

KILPAILUOHJELMA

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ARKKITEHTUURIKILPAILU

18.6. - 8.10.2018



SISÄLLYSLUETTELO

1 KILPAILUKUTSU

Kilpailun luonne ja tarkoitus
Kilpailun järjestäjät
Osallistumisoikeus
Palkinnot
Palkintolautakunta
Kilpailuohjelman hyväksyminen
Kilpailun aikataulu

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Ohjelma-asiakirjat
Kilpailua koskevat kysymykset
Kilpailun ratkaiseminen ja tulosten julkistaminen
Toimenpiteet kilpailun perusteella
Kilpailuehdotusten käyttöoikeus
Kilpailuehdotusten palauttaminen
Kilpailun kieli
Kilpailun säännöt

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

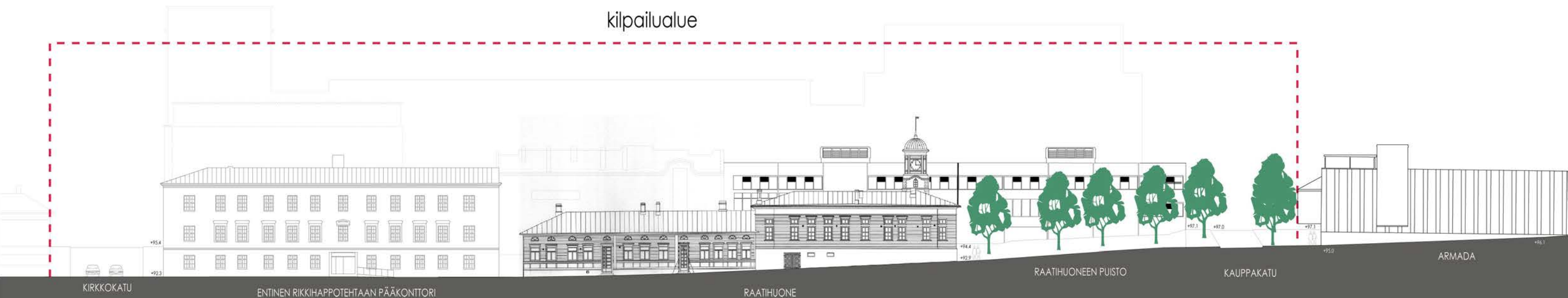
Kilpailualueen sijainti ja laajuus
Kilpailun tavoitteet
Suunnitteluohjeet
Arvosteluperusteet

4 TAUSTATIEDOT

- 4.1 Kilpailualueen historia
- 4.2 Kaavatilanne ja maanomistus
- 4.3 Keskustan kehittäminen
- 4.4 Liikennejärjestelyt
- 4.5 Maisema ja luonnonympäristö
- 4.6 Rakennettu ympäristö
 - Raatihuone
 - Entinen rikkihappotehtaan pääkonttori
 - Virastotalo
 - Kansallis-Osake-Pankin talo
 - Seurakuntakeskus
 - Vanhoja katunäkymiä
 - Nykyisiä katunäkymiä
 - Lähikorttelit

5 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

Vaadittavat asiakirjat
Piirustusten esitystapa
Kilpailusalaisuus
Kilpailuehdotusten sisäänjättäminen



1 KILPAILUKUTSU

KILPAILUN LUONNE JA TARKOITUS

Lappeenrannan kaupunki järjestää yhteistyössä Lappeenrannan seurakuntayhtymän kanssa suppean yleisen ideakilpailun Lappeenrannan raatihuoneen korttelin suunnittelusta. Kilpailu järjestetään Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisena kilpailuna.

Kilpailutehtävänä on ideoida Raatihuoneen korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Korttelin eteläosassa sijaitseva seurakuntakeskus ei vastaa seurakuntayhtymän nykyisiä tilatarpeita, ja kilpailijoiden tehtävänä on esittää sen paikalle asuin-, toimisto- ja liikerakentamista. Kilpailulla etsitään erilaisia toteutusmahdollisuuksia myös korttelin itäosaan, jolle on hyväksytty virastotalon tontin uudisrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos vuonna 2017. Lisäksi kilpailulla etsitään ratkaisuja piha- ja katualueiden elävöittämiseen, toimintojen kehittämiseen ja korttelin kulkuyhteyksien ratkaisemiseen. Taavoitteena on löytää kaupunkikuvaan ja historiallisen korttelin erityispiirteisiin soveltuva ratkaisu, joka tukee tiiviimmän ja viihtyisemmän keskustarakenteen muodostumista. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ei sido kilpailuehdotusten tekemistä. Kilpailuehdotuksia käytetään alueen asemakaavamuutoksen pohjana.

KILPAILUN JÄRJESTÄJÄT

Kilpailun järjestävät Lappeenrannan kaupunki ja Lappeenrannan seurakuntayhtymä.

OSALLISTUMISOIKEUS

Kilpailu on avoin kaikille.

PALKINNOT

Palkintoina jaetaan 55 000 euroa seuraavasti:

I palkinto 20 000 euroa

II palkinto 15 000 euroa

III palkinto 10 000 euroa

Lisäksi jaetaan kaksi lunastusta suuruudeltaan 5 000 euroa.

Palkintolautakunta voi yksimielisellä päätöksellä jakaa palkintosumman toisinkin Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen edellyttämällä tavalla. Lisäksi palkintolautakunta voi halutessaan jakaa kunniamainintoja.

Palkinnot maksetaan Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kautta. SAFA perii kilpailusääntöjensä mukaan 7 % palkinnoista. Kilpailun palkinnoille haetaan verovapautta.

PALKINTOLAUTAKUNTA

Lappeenrannan kaupungin nimeäminä edustajina:

Pasi Leimi, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialajohtaja
Joonas Grönlund, Kaupunkikehityslautakunnan puheenjohtaja
Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti
Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti
Kimmo Hautamaa, kaavoitusarkkitehti

Lappeenrannan seurakuntayhtymän nimeäminä edustajina:

Kari Virtanen, talousjohtaja
Antti Erämo, yhteisen kirkkoneuvoston jäsen

SAFA:n nimeäminä edustajina:

Simo Paavilainen, arkkitehti SAFA
Sakari Mentu, arkkitehti SAFA

SAFA:n kilpailusääntöjen mukaisia ammattijäseniä ovat Simo Paavilainen, Sakari Mentu, Maarit Pimiä, Matti Veijovuori ja Kimmo Hautamaa. Palkintolautakunnan sihteerinä toimii Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelun vuorovaikutussuunnittelija Mikko Holm.

Palkintolautakunta voi halutessaan kuulla myös muita ennalta nimeämättömiä asiantuntijoita muun muassa Etelä-Karjalan museosta ja seurakuntayhtymästä arvioidessaan ehdotusten toteutettavuutta, toiminnallisuutta, taloudellisuutta tai kaupunkikuvallista soveltuvuutta. Asiantuntijat eivät osallistu arvosteluun.

KILPAILUOHJELMAN HYVÄKSYMINEN

Kilpailuohjelma on järjestäjien, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailutoimikunnan hyväksymä.

KILPAILUN AIKATAULU

Kilpailu alkaa 18.6.2018 ja päättyy 8.10.2018.

Kilpailu ratkaistaan ja tulos julkistetaan tammikuun 2019 loppuun mennessä.



2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

OHJELMA-ASIAKIRJAT

Ohjelma-asiakirjoina on tämä kilpailuohjelma seuraavine liitteineen:

Liite 1: Pohjakartta A3-koko 1:1000 (pdf- ja dwg-tiedostot)

Liite 2: Kartta kunnallisteknisestä verkostosta A3-koko 1:1000 (dwg- ja pdf-tiedostot)

Liite 3: Ortoilmakuvia 3 kpl (pdf)

Liite 4: Havainnekuvana käytettävä viistoilmakuva (jpg)

Liite 5: Viistoilmakuvia kilpailualueelta 4 kpl (jpg)

Liite 6: Valokuvia kilpailualueelta 83 kpl (jpg) ja kartta (pdf)

Liite 7: Korttelikuvasarjat lähialueelta (pdf)

Liite 8: Katujulkisivuyhdistelmät 4 kpl (Koulukatu, Raastuvankatu, Kauppakatu ja Kirkkokatu) (dwg- ja pdf-tiedostot)

Liite 9: Korttelileikkaukset 3 kpl (dwg- ja pdf-tiedostot)

Liite 10: Yhdistelmä korttelin rakennusten pohjapiirustuksista (pdf)

Liite 11: 3D-malli (dwg- ja skp-tiedostot) ja ohje (pdf)

Liite 12: Laserkeilausaineisto korttelin korkeustasoista (pdf)

Liite 13: Rakennusinventointi Koulukatu 10-14 ja Raastuvankatu 7-9 (Ramboll Finland Oy 2017) (pdf)

Liite 14: Selostus Koulukatu 14:n asemakaavamuutoksesta 17.5.2017 (pdf)

Liite 15: Havainnekuvat Koulukatu 11:n ja 14:n asemakaavamuutoksista (pdf)

Liite 16: Kooste keskusta-alueen kehittämishankkeista (pdf)

Liite 17: Lappeenrannan keskustassa käytettävät pysäköintipaikkanoimit (pdf)

Liite 18: Kaavio korttelin pysäköintikansista (dwg- ja pdf-tiedostot)

Aineisto on ladattavissa kilpailun internetsivuilta www.lappeenranta.fi/raatihuoneenkortteli

KILPAILUA KOSKEVAT KYSYMYKSET

Kilpailijoilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on tehtävä kirjallisina palkintolautakunnalle ja lähetettävä viimeistään 13.8.2018 kilpailun verkkosivujen lomakkeen kautta osoitteessa www.lappeenranta.fi/raatihuoneenkortteli.

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset julkaistaan kilpailun internetsivuilla 27.8.2018 mennessä.

KILPAILUN RATKAISEMINEN JA TULOSTEN JULKISTAMINEN

Kilpailutöiden asemapiirustus ja havainnekuva julkaistaan nimimerkeillä kaupungin internetsivuilla heti kilpailuajan päätyttyä. Kaupunkilaisilta tullaan keräämään mielipiteitä kilpailuehdotuksista internetkyselyn avulla. Kyselyn tuloksia voidaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan neljän kuukauden sisällä kilpailun päättymisestä. Kilpailuehdotukset ja arvostelupöytäkirja asetetaan nähtäville kilpailun ratkaisemisen jälkeen. Kilpailun tulokset julkaistaan myös Arkkitehti uutisissa sekä Arkkitehti-ilto ja Lappeenrannan kaupungin internetsivuilla.

TOIMENPITEET KILPAILUN PERUSTEELLA

Kilpailulla etsitään ideoita korttelin kehittämiseen. Tavoite on, että voittajaehdotusta hyödynnetään korttelin asemakaavamuutoksen laatimisessa. Kaupunki varaa mahdollisuuden tehdä kaavatöön toimeksianton kilpailun voittajan kanssa. Lisäksi kaupunki voi käyttää myös muiden ehdotusten ideoita.

Seurakuntayhtymä varaa oikeuden rakennuksen toteutussuunnittelun tilaamiseen kilpailun voittajalta. Rakennuksen toteutussuunnittelusta päätetään erikseen kaavan valmistuttua.

KILPAILUEHDOTUSTEN KÄYTTÖOIKEUS

Palkitut ja lunastetut kilpailuehdotukset jäävät järjestäjän omaisuudeksi. Tekijänoikeudet säilyvät ehdotuksen tekijöillä. Järjestäjällä on oikeus käyttää hyväksi kilpailuehdotusten aiheita ja ideoita tekijänoikeuslain mukaisesti.

KILPAILUEHDOTUSTEN PALAUTTAMINEN

Kilpailuehdotuksia ei palauteta.

KILPAILUN KIELI

Kilpailuehdotukset ja kilpailuasiakirjat laaditaan suomen kielellä.

KILPAILUN SÄÄNNÖT

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehti-ilto kilpailusääntöjä.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

KILPAILUALUEEN SIJAINTI JA LAAJUUS

Noin 73 000 asukkaan Lappeenranta on Etelä-Karjalan maakuntakeskus ja kansainvälinen yliopisto- ja matkailukaupunki Kaakkois-Suomessa, EU:n itärajalla. Lappeenranta on vain kahden tunnin matkan päässä Helsingistä.

Kilpailualue, jonka pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria, sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustaan ja käsittää Raatihuoneen korttelin sekä sitä ympäröivät katualueet. Suunnittelualueella sijaitsevat Lappeenrannan raatihuone siipirakennuksineen, seurakuntakeskus, seurakunnan toimistorakennuksena toimiva entinen pankkirakennus, asuinkäytössä oleva entinen rikkihappotehtaan pääkonttori ja entinen virastotalo. Lisäksi kilpailualueeseen sisältyvät Koulukatu Raatihuoneen korttelin eteläpuolella, Kauppakatu länsipuolella, Raastuvankatu pohjoispuolella ja Kirkkokatu itäpuolella. Kauppakadun kävelypainotteisen katualueen toisella puolella sijaitsee uudistumassa oleva kauppakeskus Armadan tontti. Idässä alue rajautuu Lottapuistoon ja sen eteläpuolella olevaan suojeltuun Lagerstamin taloon.

KILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailussa etsitään ratkaisuehdotuksia kaupunkikuvallisesti vaativan Raatihuoneen korttelin kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen. Raatihuoneen korttelin eteläosassa, osoitteessa Koulukatu 10 sijaitsee 1970-luvulla rakennettu seurakuntakeskus, joka ei vastaa seurakuntayhtymän nykyisiä tarpeita. Seurakuntayhtymä on päättänyt luopua Koulukatu 10:ssä sijaitsevista tiloistaan osana yhtymän tilankäytön tehostamistoimenpiteitä.

Seurakuntakeskuksen paikalle haetaan kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* erityispiirteisiin soveltuvaa uudisrakennusta. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti kaupunkikuvalliset tekijät sekä liittyminen Raatihuoneen puistoon ja korttelin piha-alueisiin. Uudisrakennukseen ei ole tarkoitus sijoittaa seurakunnan omia tiloja.

Lisäksi suunnittelussa tulee tutkia Koulukadun ja Kirkkokadun kulmassa sijaitsevan entisen virastotalon tontin uudisrakentamismahdollisuuksia. Tontilla on voimassa vuonna 2017 hyväksytty asemakaava, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen virastotalon paikalle. Kilpailussa voidaan esittää voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaa ratkaisua.

Lisäksi kilpailuehdotuksilta toivotaan näkemyksiä korttelikokonaisuuden toiminnallisuuden kehittämiseen erityisesti koskien uudisrakennusten alakerrosten toimintoja, Raatihuoneen puistoa ja piha-alueita sekä korttelin sisäisiä kulkuyhteyksiä. Kilpailualueen rajaukseen kuuluvat myös korttelia reunustavat katualueet, joiden kehittämiseen suunnitelmassa voi ottaa kantaa.

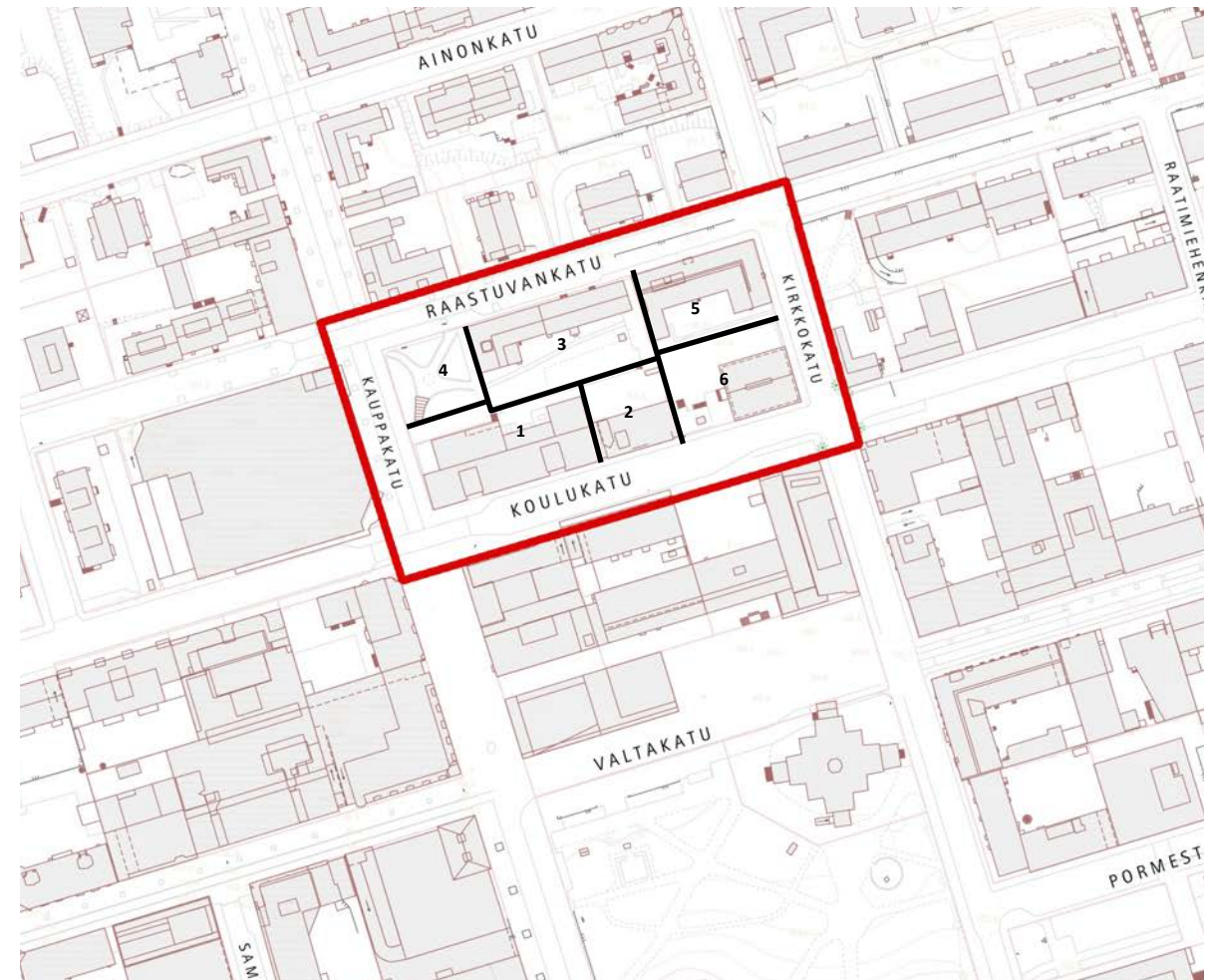
Suunnitelmassa tulee esittää, miten raatihuoneen arvokasta lähiympäristöä kehitetään tulevaisuudessa. Suunnittelun tavoitteena on täydennysrakentaa aluetta tehokkaasti huomioiden sen arvot, ja tarjota houkuttelevia asumisen ja toimimisen paikkoja. Raatihuoneen kortteli suojelurakennuksineen ja viheralueineen tarjoaa mielenkiintoisen lähtökohdan uudisrakentamisen suunnittelulle. Seurakuntakeskuksen korvaavan uudisrakennuksen rakennusoikeudeksi tavoitellaan vähintään 3500 krs-m². Virastotalon paikalle tulee osoittaa rakennusoikeutta vähintään voimassa olevan asemakaavan mukainen 2800 krs-m².

Suunnittelun tavoitteena on, että alueen tontit, puisto ja piha-alueet liittyvät luontevasti toisiinsa ja muodostavat kaupunkitilallisen sarjan, jossa tilan julkinen luonne voi vaihdella ja tilat voivat lomittua toisiinsa. Suunnitelmissa tulee ottaa kantaa piha- ja puistoalueen luonteeseen sekä niiden rajautumiseen, käyttömahdollisuuksiin ja kulkuyhteyksiin. Uudisrakentamisen suunnittelussa tulee huomioida visuaalisen viheryhteyden vahvistamisen mahdollisuudet.

SUUNNITTELUOHJEET

Liikenneyhteydet ja suunnittelualueen liittyminen ympäristöönsä

Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitseva Koulukatu on kokoojakatu, joka on keskeinen osa Lappeenrannan keskustan kehäkatuverkkoa. Koulukadulla kulkevat keskustan läpi itä-länsisuuntaiset joukkoliikennelinjat. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijoittuen osin suunnittelualueelle. Kauppakatu on suunnittelualueen kohdalla kävelykatu, jolla huoltoajo on sallittu. Raatihuoneen pohjoispuolella sijaitsevan Raastuvankadun lehmukset ovat tärkeä elementti katumiljöössä. Kirkkokatu on keskeinen keskustan läpi pohjois-eteläsuunnassa johtava katu, jonka kehittämisessä huomioidaan kevyen liikenteen tarpeet.



Koulukadulta, Raastuvankadulta ja Kauppakadulta ei tule avata uusia ajoneuvoliittymiä, vaan uudisrakennusten ajoyhteydet tulee ohjata maanalaiseen pysäköintihalliin Kirkkokadun tai Raastuvankadun puolelta. Ajoyhteydet tulee ratkaista siten, että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin alueen kaupunkikuvaan ja toimintoihin. Ajoyhteyksinä tulee ensisijaisesti hyödyntää olemassa olevia tonttiliittymiä, jotka on esitetty kartassa sivulla 18 sekä liitteessä 17.

Uudisrakennuksen autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti tontille maanalaisiin pysäköintitiloihin. Autopaikkoja on mahdollista hankkia myös suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevista pysäköintilaitoksista. Autopaikkamitoituksen lähtökohtana ovat Lappeenrannan nykyiset pysäköintinormit (Liite 16). Jos autopaikkoja sijoitetaan läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Seurakuntakeskuksen ja entisen pankkirakennuksen tontti (alueet 1 ja 2)

Seurakuntakeskuksen rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudisrakennuksella. Uusi rakennus voi sisältää asuin-, toimisto- ja liiketiloja. Tontin suunnittelussa tulee huomioida erityisesti uudisrakennuksen kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen liittyminen raatihuoneeseen ja sen edustapuistoon sekä raatihuoneen piha-alueeseen. Koulukadun ja Kauppakadun puoleisiin maantasokerroksiin tulee sijoittaa pääasiassa liiketilaa. Tontin länsiosassa liiketilojen tulee avautua ainakin osittain myös Kauppakadun puolelle. Erityistä huomiota suunnittelussa tulee kiinnittää rakennuksen suhteeseen Raatihuoneeseen, uudisrakennuksesta avautuviin näkymiin puiston suuntaan sekä rakennuksen maantasokerrosten toimintoihin.

Entinen pankkirakennus peruskorjataan seurakuntayhtymän toimitiloiksi vuoden 2018 aikana. Korjauksen yhteydessä rakennuksen julkisivut kunnostetaan entistään. Entisen pankkirakennuksen lisäksi seurakuntayhtymällä ei ole tilatarpeita Raatihuoneen korttelin alueella.

Raatihuoneen tontti (alue 3)

Raatihuone ja siihen 1800-luvun lopulla liitetty siipirakennus säilytetään. Raatihuone toimii jatkossakin kaupungin juhla- ja edustustilana. Rakennuksen itäpuolella olevaan, viimeksi päiväkotina toimineeseen siipirakennukseen voivat kilpailijat esittää korttelikokonaisuuteen soveltuvia käyttötarkoituksia. Raatihuoneen tontin piha-alueelle tulee esittää kortteliin historialliseen luonteeseen ja seurakunnan tonttiin luontevasti liittyvä ratkaisu.

Raatihuoneen puisto (alue 4)

Puistoa tulee arvioida osana kaupunkiympäristöä ja erityisesti osana Raatihuoneen korttelin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Puisto toimii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhdistävänä tekijänä raatihuoneen ja sen aukion sekä Wolkoffin ja Tasihinin talojen välillä. Raatihuoneen puisto säilytetään historiallisena puistoalueena, joka toimii myös raatihuoneen edusta-aukiona. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti puiston maanpinnan liittyminen sitä ympäröivien katujen ja seurakuntakeskuksen tontin korkeuksiin. Pintamateriaalien tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuymäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Puistoon on mahdollista esittää sen historialliseen ilmeeseen soveltuvia rakennelmia, kuten aitoja ja tukimuureja sekä valaistusratkaisuja. Osa puustosta ja valurautainen lyhtypylväs ovat peräisin 1800- ja 1900-luvun vaihteesta, jolloin aukio istutettiin puistoksi. Lyhtypylväs on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee säilyttää.

Entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori (alue 5)

Entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori, nykyinen Asunto Oy Lappeenrannan Keisarinkoti toimii asuinkerrostalona ja se tulee säilyttää. Rakennus on suojeltu vuonna 2017 hyväksytyllä asemakaavalla.

Entinen virastotalo (alue 6)

Kilpailualueen itäosassa sijaitseva vanha virastotalo tullaan purkamaan, ja sen paikalle voidaan sijoittaa asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältävä kerrostalo. Mittakaavansa uudisrakennus hakee Koulukadun eteläpuolen Citykorttelin rakennuksista ja rakennuksen räystäslinja noudattaa vastapäisen Osuuspankin rakennuksen alemmaa räystäslinjaa. Kilpailijoiden tulee esittää tontille korttelikokonaisuuteen liittyvää uudisrakentamista. Rakennusoikeustavoite on vähintään voimassa olevan asemakaavan mukainen 2800 krs-m². Muilta osin nykyinen asemakaava ei ole sitova. Kaavamuutoksen asemakaavaselostus liitteineen on kilpailuohjelman liitemateriaalina.

ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailuehdotuksen kokonaisratkaisua, sen kehityskelpoisuutta ja soveltuvuutta kaupunkikuvaan ja ympäristöön pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Kilpailuehdotuksia arvostellaan seuraavin kriteerein:

- * Korttelin toiminnallinen monipuolisuus ja elävyys.
- * Kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen tasapaino ja paikan identiteetin ilmentäminen.
- * Uudisrakentamisen tasapainoinen massoittelu ja sopeutuminen suojeltuun rakennuskantaan sekä piha- ja katualueisiin.
- * Muodostuvien kaupunkitilojen miellyttävä jäsentely, piha- ja katualueiden toimivuus, viihtyisyys ja houkuttelevuus.
- * Toimintojen luonteva sijoittuminen ja yhteyksien toimivuus.
- * Ympäristön turvallisuus ja esteettömyys.



NÄKYMÄ KILPAILUALUEELLE: PUISTOA JA SEURAKUNTAKESKUS.

4 TAUSTATIEDOT



4.1 KILPAILUALUEEN HISTORIA

NYKYISEN KAUPUNKIKESKUSTAN RAKENTUMINEN

Suunnittelualue sijoittuu yhteen Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimmista kortteleista. Korttelin historia ulottuu Lappeenrannan esikaupungin syntyvaiheille saakka, sillä kaupunki laajeni tälle alueelle Linnoitusniemestä jo 1700-luvun lopulla. Viipurin ja Savonlinnan teiden risteysalueelle alkoi muodostua tämä niin sanottu Suuren esikaupungin alue, joka on merkitty karttaan ensimmäistä kertaa vuonna 1799. 1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. (Ramboll, Rakennusinventointi 2017.)

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäistä kertaa vuonna 1825. Kaupunkialue muodostui toisiaan kohtisuoraan olevista kaduista sekä leveistä ja pääosin suorakulmaisista kortteleista. Vuonna 1838 laaditussa kartassa suunnittelualue on nykyisen korttelin kaltainen. Kartassa määritellyt katujen nimet ovat suurelta osin säilyttäneet alkuperäisen merkityksensä. Korttelin pohjoispuolella kulkee Rådstuga Gatan eli nykyinen Raastuvankatu, itäpuolella Stora Kyrko Gatan eli nykyinen Kirkkokatu, eteläpuolella Kungs Gatan eli nykyinen Koulukatu sekä länsipuolella Handels Gatan eli nykyinen Kauppakatu. (Ramboll, Rakennusinventointi 2017.)

Vuonna 1849 Lappeenranta mitattiin jälleen rakennusjärjestystä varten. Turun palon jälkeen suhtautuminen tonttien tiiveyteen ja puurakentamiseen oli muuttunut, ja uusi rakennusjärjestys muun muassa kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, sääti yksikerroksisten rakennusten maksimimitat sekä määräsi tontille jätettävistä avoimista alueista. Vuonna 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin niin sanotut yhdistelmätalot, joissa alaosa oli kiveä ja yläosa puuta. (Koulukatu 14, asemakaavaselostus 2017.)

Lappeenrannan ydinalueet laajenivat tontti kerrallaan ilman asemakaavallisia tavoitteita koko 1800-luvun ajan, mistä syystä kaupunkibulevardit ja aukiot jäivät pitkälti puuttumaan. Ensimmäisen koko kaupunkia koskevan asemakaavan eli niin kutsutun keisarinkaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Tällöin korttelin rajat ja muodot ovat vahvistuneet sekä katuverkko saanut nimensä. Kortteli rajautuu idässä Isoon Kirkkokatuun, etelässä Kuninkaankatuun, lännessä Kauppakatuun sekä pohjoisessa Raastuvankatuun. (Koulukatu 14, asemakaavaselostus 2017.)

1900-luvun alkupuolella kaupunkiin laadittiin useita asemakaavoja, jotka jäivät kuitenkin vahvistamatta senaatissa. Kokonaisuutena kaupunkirakenne muuttui itsenäisyyden ajan alussa melko vähän, sillä keskustassa ei 1920-luvulla rakennettu kovinkaan paljon. Kauppakatu oli edelleen tärkein liikekatu ja vanhoihin puutaloihin tehtiin laajennuksia, korotuksia ja näyteikkunoita.

Kaupungin hallinnollinen alue pysyi 1930-luvulle asti suppeana ja ulottui etelässä vain nykyisen kaupungintalon tienoolle. Samaan aikaan hallinnollisten rajojen ulkopuolelle kasvoi laaja suunnittelematon esikaupunkiasutus. Esikaupunkien liitoksessa vuonna 1932 esikaupunkiasutus tuli kaupungin rajojen sisäpuolelle. Liitosalueet integroitiin kaupunkirakenteeseen vuonna 1936 vahvistetulla Otto-Iivari Meurmanin yleisemakaavalla. Kaupunkikuva alkoi voimakkaammin muuttua 1930-luvun loppuvuosina, kun ensimmäiset viisikerroksiset kivitalot nousivat keskustaan. Lappeenranta oli kuitenkin viime sotiin asti hyvin yhtenäinen matala puutalokaupunki.



KARTTA VUODELTA 1799 (DIGITAALIARKISTO). PUNAISELLA KILPAILUALUEEN RAJAUS.



KARTTA 1930-LUVULTA (LAPPEENRANNAN HISTORIA 1917-1966). PUNAISELLA KILPAILUALUEEN RAJAUS.

Viime sotien jälkeen jälkeen yleiskaavan suunnittelijaksi valittiin professori Otto-Iivari Meurman sekä arkkitehti Olli Kivinen. Yleiskaavassa uuden hallintokeskuksen paikka hahmottui ja keskustan korkea rakentaminen sijoitettiin sen eteläosaan, johon toteutuikin Lappeenrannan Säästöpankin tornimainen rakennus.

Hallintokeskustan suunnittelusta pidettiin aatekilpailu vuonna 1957 ja vuonna 1963 varsinainen keskustan suunnittelukilpailu, jonka voitti arkkitehti Erkki Juutilainen. Keskustakilpailun voittajaehdotuksessa vanha korttelirakenne pyyhkäistiin Pormestarinkadun eteläpuolisilta alueilta kokonaan pois. Jatkokehittelyssä alun perin 8–10-kerroksisia rakennuksia sisältänyt hallintokeskusta kehitettiin yhdeksän neliönmuotoisen korttelin varaan. Ratkaisu perustui matalahkoon tasakorkuiseen rakentamiseen ja kansirakenteisiin. Lopulta vuonna 1975 valmistunut asemakaava ja sen perusteella rakennetut korttelit ovat muodostaneet hallintokeskustan rungon näihin päiviin saakka.

RAATIHUONEEN KORTTELIN RAKENTUMINEN

Kilpailualueen historiallisesti arvokkain rakennus on Raatihuone, joka valmistui korttelin luoteiskulmaan vuonna 1829. Rakennus on Suomen vanhin puurakenteinen raatihuone, ja sen rakentaminen on sinetöinyt keskustan muodostumisen nykyiselle paikalleen. Rakennus sijoitettiin kaupungin uuden torin laidalle, joka kuitenkin muutettiin 1900-luvulla puistoalueeksi. Tällöin myös Kauppakadun varrelle istutettiin lehmäksi. Raatihuoneen rakennusta laajennettiin vuonna 1845 ja uudelleen 1800-luvun lopussa.

Kun Lappeenranta laajentui linnoituskaupungista puukaupungiksi 1800-luvun alussa, rakennettiin Raatihuone ja sen aukio. Kenttämäinen aukio istutettiin puistoksi 1800- ja 1900-luvun vaihteessa. Tältä ajalta ovat osa puustoa ja valurautainen lyhtypylväs. Puiston keskeistä sijaintia on hyödynnetty tapahtumissa ja seremoniallisissa tilaisuuksissa, kuten keisarin vierailussa ja Ruotsin kuningasparin vierailussa (2015). Kauppakadun saneerauksen yhteydessä 2006 tehtiin muutostöitä myös Raatihuoneenpuistossa. Muutoksessa Raatihuonetta rakennuksena haluttiin korostaa. Puiston korkoa laskettiin Raastuvankatuun nähden.

Koulukadun varressa sijaitsee vuonna 1914 valmistunut Kansallis-Osake-Pankin rakennus, jota peruskorjataan tällä hetkellä. Rakennuksen vieressä kilpailualueella sijaitsee korttelin nuorin rakennus, joka on 1970-luvun lopussa rakennettu seurakuntakeskus. Seurakuntatalon paikalla on sijainnut kaupungin ensimmäinen apteekki sekä muita puisia rakennuksia. 1920-luvulla rakennettu uudisrakennus liitti kaksi Koulukadun varrella sijainnutta rakennusta toisiinsa. Vuonna 1929 seurakuntakeskuksen tontilla sijainnutta rakennusta laajennettiin virvoitusjuomamyymälällä. Vuonna 1946 tontin itärajan rakennus ja virvoitusjuomamyymälä purettiin ja paikalle valmistui Osuusliike Onnin ravintolatilat. Se rakennettiin kiinni pankkirakennukseen ja 1920-luvulla tehtyyn puurakennuksen laajennukseen. Funkistyylinen liikerakennus poikkesi huomattavasti muista korttelin rakennuksista. 1970-luvulla kaikki Koulukadun varressa olevat rakennukset pankin vierestä purettiin ja paikalle rakennettiin seurakuntakeskus.

Kilpailualueen itäosassa, korttelin toisessa reunassa, sijaitsee entinen rikkihappotehtaan pääkonttori, jonka on suunnitellut arkkitehti Lars Sonck 1930-luvun alkupuolella. Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennus on säilynyt lähes alkuperäisenä, mutta rakennus muutettiin asuinkäyttöön laajassa sisätilaremontissa 2010-luvulla. Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Sen paikalla on aiemmin sijainnut Keisarin taloksi kutsuttu Fontellin talo, jossa keisari vieraili 1800-luvulla.

Kilpailualueen kaakkoisosassa, Koulukadun ja Kirkkokadun kulmauksessa sijaitsee 1960-luvulla rakennettu vanha virastotalo. Rakennuksessa on toiminut Lappeenrannan kaupungin virastoja ja viimeksi neuvola vuoden 2017 loppuun. Tällä hetkellä rakennus on pääosin tyhjiään.

Korttelissa näkyvät hyvin monenlaisten rakennushistoriallisten vaiheiden kerrostumat. Kortteli on palvellut kaupungin hallinnon keskuksena 1800-luvulta 1980-luvulle saakka, ja sittemmin korttelin rakenne on muuttunut sekoittuneemmaksi, myös asumista palvelevaksi kokonaisuudeksi.



RAATIHUONE VUONNA 1885. (KEISARILLISIA MATKOJA KAAKKOIS-SUOMESSA).



LAPPEENRANNAN ENSIMMÄINEN APTEEKKI KOULUKADULLA 1960-LUVULLA. (ETELÄ-KARJALAN MUSEO).



NÄKYMÄ KOULUKADULTA VUODELTA 1966 (KAUPUNGINARKISTO, E. ALAKÖNNI).

VANHA VIRASTOTALO

- * Valmistunut 1967, arkkitehti Olli Kivinen. Lottamuseo
- * Voimassa oleva asemakaava (hyväksytty vuonna 2017) mahdollistaa 5-7-kerroksisen kerrostalon rakentamisen.
- * Kilpailulla etsitään ratkaisua uudisrakennukselle

ENTINEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI

- * Asuinkerrostalo As. Oy Keisarinkoti
- * Valmistunut 1931, arkkitehti Lars Sonck
- * Suojeltu asemakaavalla

ENTINEN PANKKIRAKENNUS

- * Valmistunut 1914, suunnittelija Heikki Kaartinen
- * Peruskorjataan seurakuntayhtymän toimitiloiksi

SEURAKUNTAKESKUS

- * Valmistunut 1978, arkkitehti Markku Komonen
- * Rakennus puretaan
- * Kilpailulla etsitään ratkaisua uudisrakennukselle

LINDEGRENIN TALO

- * Rakennettu vuonna 1826
- * Liitetty Raatihuoneeseen vuonna 1898

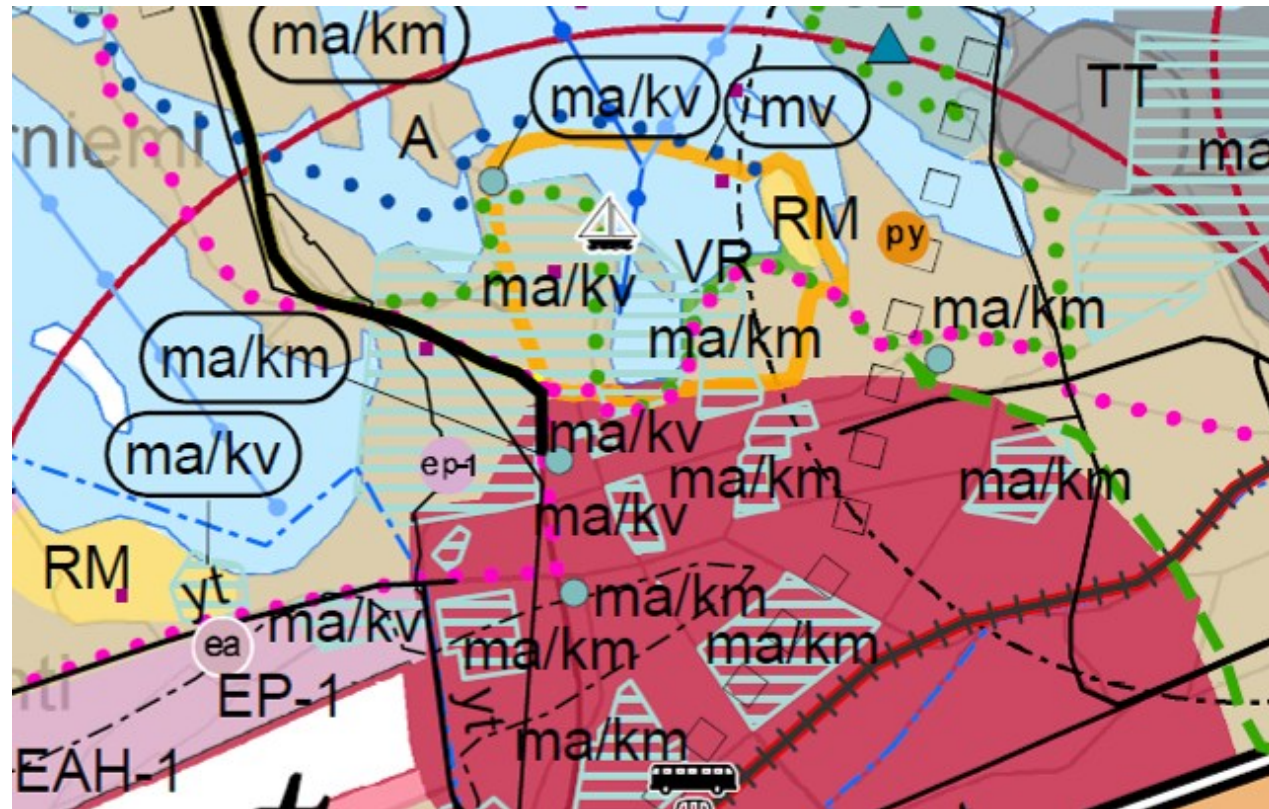
LAPPEENRANNAN RAATIHUONE

- * Kaupungin edustus- ja juhlatila
- * Valmistunut 1829/ -45
- * Suojeltu asemakaavalla

RAATIHUONEEN EDUSTAPIISTO

- * Entinen tori

4.2 KAAVATILANNE JA MAANOMISTUS



MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Karjalan maakuntakaava on vahvistettu joulukuussa 2011. Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 19.10.2015. Suunnittelualue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa *keskustatoimintojen alueena* (C). C-alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat varsinaisen maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen. Lisäksi suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatuikäytävä* –vyöhykkeeseen (Ik). Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alue kuuluu myös *kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatuikäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ratkaisut eheyttävät kaupunkirakennetta, antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Lisäksi on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Raatihuone kuuluu *valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön* (ma/kv) *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot*. Rajaukseen kuuluvat myös Wolkoffiin ja Tasihinin kauppiastalot, jotka sijaitsevat Kauppakadun varrella suunnittelualueen pohjoispuolella. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat Lappeen kirkon alue, Keskuspuisto sekä Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupunkialueet on merkitty maakuntakaavaan valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

Etelä-Karjalan maakuntakaavaan pääsee tutustumaan osoitteessa <http://www.ekarjala.fi/liitto/suunnittelu-ja-kehittaminen/maankayton-suunnittelu/maakuntakaava/>



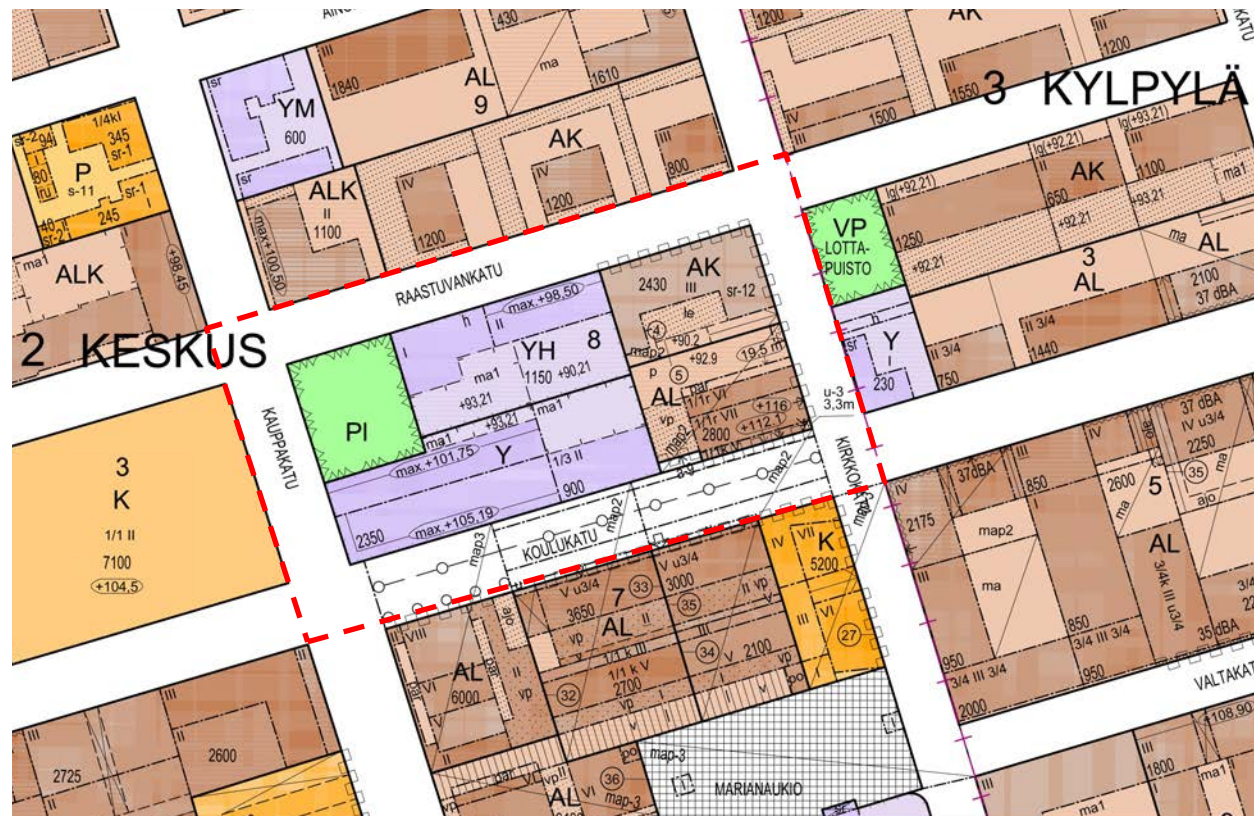
YLEISKAAVA

Suunnittelualuetta koskeva Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava 2030 on hyväksytty huhtikuussa 2017. Suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi, jolla painottuvat kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$.

Yleiskaavassa suojelluiksi rakennuksiksi on määritelty Raatihuone, entinen rikkihappotehtaan pääkonttori sekä vanha pankkirakennus. Suuri osa koko korttelista kuuluu aluerajaukseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma-vk).

Suunnittelualueen eteläpuolella oleva Koulukatu on osoitettu kokoojakatuna (kk). Kirkkokatu on osoitettu kävelypainotteisena katuna kehitettävänä alueena. Kauppakatu on merkitty kävelykatuna (ruudutus) ja sille on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva). Alueelle on esitetty meluntorjuntatarve (me). Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

Yleiskaavaan pääsee tutustumaan osoitteesta <https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>



ASEMAKAAVA

Tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan eteläreuna on määritelty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Raatihuoneen tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Korttelin luoteiskulmassa sijaitsee puistoalue.

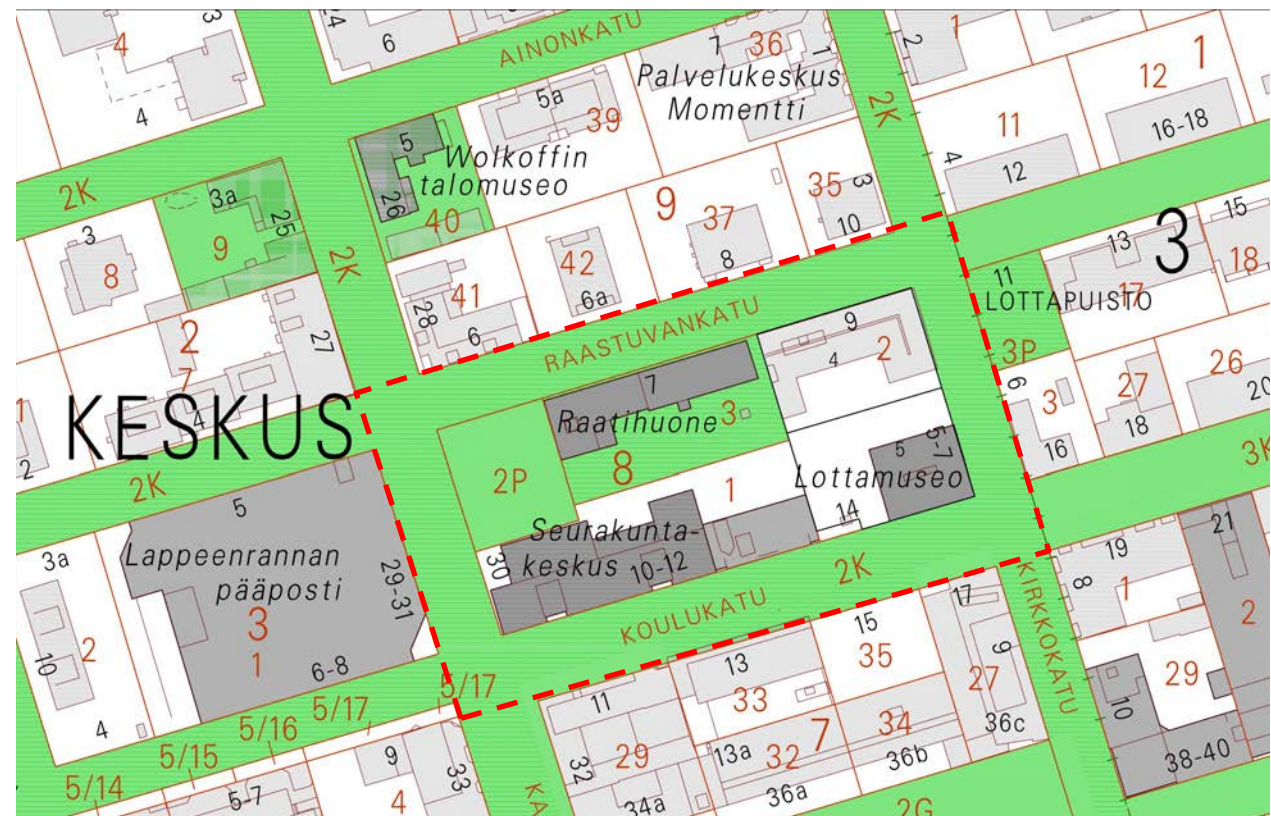
Raatihuoneen korttelin itäosaan on hyväksytty asemakaavamuutos vuonna 2017. Asemakaavamuutoksella suojeltiin entinen rikkihappotehtaan pääkonttorin rakennus sekä mahdollistettiin asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen vanhan virastotalon paikalle. Asemakaavaselostus ja -kartta ovat kilpailuohjelman liitteenä.

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ei sido kilpailuehdotusten tekemistä, vaan uusilla ehdotuksilla on tarkoitus kartoittaa korttelin kehittämisen vaihtoehtoja asemakaavan päivittämistä varten. Myös korttelin itäosan vuonna 2017 hyväksyttyä asemakaavaa on mahdollista muuttaa.

Suunnittelualan eteläpuolisen Citykorttelin asemakaavat on päivitetty viimeisen viiden vuoden aikana. Osa asemakaavamuutosten mahdollistamista hankkeista jo on toteutettu, osa odottaa toteutusta.

Lähialueen asemakaavahankkeita on esitelty tarkemmin seuraavalta sivulta alkavassa luvussa.

Voimassa olevaan asemakaavaan pääsee tutustumaan osoitteessa <https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>

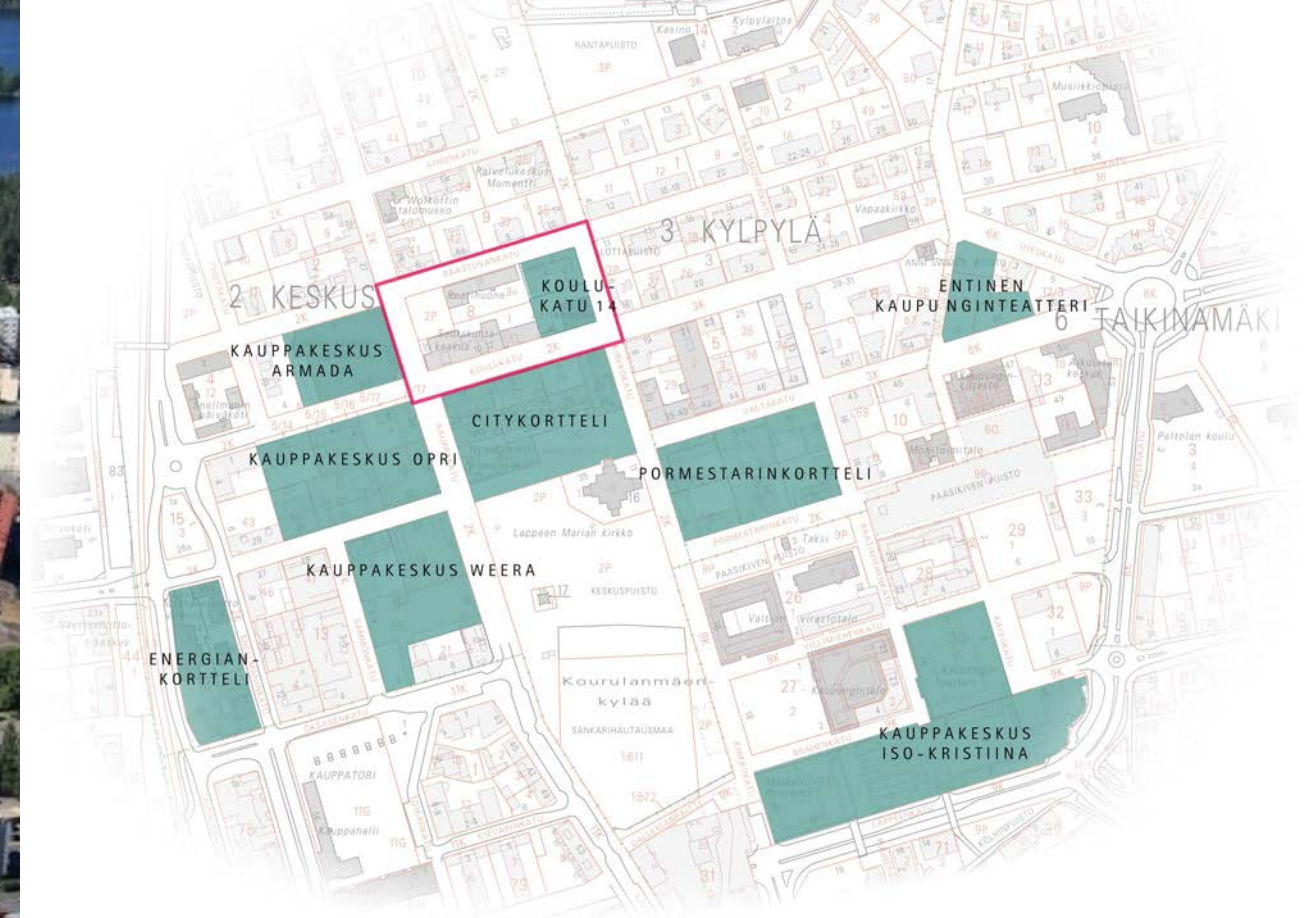


MAANOMISTUS

Korttelin eteläosassa tontin numero 1 omistaa Lappeenrannan Seurakuntayhtymä. Raatihuoneen ja sen edustuon tontin sekä korttelia ympäröivät katualueet omistaa Lappeenrannan kaupunki. Korttelin itäosassa on yksi tontti, jonka pohjoisosan omistaa As Oy Lappeenrannan Keisarinkoti ja eteläosan kaksi yksityishenkilöä. Asemakaavamuutoksen mukaista tonttijakoa ei ole vielä toteutettu.

Oheiseen karttaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella karttaan merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat.





4.3 KESKUSTAN KEHITTÄMINEN

MUUTTUVA KAUPUNKIKUVA

Lappeenranta on lehmusten kaupunki, jolle on tyypillistä vehreät puukujanteet ja ydinkeskustassa sijaitseva Keskuspuisto, jonka yhteydessä sijaitsee Suomen toiseksi suurin sankarihautausmaa. Keskuspuiston koilliskulmassa sijaitsee 1700-luvun lopulta oleva Lappeen Marian kirkko, jonka kaupunkikuvallista asemaa ja merkittävyyttä viimeaikaiset kaupunkisuunnitteluratkaisut ovat korostaneet. Kaupungin keskustassa on myös 1930-50-luvuilta muutamia komeita kivitaloja, jotka ovat pääosin 60- ja 70-luvun rakennuskantaa korkeampia.

Lappeenrannan ydinkeskusta on parhaillaan muutosvaiheessa, jota rytmittävät jo valmistuneet, käynnissä olevat ja vielä aloittamattomat keskustan rakennushankkeet. Muutoksen taustalla on erityisesti keskusta-asumisen suosion kasvu. Samalla ydinkeskusta on lisännyt vetovoimaansa ravitsemus-, majoitus- ja kulttuuripalvelujen alueena sekä korkean teknologian työpaikkojen alueena.

Kaupungin ydinkeskusta on muuttunut urbaanimmaksi tiiviimmän ja korkeamman rakennustavan myötä, joista jo toteutuneina esimerkkeinä ovat mm. Energiankortteli ja Citykortteli. Lisäksi ydinkeskustaan on kaavoitettu viime vuosina useita kohteita, joiden rakentaminen on juuri käynnistymässä. Parhaillaan asemakaavoitetaan laajoja ydinkeskustan alueita, joista mm. kilpailualueen länsipuolinen Armadan kortteli on suunnittelussa. Keskustan kaupunkirakenne tiivistyy sekä täydennys- että uudisrakentamisen myötä.

Keskeisenä tavoitteena keskustan kehittämisessä on ollut kilpailualueetta etelässä rajaavan Citykorttelin aseman vahvistaminen keskustan ydinkorttelina. Sekä Citykortteliin että muualle keskusta on rakennettu kauttaaltaan korkeampia rakennuksia kuin menneinä vuosikymmeninä.

Lappeenrannan kaupungin strategisena tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupungin keskusta-alueita. Tavoitteena on lisätä asumista keskustassa ja näin turvata olemassa olevien palveluiden toimintamahdollisuudet ydinkeskustan alueella. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa keskusta-alueen monipuoliset käyttötarkoitukset sekä suunnitella ja rakentaa erilaisia kaupunkitiloja; niin katutiloja, aukiota kuin viheralueitakin.

Keskusta-alueen kehittämisessä keskeistä on ollut lisärakentamisen lisäksi myös rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen osana kerroksellista ympäristöä. Hyvä kaupunkiympäristö sisältää eri aikakausien ja eri tyyliuuntien rakennuskantaa. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on suunnitella merkityksellistä ympäristöä, jossa on hyvä asua, elää ja tehdä työtä.

AJANKOHTAISET HANKKEET KILPAILUALUEEN YMPÄRISTÖSSÄ

CITYKORTTELIN UUDISRAKENTAMINEN JA MARIAN AUKIO

Kilpailualueen eteläpuolella sijaitsevaan Citykortteliin on valmistunut useita uudisrakennuksia viime vuosina. Korttelin ja Marian kirkon välinen entinen pysäköintialue on muutettu Marian aukioksi. Aukion pohjois-laidalle valmistui vuonna 2016 Etelä-Karjalan Osuuspankin rakennus. Maan tasolla sijainneet autopaikat si-
joitettiin pysäköintilaitokseen maan alle, mikä vapautti tilaa myös tiiviimmälle rakentamiselle Koulukadun
varressa.

KAUPPAKESKUS ISO-KRISTIINA JA ENTISEN KAUPUNGINTEATTERIN TONTTI

Lappeenrannan kaupallisen keskustan painopiste on siirtynyt jonkin verran Citykorttelin ja Armadan, Wee-
ran ja Oprin kauppakeskusten alueelta lähemmäs kaupungin hallintokorttelia, kun kaupungintalon ja valtion
virastotalojen vieressä sijaitseva Kauppakeskus Iso-Kristiina laajennettiin vuonna 2015. Lappeenrannan kau-
punginteatteri siirtyi kauppakeskuksen yhteyteen, mikä vapautti myös entisen kaupunginteatterin tontin
uudisrakentamiseen. Entinen teatterin tontti on parhaillaan rakenteilla.

KAUPPAKESKUS ARMADA JA PORMESTARIN KORTTELI

Tulevaisuudessa merkittäviä muutoksia tullaan tekemään myös kilpailualueen länsipuolella sijaitsevan kaup-
pakeskus Armadan tontille. Alueen asemakaavamuutosta valmistellaan parhaillaan ja tavoitteena on mah-
dollistaa tontin tehokas uudisrakentaminen.

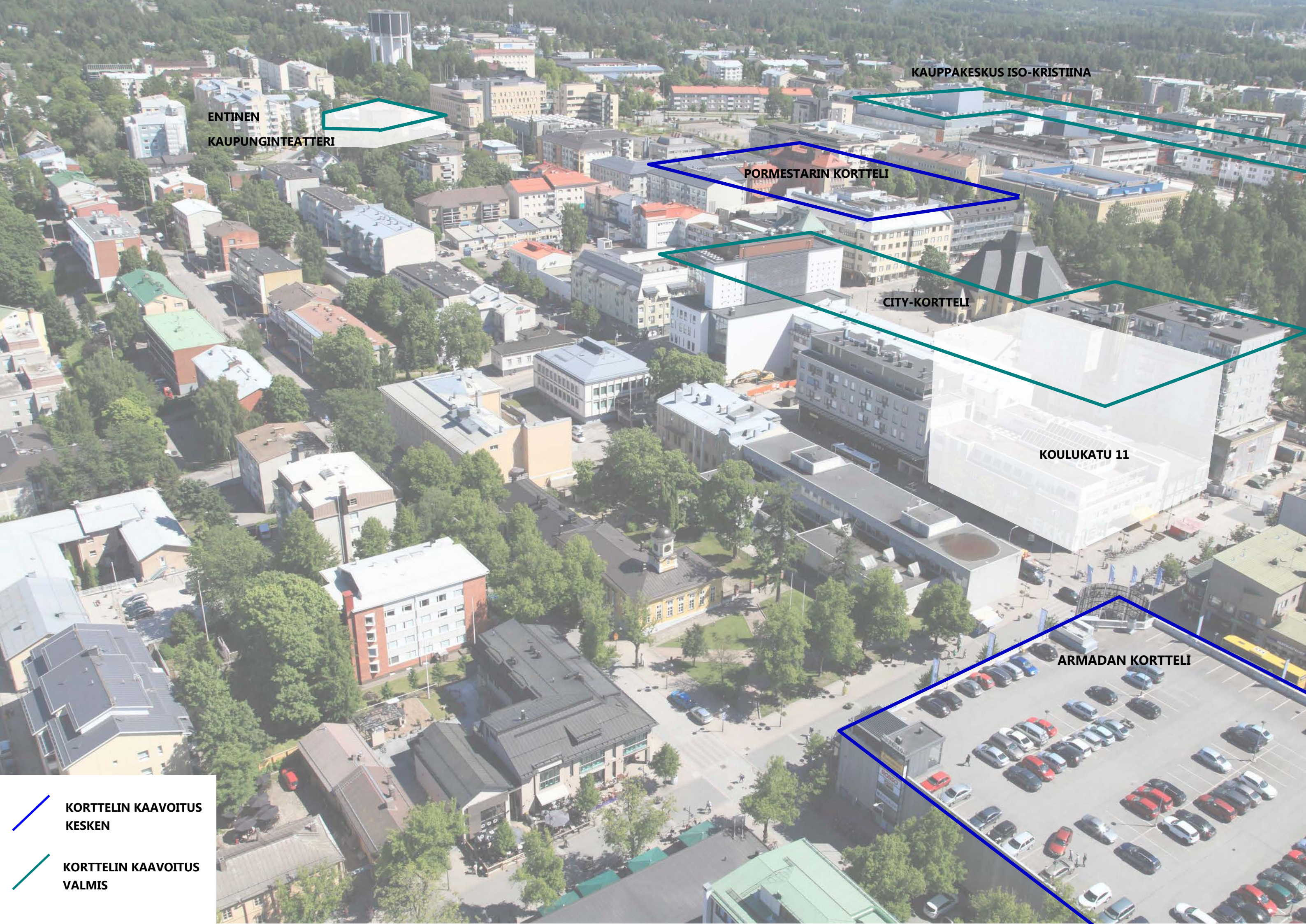
Parhaillaan laaditaan myös kilpailualueen kaakkoispuolella sijaitsevan Pormestarinkorttelin asemakaava-
muutosta. Korttelissa sijaitsevat Etelä-Karjalan Osuuspankin käytöstä poistunut toimitalo sekä elokuvateat-
terit Kino-Aula ja Nuijamies, joiden toiminta päättyi kesällä 2017. Korttelin keskiosiin on tarkoitus sijoittaa
nykyistä tehokkaampaa liike-, toimisto- ja asuinrakentamista. Kaavamuutoksessa ratkaistaan myös vanhojen
elokuvateatterien suojelu.



ILMAKUVA VUODELTA 2009: Raatihuoneen kortteli, Citykortteli ja Marian aukio.



ILMAKUVA VUODELTA 2017: Raatihuoneen kortteli, Citykortteli ja Marian aukio.



ENTINEN
KAUPUNGINTEATTERI

KAUPPAKESKUS ISO-KRISTIINA

PORMESTARIN KORTTELI

CITY-KORTTELI

KOULUKATU 11

ARMADAN KORTTELI

KORTTELIN KAAVOITUS
KESKEN

KORTTELIN KAAVOITUS
VALMIS

4.4 LIIKENNEJÄRJESTELYT

KADUT JA REITIT

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla ydinkeskustassa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Koulukatuun, pohjoisessa Raastuvankatuun, lännessä Kauppakatuun ja idässä Kirkkokatuun. Korttelin eteläpuolella sijaitseva Koulukatu on kokoojaku, joka on osa keskustan kehää. Henkilöautoliikenteen lisäksi Koulukadulla kulkevat joukkoliikenteen linja-autot ja linja-autopysäkit sijaitsevat aivan suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjoispuolinen Raastuvankatu on tonttikatu, joka välittää myös kauttakulkuliikennettä. Raastuvankadun ajoradan kaistat on jaettu tukimuurilla eri korkotasolle rinnemaaston kaltevuuden vuoksi. Kauppakadulla on suunnittelualueen kohdalla kävelykatuosuus. Sekä Raastuvankadulla että Koulukadulla on molemmin puolin ajorataa jalkakäytävät. Suunnittelualueen itäreunassa kulkee Kirkkokatu, jonka molemmilla reunoilla on jalkakäytävät. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Koulukadun suuntainen Valtakatu on kävelypainotteinen katu, jonka keskellä on polkupyöräilykaista. Valtakatu on osa pyöräilyn pääreitistöä sekä Etelä-Karjalan laaturaittia.

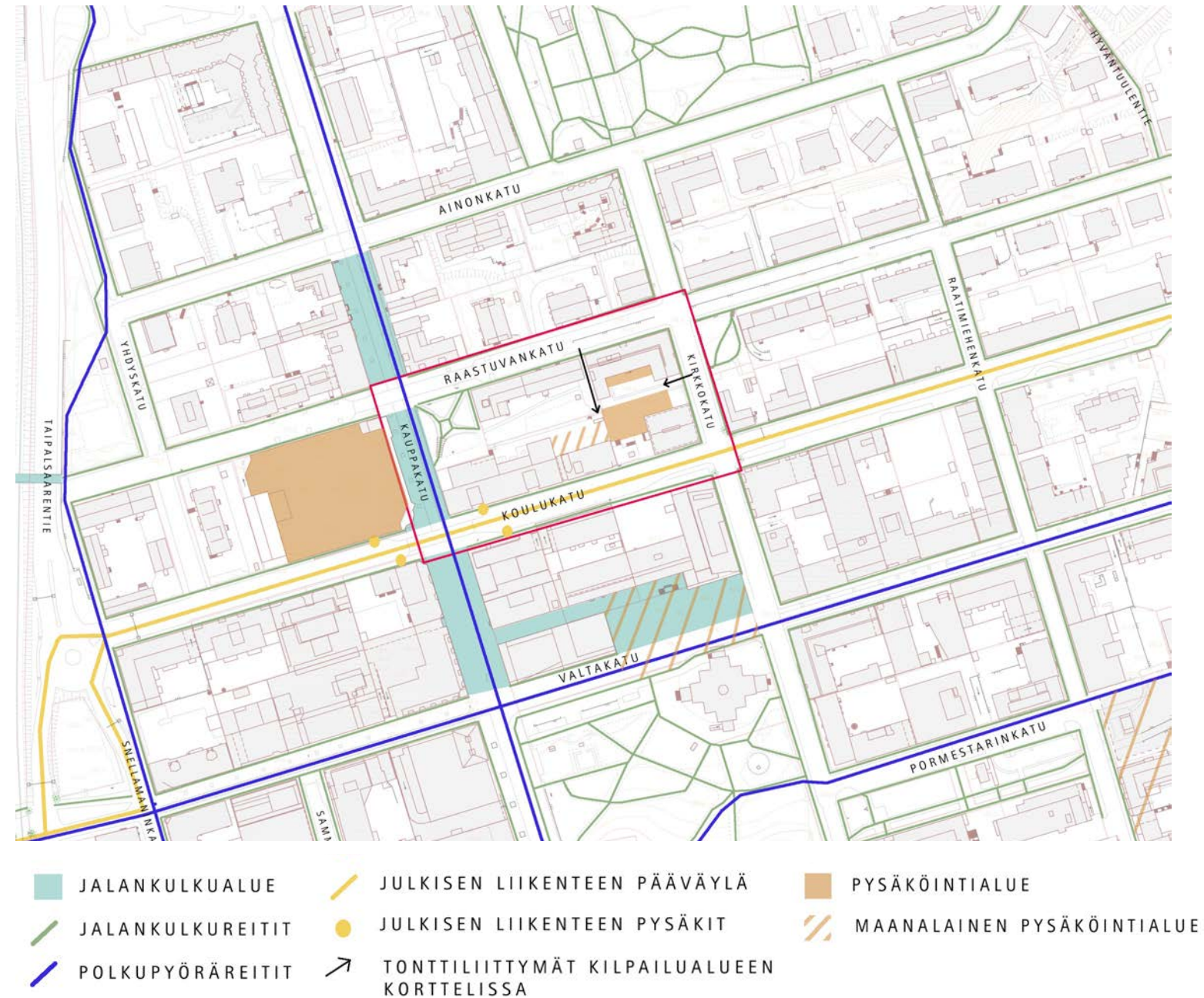
LIIKENNE-ENNUSTE

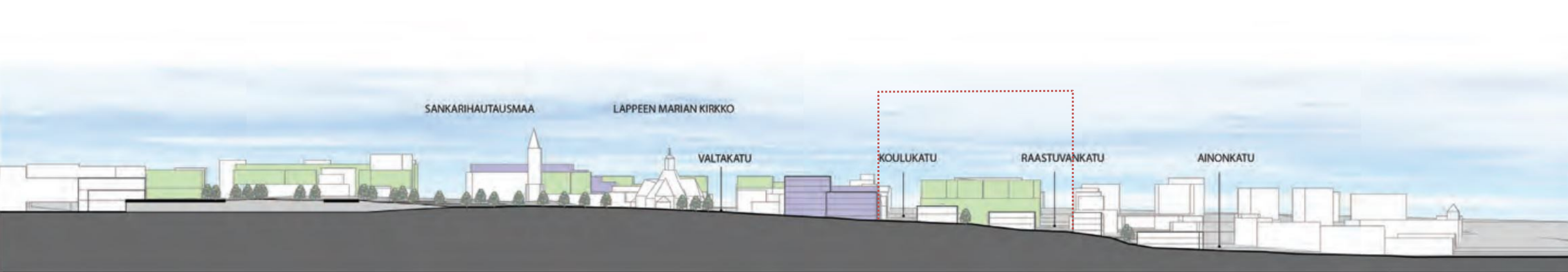
Vuonna 2015 laaditun nykytilaennusteen mukaan nykytilanteessa Koulukadulla suunnittelualueen kohdalla kulkee vuorokaudessa 8450 ajoneuvoa (4330 länteen ja 4120 itään) ja Raastuvankadulla suunnittelualueen kohdalla 610 ajoneuvoa (260 länteen ja 350 itään). Suunnittelualueen itäpuolella Kirkkokadulla kulkee suunnittelualueen kohdalla vuorokaudessa 1980 ajoneuvoa (1130 etelään ja 850 pohjoiseen). Liikenne-ennusteen mukaan liikenne lisääntyy kaikilla suunnittelualueen ympäröivillä kaduilla vuoteen 2035 mennessä. Vuorokauden ajoneuvoliikennemäärä lisääntyisi ennusteen mukaan Koulukadulla 320 ajoneuvolla, Raastuvankadulla 150 ajoneuvolla ja Kirkkokadulla 770 ajoneuvolla.

AUTOPAIKOITUS

Suunniteltaessa seurakuntakeskusta 1970-luvun lopulla autopaikat pyrittiin sijoittamaan näkymättömiin. Paikoitus sijoitettiin rakennusten ja pihojen alle, ja ajo alemmalle paikoitusalueelle tapahtuu Raastuvankadulta ja ylemmälle Kirkkokadulta korttelin itäosan tontin kautta. Myös korttelin itäosan tonttien pysäköinti on toteutettu pääosin kansiratkaisuna.

Korttelin pysäköintiratkaisut käyvät ilmi leikkauksissa, jotka löytyvät liitteistä 9.





IDEAPIIRROS KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN MUKAISISTA LISÄRAKENTAMISMAHDOLLISUUKSISTA; ETELÄ-POHJOISSUUNTAINEN ALUELEIKKAUS KOHTI LÄNTTÄ. (TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY 2014).

4.5 MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ

MAISEMA JA KORKEUSSUHTEET

Raatihuoneen kortteli sijoittuu, kuten koko Lappeenrannan vanha ydinkeskusta, Ensimmäisen Salpausselän pohjoisrinteeseen. Suunnittelualue on osa Kaupunginlahden ympärille muodostuvaa, pinnanmuodoiltaan Suomen oloissa ainutlaatuista amfiteatterimaista kokonaisuutta. Linnoituksen ja Kaupunginlahden suuntaan viettävä rinne on Raatihuoneen korttelin keskeinen ominaispiirre, joka tulee huomioida suunnittelussa ja hyödyntää rakennusten ja pihojen ratkaisuissa.

Korttelin alin kohta on Raastuvankadun puoleisen rajan keskivaiheilla, jossa maanpinnan korko on n. +90 metriä. Raastuvankadulta maanpinta nousee suhteellisen tasaisesti etelään kohti Koulukatua, jonka pohjoisreunalla maaston korot vaihtelevat länsipään +97 metristä itäpään +95,4 metriin.

Rakennuksista korkeimmalle nousee raatihuoneen torni noin korkoon +108,4 metriä. Raatihuoneen räystäskorko on noin tasossa +99,7 metriä. Vanha KOP:n rakennus nousee korkeimmillaan Koulukadun puolella noin +107,8 metriin. Seurakuntakeskuksen räystäskorkeus Koulukadun puolella on noin +105,4 metriä. As Oy Lappeenrannan Keisarinkodin räystäskorkeus on noin +102,6 metriä. Korttelin eteläpuolella uuden Osuuspankin toimitalon Koulukadun varressa olevan nelikerroksisen osan ylin korko on +112,3 metriä.



RAATIHUONEEN EDUSPUISTO JA KASVILLISUUS

Korttelin vehrein osa on Raatihuoneen edustapuisto. Korttelin luoteiskulma Kauppakadun ja Raastuvankadun kulmauksessa toimi 1800-luvulla kaupungin torina, joka siirrettiin 1900-luvun alussa satamaan. Tällöin aukio muutettiin puistoalueeksi ja Kauppakadun varteen istutettiin lehmuksiä. Puiston lehmukset ovat edelleen hyväkuntoisia. Lehtikuusien uusiminen tai korvaaminen on mahdollista. Myös Raastuvankadulla on lehmusrivit ajoradan molemmin puolin jalankulkuväylien vieressä.

Erityisesti korttelin itäosassa piha-alueet ovat lähinnä asfalttikenttää, jolle on sijoitettu autopaikoitusta. Lisäksi korttelin korkeuseroista johtuen asfalttikenttä porrastuu moneen tasoon, ja Kirkkokadulta avautuva ajoyhteys ohjaa liikennettä osin korttelin kaakkoisosassa maan alle.

POHJAVESI

Suunnittelualue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen 0540510 *Lappeenrannan keskusta –Lauritsala*, joka on luokituksestaan *muu pohjavesialue*.





RAATIHUONEEN EDUSTAPIISTO JA SEURAKUNTAKESKUS.



PUISTON PORTAAT.



PUISTO KUVATTUNA ARMADAN KATOLTA.



NÄKYMÄ KORTTELIN LÄNSIOSAN SISÄPIHALTA KOHTI RAATIHUONETTA.



PYSÄKÖINTIHALLIN SISÄÄNKÄYNTI KORTTELIN KESKIOSASSA.



KORTTELIN ITÄOSAN KANSIRAKENNE JA PYSÄKÖINTIPAIKAT.

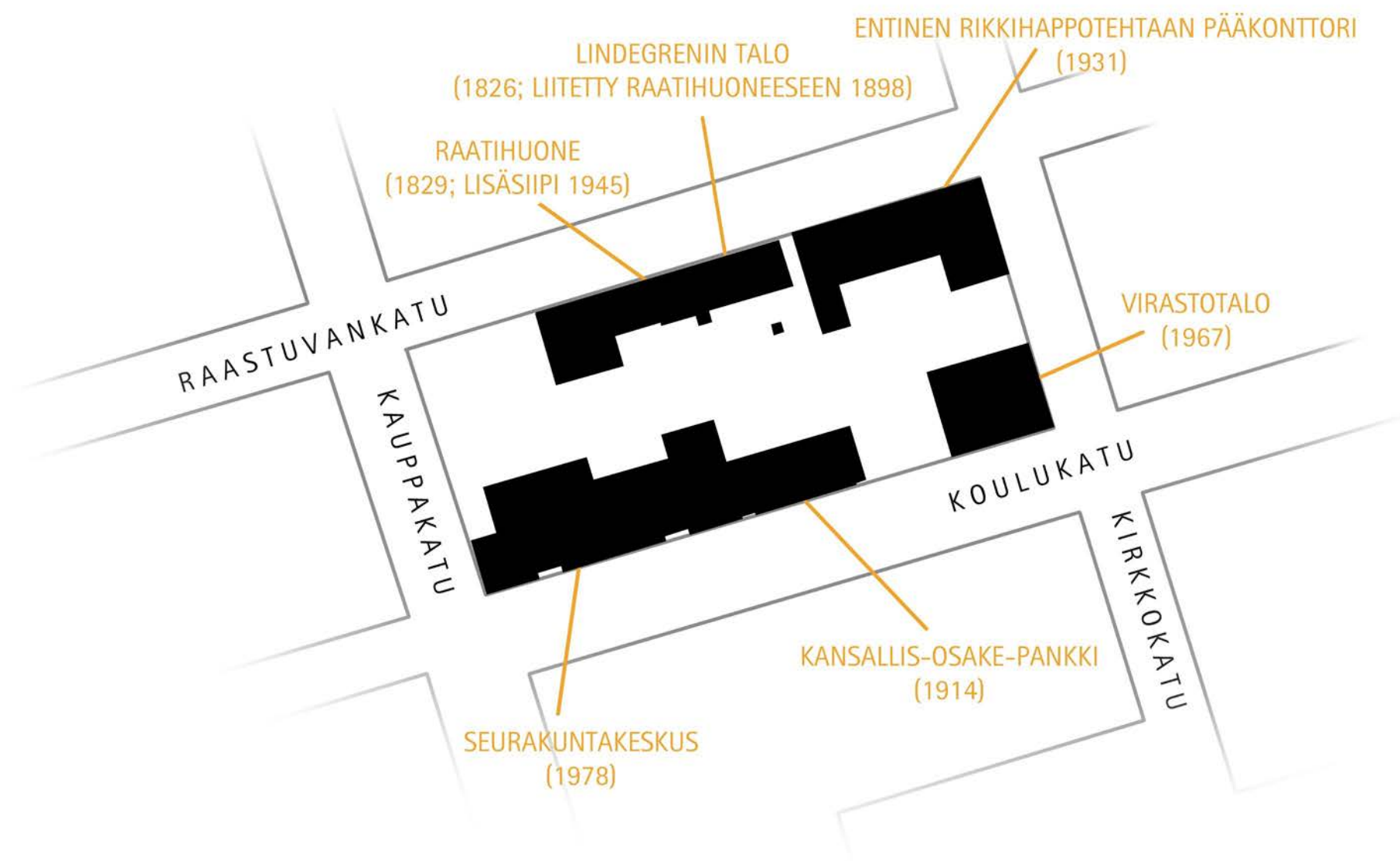
4.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualue sijaitsee yhdessä Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimmista kortteleista, jossa näkyvät selkeästi eri aikakausien arkkitehtoniset kerrostumat.

Lappeenrannan esikaupunkialueen ja kaupungin keskusta-alueen muodostumiseen vaikutti oleellisesti raatihuoneen sijoittaminen Raastuvankadun varteen 1800-luvun alkupuoliskolla. Korttelin eteläosassa sijaitsee 1970-luvulla rakennettu seurakuntakeskus, joka liittyy yhteen entisen Kansallis-Osake-Pankin rakennuksen kanssa. Kou-

lukadun ja Kirkkokadun kulmassa sijaitsee virastotalo, joka on rakennettu 1960-luvun lopulla. Raatihuoneen vieressä Raastuvankadulla on entisen rikkihappotehtaan rakennus, jonka sisätilat muutettu muutama vuosi sitten asunnoiksi.

Pääasiallisena lähteenä rakennetun ympäristön luvussa on käytetty Ramboll Finland Oy:n laatimaa rakennusinventointia vuodelta 2017, joka löytyy kilpailuohjelman liitemateriaaleista.



RAATIHUONE

Korttelin vanhin säilynyt rakennus on vuonna 1829 valmistunut Raatihuone, joka sijoitettiin kaupungin uuden torin laidalle. Tori muutettiin 1900-luvulla puistoalueeksi, joka muodostaa vehreän ympäristön Raatihuoneen edustalle. Osa Raastuvankadun lehmuksesta on istutettu jo vuonna 1899.

Raatihuone on Lappeen Marian kirkon ohella Lappeenrannan kaupungin ensimmäinen julkinen rakennus. 1800-luvun alussa kaikki julkiset rakennukset tuli rakentaa kivistä, mutta kaupunki sai varallisuuden puutteestaan johtuen erikoisluvan toteuttaa raatihuoneensa puurakenteisena. Kyseinen rakennus onkin Suomen vanhin puinen raatihuone. Tyyliltään se edustaa klassismia, joka lainaa piirteitä myös suomalaisesta kartanoarkkitehtuurista. Raatihuoneen on suunnitellut komissionmaanmittari J. W. Palmroth.

Hirsirakenteiset seinät ovat ulkoasultaan keltaiseksi maalattua lautta, ja valkoisilla detaljeilla ja kellotornin kulmilla on pyritty imitoimaan kivirakennuksille tyypillistä ilmettä. Alun perin rakennuksessa on ollut musta lautakatto, joka on sittemmin muutettu mustaksi maalatuksi peltikatoksi.

Raatihuone on kohdannut ajan saatossa monia muutoksia. Vuonna 1845 raatihuonetta laajennettiin Raastuvankadun puoleisella siipirakennuksella. Rakennusta korotettiin, ikkunoita suurennettiin ja ne yhdenmukaistettiin laajennusosan kanssa. Myös kellotornin nykyinen asu on peräisin 1840-luvulta. 1890-luvulla keisari Aleksanteri III saapuessaa vierailulle Lappeenrantaan raatihuone kunnostettiin mahdollisimman edustavaksi. Tällöin raatihuoneen tiloja laajennettiin ja viereinen rakennus liitettiin sen osaksi.

Raatihuone on toiminut kaupunginhallinnon keskuksena: 1870-luvulla kaupunginvaltuusto aloitti toimintansa rakennuksessa ja 1930-luvulla myös kaupunginhallitus otti raatihuoneen käyttöönsä. Kaupungin hallinto siirtyi korttelista uuden kaupungintalon valmistuttua nykyiselle paikalleen 1980-luvun alussa.

1990-luvun ensimmäisinä vuosina Raatihuone restauroitiin 1880-luvun juhlavimpaan asuunsa. Remontin jälkeen kaupunginhallitus määritteli tarkat säännöt raatihuoneen käytölle ja nykyään se toimiikin kaupungin juhla- ja edustuskäytössä.



RAATIHUONE TALVELLA 1959 (VALOKUVIA LAPPEENRANNASTA).



RAATIHUONE ARVIOLTA 1960-LUVULLA (VALOKUVIA LAPPEENRANNASTA).



RAATIHUONE KESÄLLÄ 2018.

ENTINEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI

Korttelin koilliskulmassa, Raastuvankadun ja Kirkkokadun risteyksessä, sijaitsi puurakenteinen Fontellin talo, jossa keisari Aleksanteri III majoittui vieraillessaan kaupungissa vuosina 1885 ja 1891. Rakennus tuhoutui tulipalossa 1920-luvun lopussa ja sen paikalle valmistui vuonna 1931 arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema rakennus, joka toimi vuosia Valtion Rikkihappo- ja Superfosfaattitehtaat Oy:n pääkonttorina. Pohjoismaista klassismia edustava rakennus on säilynyt ulkoarkkitehtuuriltaan lähes muuttumattomana.

Pääsisäänkäynti sijoittuu keskelle Raastuvankadun puoleista julkisivua. Kerrosten välistä hierarkiaa on korostettu toisen kerroksen koristeellisella ikkunalistoituksella, sisäänkäynnin yläpuolisen ikkunan frontonilla sekä ensimmäistä ja toista kerrosta erottavalla ulkonevalla listalla. Rakennuksessa on aumakatto.

Rakennus oli rikkihappotehtaan pääkonttori sotavuosiin saakka ja vuosina 1940-1944 se toimi suojeluskuntatalona sekä Lotta-kahvilana. Rakennus vaurioitui pahoin sodan pommituksissa, mutta se kunnostettiin entiselleen. Tällöin rakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen rakennettiin funkis-tyyliset katokset, joista Raastuvankadun puoleinen on edelleen käytössä. Sodan jälkeen rakennus siirtyi Lappeenrannan sotaorpojen ja sotaleskien säätiön omistukseen. Rakennuksessa toimi sodan jälkeen muun muassa kaupungin kirjasto, neuvola, kaupunginkanslia sekä Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiirin virasto, mutta sisäilmaongelmien vuoksi rakennus jäi tyhjilleen. Vuonna 2015 rakennus muutettiin asunnoiksi mittavan sisätilaremontin myötä. Rakennus on suojeltu vuonna 2017 hyväksytyllä asemakaavalla.

VIRASTOTALO

Korttelin kaakkoiskulmassa, Koulukadun ja Kirkkokadun risteyksessä, sijaitsi vuoteen 1965 saakka Perintöruhtinas Vladimirin talo. Sen purkamisen jälkeen rakennettiin arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema virastotalo vuonna 1967. Pohjaltaan lähes neliönmuotoinen rakennus on massaltaan yksinkertainen ja elementtirakenteinen talo, jossa betonielementit muodostavat julkisivuun ruudukon. Sisäänkäynti sijaitsee rakennuksen länsisivustalla, ja kadunpuoliset julkisivut ovat sulkeutuneet.

Alun perin rakennus on tehty rahatoimistoksi. Rakennuksen keskellä on kahden kerroksen korkuinen avoin aulatala, johon luonnonvaloa saatiin pyöreiden kattoikkunoiden kautta. 1970-luvulla ensimmäinen kerros muutettiin sosiaali- ja terveysvirastoksi, ja 1990-luvulla puolestaan Lönnrothin lukion lisätiloiksi. Vuonna 2001 alkuperäinen tasakatto muutettiin aumakattoksi, ja katolle sijoitettiin ilmanvaihtokoneistoa. Tällöin kattoikkunat korvattiin valaisimilla. Myös rakennuksen sisätilat ovat ajan saatossa kokeneet suuria muutoksia.

Virastotalossa on toiminut hyvinvointineuvola vuoden 2017 loppuun asti. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii Etelä-Karjalan lottamuseo Kirkkokadun puolella. Tonttia koskeva asemakaavamuutos hyväksyttiin vuonna 2017. Kaavassa mahdollistetaan virastotalon purkaminen ja asuin-, liike- ja toimistokäyttöön soveltuvan kerrostalon rakentaminen kyseiselle tontille.



ENTINEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI KESÄLLÄ 2018.



VIRASTOTALO VUONNA 2017 (RAMBOLL) .

KANSALLIS - OSAKE - PANKIN TALO

Korttelin eteläosassa, Koulukadun varressa, sijaitsee rakennusmestari Heikki Kaartisen piirtämä entinen Kansallis-Osake-Pankin liikerakennus, joka valmistui vuonna 1914. Koulukadun puoleinen julkisivu on materiaaliltaan harmaata graniittia; ensimmäisessä kerroksessa lohkopintainen ja muissa kerroksissa siileäpintainen. Jugend-vaikutteet näkyvät julkisivun räystäslinjan ja toisen kerroksen ikkunoiden yläpuolella olevissa naturistisissa koristuksissa. Kuparinen katto on patinoitunut ajan saatossa vihreäksi. Sisäpihan julkisivu on rapattu, ja sitä jäsentävät valkoiset pilasterit sekä kapeat ja korkeat ikkunat julkisivun reunoilla. Erityisesti katujulkisivu on säilynyt alkuperäisenä, ja sisäpihankin julkisivu on säilyttänyt alkuperäisen luonteensa.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on rakennuksen länsiosassa. Suuren ja avaran pankkisalin keskellä sijaitsi palvelutiski, joka jakoi tilan kahteen osaan. Rakennus toimi pankkina vuoteen 1962 asti, ja tämän jälkeen rakennuksessa toimi kirkkoherranvirasto sekä taloustoimisto. Tällöin rakennuksen sisätilat muuttuivat merkittävästi sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa. 1970-luvun lopussa rakennuksen tilat remontoitiin raastuvanoikeuden käyttöön, ja rakennukseen muokattiin istuntosaleja sekä toimistotiloja. Tällä hetkellä rakennusta peruskorjataan, ja remontin valmistuessa sen kaikki tilat siirtyvät seurakuntayhtymän käyttöön.

SEURAKUNTAKESKUS

Koulukadun ja Kauppakadun kulmauksessa sijaitsi 1800-luvulla sarja puurakennuksia, joissa toimi muun muassa kaupungin ensimmäinen apteekki. Ajan saatossa rakennuksia laajennettiin kiinni itäpuolella sijaitsevaan pankkirakennukseen, ja 1940-luvulla osa niistä purettiin funkistyyllisen liikerakennuksen tieltä. Rakennukset purettiin kokonaisuudessaan vuonna 1976, ja kaksi vuotta myöhemmin paikalle valmistui seurakuntakeskus. Rakennuksen suunnitteli diplomityönään arkkitehti Markku Komonen.

Koulukadun puoleista julkisivua rytmittävät nauhaikkunat, joiden yläosissa on alumiiniset säleiköt. Rakennus liittyy mittakaavaltaan ja detaljeiltaan vieressään olevaan pankkitaloon ja sen räystäskorkeus on sama kuin vanhan pankkirakennuksen sivuosien korko. Julkisivun kalkkihiekkatiilen sävy on valittu vastaamaan pankkirakennuksen graniittifasadia. Sisäpihalla julkisivu on huomattavasti rikkaampi: massa porrastuu usean osaan ja julkisivussa on runsaasti lasipintoja. Rakennuksen pääsisäänkäynti onkin sisäpihan puolelta. Rakennuksen länsipäätyyn on sijoitettu pieni metallinen risti ilmaisemaan rakennuksen käyttötarkoitusta.

Rakennus on säilynyt massaltaan ja yksityiskohdiltaan täysin muuttumattomana, mutta julkisivussa on nähtävissä kulumista ja huonokuntoisuutta. Kaupunkikuvallisesti rakennus on alisteinen viereiseen pankkirakennukseen nähden ja se on suunniteltu tukemaan historiallisesti arvokkaan korttelin muita rakennuksia. Rakennus tullaan lähivuosien aikana purkamaan, sillä se ei vastaa seurakuntayhtymän nykyisiä tarpeita. Vuonna 2015 laaditun hankesuunnitelman mukaan rakennuksen sisäpuoliset rakennusosat vaativat perusteellista korjausta, minkä lisäksi talotekniikka ja ikkunat tulisi uusia. Korjauskustannusten ja muuttuneiden tilatarpeiden vuoksi rakennuksen korjaamista ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena. Seurakuntayhtymä on päättänyt luopua Koulukatu 10:ssä sijaitsevista tiloistaan osana yhtymän tilankäytön tehostamistoimenpiteitä. Seurakuntayhtymä keskittää toimisto- ja kokoontumistilansa Lappeenrannan ydinkeskustassa peruskorjattavaan Koulukatu 12:n rakennukseen sekä Valtakatu 38:aan.



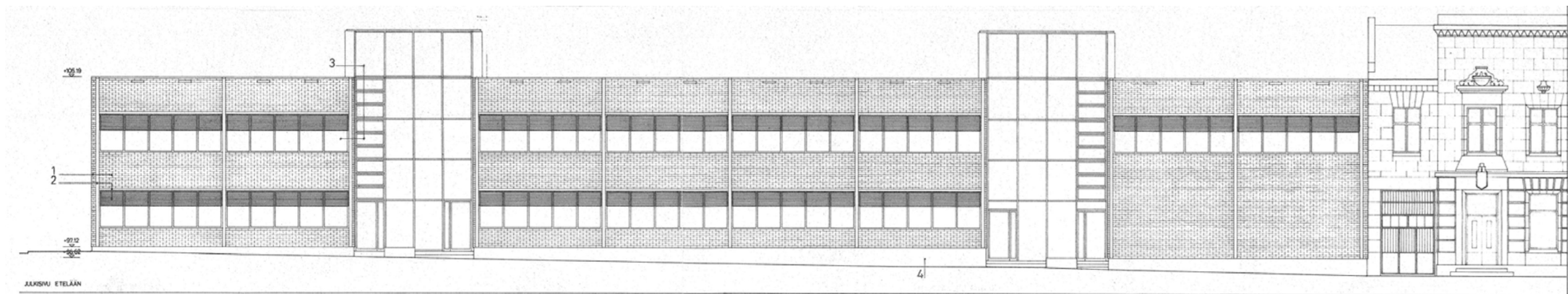
Seurakuntakeskuksen suunnittelut Komonen kirjoitti korttelin uudisrakentamisesta Etelä-Saimaan lehtiartikkelissa vuonna 1974 seuraavasti:

"Diplomityöni käsittelee Raatihuoneenkorttelin lähitukevaisuuden rakentamista ja perustuu näkemykseen, jonka mukaan kortteli ei nykyisessä muodossakaan ole lopullinen, sellaisenaan museoitava kokonaisuus, vaan eräitä yksittäisiä rakennuksia lukuun ottamatta jatkuvasti muuttuva kaupunkirakenteen solu. Työn tarkoituksena oli arkkitehtonisen synteessin löytäminen, mikä täyttäisi rakennushankkeille asetetut toiminnalliset vaatimukset ja kokoaisi ympäristönsä rikkaita, mutta hajanaisia arkkitehtonisia motiiveja tavalla, joka antaisi aiheen puhua korttelirakenteen orgaanista uusiutumisesta. Tavoitteena on toisin sanoen ollut korttelin perusrakenteen ja mittakaavan säilyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin."

"... Kaupunkikuvan kannalta ratkaisun keskeisiä kohtia ovat uusien rakennusten liittyminen toisaalta katumiljööseen toisaalta pienimittakaavaiseen raatihuoneen puistikkoon ja pihaan. Korttelissa vallitsevat kerroksen korkuiset tasoerot Koulukadun ja korttelipihaan ja edelleen pihaan ja Raastuvankadun välillä, tekevät mahdolliseksi toimintojen tehokkaan eriyttämisen."



VALOKUVAT 1970- JA 1980-LUVUILTA (ETELÄ- KARJALAN MUSEO).



JULKISIVUPIIRROS VUODELTA 1976 (RAKENNUSVALVONTA).

VANHOJA KATUNÄKymiä



KATUNÄKYMÄ RAASTUVANKADULTA KOHTI LÄNTTÄ VUODELTA 1910 (FINNA).



KATUNÄKYMÄ KAUPPAKADULTA 1890-LUVULTA (KEISARILLISIA MATKOJA SUOMESSA).

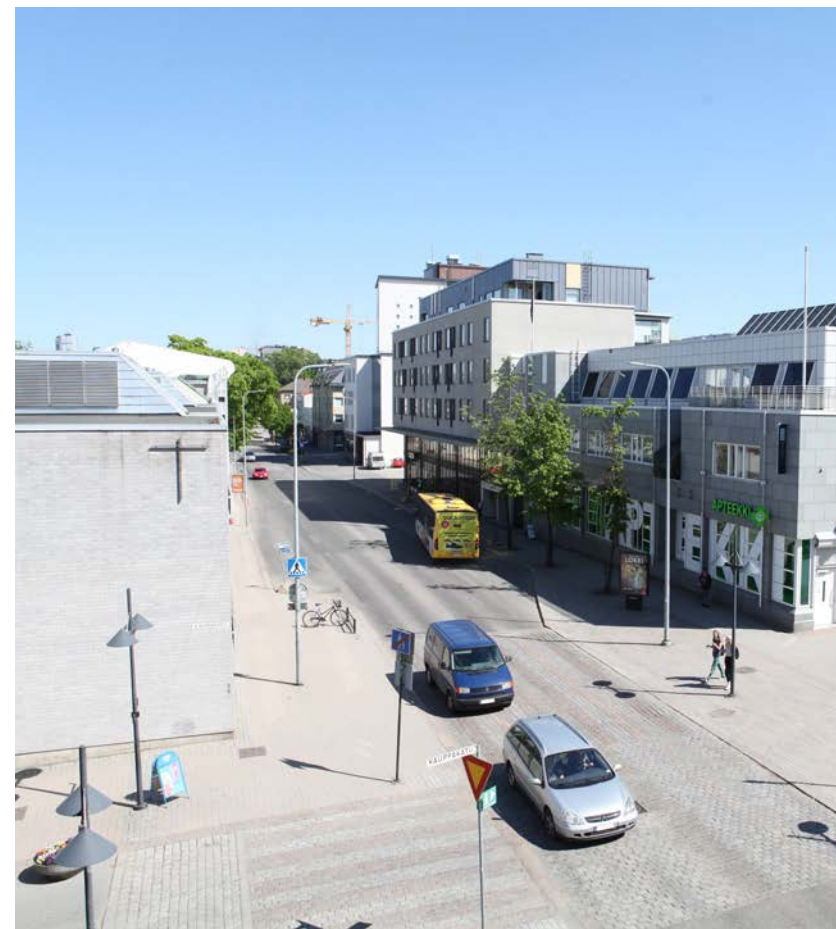


KATUNÄKYMÄ KOULUKADULTA 1949 (KAUPUNGINARKISTO, MÄKINEN).

NYKYISIÄ KATUNÄKymiÄ



KATUNÄKYMÄ KAUPPAKADUN JA RAASTUVANKADUN RISTEYKSESTÄ.



KATUNÄKYMÄ KOULUKADULLE KOHTI ITÄÄ.



KATUNÄKYMÄ RAASTUVANKADULTA KOHTI LÄNTTÄ.

LÄHIKORTTELIT

SUUNNITTELUALUEEN POHJOISPUOLINEN KORTTELI

Kauppakadun varrella suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsevat 1800-luvulla rakennetut Wolkoffin ja Tasiinin kauppiastalot. Kyseiset rakennukset kuuluvat raatihuoneen lisäksi Lappeenrannan raatihuoneen ja kauppiastalojen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vuosina 1826-1905 rakennettu Wolkoffin talo on Lappeenrannan vanhimpia säilyneitä puurakennuksia. Talo palveli venäläisen Wolkoffin suvun kotina vuosina 1872-1983. Vuonna 1993 talo pihapiireineen avattiin yleisölle museona.

Myös vastapäinen Tasiinin talo on kuulunut venäläisperäiselle kauppiassuvulle. Tasiinin talon empire-tyylinen puinen päärakennus on vuodelta 1828. Pienempi kaupparakennus on rakennettu 1824. Talo on peruskorjattu kauppa-, näyttely- ja harrastustiloiksi.

Raastuvankadun ja Kauppakadun kulmassa sijaitsee vuonna 2011 valmistunut arkkitehti Mikko Heikkilän suunnittelema liike- ja asuintalo Wilhunkulma. Sen paikalta purettiin vuonna 2009 puurakenteinen 1850-luvulla rakennettu Hinkkasen kauppiastalo. Wilhunkulman suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen sovittamiseen viereisen raatihuoneen ja sen edustapuiston mittakaavaan.

SUUNNITTELUALUEEN ITÄPUOLINEN KORTTELI

Suunnittelualueen itäpuolella Kirkkokadun varressa sijaitsee Lottapuisto. Puiston eteläpuolella on Lappeenrannan vanhimpiin rakennuksiin lukeutuva Lagerstamin talo, joka rakennettiin alkuaan asuinrakennukseksi mahdollisesti jo 1700-luvun lopulla. Rakennusta on jatkettu 1875 sekä 1925. Myöhemmin se on ollut julkisessa käytössä, mm. kirjastona. Rakennus on suojeltu asemakaavalla.

SUUNNITTELUALUEEN ETELÄPUOLINEN KORTTELI

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Citykortteli on ollut keskeinen osa Lappeenrannan kaupallista keskustaa koko sotien jälkeisen ajan. Nykyisin korttelin vanhin rakennus on vuonna 1954 valmistunut kolmikerroksinen arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema asuin- ja liiketalo Valtakatu 36a. Sen itäpuolella on vuonna 1964 valmistunut niinkään Per Björkvallin suunnittelema kolmikerroksinen asuin- ja liiketalo Valtakatu 36b. Samana vuonna valmistui korttelin länsireunalle kävelykatu Oleksin kulmaan Kai Blomstedtin ja B. Stenbäckin suunnittelema kaksikerroksinen liiketalo Valtakatu 34a. Korttelin luoteiskulmassa on Arkkitehtitoimisto ArkIdean suunnittelema vuonna 1988 valmistunut liiketalo, jossa toimii Danske Bankin konttori.

Citykorttelin rakennuskanta on uusiutunut voimakkaasti viime vuosina. Vuonna 2015 valmistui Koulukatu 13:een arkkitehtitoimisto Timo Vuoren suunnittelema 5-6-kerroksinen asuin- ja liiketalo. Vuonna 2017 valmistui 6-7-kerroksinen Etelä-Karjalan Osuuspankin toimitalo (arkkitehti Mikko Heikkilä) korttelin itäpäähen. Saman vuoden lopulla valmistui Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy:n suunnittelema Koulutalo Oy Valtakeskus-niminen 6-8-kerroksinen liike- ja asuintalo Valtakadun ja Kauppakadun (Oleksin) kulmaan.

SUUNNITTELUALUEEN LÄNSIPUOLINEN KORTTELI

Suunnittelualueen länsipuolisesta korttelista käsittää pääosan Kauppakeskus Armadan rakennus. Kauppakeskusrakennus on valmistunut alun perin vuonna 1972 Osuuskauppa Yhtymän Sokos-tavarataloksi ja se on SOK:n rakennusosaston suunnittelema. Rakennus on muutettu kauppakeskukseksi 2000-luvun alussa. Alueelle laaditaan parhaillaan asemakaavan muutosta, jonka tarkoituksena on mahdollistaa tontin tehokkaampi uudisrakentaminen.



5 KILPAILUEHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

VAADITTAVAT ASIAKIRJAT

SELOSTUS

Suunnitelmasta laaditaan noin 700-1000 sanan selostus, josta ilmenee ehdotuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset periaatteet. Lisäksi selostuksessa tulee kuvata sisäpihan ja katualueiden kehittämiseen liittyvät toimenpide-ehdotukset. Selostuksessa tulee myös esittää uudisrakennuksen tai -rakennuksien laajuustiedot kerrosaloina. Selostus tulee taittaa A3-plansseille.

ASEMAPIIRUSTUS 1:500

Asemapiirustuksesta tulee käydä ilmi ympäristön korkeusasemat ja kerrosluvut, piha- ja katualueiden luonne ja toiminnot, ajoneuvoliikenteen, kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen järjestelyt sekä rakennusten liittyminen ympäröiviin alueisiin. Rakennukset esitetään varjostettuina.

POHJAPIIRUSTUSKAAVIOT 4 KPL 1:500

Suunnitelmasta laaditaan seurakuntayhtymän tontin osalta kaksi pohjapiirustuskaaviota maantasokerroksista, sekä Koulukadun että puiston puolelta. Lisäksi sekä seurakuntakeskuksen että virastotalon tonteilta esitetään molemmista pohjakaavio tyypillisestä asuinkerroksesta. Suunnitelmat esitetään luonnosmaisina kaavioina, joihin on merkitty tilojen käyttötarkoitukset ja pinta-alat sekä pääkulkureittien yhteydet ja porashuoneiden sijainnit. Liiketilat, käytävät ja asunnot esitetään kaavioissa omilla väreillään.

KORTTELILEIKKAUKSET 2 KPL 1:500

Suunnitelmasta tulee laatia kaksi leikkauskuvaa, toinen pitkittäissuuntaisesti Kauppakadun suuntaisesti ja toinen poikittaissuuntaisesti Koulukadun suuntaisesti. Piirustukset esitetään mittakaavassa 1:500 ja niihin tulee merkitä korkeusasemat.

ALUEJULKISIVUT 3 KPL 1:500

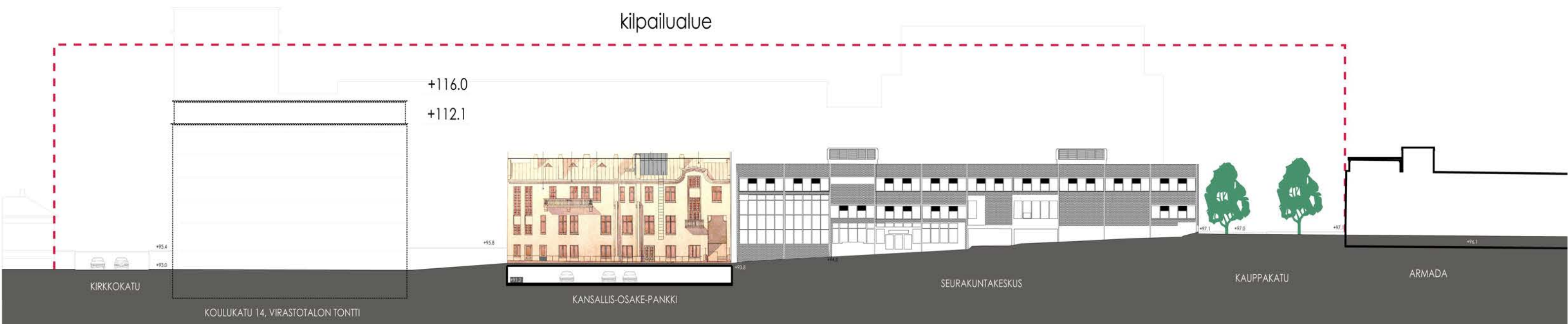
Suunnitelmasta tulee laatia kolme aluejulkisivua: yksi Koulukadulta, yksi Kauppakadulta ja yksi Kirkkokadulta. Piirustukset esitetään mittakaavassa 1:500 ja niistä tulee ilmetä korkeusasemat sekä käytettävät päämateriaalit. Julkisivut esitetään kevyesti varjostettuina. Piirustuksissa tulee esittää myös viereiset katualueet. Liiteasiakirjoissa (liite 8) on nykyisten julkisivujen yhdistelmä, johon uudisosat voidaan lisätä.

HAVAINNEMATERIAALI

Suunnittelualueesta tehdään yksi perspektiivikuva tekijän itse valitsemasta suunnasta. Lisäksi suunnitelma upotetaan valmiiseen viistoilmakuvaan, joka on liiteasiakirjojen liite 4. Halutessaan kilpailijoilla on mahdollisuus esittää myös muuta ehdotusta havainnollistavaa materiaalia.

PIIRUSTUSTEN ESITYSTAPA

Suunnitelmat esitetään enintään kuudella kopiointikelpoisella, vaakasuuntaisella A3-kokoisella arkilla. Lisäksi koko aineisto tulee myös toimittaa pdf-tiedostona muistitikulle tallennettuna. PDF-tiedoston tarkkuuden tulee olla 300 dpi. Lisäksi kilpailun internetsivuilla julkaistavat kilpailutöiden asemapiirustus ja perspektiivikuva tulee toimittaa enintään kolmen megatavun (3000 kt) kokoisina jpg-tiedostoina. Kaikissa mittakaavassa olevissa piirustuksissa tulee olla mittakaavajana. Tunnistetiedot on poistettava tiedostoista.



KILPAILUSALAISUUS

Kilpailu on salainen.

Kilpailuehdotusten jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on toimitettava suljettu, nimimerkillä varustettu läpinäkymätön kirjekuori, joka sisältää ehdotuksen nimimerkin, tekijän nimen ja yhteystiedot. Lisäksi on ilmoitettava kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus sekä avustajien nimet.

KILPAILUEHDOTUSTEN SISÄÄNJÄTTÄMINEN

Kilpailuaika päättyy 8.10.2018.

Kilpailuehdotusten asiakirjat varustetaan merkinnällä "Lappeenrannan Raatihuoneen kortteli".

Ehdotukset toimitetaan määräpäivänä klo 16:00 mennessä alla olevaan osoitteeseen tai jätetään postin tai vastaavan kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi samana päivänä. Päivämäärän on käytävä ilmi lähetyksestä tai se on voitava tarvittaessa todistaa.

Lappeenrannan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Villimiehenkatu 1

PL 11

53101 Lappeenranta

