrin leveydeltä 55-60 dB(A) ja pääosin alle 55 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Armilankadun reunoilla 45-50 dB(A) ja pääosalla kaavamuuotosaluetta alle 45 dB(A).

Nykytilanteen mukaiset melun ohjearvot alittuvat suurimmalla osalla kaavamuuotosaluetta.



Kuva 32: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 päiväajan kello 7–22 liikennemelun keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)



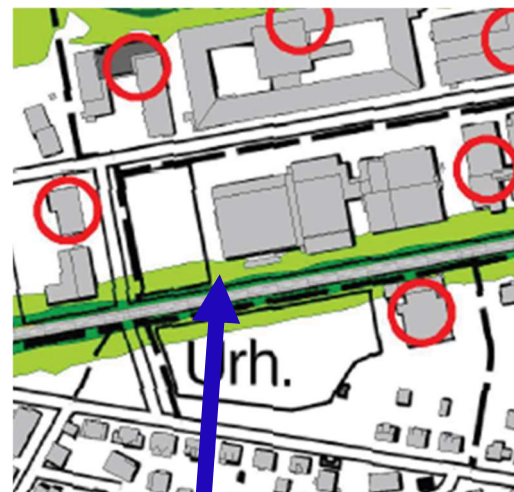
Kuva 31: Kuvassa on esitetty vuoden 2020 yöajan kello 22–7 liikennemelun keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Meluselvityksen ennusteessa vuodelle 2040 suunnittelualueelle aiheutuva päiväajan liikennemelun keskiäänitaso on Armilankadun reunavyöhykkeillä noin 5 metrin leveydeltä 55- 60 dB(A) ja pääosin alle 55 dB(A).

Yöllä keskiäänitaso on selvityksen mukaan Armilankadun reunoilla 45- 50 dB(A) ja pääosalla kaavamuutosaluetta alle 45 dB(A).



Kuva 34: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7–22 liikennemelun keskiäänitasot. Suunnittelu-alueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)



Kuva 33: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen yöajan kello 22–7 liikennemelun keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Kaavamuutosalueelle ei ole laadittu asemakaavoituksen tueksi erillistä meluselvitystä, koska WSP Finland Oy:n vuonna 2021 tekemän liikenne-ennusteessa ei ole odotettavissa merkittävää ajoneuvoliikenteen lisäystä ja samalla muutosta liikennemelun määrään. Selvityksen tuloksia on selostettu tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

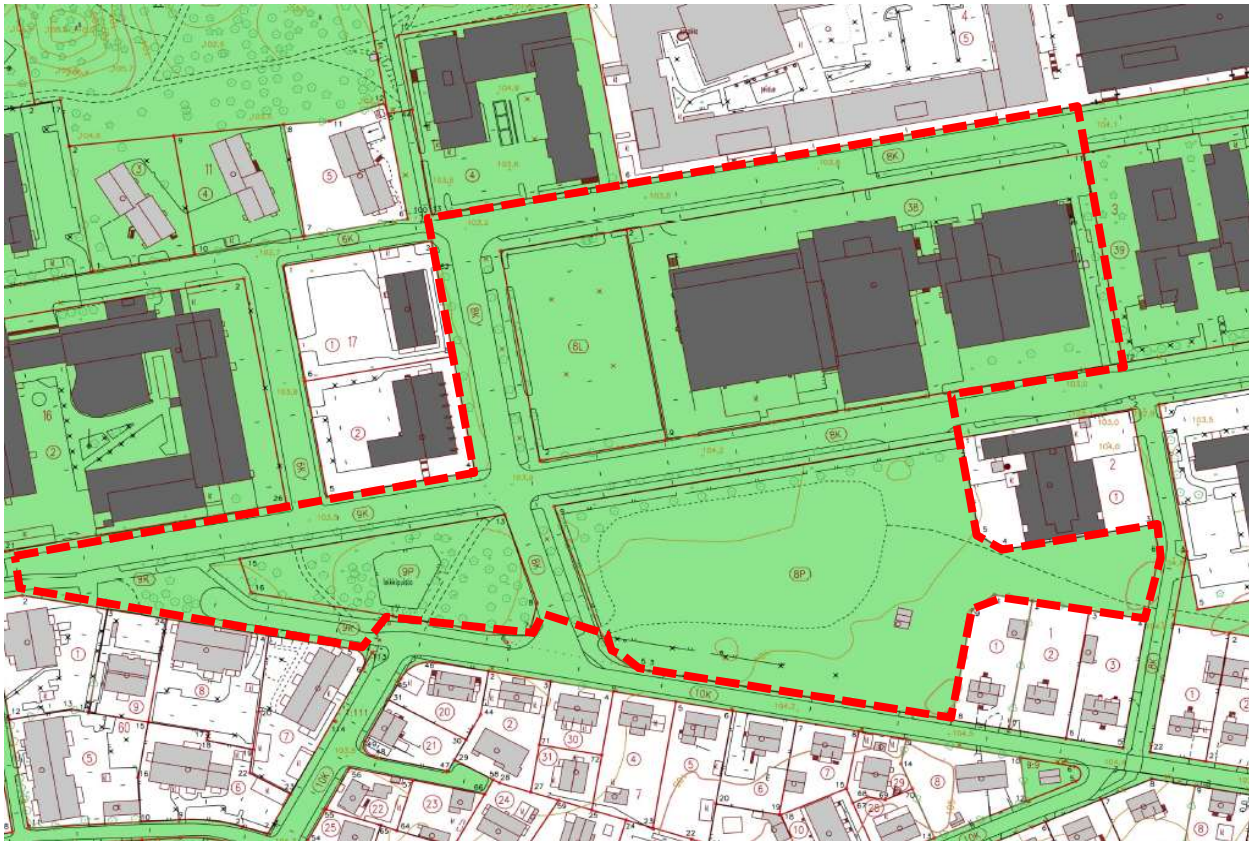
Varsinaisella suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Lentoliikenteen melu

Suunnittelualue sijoittuu noin kolmen kilometrin etäisyydelle Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäädyssä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue sijaitsee 55 dB:n lentomelualueen ulkopuolella. Alue ei sijaitse maakuntakaavaan merkityllä lentomelualueella.

3.4 Maanomistus

Seuraavalla sivulla olevaan karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)



Kuva 35: Vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt tontit omistavat yksityiset maanomistajat tai muut toimijat. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud)

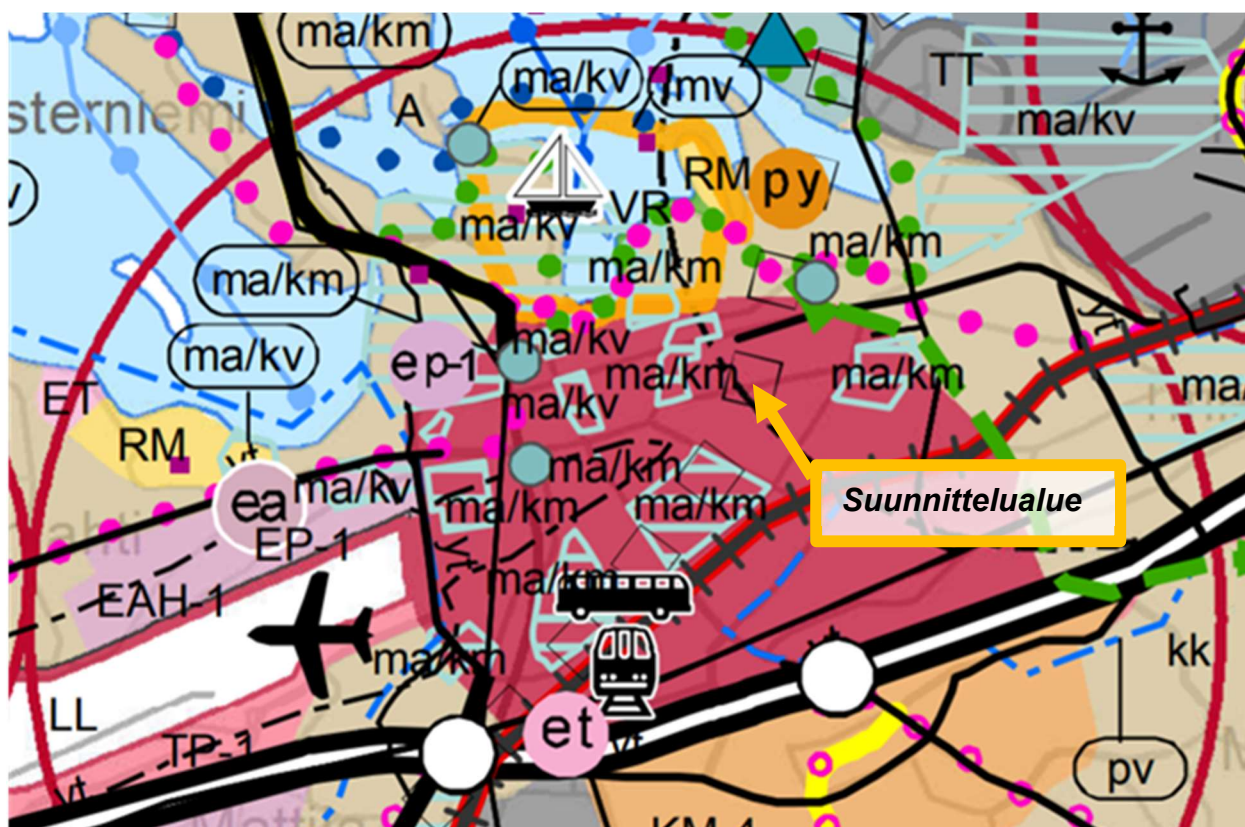
3.5 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivittämistä. Kaavasta käytetään nimitystä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Kaava tarkastelee maakunnan kehitystä vuoteen 2040 asti.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta* (C). Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen. Määräys on kokonaisuudessaan kerrottu 1. vaihemaakuntakaavan määräysten yhteydessä.

Suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä* -vyöhykkeeseen (lk). Merkinällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.



Kuva 36: Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. (Etelä-Karjalan liitto)

Alue kuuluu myös kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk). Merkinällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan keskustatoimintojen alueena (C). Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräyksenä on että, alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunki kuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestyksen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää

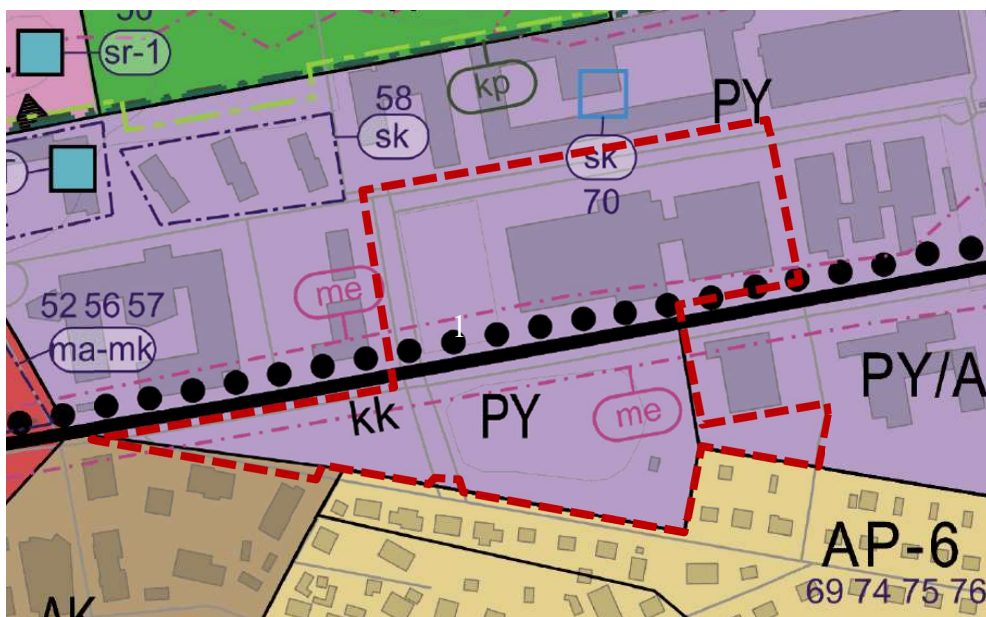
erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoittettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskustan osa-alue). Yleiskaava on hyväksytty Lappeenrannan kaupunginvaltuustossa 24.4.2017.



Kuva 37: Ote keskustan 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualan raja on merkitty punaisella katkoviivalla. (Lappeenrannan kaupunki)

Osayleiskaavassa suunnitteluala on merkitty kaikilta osin *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena* (PY).

Suunnittelualan keskiosassa on *meluntorjuntatarvealuetta* (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa.

Suunnittelualan keskeltä halkaiseva Armilankatu on merkitty *kokoojakatuna* (kk) ja kadun pohjoisreunalle on merkitty *kevyen liikenteen reitti* (musta palloketju).

Asemakaava

Juvakan kenttää koskeva asemakaava on vahvistettu sisäministeriössä 6.10.1976 ja kaavamerkintä on siinä *puistoalue* (P). Juvakanpuiston läntisen osan asemakaava on hyväksytty 10.7.2006 ja kaavamerkintä on *puisto* (VP).

Suunnittelualueella sijaitsevaa *pysäköimisaluetta* (LP) koskeva asemakaava on vahvistettu sisäministeriössä 2.5.1979. Alueen autopaikoista saadaan enintään 50% käyttää korttelin 4 tontin 1 autopaikkoja varten. Kaavaa laadittaessa kauppaoppilaitoksen rakennus on sijainnut tontilla 1, joten puolet alueen autopaikoista on osoitettu nykyisen tontin numero 4 käyttöön.



Kuva 38: Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. (Trimble Locus Cloud 19.2.2025)

Suunnittelualueen tonttia numero 38 koskeva asemakaava on hyväksytty 30.6.1980. Tontin 38 asemakaavamerkintä on *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue* (YU). Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja kellariin on mahdollista sijoittaa käyttötarkoituksen mukaisia ja kerrosalaan laskettavia tiloja 5/6 osalle suurimman kerrostason alasta (5/6k II). Tonttitehokkuus on $e=1,0$ ja rakennusoikeus on 13798 kerrosalaneliömetriä ($1,0 \times 13798$).

Suunnittelualueelle on merkitty korttelia varten varattavien autopaikkojen lukumäärä, 110 autolle.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin

rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020 ja valmisteilla on vuoden 2025 alussa voimaan astuneen rakentamislain sekä tähän liittyvien asetusten mukainen rakennusjärjestys.

Pohjakartta

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

Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Lappeenrannan kaupungin tilakeskus on laatinut uuden uimahallin hankesuunnitelmaa rinnan asemakaavamuutoksen kanssa. Hankesuunnitelma on hyväksytty kevään 2025 aikana kulttuuri- ja liikuntalautakunnassa sekä kaupunkikehityslautakunnassa.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty myös mm. seuraavissa selvityksissä: Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006). Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaan liittyen on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 17.12.2013).

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty ajoneuvoliikenteen liikennemäärien nykytilaennuste sekä liikenne-ennuste vuodelle 2040 (WSP Oy 31.1.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle on tehty meluselvitys (WSP 17.2.2021). Tätä selvitystä käytetään hyödyksi soveltuvin osin myös tässä asemakaavan muutoksessa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin tilakeskuksen aloitteesta. Kaavamuutoksen taustalla on kaupungin tavoite saada uuden uimahallin rakentamisen mahdollistava asemakaava ja ratkaista samalla hallin vaatimat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Lappeenrannan kulttuuri- ja liikuntalautakunta päätti kokouksessaan 19.4.2023 aloittaa uuden uimahallin tarve- ja hankesuunnittelun. Samalla päätettiin, että uimahallin sijaintipaikka ratkaistaan tarve- ja hankesuunnittelun yhteydessä. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta päätti 18.10.2023, että uuden uimahallin suunnittelua jatketaan liikuntatoimen esittämän tarveselvityksen pohjalta 25 metrin pääaltaalla tai pääaltaalla, joka on 25 metrin ja 50 metrin ratojen yhdistelmä. Muiden altaiden allasohjelma ja muiden tilojen määrä tarkentuu suunnittelun edetessä.

Uudelle uimahallille on laadittu hankesuunnitelma, joka on viety päätöksentekoon kevään 2025 aikana. Hankesuunnittelua ohjaava työryhmä esitti, että halli sijoitetaan urheilutalon länsipuolelle nykyiselle pysäköintialueelle, mikä mahdollistaa nykyisen uimahallin käytön uuden hallin rakentamisaikana.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uimahallin rakentaminen uimahallin ja urheilutalon korttelin pysäköimisalueelle ja sijoittaa uudet pysäköintialueet purettavan uimahallin paikalle sekä osalle Juvakan kentän aluetta. Menettelyn ansiosta osa pysäköintialueista sijoittuu Armilankadun eteläpuolelle, mikä vähentää liikennekuormitusta Pohjolankadulla. Lisäksi Armilankadun katualuetta laajennetaan mahdollistaen turvallisen kevyenliikenteen verkoston rakentamisen bussipysäkkien kohdalle sekä muutokset katujen kais-tajärjestelyissä risteysalueilla.

Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2025-2027 kaavoitusohjelmaan kohteena 28; *Uusi uimahalli*. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuonna 2024 Lappeenrannan kaupungin aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisella kirjeellä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1.kerros) ja kaupungin verkkosivulla www.lappeenranta.fi/kaavoitus. Kaavaluonnoksesta järjestetään luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä asukastilaisuus.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty vuonna 2024 Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelun aluksi on tutkittu alustavia maankäyttöluonnosvaihtoehtoja sekä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja alustava asemakaavaluonnos.

Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 5.3.2025. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä alkaen 10.3.2025 koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos, OAS ja valmisteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 10.3. – 4.4.2025. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 14 lausuntoa ja yksi mielipide.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1, joka sijaitsee Kaupungintalon 1.kerroksessa ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi/kaavoitus.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 20.3.2025 klo 16.30-18.00 Lappeenrannan urheilutalon 1. kerroksen kokoustilassa, keilahallin vieressä. Tilaisuus järjestettiin avoimet ovet-tyyppisenä ja osallistuneita oli 12 henkilöä.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus on käsitelty ja hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus on asettanut kaavaedotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 8.5.– 9.6.2025. Kaupunginhallitus on pyytänyt lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Kuulemisen jälkeen asemakaavaan ei lausunnon perusteella ilmennyt tarvetta tehdä muutoksia. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (Alueidenkäyttölaki 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yhteistyössä Lappeenrannan toimitilat Oy:n ja Lappeenrannan kadut ja ympäristön kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelun yleisenä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustan lähialueita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uimahallin rakentaminen nykyiselle autojen pysäköintiin osoitetulle alueelle ja uuden pysäköintialueen rakentaminen Juvakan kentälle sekä katualueiden laajentaminen liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää suunnittelualueetta kiinteänä osana ydinkeskustan reuna-alueita hyvien liikuntapalvelujen alueena. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tarjota liikuntapaikkoja hyvien kevyenliikenteen väylästä ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kehittää korttelia eheäksi liikuntarakennusten kokonaisuudeksi, luontoarvoja kunnioittaen. Tavoitteena on kehittää alueesta lähiympäristöineen yleisilmeeltään ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus.

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteena on keskustan tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen, uusien vapaa-ajan keskusten sijoittaminen keskusta-alueelle joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Lisäksi tavoitteena on kevyenliikenteen väylien parantaminen ja keskustan kehittäminen kävely-painotteiseen liikkumiseen sekä palveluiden lisääminen.

Osallisten tavoitteet. Alueen asukkaiden näkökulmasta tavoitteena on kehittää Lappeenrannan viihtyisyyttä ja palveluiden tarjontaa. Asukkaiden kannalta tärkeää ovat myös liikuntapalvelualueen sijainti joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä sujuvat ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Seudulliset tavoitteet. Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskusta-toimintojen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen taroituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintoja tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

Maakuntakaavassa keskusta-alue on osoitettu kaupunkirakenteen kehittämisen kohde-alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

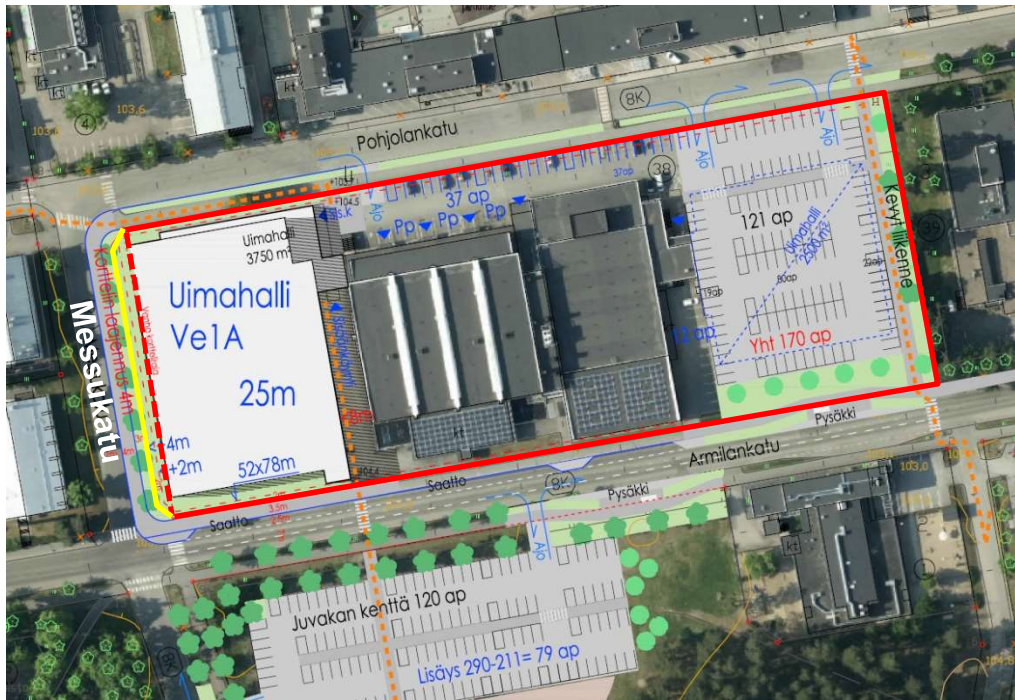
Asemakaavan muutosaloitteen perusteella Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu laati kaavamuuotosalueelle luonnossuunnitelmia, joiden lähtökohtana oli 25 ja 50 metrin uima-altaalla varustettujen uimahallien sijoittuminen urheilutalon viereen, Armilankadun ja Pohjolankadun väliselle alueelle. Sijaintivaihtoehtoina olivat sijoittuminen urheilutalon länsipuolella olevalle pysäköintialueelle tai nykyisen uimahallin paikalle.

Kaikissa neljässä vaihtoehdossa rakennettaisiin uusi autojen pysäköintialue Juvakan kentälle korvaamaan menetetyt kiinteistöjen autopaikat ja lisäämään alueen yleisessä käytössä olevien autopaikkojen määrää. Juvakan kentälle on mahdollista rakentaa noin 120 autopaikkaa ja liittymät olisivat Armilan- ja Juvakankaduille. Puiston koillisosassa Armilankadun varrella oleva linja-autopysäkki on mahdollista muuttaa nykyisten vaatimusten mukaiseksi siirtämällä kevyenliikenteen kulkuväylä kiertämään pysäkki riittävän leveänä väylänä, mikä edellytti katualueen laajentamista 3 metrillä, puistoalueella olevan aidan vierelle.

Luonnosversiossa 1 tutkittiin 25 metrin uima-altaalla varustetun uimahallirakennuksen sijoittuminen alueelle ja versiossa 2 puolestaan 50 metrin altaan edellyttämää tilantarvetta uimahallirakennukselle

Luonnosversiossa 1A kymmenen rataa käsittävä 25 metrin uima-altaan hallirakennus sijoittuu tontin länsireunalle, nykyiselle autojen pysäköintialueelle ja noin 120 autopaikan paikoitusalue tulisi purettavan uimahallin paikalle. Uusi hallirakennus täyttää lähes koko korttelin länsiosan ja edellyttää kevyenliikenteen väylän siirtämistä Messukadulla, kuitenkin katualueella oleva puurivistö tulee säilyttää tai uusia. Viitesuunnitelman mukainen

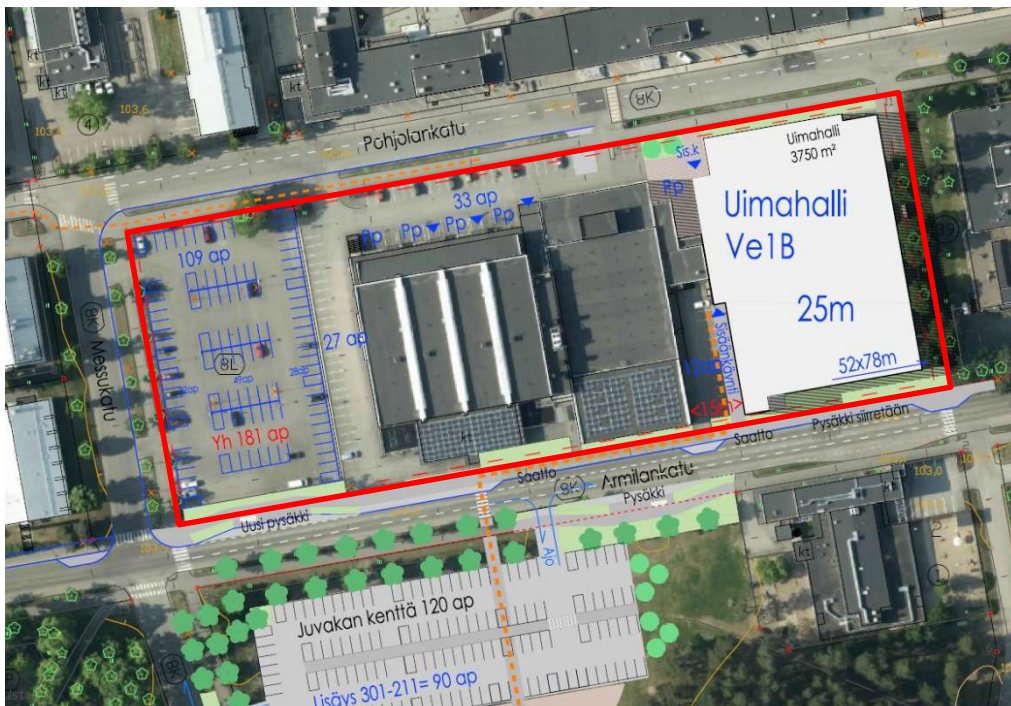
uimahalli mahtuisi nykyiselle korttelialueelle, mutta toteutussuunnittelulle tarvitaan 2 metriä leveämpi rakennusalue, mahdollistamaan rakenteiden aiheuttamat laajennukset päämittoihin. Tarvittava rakennusala on 52 x 78 metriä, kun pääjulkisivun etäisyys urheilutalon



Kuva 39: Ku-
vassa uimahal-
lin viitesuunni-
telman 1A mu-
kaisesti laadittu
havainnekuva.
YU-kortteliraja
on merkitty pu-
naisella viivalla
ja 4 metrin laa-
jennus Messu-
kadulle on mer-
kitty keltaisella
viivalla. (Lap-
peenrannan
kaupunkisuun-
nittelu)

länsipäätyyn on 8 metriä. Tämän lisäksi 2 metriä leveä lumitila varataan kadunpuoleisille tontin osille ja kortteli laajenee Messukadulle 4 metriä. Korttelin itäosassa on mahdollista muuttaa Armilankadun varrella oleva linja-autopysäkki nykyisten vaatimusten mukaiseksi ja siirtää jalankulkuväylä kiertämään pysäkki. Vaihtoehto mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Hanneksenkadun jatkeelle, päättyen Pohjolankadulle ja toimien kävelymatkoja merkittävästi lyhentävänä reittinä Pohjolankadun ja Armilankadun välillä.

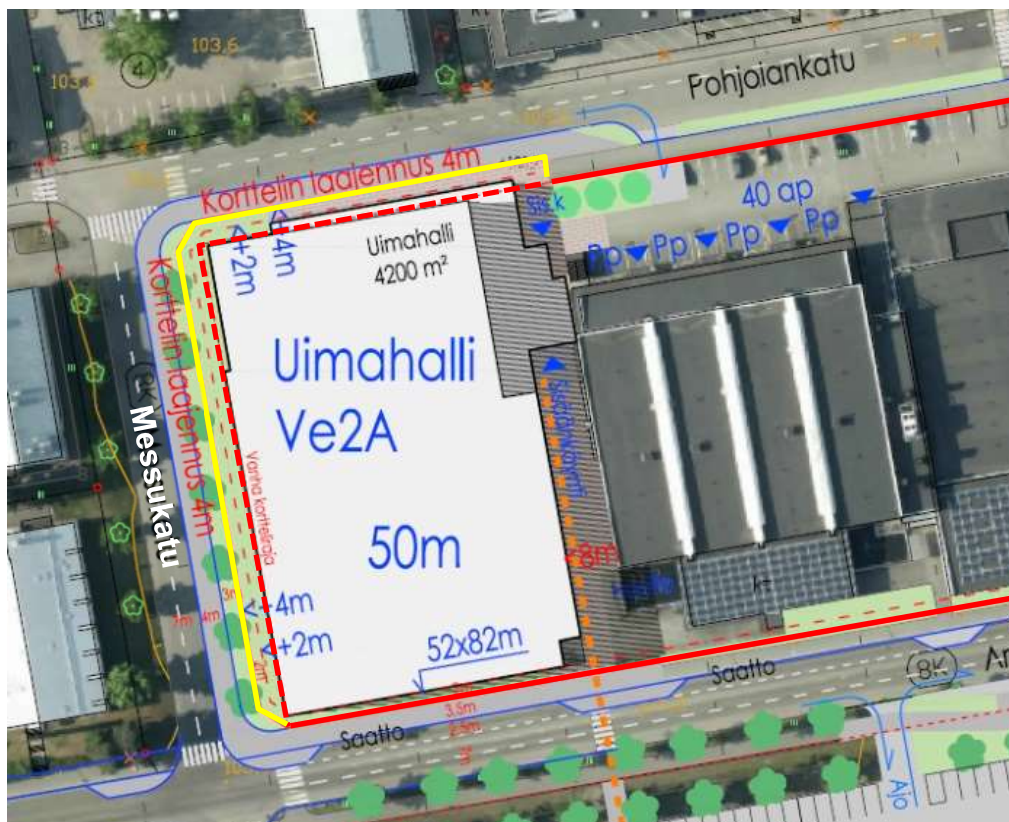
Luonnosversiossa 1B uusi kymmenen rataa käsittävä 25 metrin uima-altaan hallirakennus sijoittuisi vanhan uimahallin paikalle ja nykyinen pysäköintialue korttelin länsipäädyssä



Kuva 40: Ku-
vassa uimahal-
lin viitesuunni-
telman 1B mu-
kaisesti laadittu
havainnekuva.
YU-kortteliraja
on merkitty pu-
naisella viivalla
(Lappeenran-
nan kaupunki-
suunnittelu)

säilyisi ennallaan. Korttelin itäosan ahtaus estäisi kevyen liikenteen reitin rakentamisen Pohjolankadun ja Hanneksenkadun välille, kun rakennusala on 52 x 78 metriä ja rakennus kiinnittyy urheilutalon itäpäätyyn. Uimahallin etelän puoleinen sisäänkäynti sijoittuu melko pitkän kävelymatkan päähän Juvakan kentälle tulevasta pysäköintialueesta. Ratkaisun etuna on YU-korttelin rajojen säilyminen ennallaan, eikä siten olisi tarvetta muuttaa katu-
jen rakenteita.

Luonnosversiossa 2A kahdeksan rataa käsittävä 50 metrin uima-altaan hallirakennus sijoittuu korttelin länsireunalle, nykyiselle autojen pysäköintialueelle ja noin 120 autopaikan autopaikoitusalue tulisi vanhan, purettavan uimahallin paikalle. Uusi hallirakennus täyttää koko korttelin länsiosan, jolloin viitesuunnitelman mukainen halli ei mahdu korttelialueelle, kun kadunpuoleisille tontin osille varataan 2 metriä leveä lumitila. 50-metrinen altaan sisältävä uimahalli edellyttää korttelin laajentamista 4 metrillä sekä Messukadun että Pohjolankadun suuntiin. Toteutussuunnittelulle varataan viitesuunnitelmaa 2 metriä leveämpi rakennusala, mahdollistamaan rakenteiden aiheuttamat laajennukset päämittoihin. Rakennusala on 52 x 82 metriä, kun pääjulkisivun etäisyys urheilutalon länsipäätyyn on 8 metriä. Tämän lisäksi korttelin itäosalla on mahdollista muuttaa Armilankadun varrella oleva linja-autopysäkki nykyisten vaatimusten mukaiseksi ja siirtää jalankulkuväylä kiertämään pysäkki. Vaihtoehto mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Hanneksenkadun jatkeelle, päättyen Pohjolankadulle.



Kuva 42: Ku-
vassa uimahal-
lin viitesuunni-
telman 2A mu-
kaisesti laadittu
havainnekuva.
YU-kortteliraja
on merkitty pu-
naisella viivalla,
siirtyvä raja on
merkitty punai-
sella katkovii-
valla ja 4 met-
rin laajennus
Messu- ja Poh-
jolankadulle on
merkitty keltai-
sella viivalla.
(Lappeenran-
nan kaupunki-
suunnittelu)

Luonnosversiossa 2B kahdeksan rataa käsittävä 50 metrin uima-altaan hallirakennus si-
joittuu vanhan, purettavan uimahallin paikalle ja nykyinen pysäköintialue korttelin länsi-
päädyssä säilyisi ennallaan. Uusi hallirakennus täyttää koko korttelin itäosan, jolloin viite-
suunnitelman mukainen uimahalli ei mahdu korttelialueelle, kun 2 metriä leveä lumitila



Kuva 41: Ku-
vassa uimahal-
lin viitesuunni-
telman 2B mu-
kaisesti laadittu
havainnekuva.
YU-kortteli on
merkitty punai-
sella viivalla,
siirtyvä raja on
merkitty punai-
sella katkovii-
valla ja 4 met-
rin laajennus
Messu- ja Poh-
jolankadulle on
merkitty keltai-
sella viivalla.
(Lappeenran-
nan kaupunki-
suunnittelu)

varataan kadunpuoleisille tontin osille. 50-metrinen altaan sisältävä uimahalli edellyttää korttelin laajentamista 4 metriä Pohjolankadun suuntaan. Toteutussuunnittelulle varataan viitesuunnitelmaa 2 metriä leveämpi rakennusala, mahdollistamaan rakenteiden aiheuttamat laajennukset päämittoihin. Korttelin itäosan ahtaus estäisi kevyen liikenteen reitin rakentamisen Pohjolankadun ja Hanneksenkadun välille, kun rakennusala on 52 x 82 metriä ja rakennus kiinnittyy urheilutalon itäpäätyyn. Uimahallin etelän puoleinen sisäänkäynti sijoittuu melko pitkän kävelymatkan etäisyydelle Juvakan kentälle rakentuvasta pysäköintialueesta. Ratkaisun etuna on YU-korttelin rajojen säilyminen ennallaan, eikä siten olisi tarvetta muuttaa katujen rakenteita. Kuitenkin Armilankadun pohjoispuolella oleva pysäkki täytyisi siirtää korttelin länsiosalle, jos kevyen liikenteen väylä muutetaan 3 metriä leveäksi myös katoksen kohdalla.

Lappeenrannan kaupungin hulevedenhallinnan ohjeiden mukaisesti on selvitetty mahdollisuutta hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa pysäköintialueen reunaosia hyödyntäen pysäköintialueiden hulevedet on mahdollista imeyttää normaalitilanteessa, mutta rankkasateiden aiheuttamat tulvavedet tulee purkaa katualueelle ja täältä edelleen alempana sijaitsevalle Juvakan kentän alueelle.

- Vaihtoehdon valinta jatkosuunnittelua varten ja asemakaavaluonnos

Vaihtoehtojen vertailun pohjalta asemakaavaluonnos on päätetty laatia siten, että se mahdollistaa vaihtoehdot 1A ja 2A. Asemakaavamuutos mahdollistaa siten uimahallin toteuttamisen hankesuunnittelua ohjaavan työryhmän esityksen mukaisesti urheilutalon länsipuolelle nykyiselle pysäköintialueelle. Merkittävimpänä perusteena hallin sijoittamiselle kyseiseen paikkaan on mahdollisuus pitää nykyinen uimahalli käytössä koko uuden hallin rakentamisen ajan.

Alustava asemakaavaluonnos on laadittu vaihtoehtojen 1A ja 2A sekä Arktes Oy:n laatimien viitesuunnitelmien mukaisesti hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen mukaisesti sekä sijoittamalla uusi autojen pysäköintialue Juvakanpuiston alueella sijaitsevalle Juvakan kentälle.

- Asemakaavaan luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavakarttaan on lisätty säilytettävien puiden merkintöjä ja täydennetty viherympäristöä koskevia yleismääräyksiä. LP-alueeseen kuuluvia istutettavia alueita on muutettu puin ja pensain istutettaviksi alueen osiksi.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty johdoille varatut alueen osat Juvakanpuiston läntiselle osalle, vastaamaan olemassa olevaa tilannetta vesijohdon ja hulevesiviemärin osalta sekä YU-korttelin tontille 40 sen Pohjolankadulle laajentuneelle osalle ja purettavan uimahallin sekä urheilutalon väliselle alueelle. Hulevesirakenteita mahdollistavan istutettavan alueen osan (hu-8) määräys on muuttunut. Asemakaavan yleisiä määräyksiä on tarkennettu polkupyörien pysäköintipaikoille rakennettavien pyörätelineiden ja -katosten osalta.

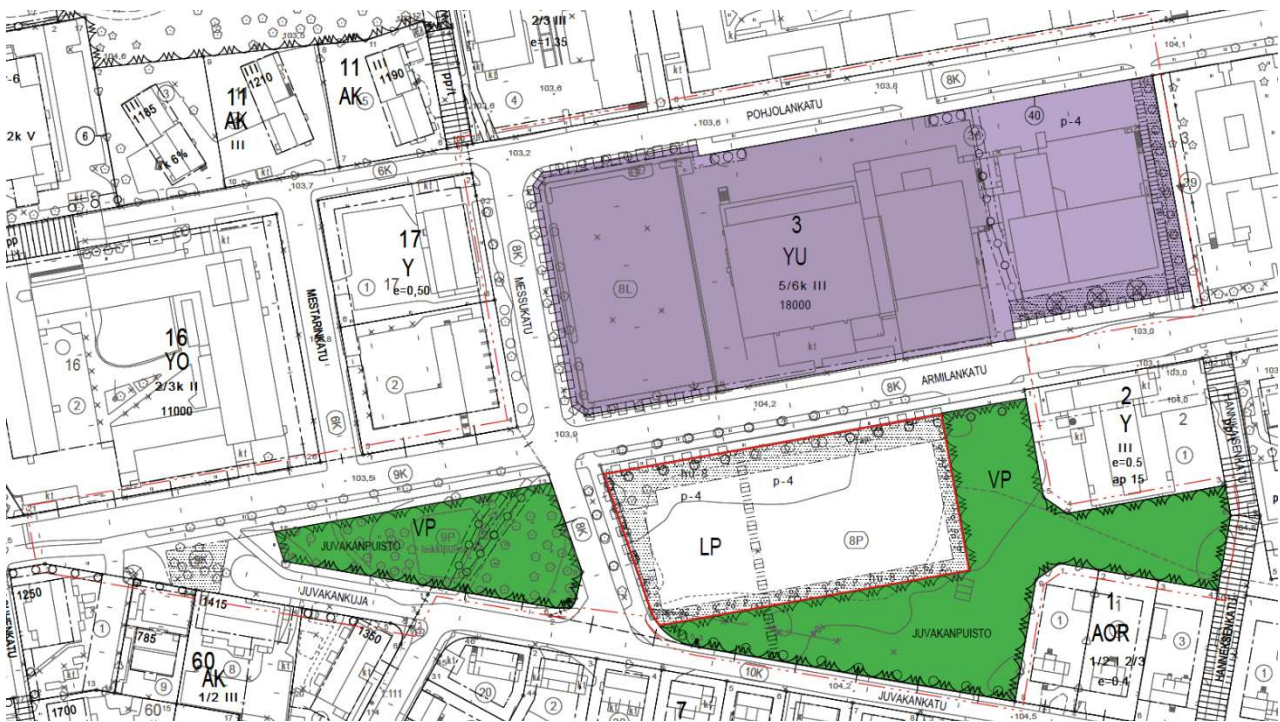
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen kehittäminen monipuolisena liikuntapalvelujen alueena. Asemakaavamuutos mahdollistaa uimahallin ja urheilutalon tontin kehittämisen ja uudisrakentamisen tontin länsiosassa nykyisellä pysäköintialueella. Asemakaavassa ei ole määriteltä tarkkaan uuden uimahallin massoitteita eikä muita yksityiskohtia, vaan se mahdollistaa sekä luonnosvaihtoehto 1A:n että 2A:n mukaisen ratkaisun. Nykyisen uimahallin paikka on osoitettu pysäköintiin.

Asemakaavaehdotuksessa *autopaikkojen korttelialue (LP)* ja osat Messu- ja Pohjolankatujen katualueesta on liitetty *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU)*. Kaakkoisin osa *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta* on liitetty Armilankadun katualueeseen. *Juvakanpuiston (P)* puistoalueen merkintä on muutettu merkinnälle (VP) ja osa puistoalueesta on muutettu katualueeksi ja osa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

YU-korttelialueelle on muodostettu yksi tontti numero 40, jonka rakennusoikeus on yhteensä 18000 kerros-m² ja tehokkuusluku on $e=1,0$. Rakennusoikeus lisääntyy voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 4202 kerros-m²:llä ($18000-13798=4202$). Tontille saa sijoittaa kolme (III) kerrosta korkean rakennuksen. 5/6 suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta käyttää kerosalaan laskettavaksi tilaksi.



Kuva 43: Ote 23.4.2025 päivätystä asemakaavaehdotuksesta.

YU-korttelialueella Armilankadun puoleisella tontin osalla rakennusosan tulee rajoittua rakennusalan etelärajaan, joka sijaitsee 2 metrin etäisyydellä korttelialueen rajasta.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on 4,9691 ha. Kaavamuutosalueelle muodostuu YU-korttelialue, jonka pinta-ala on 1,7788 ha, katualueita 1,5870 ha ja puisto-alueita 0,9605 ha.

YU-korttelialueella voimassa olevan kaavan tehokkuusluku on $e=1,0$ ja rakennusoikeus 13798 kerros- m^2 , joka lisääntyy 4202 kerros- m^2 :llä 18000 kerros- m^2 :iin.

	Asemakaavaehdotus	m^2	
YU-kortteli Tontti 38	Tontin pinta-ala	13798	
	Tehokkuusluku $e=1,0$		
	Nykyinen rakennusoikeus	13798	
YU-kortteli Tontti 40	Korttelin ja tontin 40 pinta-ala	17788	
	Lisäys rakennusoikeuden kerrosalaan	4202	
	Uusi rakennusoikeus	18000	
	Tehokkuus $e=$	1,0	

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle on muodostettu ydinkeskustan kehittämistavoitteiden mukainen kaupungin palveluverkkoa ylläpitävä ratkaisu. Kaava mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen ja vanhan uimahallin säilyttämisen rakentamisen ajan. Juvakanpuistoa on mahdollista kehittää autojen pysäköintialueena ja Armilankadun katualueen laajennukset mahdollistavat turvallisten kevyenliikenteen väylien rakentamisen paikallisliikennepysäkit kiertävällä linjauksella.

Tontilla sijaitseva ja käytöstä poistuva uimahalli on mahdollista purkaa ja sen tilalle on mahdollista rakentaa autojen pysäköintialue.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä säilytettäviä luontoarvoja eikä ympäristöhäiriöihin liittyviä tekijöitä. Urheilurakennusten kortteliin liitetään 0,0547 ha:n alue Pohjolankadun katualueesta ja 0,0397 ha:n alue korttelialueesta muutetaan Armilankadun katualueeksi. Puistoalueista liitetään 0,0739 ha:n alueet Armilankadun katualueeseen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaehdotusta voidaan pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä alueidenkäyttölain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU).

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena* (YU).

Korttelin numero 3 länsiosassa sijaitseva autojen pysäköintialue liitetään osaksi YU-korttelialuetta ja samalla kortteli laajenee 4 metriä Messukadulle sekä osalle Pohjolankatua. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen (III) uudisrakennus. Lisäksi

rakennuksen kellarin tasolle on mahdollista rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja 5/6 osalle suurimman kerroksen alasta (5/6k III). Uudisrakennuksen tulee sijoittua 2 metrin etäisyydelle YU-korttelialueen etelän puoleisesta rajasta eli kiinni rakennusalan rajaan. Tontin rakennusoikeus on 18000 kerros-m², jossa on lisäystä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen 4202 kerros-m².

Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus kaupunkikuvaan ja maisemaan. Alueen uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Hallin julkisivut tulee jäsennöidä pienempiin osiin värikentin, kuvioinnein tai julkisivun valaistuksella. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtonisella aiheella.

Autopaikka- ja polkupyöräpaikoitusta koskevat määräykset

YU-korttelialueelle on varattava autopaikkoja seuraavasti: urheilu- ja liikuntatilat: 1 autopaikka/ 90 kerros-m².

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa ja aputilojen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa. YU-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää ulkotilaa 1 m²/ 50 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin.

- Maaperän ja pohjaveden huomioiminen

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

5.4.2 Katu-, puisto- ja liikennealueet

- Yleinen pysäköintialue (LP).

Suunnittelualueen keskiosalle, Armilankadun eteläpuolella on osoitettu autojen *yleinen pysäköintialue* (LP). LP-alueen autopaikoista tulee 55 autopaikkaa osoittaa korttelin 4 autopaikkoja varten. Varsinaisen pysäköintialueen eli p-4-alueen pintamateriaaleista tulee vähintään puolet olla vettä läpäisevää kiveystä. LP-alueen reunoille on varattu istutettavat alueen osat, joille saa sijoittaa hulevesialtaita ja maanalaisia hulevesisäiliöitä (hu-3).

- Puisto (VP).

Suunnittelualueen etelä- ja länsiosille on osoitettu *puistot* (VP). Puistoalueet käsittävät voimassa olevan asemakaavan mukaisen Juvakanpuiston, lukuun ottamatta siitä erotettua 0,64 hehtaarin laajuista pysäköintialuetta (LP).

- Kadut

Katualueina on osoitettu Pohjolankatu, Armilankatu, Messukatu ja Juvakankuja suunnittelualueeseen kuuluvilta osiltaan. Armilankadun katualuetta on levennetty kolmella metrillä etelään. Lisäksi kadun pohjoispuolelle on tehty noin 6 metrin levennys runsaan 60 metrin matkalla. Vastaavasti Messukatua ja Pohjolankadun länsipäätä on kavenneet neljällä metrillä YU-korttelialueen hyväksi.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kaavan toteuttaminen edellyttää kuitenkin olemassa oleviin katurakenteisiin muutoksia, joita on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen vaikutusosassa. Kaavan mukainen rakentaminen voidaan liittää suoraan nykyiseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpöverkkoon. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkon syöttökaapeli urheilutalon ja nykyisen uimahallin välisellä tontin osalla sekä Pohjolankadulla laajentuneen tontin pohjoisrajan kohdalla saattaa edellyttää uuden syöttökaapelin rakentamista. Uuden kiinteistökohtaisen muuntamon rakentaminen on sallittu kaavan yleisissä määräyksissä.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. LP-alueen ja tonttien hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää/ viivyttaa omalla tontilla. LP-alueelle on jätettävä luonnontilaista tai istutettavaa aluetta vähintään 10 % sen pinta-alasta, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään. Hulevesiselvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Osa pysäköintialueista tulee toteuttaa vettä läpäisevillä pinnoilla.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. YU-korttelialueelle tulee siten rakentaa pinta-alan edellyttämät väestösuojatilat. Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta. Normaalioloissa suojaa voidaan käyttää esimerkiksi varastona edellyttäen, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta kuuden minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi).

Kaava-alue on ympäristöriskejä aiheuttavan laitoksen eli UPM Kymmenen Kaukaan tehdasalueen konsultointivyohtajalla. Rakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja pyytää Tuksen ja aluepelastuslaitoksen lausunto.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen korttelialueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja kuten melu, tärinä tai pölyvaikutus.

Lappeenrannan keskustaajama kuuluu radonin riskialueisiin, minkä vuoksi on annettu tätä koskeva yleismääräys. Sen mukaan huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

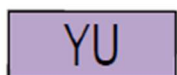
Suunnittelualue sijaitsee Armilankadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueella sijaitsevat vuonna 1971 rakennettu uimahalli ja vuonna 1983 valmistunut urheilutalo. Rakennuksilla ei ole maakunta- eikä yleiskaavassa suojelumerkintöjä. Uimahallia varten laaditussa rakennushistoriaselvityksessä ei tullut esille erityisiä suojeluarvoja, vaikka sillä onkin arvoa rakennustyyppinsä edustajana. Tehtyjen selvitysten perusteella kumpaankaan rakennukseen ei katsota liittyvän sellaisia arvoja, joiden perusteella ne tulisi suojella asemakaavassa.

Suunnittelualueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien rekisteri- ja arkistotietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

5.8 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



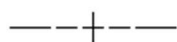
Yleinen pysäköintialue.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



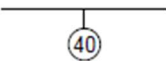
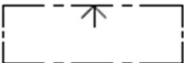
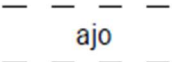
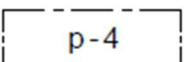
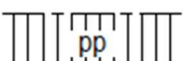
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

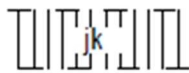


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

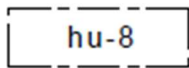


Osa-alueen raja.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
8	Kaupunginosan numero.
LEPO	Kaupunginosan nimi.
3	Korttelin numero.
	Katu.
ARMILANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun.
5/6k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
18000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ajoyhteys, sijainti on ohjeellinen.
	Pysäköintiin varattu alueen osa, vähintään puolet alueen pintamateriaaleista tulee olla vettä läpäisevää kiveystä.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



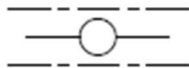
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa hulevesirakenteita.



Säilytettävä puu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

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

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

YU-korttelissa polkupyörille ja muille kevyenliikenteen kulkuvälineille tulee järjestää ulkotilaa 1 m² / 50 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin. Säilytysalueiden kaikki pyöräpaikat on varustettava runkolukittavilla telineillä ja 25% paikoista tulee sijaita katetulla alueella. Polkupyörien säilytysalueita saa sijoittaa myös LP-pysäköintialueelle.

Kulku pyöräilyn pää-, paikallis- ja aluereiteiltä pyöräpysäköintialueille tulee erotella autoliikenteestä.

Korttelialueille saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita.

Rakentamistapa:

Alueen toteuttamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopivuus kaupunkikuvaan ja maisemaan.

Alueen uudisrakentamisen on sovellettava ympäristöönsä muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Hallin julkisivut tulee jäsenöidä pienempiin osiin värikentin, kuvioinnein tai julkisivun valaistuksella. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtonisella aiheella.

Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä julkisivuihin kohdistuvista merkittävistä luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.

Piha-alueet:

YU-korttelialueilla piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen kuin kulkureittien osalta.

Säilytettäväksi merkityn puuston kunnosta tulee pyytää kaupunginpuutarhurin lausunto ennen hoitotoimenpiteiden aloittamista. Säilytettävien puiden juuristolle tulee jättää riittävästi koskematonta maa-aluetta ja rungot tulee suojata rakentamisen ajalle.

Hule- ja pohjavesi:

Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti.

LP-alueen ja tonttien hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää/ viivyttää omalla tontilla. LP-alueelle on jätettävä luonnontilaista tai istutettavaa aluetta vähintään 10 % sen pinta-alasta, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään. Hulevesiselvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

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

AUTOPAikkojen LASKENTANORMI:

1 ap/ 90 kerros-m² Urheilu- ja liikuntatilat

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa ja aputilojen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon autopaikkojen laskennassa.

LP-alueen autopaikoista tulee 55 autopaikkaa osoittaa korttelin 4 autopaikkoja varten.

5.9 Nimistö

Asemakaavan nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukaista.

5.10 Tonttijako

Asemakaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan 8 Lepolan kaupunginosan korttelin 3 ja tontin 38 sekä LP-alueen rajoja. Asemakaavalla vahvistetaan uusi tontti numero 40.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia muun muassa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä asemakaavaselostus sisältää asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä. Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Lappeenrannan keskustaajaman alueen meluselvitys (WSP Finland Oy 4.6.2021)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste 2040. (WSP Oy 31.1.2021)
- Lappeenrannan kaupunki: Keskiosan osayleiskaavan luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 7.9.2016.
- Lappeenrannan uimahallin rakennushistoriaselvitys (28.1.2025 Selvitystyö Ahola)
- Lappeenrannan uimahallin alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu (9.12.2024 WSP Oy)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esimerkiksi vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esimerkiksi kaupunkikuvalliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävä kehitys. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin AKL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman lakialueelle. Suunnittelualue ei kuulu maisemallisesti arvokkaisiin tai herkkiin alueisiin eikä alueella ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Koko korttelin aluetta on käytetty jo vuosikymmenten ajan asemakaavoitettuun rakentamiseen. Kaupunkimaisemaa hallitsevat vertikaaliset Lappeenrannan vesitorni ja Kimpisen koulurakennus sekä horisontaaliset Saimaan ammattiopiston koulurakennukset, uimahalli ja urheilutalo.

Asemakaavassa YU-korttelialueelle osoitetut uudisrakennukset muodostavat korkeuksiltaan suhteellisen yhtenäisen kokonaisuuden. Enimmillään kolmekerroksiset rakennukset vastaavat korkeudeltaan likimain viereisten rakennusten mittakaavaa.

Keskustan kaukomaisemassa suunnittelualueen rakennukset eivät erotu esimerkiksi Linnoituksen suunnasta tarkasteltuna ja uusi uimahallirakennus sulautuu pääosin ympäröivään korttelirakenteeseen. Urheilurakennusten näkyvyys Armilankadun kaupunkimaisemassa on huomattava, mutta ne muodostavat hallitun kokonaisuuden rakennusten sijoituessa likimain samalle etäisyydelle katualueen reunasta. Kokonaisuutena uudisrakennuksen vaikutus kaupunkikuvaan ja maisemaan on sopusoinnussa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavan kanssa.

Koska alueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, ei kaavalla ole luonnonmaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksen alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa maaperää on kaivettu olemassa olevien rakenteiden perustustöissä ja kulkuväylien rakentumisessa. Suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen vaatii maaperän kaivamista rakennusten ja kulkuväylien rakentamiseen yhteydessä.

Suunnittelualueen menneisyyden perusteella alueella ei ole odotettavissa rakentamista estävää maaperän pilaantumista.

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

Kokonaisuutena rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan pitää paikallisina ja merkitykseltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Maanpintaa joudutaan kaavan toteutuessa kaivamaan, mutta muutos ei ole nykytilanteeseen nähden merkittävä.

Kallioperä on syvällä Salpausselän maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia.

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu rakennetusta korttelista, puistoalueella sijaitsevasta hiekkakentästä, puistoista sekä katualueista. Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja, ja sen eläimistö lienee tavanomaisia kaupunkiympäristössä viihtyviä lajeja, kuten oravia, rusa-koita ja kettuja. Nykyinen kasvillisuus tulee puurivien osalta säilymään, sillä asemakaavaan on merkitty säilytettäviä tai uudelleen istutettavia puurivejä pääosille olemassa olevia katupuurivejä. Näin ollen, vaikka YU-korttelialueen länsiosalle autojen pysäköintialueen reunoille kasvanut puusto on poistettava, mikä vähentää luonnonympäristöä, tulee korvaavaa uutta puustoa istuttaa lähes poistuvan puuston verran uuden pysäköintialueen reunaosille. Alueen vihreä yleisilme säilyy lähes ennallaan.

Juvakanpuistoon sijoittuva uusi pysäköintialue sijoittuu alueelle, joka on nykyisin avointa hiekkakenttää. Sen reunoilla olevat nurmipintaiset alueet säilyvät jatkossakin istutettuina ja tuleva pysäköintikenttä vastaa hyvin pitkälle nykyistä hiekkapintaista aluetta. Pysäköintialueen toteuttaminen ei siten vähennä viherympäristön määrää.

Osa YU-korttelialueesta ja Juvakan kentän puistoalueen pohjoisreuna muuttuvat katualueeksi, jolloin viherrakennettu luonnonympäristö hiukan pienenee kevyen liikenteen väylien rakentamisen myötä, kun nämä kiertävät joukkoliikenteen pysäkkien katokset.

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan muuttuneelle alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna. Alueelle ei sijoitu uhanalaisia tai seurannassa olevia luontotyyppisiä. Pitkän aikajänteen ansiosta alueen puusto on varsin kookasta ja sen säilyminen osittain on turvattu kaavamerkinnoilla. Rakentamattoman puiston kasvillisuus on saattanut tarjota suojapaikkoja linnuille sekä eläimille ja nämä alueet säilyvät ennallaan.

Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Asemakaavamuutoksella ei ole myöskään mainittavaa heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on ollut pitkään rakennettuna.

- Viheryhteydet

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Kaavamuutosalue liittyy idässä kapeana kaistaleena laajempaan metsäalueeseen ja luontokokonaisuuteen. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

- Luontokohteet

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppisiä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppisiä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppisiä. Alueelle ei sijoitu mitään arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista. Kaavamuutoksen toteutumisella ei ole vaikutusta luontokohteisiin.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle Suur-Saimaan valuma-alueelle. Pien-Saimaaseen kuuluvan Kaupunginlahden ranta on lähimmillään noin 700 metrin etäisyydellä, alueen pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksella on vähäisiä positiivisia vaikutuksia pintavesiin, kun suunnittelualueen hulevedet pääosin imeytetään LP-alueella ja ainoastaan tulvatilanteen hulevedet johdetaan nykyiseen tapaan hulevesiverkostoon niitä ensin hidastamalla.

Ilmastomuutoksen myötä sateiden rankkuus ja sadetapahtumien lukumäärä ovat lisääntymässä, jolloin hulevesirakenteet kuten viemäriverkostot ja avo-ojat eivät kykene kerralla vastaanottamaan rankkasateiden suuria vesimääriä ja ns. kaupunkitulvat ovat mahdollisia. Hulevesien hallintaan liittyvät kysymykset ratkaistaan tonttien rakennuslupavaiheessa, minkä vuoksi asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksen pohjalta laadittava hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti. Selvityksessä tulee

huomioida hulevesien hallinta rakentamisen aikana ja tulvatilanteessa. LP-alueen ja tonttien hulevedet tulee käsitellä ja imeyttää/ viivyttaa omalla tontilla. LP-alueelle on jätettävä luonnontilaista tai istutettavaa aluetta vähintään 10 % sen pinta-alasta, jotta hulevedet on mahdollista imeyttää maaperään.

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

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Pohjaveden pinta on Lappeenrannan keskustassa eli entisen Lappeenrannan keskusta-Lauritsalan pohjavesialueen länsipäässä noin 20–30 metrin syvyydellä. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyiseen alueeseen verrattuna, mutta uusissa piharakenteissa tulee huomioida huleveden imeytys maakerrokseen sekä niiden viivytys tulvatilanteessa.

6.2.5 Ilmastovaikutusten arviointi

Suunnittelualue 49691 m² sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on kokonaan tai osittain vettä läpäisemätöntä maa- aluetta asfaltoitujen katu- ja piharakenteiden sekä rakennusten vesikattojen osalta. Urheilutalon, uimahallin ja LP-alueen korttelin 17241 m²:n alueesta on nykyisin noin 1620 m² nurmialueena ja alueella on muutamia lehtipuita. Suunnittelualueen eteläosalla sijaitseva puistoalue on kokonaisuudessaan vettä läpäisevää maakerrosta, josta hiekkapohjaisina alueina on 4865 m² ja viheralueina 8800 m². Suunnittelualueen länsiosalla sijaitsevasta puistoalueesta on hiekkapohjaisina alueina 645 m² ja viheralueina 2462 m²

Katualueilla sijaitsevia viheralueita on 1435 m². Yhteensä viheralueita on 14317 m² ollen 28,8 % suunnittelualueesta.

Kaavamuutoksessa viheralueita on 14502 m², jossa on lisäystä aiempaan 185 m² ollen 1,3 % suurempi kuin alkuperäinen viheralueiden pinta-ala. Vettä läpäisemättömiä, kovia pintoja on kaavaluonnoksessa likimain sama määrä kuin lähtötilanteessa, mikäli LP-alueen ja uusi pysäköintialue autojen pysäköintialueista vähintään puolet toteutetaan vettä läpäisevänä rakenteena. Mikäli pysäköintialue toteutettaisiin asfalttipintaisena, läpäisemätön pinta-ala lisääntyisi noin 3800 m²:llä vähentäen vettä läpäiseviä pintoja 23 % nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun laatimalla vertailutaulukolla, jonka antaman tuloksen perusteella on saatu tiedot vaikutusten arviointiin (Liite 8). Arvio vaikutusten suunnasta tehdään verrattuna alueen nykytilaan. Taulukko jäsentää ilmastovaikutusten osa-alueet seuraavasti:

1. Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin

- Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, julkisen liikenteen verkoston äärellä. Uusien rakennusten käyttäjien aiheuttama liikkuminen lisää suhteellisen vähäisessä määrin kasvihuonepäästöjä.
- Kaavamuutosalueelta kaadetaan hieman puustoa, jolloin sen hiilivarasto pienenee, mutta tontin sisäisen viheralueen lisääntyessä hiilinielu säilyy kokonaisuutena likimain ennallaan.

- Uuden asemakaavan mahdollistama uusi uimahallirakennus johtaa vanhan hallirakennuksen purkamiseen, lisäten kasvihuonepäästöjä lähtötilanteeseen verrattuna. Lisäksi purettavan rakennuksen materiaaleista hyvin vähäinen osa on mahdollista hyödyntää kiertotaloudessa.
- Asemakaavan määräyksissä ei edellytetä rakennusten runkorakenteilta hiiltä sitovia materiaaleja ja oletuksena on hiilipäästöjen rajoittaminen rakennuslupamenettelyssä edellytettävien säädösten mukaisesti.
- Suunnittelualueella olevaa puustoa säilytetään osittain ja uusia puita on mahdollista istuttaa.
- Viherkasvustoa laajennetaan puistoalueen keskelle rakennettavan pysäköintialueen reunoille ja hiilinielua saadaan tätä kautta lisättyä.

2. Vaikutukset sopeutumiseen eli yhdyskunnan ilmastokestävyyteen, suunnitelman vaikutukset

- YU-korttelialueella hulevesijärjestelmä uudella pysäköintialueella sekä Juvakan kentälle rakennettava LP-alue rakennetaan hulevedet maaperään imeyttäväksi.
- Kaupunkialueella olevalla suunnittelualueella ei ole mahdollista lisätä viherkentämistä riittävässä määrin siten, että luonnon monimuotoisuus lisääntyisi.
- Rakennusten vesikattoja on mahdollista hyödyntää aurinkosähköpaneelien sijoittamiseen, parantaen rakennuksen omavaraisuutta energian kuluksessa ja tarjoten mahdollisuuden päästöttömän energian käyttöön.

Asemakaavamuutos lisää alueen hiilidioksidipäästöjä merkittävästi rakentamisen aikana. Rakennuksen elinkaaren aikana käyttöenergian päästöjen määrään vaikuttaa noin 80 % valittu energiamuoto. Uusiutuvia energialähteitä käytettäessä hiilijalanjälki olisi rakennuksen elinkaaren aikana melko vähäinen. Asemakaavamuutoksella lisätään hiilinielua, kun viherrakentamiseen osoitetun alueen pinta-ala laajenee vähäisessä määrin.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyen liikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

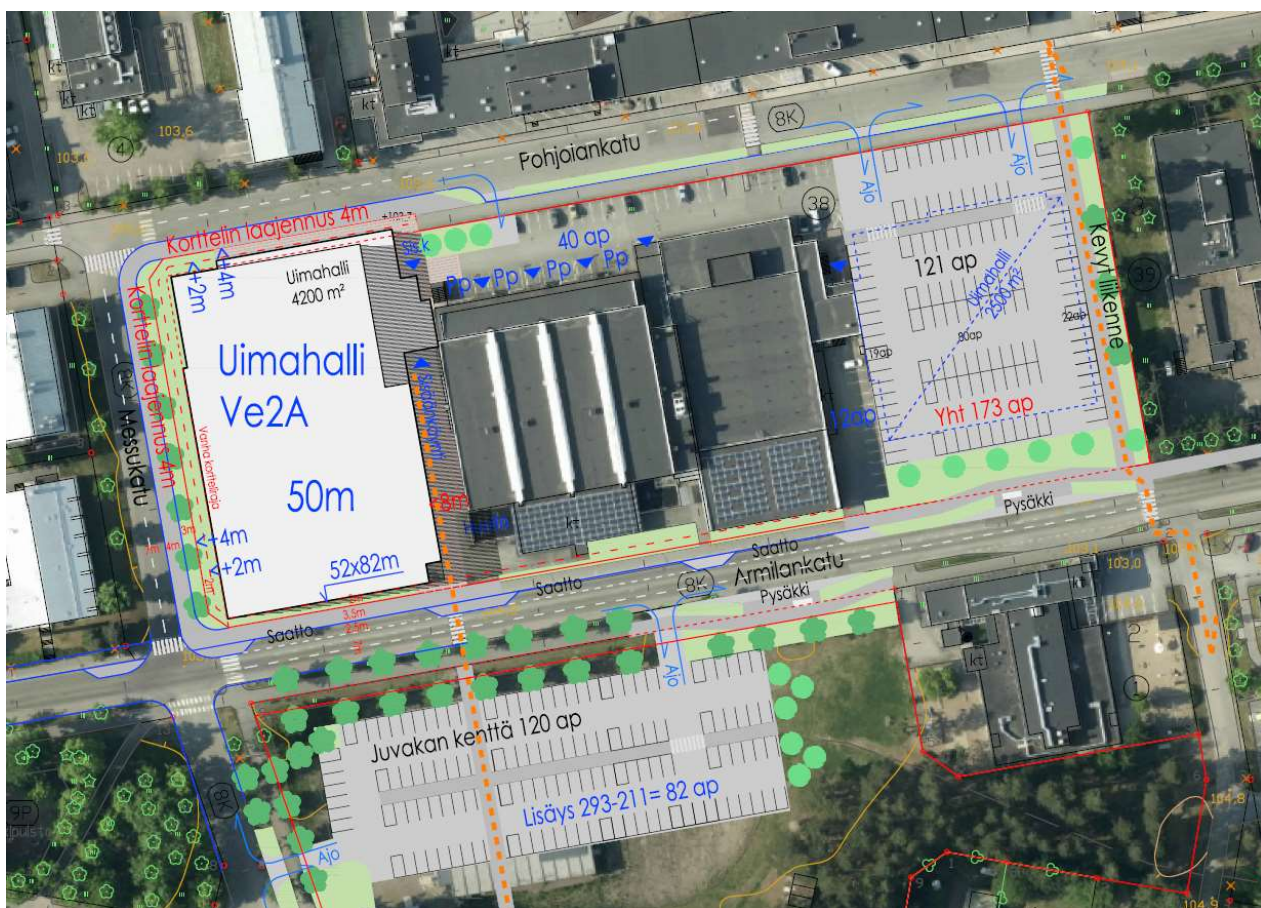
Kaavaratkaisu tukeutuu liikenneverkon rakenteen osalta olemassa oleviin yhteyksiin. Kaavaratkaisu edellyttää kuitenkin muutoksia alueen katuverkkoon uimahallikorttelin laajentuessa 4 metriä Messukadun suuntaan ja laajentuen osalla Pohjolankadun länsiosaa niinikään 4 metrillä. Korttelin laajentuminen edellyttää kevyen liikenteen kulkuväylän siirtämistä Messukadulla ja Pohjolankadun länsiosalla. Tontteja palvelevana ajoneuvoliikenteen katuina toimivat jatkossakin Armilankatu ja Pohjolankatu. Kaavamuutoksella parannetaan kevyen liikenteen yhteyksien toimivuutta, laajentamalla katualuetta paikallisliikenteen pysäkkien kohdalla ja mahdollistamalla kulkuväylien rakentaminen ohittamaan pysäkkikatokset turvallisesti.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä joukkoliikenteen järjestelyihin, kuten pysäkkien lukumäärään.

6.3.2 Vaikutukset pysäköintiin

Uudisrakentamisen edellyttämät autojen pysäköintipaikat on mahdollista ratkaista osittain tontille ja osittain Juvakan kentälle sijoittuvina paikkoina. Asemakaavassa edellytettyjen 150 velvoiteautopaikan sijoittuminen YU-korttelialueelle on mahdollinen ja ratkaistaan rakennuslupamenettelyssä. Erityisesti rakentamisvaiheen aikana tontin ahtaus edellyttää kuitenkin autopaikkojen sijoittamista myös Juvakan kentän alueelle.

Tontilla 40 urheilukäyttöön rakennetun kerrosalan ollessa vanhan uimahallin purkamisen jälkeen noin 14000 krs-m² tulee autopaikkojen määräyksessä huomioida autopaikkamäärän laskemista koskevat huojennukset, kuten se, että ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, ja aputilojen rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Vähennysten jälkeen laskennassa käytetty kerrosala on noin 13500 krs-m²/ 90 ja autopaikkavelvoite olisi siten 150 ap. Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun laatiman viitesuunnitelmien mukaisesti tontille on mahdollista sijoittaa yli 150 autopaikkaa ja Juvakan kentän alueelle 120 autopaikkaa. Juvakan kentän uusista autopaikoista tulee 55 paikkaa osoittaa korttelia 4 varten. Määräyksellä turvataan niiden autopaikkojen säilyminen, jotka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu korttelin 3 länsipuolelta poistuvalla LP-alueella korttelia 4 palveleviksi.



Kuva 44: Uuden uimahallin sijoittuminen korttelin länsiosalle ja itäinen pysäköintialue sijoittuu purettavan uimahallin paikalle, lisäksi Juvakan kentälle on mahdollista rakentaa 120 autopaikkaa (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu).

6.3.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Lappeenrannassa jalankulkuvyöhyke ulottuu noin 1 kilometrin säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta ja suunnittelualue sijoittuu tämän ulkopuolella olevalle keskustan reunavyöhykkeelle, joka on joukkoliikennevyöhykettä. Suunnittelualueen sijaitessa lähellä keskustan jalankulkuvyöhykkeen rajaa, palveluiden väliset etäisyydet ovat melko lyhyitä ja suuri osa matkoista on mahdollista tehdä kävellen tai polkupyörällä. Joukkoliikenteen osuus alueelle saapuvien matkasuoritteista on vaihteleva, jossa koulujen nuorempien oppilaiden osuus joukkoliikenteen käyttäjistä on melko suuri ja muilla käyttäjäryhmillä erittäin vähäinen.

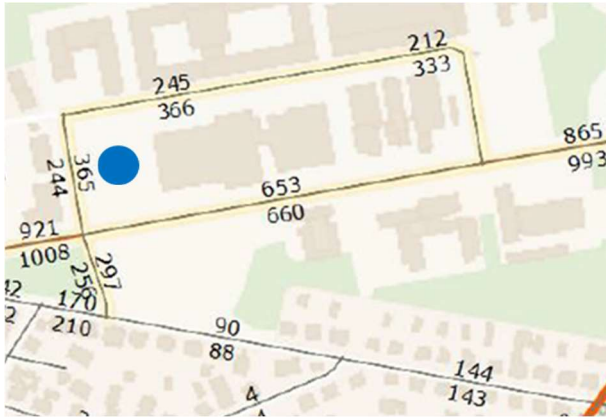
Liikunta- ja urheilupalvelujen matkatuotosluku kaavoituksen lähtötietona olleen viitesuunnitelman mukaiseen uimahalliin on 616 kävijää vuorokaudessa (1,4 x 440 asiakaspaikkaa). Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008). Eri liikkumismuotojen osuudet jakautuvat seuraavasti: jalan 29 % = 178, polkupyörällä 6 % = 37, henkilöautolla 59 % = 364 ja joukkoliikenteellä 6 % = 37 matkaa. Nykyiseen uimahalliin verrattuna asiakaspaikkamäärä kaksinkertaistuu, lisäyksen ollessa 220 paikkaa ja matkatuotosluku kasvaa vastaavasti 308 kävijällä (1,4 x 220) vuorokaudessa. Kuitenkaan uimahallin käyttöaste ei todennäköisesti nouse merkittävästi ja siten asiakasmäärä palautuu alkuinnostuksen jälkeen lähelle nykyistä kävijämäärää, eikä matkatuotostaan tule suurta muutosta nykytilanteeseen verrattuna.

Uuden uimahallin hankesuunnitelmassa kävijämääräksi arvioidaan 250 000 käyntikertaa vuodessa, ollen 700-850 käyntikertaa vuorokaudessa. Siten matkojen määrä lisääntyisi hieman nykyisen uimahallin laskennallista 308:n kävijän määrää enemmän, jolloin eri liikkumismuotojen osuuksissa 542 kävijämäärän kasvu jakautuisi seuraavasti: jalan 29 % = 157, polkupyörällä 6 % = 33, henkilöautolla 59 % = 320 ja joukkoliikenteellä 6 % = 33 matkaa. Matkamäärät lisääntyisivät yhden tunnin aikana noin kuudella polkupyöräilijällä ja 53:lla autolla, kun kokonaismäärä jataan kuuteen osaan. Lisäykset olisivat hyvin maltillisia, eivätkä vaikuta liikenteen toimivuuteen.

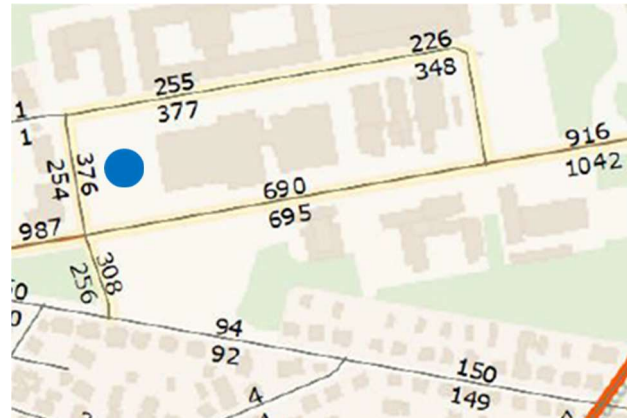
Lappeenrannan kaupunki on teettänyt ajoneuvoliikenteen nykytilaennusteen vuodelta 2020 ja liikenne-ennusteen vuodelle 2040 (WSP Finland Oy 2020). Ennuste pohjautuu nykyisille maankäyttötiedoille ja ennusteelle maankäytön kehityksestä väestöennusteen skenaario 3 mukaisesti, jossa asukasmäärä lisääntyisi noin 4000 asukkaalla ja olisi vuonna 2040 75 000 asukasta.

Nykytilanteessa vuoden 2020 liikennemäärän mukaisesti ajoneuvoja kulki vuorokaudessa Armilankadun länsiosalla 1008 ajoneuvoa itään ja 921 ajoneuvoa länteen, sekä itäosalla 993 autoa itään ja 865 länteen. Pohjolankadulla kulki suunnittelualueen keskiosalla 366 ajoneuvoa itään ja 245 länteen. Messukadun pohjoisosalla kulki 365 ajoneuvoa etelään ja 244 pohjoiseen sekä eteläosalla 256 ajoneuvoa etelään ja 297 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä oli 88 ajoneuvoa itään ja 90 ajoneuvoa länteen.

Vuoden 2040 ennusteessa kulkisi vuorokaudessa Armilankadun länsiosalla 1192 ajoneuvoa itään ja 1117 länteen, sekä itäosalla 1042 ajoneuvoa itään ja 916 länteen. Pohjolankadulla kulkisi suunnittelualueen keskiosalla 377 ajoneuvoa itään ja 255 länteen. Messukadun pohjoisosalla kulkisi 254 ajoneuvoa etelään ja 376 pohjoiseen sekä eteläosalla kulkisi 256 ajoneuvoa etelään ja 308 pohjoiseen. Juvakankadun liikennemäärä olisi 92 ajoneuvoa itään ja 94 ajoneuvoa länteen.

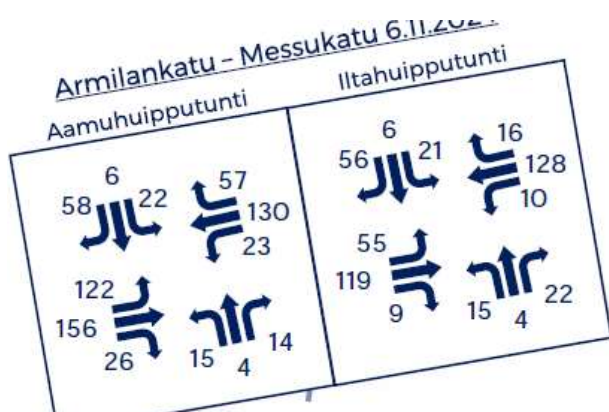


Kuva 46: Vuoden 2020 ajoneuvomäärät vuorokauden aikana Lappeenrannan keskustan alueella. (31.1.2021 WSP Oy)

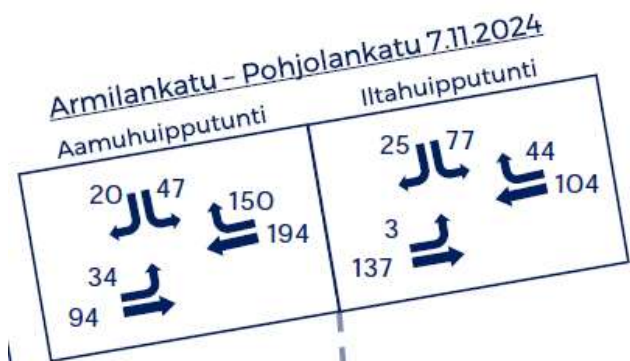


Kuva 45: Vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaiset ajoneuvomäärät vuorokauden aikana Lappeenrannan keskustan alueella. (31.1.2021 WSP Oy)

Vuoden 2040 ennusteen perusteella liikennemäärät nykytilanteeseen verrattuna muuttuisivat seuraavasti: Armilankadun länsiosalla ajoneuvomäärä on lisääntynyt 66 ajoneuvoa länteen ja arviolta 18 ajoneuvoa itään. Armilankadun itäosalla ajoneuvomäärä on lisääntynyt 51 ajoneuvoa länteen ja 49 ajoneuvoa itään. Pohjolankadun länsiosalla ajoneuvomäärä lisääntyisi 10 ajoneuvoa länteen ja arviolta 11 ajoneuvoa itään. Messukadun pohjoisosalla lisäystä olisi 10 ajoneuvoa etelään ja 11 pohjoiseen sekä eteläosalla 11 ajoneuvoa pohjoiseen, etelään suuntautuvan liikenteen säilyessä muuttumattomana. Juvakankadulla ajoneuvomäärä lisääntyisi neljällä ajoneuvolla itään ja länteen.



Kuva 48: Liikennevirran lasketut ajoneuvomäärät aamu- ja iltahuipputunnin aikana Armilankadun ja Messukadun risteyksessä. (9.12.2024 WSP Finland Oy)



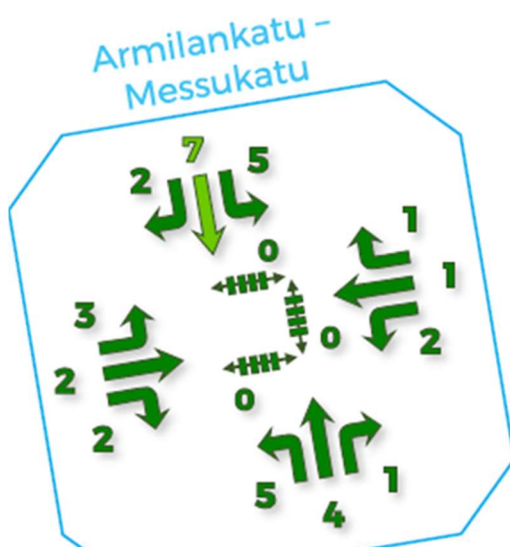
Kuva 47: Liikennevirran lasketut ajoneuvomäärät aamu- ja iltahuipputunnin aikana Armilankadun ja Pohjolankadun risteyksessä. (9.12.2024 WSP Finland Oy)

Suunnittelualueen liikennemäärät vaihtelevat melko voimakkaasti eri vuorokaudenaikoina, minkä vuoksi alueelle laadittiin liikenteellinen toimivuustarkastelu (9.12.2024

WSP Oy). Selvityksen lähtötiedoksi laskettiin ajoneuvoliikenteen määrät eri vuorokauden aikoina 6.-7.11.2024. Liikenteen toimivuutta tarkasteltiin Vissim-mikrosimulointiohjelmalla. Tuloksista ilmeni liikennevirtaamien selkeä lisääntyminen aamun ja illan huipputunteina. Suurin ajoneuvomäärä mitattiin aamun huipputunnin aikana Armilankadun keski-osalta, jossa lännen suunnasta saapui noin 300 ja idän suunnasta noin 350 ajoneuvoa. Illan huipputunnin aikana ajoneuvomäärä oli noin 200 ajoneuvoa molempiin suuntiin ja siten aamun huipputuntiin verrattuna 250 ajoneuvoa vähemmän. Suurin liikennevirtojen kuormitus katujen risteyksissä kohdistuu Armilankadulta idän suuntaan ajavilla ja Messukadulle kääntyvillä ajoneuvoilla, ollen 156 aamulla ja 119 illalla. Huomattavasti vähäisempi kuormitus kohdistuu Armilankadun ja Pohjolankadun risteykseen, jossa Armilankadulta Pohjolankadulle kääntyvien lukumäärä on aamulla 34 ja illalla vain 3 ajoneuvoa.

Armilankadulla liikenteellinen toimivuus nykyisillä järjestelyillä on pääosin erittäin hyvä ja hetkellinen jonon pituus lännen suunnasta Messukadulle kääntyvillä on 45 metriä aamun huipputunnin aikana, hidastaen lännestä itään suuntautuvaa liikennevirtaa 2 sekuntia ja messukadulle kääntyvien osalta 3 sekuntia. Messukadulla, risteyksessä etelän suuntaan ajavien odotusaika on 7 sekuntia ja toimivuuden luokitus on edelleen hyvä.

Liikenteen toimivuuden selvityksessä tutkittiin Messukadun muuttaminen yksisuuntaiseksi siten, että myös Pohjolankatu on yksisuuntainen kohti itää ajaville ajoneuvoille. Muutos hidastaisi erityisesti lännen tulosuunnasta vasemmalle kääntymistä sekä sen suhteen väistämisvelvollista etelän tulosuuntaa, joissa keskimääräinen viivytys on 7–9 sekuntia ja lisäystä nykytilanteeseen verrattuna on 2,5 sekuntia. Lisäksi muutos pidentää hetkellistä jonon pituutta lännen tulosuunnassa 64 metriin ja idän tulosuunnassa 46 metriin sekä molemmilla tulosuunnilla jonopituus kasvaa noin 20 metriä.



Kuva 49: Armilankadun ja Messukadun risteyksen aamuhuipputunnin liikenteellinen toimivuus nykyisellä kaistajärjestelyllä, odotusajan sekunnit. (WSP 9.12.2024)



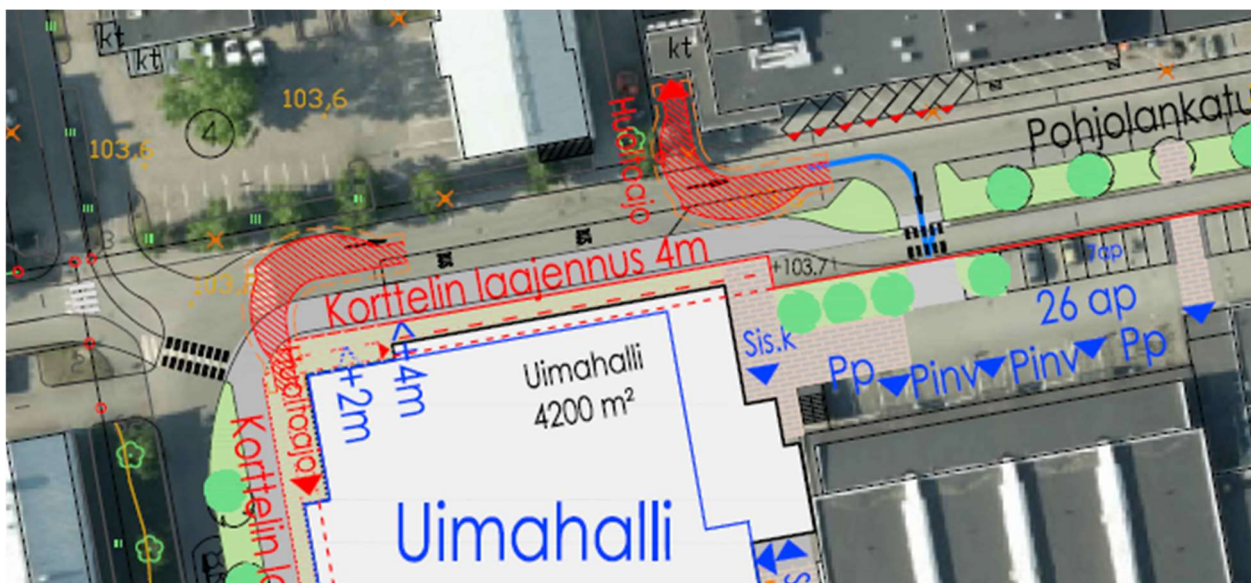
Kuva 50: Armilankadun ja Messukadun risteyksen aamuhuipputunnin liikenteellinen toimivuus, kun Messukatu on muutettu yksisuuntaiseksi, odotusajan sekunnit. (WSP 9.12.2024)

Pohjolankadun muuttaminen yksisuuntaiseksi keskittäisi odotusjonojen sijainnin Armilankadulle Messukadun risteykseen, lisäten jonojen pituutta Messukadun suuntaan kääntyvien osalta eikä siten olisi sellaisenaan toimivuutta parantava ratkaisu. Kuitenkin

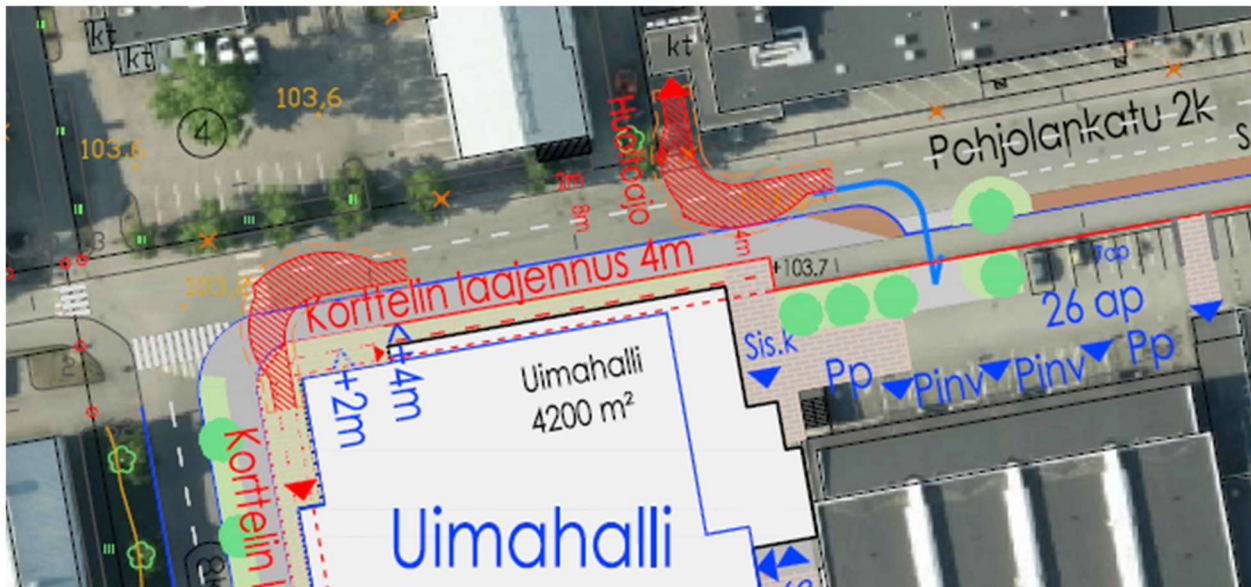
Messukadun ja Pohjolankadun länsiosan katualueen kaventuminen edellyttää muutoksia kadun mitoituksessa, jossa kadun varrella sijaitsevia pysäköintipaikkoja tulee poistaa laajentuvan korttelialueen kohdalta. Liikenteen toimivuuden varmistamiseksi tulisi Armilankadulle rakentaa jonotuskaista Messukadulle kääntyville, poistaen kohti itää ajavien jonotustarpeen. Messukadun ja osittain Pohjolankadun muuttaminen yksisuuntaiseksi lisää riskiä liikenteen tukoksille, kun usean tontin ajoneuvo- ja huoltoliikenne on vain yhden lähestymissuunnan ja ajokaistan varassa. Liikenteen toimivuusselvityksen perusteella liikennemäärien muutokset korttelia ympäröivillä kaduilla ovat vähäiset ja muutos on hallittavissa katujen kaistasijaintien muutoksilla, jossa ajoneuvojen virtaa Pohjolankadulla on mahdollista vähentää varaamalla riittävästi tilaa saattoliikenteelle Armilankadulla, uuden uimahallin sisäänkäynnin edustalla. Selvityksen perusteella Messu- ja Pohjolankadun muuttaminen yksisuuntaiseksi kohti itää kuormittaa Armilankadun ja Messukadun risteystä lisäten jonotusaikoja aamu- ja iltahuipputuntien aikana.

Toimivuuteen liittyvistä haasteista huolimatta Messu- ja Pohjolankadun muuttamisella yksisuuntaisiksi ja yksikaistaisiksi voidaan merkittävästi parantaa molempien katujen turvallisuutta. Muutos antaa mahdollisuuden kehittää näitä luonteeltaan hiljaisen liikenteen alueina, joissa eri liikennemuodot on eritelty ja niille on osoitettu omat selkeät tilansa. Esimerkiksi pysäköinti on mahdollista toteuttaa taskuina, nykyisen ajoradalle pysäköimisen sijasta. Samalla se antaa mahdollisuuden varata katualueille riittävät lumitilat ja viheralueet.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Armilankadun liikennemääriin lisäävästi, mutta uuden uimahallin sisäänkäynnin sijoituessa Armilankadun puolelle, tulee liikennesuunnittelussa huomioida muutostarpeet katurakenteissa riittävän ja turvallisen tilan varauksista saattoliikenteelle sekä lisäämällä jalankulkualueiden levitykset kadun ylittävien suojateiden kohdille, lyhentäen suojateiden pituutta. Kaavamuutoksen A-versiot eivät aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.



Kuva 51: Havainnekuva YU-korttelin 4 metrin laajennuksesta Messukadulle ja osalle Pohjolankatua, katujen liikenne on yksisuuntainen ja huoltoajoneuvoliikenne katkaisee todennäköisesti liikennevirtaaman. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)



Kuva 52: Havainnekuva YU-korttelin 4 metrin laajennuksesta Messukadulle ja osalle Pohjolankatua, katujen liikenne on kaksisuuntainen ja varmistaa toimivuuden myös poikkeustilanteissa kuten huoltoajoneuvoliikenteen aikana. (Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Lentoliikenne. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta lentoliikenteeseen. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueen kohdalla +151 metriä eikä siten ole tarpeen asettaa kaavamääräykseen rakenteiden korkeinta mahdollista korkeusasemaa.

6.3.4 Meluvaikutukset

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutasojen ohjeista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla melun yöajan ohjearvo on kuitenkin 45 dB. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7–22) ja 30 dB yöllä (klo 22–7). Ulkomelun osalta suunnittelualuetta koskevat virkistysalueiden ohjearvot (55/50 dB). Uimahalli ja urheilutalo lasketaan puolestaan kokoonmistiloiksi, joille ei ole annettu ulkomelun ohjearvoa.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole laadittu erillistä meluselvitystä, vaan suunnittelu perustuu WSP Finland Oy:n laatimaan Lappeenrannan keskustaaajan alueen meluselvitykseen vuodelta 2021. Selvityksessä on melun nykytilaennuste ja ennuste vuodelle 2040 liikennemäärien muutokset huomioon otettuna.

Suunnittelualueen keskellä on päivämelun osalta Armilankadun molemmilla puolilla noin 4 metrin levyinen Armilankadun suuntainen vyöhyke, jossa päiväajan melutaso ylittää 55 dB:n rajan. Yöajan melutaso ylittää 45 dB:n rajan vastaavasti noin 8 metriä leveällä vyöhykkeellä kadun molemmin puolin. Kadun eteläpuoliseen Juvakanpuistoon jää kuitenkin jatkossakin runsaasti päivä- ja yömelun ohjearvot täyttävää aluetta. Kaavaratkaisun vaikutus liikennemääriin ja sitä kautta melukuormitukseen on vähäinen, sillä uuden uimahallin liikennetuotos ei merkittävästi poikkea samassa korttelissa sijaitsevasta nykyisestä uimahallista.

Sisämelu



Kuva 54: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen päiväajan kello 7–22 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

Opetus- ja kokoontumistiloille on valtioneuvoston päätöksessä määritelty päiväajan ohjearvoksi 35 dB:n keskiäänitaso. Yöohjearvoa ei ole määritelty. Edellä esitetyn meluennusteen mukaan urheilutalon ja uuden uimahallin eteläjulkisivuun kohdistuu ennustetilanteessa vuonna 2040 enimmillään noin 55 dB:n päivämelutaso. Eteläseinän ääneneristystarve on siten enimmilläänkin noin 20 dB, joka on saavutettavissa normaaleilla ulkoseinä-, ovi- ja ikkunarakenteilla. Äänieristysvaatimusta ei siten ole tarpeen merkitä kaavaan.

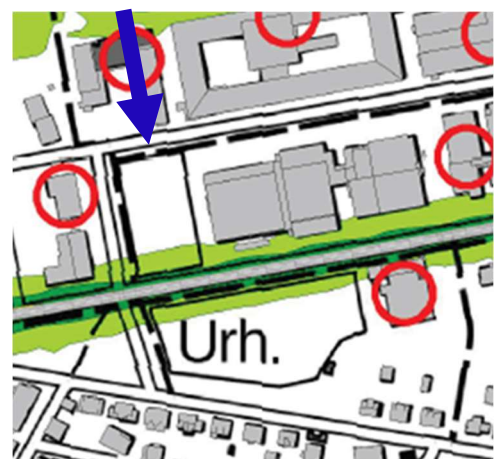
Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäpuolella on neljä Saimaan Ammattiopistoon kuuluvaa rakennusta ja länsipuolella kansalaisopiston rakennus. Kaavamuutosalueen itäpuolella on lisäksi Tirikan päiväkotia. Näihin kaikkiin sovelletaan hoito- ja oppilaitosten pihamelunormeja (päivä 55 dB ja yö 50 dB) eli ne ovat ns. herkkiä kohteita. Näille kiinteistöille jää ennusteen mukaan jatkossakin valtioneuvoston ohjearvot täyttävää piha-aluetta. Myös sisämelun ohjearvot täyttyvät ennusteen mukaan hyvin sekä oppilaitosten että Messukadun varressa olevan kirkollisen rakennuksen osalta. Kokonaisuutena kaavaratkaisulla ei ole heikentävää vaikutusta lähialueen oppilaitos-, kokoontumis- ja hoitolaitoskiinteistöjen melutilanteeseen.

Kaavamuutosalueeseen nähden lähimmät asuinkiinteistöt ovat suunnittelualueen luoteispuolella (Pohjolankadun kolmen kerrostalon viuhka) sekä Juvakankadun varrella. Kaikille asuinkiinteistöille jää ennusteen mukaan jatkossakin valtioneuvoston ohjearvot täyttävää piha-aluetta eikä kaavaratkaisulla ole heikentävää vaikutusta niiden melutilanteeseen.

6.4 Taloudelliset vaikutukset

6.4.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelman, asumis- ja maankäyttöohjelman sekä kaupunkirakennepohjan tavoitteisiin kuuluvat maankäytön tiivistäminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kaupunkikeskustan kehittäminen. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukee edellä mainittuja tavoitteita laajentamalla vesiliikunnan



Kuva 53: Kuvassa on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteen yöajan kello 22–7 keskiäänitasot. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä nuolella. (WSP Finland Oy 26.4.2021)

palvelutarjontaa uudella uimahallirakennuksella. Palvelujen parantumisella on myönteinen vaikutus kaupungin vetovoimaisuuteen ja imagoon asuinpaikkana. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä liikenne- ja infraverkkoon.

- Yrityksiin tai yritysten liiketoimintaympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Korttelin käyttötarkoitus säilyy ennallaan ja uudisrakentaminen on liikuntatilarakentamista eikä siten lisää Lappeenrannan keskustan lähialueiden liike- ja toimistotonttien varantoa. Asemakaavan muutos mahdollistaa yritystoiminnan sijoittumismahdollisuuksia rajoitusti, liikuntaseurojen järjestäminä toimintoina.

Rakennusten tiloihin ei ole mahdollista sijoittua kaupan yrityksiä. YU-kaavamerkintä rajaa toimintoja ja mahdollistaa vain yleiseen käyttöön tarkoitettujen urheilu- ja liikuntatoimintojen sijoittumisen alueelle. Voidaan arvioida, että liikuntaseurojen sekä vesiterapiatoimintaa tarjoavien yritysten on kuitenkin mahdollista tarjota muutamia uusia työpaikkoja uuden uimahallin laajemmissa allastiloissa, lisäyksenä vanhaan uimahalliin verrattuna.

6.4.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muutoksia Armilan-, Messu- ja Pohjolankadun katurakenteissa aiheuttaen niille välittömiä rakentamiskustannuksia. Muilta osin tonttialueita palvelevan kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina korttelia ympäröivillä katu- ja puistoalueilla eikä niiden osalta aiheudu infraverkon rakentamiskustannuksia. Koska kunnallistekniikan verkosto kaavamuuotosalueella on varsin vanhaa ollen 1950- tai 1960-luvulta, on katualueiden muutosten yhteydessä tarkoituksenmukaista uusia myös muuta infraverkostoa.

YU-korttelirajojen muutoksen ja liikenteen toimivuuden varmistamiseksi, aiheutuu Armilan-, Messu- ja Pohjolankatujen rakentamisen yhteydessä vesihuollon kustannuksia 1,448 miljoonaa euroa (alv 0%). Kadunrakentamisen osalta kustannusarvio on Pohjolankadulle 455 000 €, Messukadulle 116 000 € ja Armilankadulle 468 000 € (Alv 0%). Lisäksi Juva-kan kentän LP-alueen rakentamisen hinnaksi on arvioitu 168 000 €. Entisen paloaseman tontin muuttaminen uimahallin rakentamisen aikaiseksi pysäköintialueeksi maksaa kustannusarviossa 188 000 €. Kun arvioon lisätään suunnittelun ja rakennuttamisen kustannukset, saadaan koko hankkeen infran kustannusarvioksi 3,959 Milj. euroa (Alv 0%).

Mahdollisten uusien tonttiliittymien kustannuksista vastaa tontin omistaja.

Uimahallin rakentamiskustannukset ovat hankesuunnitelmaluonnoksen mukaan allasvaihtoehdosta riippuen 30 – 33 miljoonaa euroa. Uimahallirakennuksen lisäksi luvuissa ovat mukana piha- ja pysäköintialueiden rakentamiskustannukset sekä urheilutaloon aiheutuvien muutosten kustannukset ja vanhan hallin purkamiskustannukset.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli maaperä on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraiselle perustamiselle. Tonttien rajojen läheisyydessä ei ole perustusten tukemiseen liittyviä erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

Pohjolankadulla laajentuvan tontin pohjoisrajan kohdalla sijaitsee sähkökaapeli, joka kulkee urheilutalon ja nykyisen uimahallin läpi Armilankadun vieressä olevalle sähkömuuntamolle, joka jää kaavamuutoksessa katualueen puolelle. Sähkökaapelin siirrosta

mahdollisesti aiheutuvat kustannukset selviävät rakennussuunnittelun yhteydessä ja samalla ratkaistaan uuden sähkömuuntamon sijainti.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Suunnittelualueella sijaitsevia kaupungin tarjoamia palveluja ovat urheilutalo ja uimahalli sekä Juvakan kenttä erilaisille tapahtumille, kuten tivolit ja Sirkus sekä autojen pysäköintialue. Lisäksi lähietäisyydellä sijaitsevat Kimpisen koulukeskittymä ja Ammattiopisto Sammon useat koulurakennukset, Tirikan lastentalo sekä hoivapalveluja tarjoava Lehmuskoti. Muiden palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskukseen ja Leirin toimitila-alueeseen.

Voimassa olevan asemakaavan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) säilyminen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU) ei vaikuta alueen nykyiseen palvelutilanteeseen. Asemakaavan muutos mahdollistaa vanhan uimahallin toiminnan uuden hallin rakentamisaikana, joten rakentaminen ei väliaikaisesti heikennä palvelujen saatavuutta nykytilanteeseen verrattuna. Ainoastaan autojen pysäköintiin kohdistuvat muutokset pidentävät jalkaisin kuljettavan matkan osuutta.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta palveluiden alueelliseen saatavuuteen nykytilanteeseen verrattuna. Kaavamuutos kuitenkin vahvistaa Lepolan alueen vesiliikunnan palvelutarjontaa ja parantaa mahdollisuuksia kehittää alueen nykyisiä palveluja. Palveluiden saavutettavuudella on kiinteä yhteys asukkaiden viihtyvyyteen. Uusi halli palvelee myös lähialueen oppilaitoksia ja parantaa niiden liikuntapaikkamahdollisuuksia.

Asemakaavamuutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kaupallisten palvelujen alueelliseen saatavuuteen, sillä alueelle ei ole osoitettu kaupallisia palveluja.

6.5.2 Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisun mahdollistama uuden uimahallin rakentaminen nykyiselle autojen pysäköintialueelle täydentää olemassa olevan liikuntatoimintojen korttelin palvelutarjontaa mm. laajemmalla allasvalikoimalla. Uuden uimahallin valmistuttua vanha uimahalli puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi pysäköintialue, jolloin uimahallipalvelut säilyvät ennallaan myös rakentamisen aikana.

Kaavamuutosalueen ympäristössä naapurirakennusten käyttäjille ei aiheudu sellaisia muutoksia, jotka voisivat merkittävästi vähentää niiden viihtyvyyttä, koska kaavan muuttaminen säilyttää korttelin toiminnan ennallaan, korkeintaan uimahallin käyttäjämäärät saattavat hieman lisääntyä. Juvakan kentän puusto säilyy lähes ennallaan. Uusia puita istutetaan kentän eteläreunalle, joten alueelle rakennettava autojen pysäköintialue ei vähennä lähiympäristössä olevien asukkaiden asuinviihtyvyyttä merkittävästi. Vaikka kenttää on käytetty aiemminkin autojen pysäköintialueena, asukkaat todennäköisesti häiriintyvät jossain määrin autojen pysäköintialueesta, kun pysäköintialuetta käytetään myös viikonloppuisin. Vaikutuksia lähimpiin asuinalueisiin lieventää se, että uuden pysäköintialueen ja asutuksen väliin jää sekä etelä- että itäpuolella puistoaluetta.

Kaavamuutosalueen länsipuolella olevien rakennusten kannalta kaavaratkaisu muuttaa näkymiä ja mahdollisesti vähentää hieman viihtyvyyttä, kun noin kymmenen metriä korkea uimahalli rakentuu Messukadun itäpuolella sijainneen autojen pysäköintialueen paikalle.

Kuitenkin Messukadun länsireunalla sijaitseva puurivi tulee kaavamääräyksen mukaisesti säilyttää tai tarvittaessa on istutettava uusi puurivi.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöönsä melua, tärinää, pölyä tai muuta ympäristöhäiriötä. Uuden rakennuksen rakentaminen voi vähentää lähialueen viihtyisyyttä hetkellisesti. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin lyhytaikaisia ja lopuvat rakennuksen valmistuttua.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavamuutoksella on vähäisiä myönteisiä vaikutuksia rakennettuihin ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin. Messu- ja Pohjolankadun rajaaman pitkän korttelin keskivaiheille asemakaavaan on lisätty kevyen liikenteen reitti Pohjolankadun ja Armilankadun välille, parantaen kulkuyhteyttä ammattiopisto Sampon ja Armilankadun julkisen liikenteen pysäkkien välillä. Reitti jatkuu luontevasti aiemmin rakennettuna Hanneksenkadulla kohti etelää, päättyen Juvakankadulle. Juvakan kentälle on lisätty pohjois-eteläsuuntainen jalankulkureitti, joka toimii samalla kulkureittinä Juvakan kentälle rakentuvalta pysäköintialueelta uimahallin sisäänkäynnille. Juvakan kentän itäosassa sijaitseva puustoinen virkistysalue säilyy muuttumattomana, joten Juvakanpuistoon johtavan ulkoilureitin käyttömahdollisuudet säilyvät ennallaan. Puistoalueisiin liittyvät kaava-alueen reunaosat on merkitty pääosin istutettaviksi alueiksi, lisäten puistoalueella ja sitä ympäröivillä katualueilla liikkuvien viihtyvyyttä.

Juvakan kenttää on käytetty myös lähiasukkaiden vapaa-ajan toiminta-alueena. Alueen pohjoisosan muuttuminen autojen pysäköintialueeksi rajoittaa toimintamahdollisuuksia jäljelle jäävällä kentän osalla. Esimerkiksi pesäpallon pelaaminen edellyttää siirtymistä Kimpisen pohjoisosan nurmikentälle, mutta esimerkiksi pienempimuotoiset Petanque-pelit ja lasten pallopelit mahtuvat sijoittumaan Tirikan lasten ja nuorisotalon sekä uuden pysäköintialueen väliselle puistoalueelle eikä muutoksen vaikutus siten ole merkittävä. Suuri hiekkakenttä on toiminut myös sirkuksen ja tivolin sijoittumisalueena, mutta viime vuosien aikana nämä ovat siirtyneet kaupungin satama-alueelle, jossa kaupunkilaiset liikkuvat vapaa-ajallaan, erityisesti kesäaikana.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen jatkaa nykyistä Armilankadun ympäristössä vallitsevaa 1-3 kerroksisten rakennusten kaupunkirakennetta. Kaupunkirakentamisen mitataava ja rakeisuus säilyvät homogeenisinä.

Asemakaavamuutos tehostaa jo rakennetun infraverkon käyttöä ja tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kokonaisuutena kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi. Alueen toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

Asemakaavan mukainen rakentaminen säilyttää kaupunkirakennetta nykyisellään. Rakentamistehokkuus säilyy likimain ennallaan uuden muodostettavan tontin numero 40 alueella. Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 4,97 ha ja nykyisen YU-korttelin tontin 38 pinta-ala 1,3798 ha. Voimassa olevan kaavan tehokkuus on $e=1,0$ ja nykyinen rakennusoikeus on 13798 kerros- m^2 ($1,0 \times 13798$). Uuden tontin numero 40 pinta-ala on

1,7788 ha, joten rakennusoikeus nousee tontin 38 rakennusoikeuteen verrattuna 4202 kerros-m² ollen 18000 kerros-m². Uuden tontin 40 tehokkuus on $e=1,01$ ($18000/17788$), joka vastaa pääosin naapurustossa sijaitsevien tonttien tehokkuuksia. Ainoastaan Mesukadun pohjoisosan länsipuolella olevan korttelin tehokkuus on selvästi alhaisempi, ollen $e=0,5$.

Kaavahankkeella kehitetään olemassa olevaa palvelurakennetta ja jatketaan nykyisen infraverkon hyödyntämistä. Uudet rakennusmassat vastaavat vallitsevaa kaupunkirakennetta täydentäen kaupunkikuvaa.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Kaavaehdotus mahdollistaa vuonna 1972 valmistuneen keskusuiimahallin purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen korttelin länsiosassa olevalle autojen pysäköintialueelle sijoittuen osittain myös katualueelle laajentuvalle korttelin osalle.

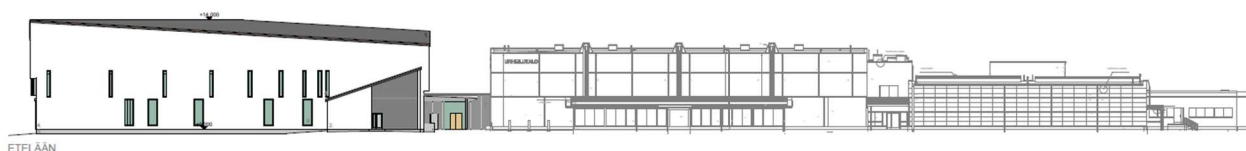
Nykyisen uimahallin purkaminen on menetys, mutta rakennushistoriaselvityksessä rakennuksen nähdään olevan perusuimahalli, eikä rakennuksella ole rakennushistoriallista arvoa estämässä purkamista, mikä todetaan selvityksen arvioinnin yhteenvedossa seuraavasti:

”Lappeenrannan kaupungin ensimmäisenä uimahallirakennuksena sillä on alueen liikuntahistorian vaiheiden kannalta paikallista merkittävyyttä. Uimahalli on peruskorjauksen jälkeenkin pysynyt palveluiltaan ”perusuimahallina”.

Kaupunginarkkitehti Ahjopalon piirustuksilla toteutettu uimahalli edustaa kaupungin omaa rakennussuunnittelua. Uimahallin rakennushanketta varten perustettiin Uimahalli- ja urheilutalosaatiö.

Valtakunnallisissa tai maakunnallisissa inventoinneissa rakennusta ei ole nostettu esille aikakauden uimahallirakentamisen malliesimerkkinä tai muutoin rakennustaiteellisilta ansioiltaan erityisenä kohteena.”

Juvakan kentän muuttaminen osittain kiinteäksi pysäköintialueeksi muuttaa perinteisen hiekkakentän luonnetta, kun pysäköinnille osoitettava alue pinnoitetaan ja uusia puita istutetaan kentän eteläreunalle. Muutoksen seurauksena avoin kenttä jäsentyy pienempiin osiin ja alueen uusi pohjois-eteläsuuntainen jalankulkureitti lisää mahdollisuuksia kulkureittivalinnoille, kohti uimahallia ja oppilaitoksia saapuville jalankulkijoille.



Kuva 55: Julkisivut Armilankadulle, vasemmalla viitesuunnitelman uusi uimahalli. seuraavana oikealla urheilutalo ja keilahalli. (Arktes Oy 17.2.2025)

6.6.3 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Asemakaavaluonnoksen mukaisen rakennuksen toteuttaminen ei aiheuta välittömiä vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia

kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan, mutta erityisesti Armilankadun verkoston korkea ikä edellyttää käytännössä infraverkon uusimista samalla, kun katujen rakenteita muutetaan.

Muutosten aiheuttamat kustannukset on eritelty kohdassa 6.4.2 *Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin*.

Uudelle tontille osoitetaan tarvittavat tonttiliittymät infraverkkoon. Hulevedet on mahdollista imeyttää osittain korttelialueilla. Mahdollisissa tulvatilanteissa imeytymätön hulevesi johdetaan viivyttämällä hulevesiverkostoon.

Uimahallirakennuksen kookkaimman eli 2A-vaihtoehdon mahdollistamiseksi uimahallikorttelia on laajennettu länsi- ja pohjoissivultaan siten, että Messukadun ja Pohjolankadun länsipään katualueet kapenevat neljällä metrillä. Mikäli Messukatu ja Pohjolankatu säilyvät kaksisuuntaisina, muuttuu niiden poikkileikkaus siten, että Messukadun ajorata kapeenee 10 metristä 7 metriin ja Pohjolankadun länsipään ajorata 10 – 10,5 metristä 8 metriin. Samalla jalankulku- ja polkupyörävyöhyke tulee molemmilla kaduilla lähes kiinni korttelialueen rajaan ilman lumitilaa. Messukadun puurivi siirtyy nykyisestä sijainnistaan muutamia metrejä länteen.

Mikäli Messu- ja Pohjolankatu muuttuvat yksisuuntaisiksi ja yksikaistaisiksi, voidaan katualueiden poikkileikkauksista muuttaa liitteessä 3 (havainnekuva) esitetyllä tavalla. Tällöin erityisesti Messukadun poikkileikkaukseen saadaan enemmän väljyyttä ja kadulle voidaan varata leveämmät viherkaistat ja lumitilat. Puut voidaan istuttaa riittävälle etäisyydelle uimahallirakennuksesta.

Asemakaava mahdollistaa molemmat edellä kuvatut vaihtoehdot. Katujen poikkileikkaukset ja muut yksityiskohdat ratkaistaan katusuunnitelmissa.

6.6.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvalliset vaikutukset suunnittelualueella kohdistuvat kaikille katualueille sekä Juvakan kentälle. Kaavaratkaisu noudattaa Armilankadun varrelle rakentuneiden rakennusten räystäskorkkoa, joka on pääosin kaksikerroksisten rakennusten mukainen, kuitenkin sisältäen korkeita huonetiloja. Alueen rakennusten käyttötarkoitukset vaihtelevat suuresti, minkä ansiosta kaupunkikuva on hyvin moni-ilmeistä.



Kuva 56: Näkymä Armilankadulta kohti itää, vasemmalla MAP-kirkko, tämän takana Messukatu ja taustalla urheilutalo. (2024 Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaavaratkaisun keskeisenä kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut uudisrakennuksen sovittaminen Armilankadun varrella olevan urheilutalon julkisivun linjaan siten, että katualueen rajan ja seinälinjan välinen lumitila on 2 metriä. Suuret liikuntatilojen rakennukset rajaavat näin Armilankatua yhtenäisellä linjalla.



Kuva 57: Näkymä Messu- ja Armilankadun risteyksestä kohti urheilutalon pysäköintialuetta. (2024 Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaupunkikuvan avoimuus Urheilutalon länsipuolella muuttuu osaksi rakennusrivistöä, kun kaavan mahdollistama uimahallirakennus rakentuu avoimelle pysäköintialueelle ja rajaa selkeästi katutilaa. Laajemmat kaupunkinäkymät muuttuvat vain vähäisessä määrin, kun Armilankadun varrelle nousee ympäristössä olevien rakennusten räystäskorkeuden mitataavaan asettuva uudisrakennus. Näkymän avautuessa myös Messukadulle, selviävät rakennuksen suuret mittasuhteet ja poikkeaminen lähiympäristön rakennusten rakeisuudesta. Suuren kokonsa ansiosta uudesta uimahallista tulee aluetta hallitseva rakennus.



Kuva 58: Näkymä Messu- ja Armilankadun risteyksestä kohti urheilutalon pysäköintialuetta, jonka tilalle on rakentunut uusi uimahalli, takana urheilutalon eteläosa. (Arktes Oy 17.2.2025 / Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Kaupunkikuvassa Pohjolankadun varrella rakennusten kerrosluvut ja räystäslinjat vaihtelevat toisiinsa nähden, eikä selkeitä kaupunkikuvallisia linjoja ole. Suunnittelualueen

luoteispuolella olevien kolmikerroksisten kerrostalojen mittakaava kuitenkin vastaa likimain uuden uimahallin julkisivun korkeutta luoden yhtenäisempää kaupunkikuvaa, jossa rakennukset sijaitsevat muutaman metrin etäisyydellä kadun reunasta. Kokonaisuutena kaupunkikuvan peruspiirteet säilyvät kaupunkisilhuettissa pitkälti ennallaan uudisrakennuksen vesikaton jäädessä olemassa olevan puuston latvuston alapuolelle.



Kuva 59: Vasemmalla keilahalli ja urheilutalo, oikealla viitesuunnitelman uusi uimahalli. (Arktes Oy 17.2.2025)

Rakennusten julkisivujen suunnittelua on asemakaavamääräyksillä ohjattu siten, että julkisivupinnoista muodostuu muodoltaan hillittyjä, mukautuen aiemmin rakennettuun rakennuskantaan. Alueen uudisrakentamisen on sovelluttava ympäristöönsä muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Hallin julkisivut tulee jäsennöidä pienempiin osiin värikentin, kuvioinnein tai julkisivun valaistuksella. Rakennuksen pääsisääkäyntiä tulee korostaa arkkitehtonisella aiheella. Lisäksi aluetta koskevista rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä.



Kuva 60: Näkymä Pohjolankadulta kohti itää, oikealla kansalaisopisto, seuraavana Mesukatu, uusi uimahalli ja Sammon koulurakennuksia. (Arktes Oy 17.2.2025 / Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)

Laadukkaasti ja huolellisesti toteutettuna kaavan mukaisella uudisrakentamisella on positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan. Uudisrakennus nousee pysäköintialueena toimivalle asfalttikentälle ja avara kohta Armilankadun varrella muuttuu tiiviimmäksi ja selvärajaisemmaksi katutilaksi, jatkaen suunnittelualueen ympäristön korttelirakennetta.



Kuva 62: Näkymä Pohjo-lankadulta Messukadulle ja taustalla Juvakankadun omakotitaloja, vasemmalla uusi uimahalli, oikealla kansalaisopisto ja takana MAP-kirkko. (Arktes Oy 17.2.2025 / Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu)



Kuva 61: Havainnekuva viitesuunnitelman uimahallista Messu- ja Armilankatujen suuntaan. (Arktes Oy 17.2.2025)

6.6.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

- Lappeenrannan keskusuiimahalli

Asemakaavamuutos mahdollistaa vuonna 1971 valmistuneen uimahallirakennuksen purkamisen ja paikalle on mahdollista rakentaa autojen pysäköintialue. Voimassa olevassa keskustan osayleiskaava 2030:ssa uimahallilla ei ole suojelumerkintää. Rakennusta ei ole myöskään mainittu maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä eikä sillä ole maakuntakaavassa suojelumerkintää.

Uimahallin rakennushistoriaselvityksessä (Selvitystyö Ahola 28.1.2025) todetaan mm., että kaupungin ensimmäisenä uimahallirakennuksena sillä on alueen liikuntahistorian vaiheiden kannalta paikallista merkittävyttä. Uimahalli on peruskorjauksen jälkeenkin pysynyt palveluiltaan ”perusuimahallina”. Valtakunnallisissa tai maakunnallisissa inventoinneissa rakennusta ei ole nostettu esille aikakauden uimahallirakentamisen malliesimerkinä tai muutoin rakennustaiteellisilta ansioiltaan erityisenä kohteena. – Etelä-Karjalan maakuntaan rakennetuista kolmesta uimahallista rakennustaiteellisilta arvoiltaan merkittävimpanä on erilaisissa kulttuuriympäristöselvityksissä pidetty alueen vanhinta eli Imatran uimahallia.

Keskusuimahallin ja rakennuksen ympäristöön ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava. Sen sijaan uudisrakentamisella mahdollistetaan toimivan rakennuskokonaisuuden luominen tontille siten, että kaupunkikuva ja kaupunkirakenne eheytyvät.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennusten purkaminen täyttää rakentamislain 56 §:ssä mainitut kriteerit. Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

6.7 Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

Asemakaavamuutos on myös voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa kokonaisuudessaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY).

6.8 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa edellä lueteltuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen (VAT:t, kohta 3.1). Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan palveluntarjontaa ja elinvoimaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten monipuolisen käytön liikuntatoiminnoille. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan läheisyydessä, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa osaltaan myös uimahallipalvelujen säilymisen myös uuden uimahallin rakentamisen aikana.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Tontin rakentaminen aiheuttaa infraverkon rakentamiskustannuksia katujen muutoksissa ja pysäköintialueen rakentamisessa. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja muuhun yhteiskunnan palveluverkkoon. Kaavaratkaisun mahdollistama rakennusoikeuden lisääntyminen vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Alueelle tulevat toiminnot ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa, sillä alue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan läheisyydessä ja on hyvin saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset on säilytetty ja lisätty yksi uusi kevyen liikenteen yhteys.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö (VAT:t, kohta 3.3). Ehkäistään melusta, täristä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Kaavaratkaisu turvaa valtioneuvoston ohjeavot alittavien päivä- ja yöajan melutasojen toteutumisen pääosalla puistoalueista. Ohjeavot toteutuvat myös sisätiloissa ja ohjeavojen saavuttaminen ei edellytä kaavassa annettavia rakenteellisia meluntorjuntamääräyksiä.

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

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole haitallisia terveysvaikutuksia aiheuttavia toimintoja. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneen maan esiintymistä eikä puhdistustarvetta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat (VAT:t, kohta 3.4). Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Suunnittelualue ei sisälly Museoviraston laatiman RKY-inventoinnin mukaisiin kohteisiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoihin. Uudistuvalla korttelin osalla edistetään elinympäristön laadun parantamista mahdollistamalla kaupunkikuvan huomioiva uudisrakentaminen ja lisätään viheralueiden määrää pysäköintialueiden reuna-alueilla. Rakennusalueiden sijoittelussa huomioidaan olemassa oleva puusto ja edellytetään uusien puiden istuttamista. Uudisrakentamisen massoittelussa on huomioitu ympäröivän alueen erityispiirteet ja pyritty kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ja yhtenäiseen lopputulokseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostuksen liitteenä on tontille laadittuja kaksi- ja kolmiulotteisia havainnekuvia. Kuvat ovat osin viitteellisiä ja niissä esitetty rakennusten ulkoasu ja arkkitehtuuri voivat muuttua hankkeen arkkitehtisuunnittelun edetessä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutus on kiinteistön omistajien päätettävissä.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 23.4.2025, täydennetty 18.8.2025.

Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Täydennys 18.8.2025:

Asemakaavaselostuksen liitteisiin on lisätty liite 2e, joka sisältää MRA 27 §:n kuulemisessa saadun lausunnon. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Muistutuksia ei saapunut.