Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
~~12.10.2026~~ 12.11.2026
Asiatunnus LVV-U/54524/2026
Julkinen

Päätös rakennussuojelua koskevassa asiassa

Kirjoitusvirheen korjaus

Hallintolain (434/2003) 51 §:n nojalla korjattu kirjoitusvirhe 12.11.2026. Päätöksen päivämäärä on korjattu muotoon 12.11.2026. 12.10.2026 korjattu muotoon 12.11.2026

1 Asia

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010, rakennusperintölaki) mukainen päätös koskien Lappeenrannan kauppahallia ja torialuetta. Asia on tullut vireille 16.2.2026 Lappeenrannan muuttuva kaupunkikuva ry:n Lupa- ja valvontavirastolle tekemästä suojeluesityksestä.

2 Lupa- ja valvontaviraston päätös

Lupa- ja valvontavirasto ei määrää Lappeenrannan kaupungissa kiinteistöillä 405-11-9902-0 ja 405-11-9901-0 sijaitsevaa Lappeenrannan kauppahallia ja torialuetta suojeltavaksi rakennusperintölain nojalla.

Perustelut suojelematta jättämiselle käyvät ilmi päätöksen kohdassa **Päätöksen perustelut (s. 9).**

3 Kohde

Lappeenrannan kaupungissa sijaitseva Lappeenrannan kauppahalli ja torialue alla erikseen mainittuine rakennuksineen ja rakennettuine alueineen.

Kiinteistötunnus:
405-11-9902-0 ja 405-11-9901-0
Osoite:
Snellmanninkatu 14, 53100 Lappeenranta
Kiinteistöjen omistaja:
Lappeenrannan kaupunki
Kiinteistön haltija:
useita vuokralaisia
Kauppahalli rakennuksen omistaja:
Lappeenrannan Toimitilat Oy
Kauppahalli rakennuksen haltija:
useita vuokralaisia
Rakennukset ja pysyvät rakennustunnukset:
Kauppahalli (102990697J)
Rakennelma/rakennettu alue:
torialue (sisältäen myös Toikankadun).

Lupa- ja valvontavirasto

4 Asian käsittely Lupa- ja valvontavirastossa

4.1 Asian vireilletulo

Lappeenrannan muuttuva kaupunkikuva ry on 16.2.2026 esittänyt Lupa- ja valvontavirastolle, että kiinteistöillä 405-11-9902-0 ja 405-11-9901-0 sijaitseva Lappeenrannan kauppahalli ja torialue määrättäisiin suojeltavaksi rakennusperintölain nojalla.

Esityksen tekijä on lisäksi esittänyt vaarantamiskiellon asettamista.

Suojeluesityksen sisältö

Suojeluesityksen tekijä perustelee esitystään Lappeenrannan kauppahallin ja torialueen suojelemisesta vireillä olevan asemakaavamuutoksen mahdollistamalla uudisrakentamisella torille. Asemakaava osoittaa liikerakennuksen rakennusalan toisaalle torialueelle, jolloin torille leimalliset täysikasvuiset lehmukset jäisivät rakentamisen alle, eikä torille, maanalaisesta pysäköinnistä johtuen, laajalla alueella olisi mahdollista istuttaa puustoa.

Lisäksi he perusteluissaan viittaavat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen (Ramboll Finland Oy, 18.9.2025) sekä viranomaisten asemakaavamuutoksesta antamiin ennakkolausuntoihin. Esityksen tekijä toteaa johtopäätöksenään, että yhdistyksen käsityksen mukaan on olemassa rakennusperintölain 8 §:ssä mainitut edellytykset suojeluesityksen hyväksymiselle ja suojeluun on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

4.2 Kohteen kuvaus

Lappeenrannan kauppahalli ja kauppatori valmistuivat niin kutsutulle Oksasen kentälle vuonna 1956. Rakennuksen suunnitteli kaupunginarkkitehti Reino Ahjopaltio. Rakennukseen sijoitettiin perinteisen kauppahallin palvelut. Rakennuksessa oli myös talonmiehen asunto. Kauppatorilla oli myyntipaikkoja sekä paikat usealle kahvikioskille.

Lappeenrannan kauppahallirakennus on yksikerroksinen ja pitkän L:n muotoinen. Runkorakenteessa on käytetty betonia yhdistettynä Leca-tiileen. Pitkät ja matalat julkisivut ovat osin muurattua punatiiltä, osin vaaleaksi maalattua sileää rappausta. Tiilipilarit jakavat pitkät julkisivut kenttiin rakennuksen molemmilla puolilla. Pohjoispääty on punatiilipintainen. Eteläpäädyn vinkkeliosan julkisivun ainoa näkyvä tiilisosa on lämpökeskuksen savupiippu. Saumapellitetty musta satulakatto on epäsymmetrinen siten, että lyhyemmät jyrkät lappeet ovat torin puolella. Neljällä sivulla on kookkain kirjaimin sana kauppahalli. Torin puoleiset ikkunat on uusittu ja osin laajennettu vuoden 2001–2002 perusparannuksen yhteydessä. Julkisten tilojen sisäänkäyntejä on osin uusittu. Rakennus on hahmoltaan ja laajuudeltaan alkuperäinen. Julkisivun muutokset on sovitettu 1950-luvun arkkitehtuuripiirteisiin.

Lupa- ja valvontavirasto

Rakennuksen pitkän osan sisätilat ryhmittyvät kahden käytävän varrelle. Torin puolella on asiakastilojen käytävä myyntipaikkoineen. Snellmaninkadun puolella on myyjiä palveleva kapeampi huoltokäytävä. Myyntipaikkojen väliseiniä ja tiskejä on muutoksissa ryhmitelty uudelleen ja karsittu, viimeksi 2001–2002. Asiakastilojen käytävän pintamateriaalit on uusittu lattialaattoja lukuun ottamatta, ja sitä hallitsevat uudet puurimoitukset. Rakennuksen muissa sisätiloissa on niin ikään tehty toiminnallisia muutoksia, joihin on liittynyt esimerkiksi pintamateriaalien uusimista, mutta joissa huonejako on säilynyt lähellä alkuperäistä.

Kauppahallin itäpuolinen kauppatori on alkuperäiskäytössä. Yhdessä kauppahallin kanssa se muodostaa perinteisen ja vakiintuneen kaupankäynnin saarekkeen liike- ja asuinkerrostalojen keskellä uudistuneessa kaupunkirakenteessa. Kokonaisuuden maisemakuvaa elävöittävät lehmusrivistöt, joiden vanhimmat puut ovat Snellmaninkadun laidalla.

Lähde: Lappeenrannan kauppahallin rakennushistoriaselvitys, 18.9.2025, hyv.21.10.2025, Ramboll Finland Oy.

4.3 Vaarantamiskielto

Lupa- ja valvontavirasto teki kielteisen vaarantamiskieltopäätöksen 28.5.2026.

Ennen päätöksen tekoa Lappeenrannan kaupungille (kiinteistön omistaja) ja Lappeenrannan Yritystila Oy:lle (rakennuksen omistaja) lähetettiin lausuntopyyntö vaarantamiskieltoesityksestä.

Lappeenrannan kaupungin lausunto vaarantamiskieltoesityksestä 4.5.2026

Kaupunki totesi lausunnossaan, ettei se kauppatorialueen osalta näe tarvetta vaarantamiskiellon asettamiselle. Kauppatorilla tulee voida tehdä sen toimintaan ja ylläpitoon liittyviä toimenpiteitä myös suojeluesityksen viranomaiskäsittelyn aikana.

Lisäksi kaupunki esitti, että myös torialueella sijaitsevien vetykioskirakennusten yksityisiltä omistajilta tulee pyytää lausunnot suojeluesityksestä sekä vaarantamiskiellon asettamisesta.

Lopuksi kaupunki totesi, että kauppahallirakennuksen osalta Lappeenrannan Yritystila Oy antaa oman lausuntonsa. ’

Lappeenrannan Yritystila Oy:n mielipide vaarantamiskieltoesityksestä 15.5.2026

Lappeenrannan Yritystila Oy totesi, että sen mielipide kauppahallin vaarantamiskieltoasiassa on yhteneväinen Lappeenrannan kaupungin kanssa. Lappeenrannan Yritystila Oy ei vastusta kauppahallin asettamista vaarantamiskieltoon, mutta vaarantamiskiellon asettamisessa tulee huomioida kauppahallissa toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaaminen.

Lupa- ja valvontavirasto

4.4 Asianosaisten kuuleminen ja lausunnot

Lausuntopyynnöt lähetettiin 10.4.2026 Museovirastolle, Etelä-Karjalan museolle ja Etelä-Karjalan liitolle, jotka kaikki lausuivat asiassa. Mahdollisuus lausunnon antamiseen prosessin alkuvaiheessa annettiin myös esityksen tekijälle, jotka eivät tässä kohden lausuneet.

Naapureille annettiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen, mutta niitä ei saatu. Saapuneet lausunnot lähetettiin kiinteistön ja rakennuksen omistajille vastineita varten. Vastineet saatiin molemmilta. Lopuksi varattiin esityksen tekijälle mahdollisuus vastineen antamiseen.

Museoviraston lausunto 7.5.2026

Museovirasto toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

Museoviraston lausunnon mukaan Lappeenrannan kauppahalli ja kauppatori ovat rakennusperintölain 8 §:n tarkoittamalla tavalla maakunnallisesti merkittäviä. Lappeenrannan kauppahallin ja kauppatorin merkittävyyttä voidaan arvioida seuraavilla perusteilla:

Jälleenrakennuskauden kauppahalleista alkuperäisluonteisena on säilynyt Lappeenrannan kauppahallin lisäksi vain Kouvolan kauppahalli. Lappeenrannan kauppahallin ja kauppatorin kaltaista perinteisen kaupankäynnin kokonaisuutta ei ole Etelä-Karjalassa muita (harvinaisuus). Lappeenrannan kauppahalli kertoo Suomen 1880-luvulla alkaneen kauppahalliperinteen jatkuvuudesta. Se liittyy sodanjälkeisiin kauppahalliperinnettä uusiviin liiketiloihin, joissa muodoltaan muuttuneissa puitteissa säilyi entisellään perinteisen kauppahallin palvelut ja tarjonta liha-, kala- ja vihannestiskeineen. Sen pelkistetyt arkkitehtuuripiirteet ovat tunnistettavaa sodan jälkeistä modernismia (edustavuus, historiallinen todistusvoimaisuus). Lappeenrannan kauppahalli ja kauppatori edustavat uudistuneessa kaupunkirakenteessa paikkakunnan pitkää markkina- ja toriperinnettä jatkavaa alkuperäiskäyttöä. Kauppahallirakennus on säilyttänyt ulkoarkkitehtuurin ominaispiirteensä hyvin. Kauppatoripalveluiden puitteet ja varustus ovat säilyttäneet alkuperäisluonteensa. (alkuperäisyys)

Museoviraston lausunnon mukaan suojelun tarve kohdentuu kauppahallirakennuksen ulkoasun alkuperäisiin ja alkuperäistä vastaaviin piirteisiin (julkisivun ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat) ja materiaaleihin (materiaalit ja värit). Sisätiloissa suojelun tarve kohdentuu asiakastilojen käytävään (tilaohjelman keskeisenä piirteenä). Lisäksi suojelun tarve kohdistuu rakennuksen asemaan lähiympäristössä mm. katkeamattomaan näköyhteyteen torin toimintoihin ja toriaukion luonteeseen (avoin).

Lisäksi lausunnossa on esitetty ehdotus suojelumääräyksiksi. Lausuntonsa lopuksi Museovirasto esittää kantanaan, että Lappeenrannan kauppahallin ja kauppatorin muodostama alkuperäisluonteisena säilynyt kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus tulee arvojensa vuoksi säilyttää.

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
~~12.10.2026~~ 12.11.2026
LVV-U/54524/2026
Julkinen

Etelä-Karjalan liiton lausunto 23.4.2026

Etelä-Karjalan liitto lausunnossaan toteaa, ettei kauppahallille eikä torialueelle ole voimassa olevassa maakuntakaavassa, yleiskaavassa eikä asemakaavassa osoitettu suojelumerkintää. Maakunnan liitossa on valmisteilla maakuntakaava 2040:n luonnos. Kaavatyön yhteydessä toteutetussa modernin aikakauden rakennuskannan teemainventoinnissa ei ole esitetty Lappeenrannan kauppahallia eikä toria maakunnallisesti merkittävänä kohteena. Etelä-Karjalan liitto ei näe kauppahallilla ja torialueella maakunnallista arvoa, eikä siten suojelutarvetta.

Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto 11.5.2026

Lausunnossaan Etelä-Karjalan museo tuo esiin, että Lappeenrannan kauppahallirakennus on ainoa kyseistä rakennustyyppiä edustava kohde koko Etelä-Karjalan maakunnassa. Museo toteaa myös, että kauppatorin alueella on historiallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja ja kauppahallilla arkkitehtonisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Museo toteaa, että kauppahallirakennus edustaa harvalukuista jälleenrakentamisajan suomalaista kauppahallityyppiä, ja kuuluu Suomen nuorimpiin kauppahalleihin. Lisäksi kauppahallin on suunnitellut säilyneen paikallisen rakennusperinnön kannalta merkittävä kaupunginarkkitehti Reino Ahjopalo. Se kuuluu hänen modernististen julkisten rakennustensa kokonaisuuteen, joista huomattava osa on säilynyt nykypäivään, arvioitu arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristökohteiksi ja suojeltu kaavoituksen keinoin. Rakennus muodostaa tärkeän maamerkin erityisesti Snellmaninkadun varrella ja toriaukion laidalla, josta se näkyy kaikkiin ilmansuuntiin. Rakennus on ollut alusta asti alkuperäiskäytössään, ja on pääosin samassa käytössä edelleen. Lisäksi rakennus on melko hyväkuntoinen ja ominaispiirteensä hyvin säilyttänyt.

Museo puoltaa ehdotusta Lappeenrannan kauppahallin ja torialueen suojelua rakennusperintölailla.

Kiinteistön omistajan (Lappeenrannan kaupunki) vastine saapuneisiin lausuntoihin 31.8.2026

Lappeenrannan kaupunki ottaa vastineessaan kantaa mm. rakennushistoriallisiin ja arkkitehtoonisiin, historiallisiin ja torikulttuuriin liittyviin, kaupunkikuvaan liittyviin arvoihin sekä rakennuksen kuntoon ja maakunnalliseen/valtakunnalliseen merkittävyyteen. Kaupunki ottaa kantaa myös Museoviraston lausunnossa esitettyihin suojelumääräyksiin.

Yhteenvetona Lappeenrannan kaupunki toteaa, että se ei näe kauppahallilla ja torialueella suojelutarvetta. Kohteella on paikallista arvoa, mutta tehtyjen selvitysten ja Etelä-Karjalan liiton lausunnon perusteella sillä ei ole maakunnallista arvoa. Torialueeseen ja toritoimintaan liittyy valtakunnallista tunnettuutta, mutta tämän säilyminen ei edellytä nykyisten kauppahalli- ja kioskirakennusten säilyttämistä. Sen sijaan uusi kauppahallirakennus ja kioskitoiminnan siirtäminen sisätiloihin mahdollistavat torialueen kokonaisvaltaisen kehittämisen ja turvaisivat Lappeenrannan tori- ja hallikaupan perinteiden jatkumisen nykyisellä paikallaan ympärivuotisesti.

Lupa- ja valvontavirasto

Kaupunki katsoo, että kauppahallin ja kauppatorin suojelukysymys tulee ratkaista alueidenkäyttölain mukaisessa asemakaavaprosessissa erillisen suojelupäätöksen sijasta. Kaupunki ei kannata kauppahallin eikä kauppatorin suojelua lailla rakennusperinnön suojelusta.

Rakennuksen omistajan (Lappeenrannan Yritystila Oy) vastine saapuneisiin lausuntoihin 31.8.2026

Lappeenrannan Yritystilat Oy toteaa vastineessaan, että vaikka kauppahalli ja kauppatori muodostavat kokonaisuuden, johon sisältyy niin rakennushistoriallisia, historiallisia kuin kaupunkikuvallisiakin arvoja, sitä ei ole huomioitu yleiskaavatyössä, jossa suojeltiin laajasti 1950-luvun rakennuskantaa. Lisäksi he toteavat, että rakennus vaatii mittavia korjaustoimenpiteitä ja vaikka rakennus ei ole menettänyt arvojaan kuntonsa takia, ovat rakennuksen tekninen kunto ja korjaustarpeet kuitenkin keskeinen tekijä arvioitaessa torialueen kehittämisen vaihtoehtoja. Tilat eivät nykyisellään ole myöskään toimivia eivätkä vastaa yrittäjien tarpeita.

Lopuksi he toteavat, että edellä todettuun viitaten on perusteltua, että kauppatoritoiminnan turvaaminen nykyisellä paikallaan edellyttää kauppahallikonseptin kokonaisvaltaisempaa uudistamista ja torialueen kaupunkikuvan ja laatutason merkittävää parantamista. Näihin tarpeisiin pystytään vastaamaan parhaiten uudisrakentamisella. Lappeenrannan Yritystila Oy ei kannata kauppahallin eikä kauppatorin suojelua rakennusperintölailla.

Esityksen tekijän (Lappeenrannan muuttuva kaupunkikuva ry.) vastine saatuihin lausuntoihin 1.9.2026

Yhdistys toteaa sähköpostitse, ettei sillä ole tässä vaiheessa enempää tarvetta kommentoida saatuja lausuntoja tai asian käsittelyä kaupunginhallituksessa.

5 Kaavatilanne

Alueetta koskee Etelä-Karjalan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 21.12.2011. Etelä-Karjalaan on lisäksi laadittu kaksi vaihemaakuntakaavaa, joista suunnittelualuetta koskee 1. vaihemaakuntakaava (2014). Alue on Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa (2014) osoitettu keskustatoimintojen alueeseen (C). Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Vaihemaakuntakaavan C-alueen suojelumääräyksessä todetaan mm. että, yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Lisäksi alue kuuluu Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) kaupunkirakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) ja kasvukeskusalueenlaatukäytävään (lk).

Etelä-Karjalan liitto on aloittanut maakuntakaavan päivitystyön.

Lupa- ja valvontavirasto

Kauppatorin alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 (keskusta-alue), joka on hyväksytty vuonna 2017 ja saanut lainvoiman vuonna 2018. Kaavassa salue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1). Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Merkintään liittyvän määräyksen mukaan 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.

Alueeseen kohdistuu yleiskaavan katuaukio / tori -merkintä, jonka lisäksi alueelle ulottuu ydinkeskustan alueelle painottuva kulttuurihistoriallisesti arvokas kävelypainotteinen ydinkeskusta-alue-merkintä sekä pyöräilyn laatukäytävä-merkintä. Merkintään liittyy seuraava määräys: Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukioiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuympäristössä ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kävelypainotteisella alueella voidaan erikseen osoittaa kävelykatuja ja kävelypainotteisia katuja. Kävelykadut tulee toteuttaa turvallisina, korkealaatuisina ja esteettöminä ensisijaisesti jalankulkua palvelevina ympäristöinä. Moottoriajoneuvoliikenteen nopeutta tulee rajoittaa nopeusrajoituksen lisäksi rakenteellisin keinoin.

Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa kauppahallille ei ole osoitettu suojelumerkintää.

Kauppatoria ja kauppahallia koskeva asemakaava on hyväksytty 29.5.1972 ja vahvistettu sisäministeriössä 30.8.1972. Kaavamerkintä on katuaukio tai tori. Alueen länsireunalle on osoitettu kauppahallin rakennusala ja rakennusoikeus on 2250 kerrosalaneliömetriä. Torin eteläreunalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu korttelin tai alueen osa. Toikankadun katualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.8.1986 hyväksymä ja ympäristöministeriön 5.12.1986 vahvistama asemakaava. Toikankadun jatkeella Kievarinkadulta etelään on voimassa kaupunginvaltuuston 30.11.1998 hyväksymä asemakaava.

Alueella on vireillä asemakaavamuutos. Vireillä olevassa asemakaavassa torin pohjoisosaan on KL-merkinnällä osoitettu liikerakennusten korttelialue. Vuonna 1956 valmistuneelle kauppahallille ei asemakaavassa ole osoitettu sen säilyttämisen turvaavaa merkintää. Lappeenrannan kaupungin valtuusto hyväksyi kaavamuutoksen 4.5.2026. Lupa- ja valvontavirasto on valittanut kaavapäätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 12.6.2026. Asemakaavamuutos ei ole lainvoimainen.

6 Muut selvitykset

Kauppatori ei sijoitu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) tai maakuntakaavan maakunnallisille kulttuuriympäristön arvoalueille.

Lupa- ja valvontavirasto

Lappeenrannan kaupunki on alueen asemakaavamuutoksen (Lappeenrannan kauppatori ja uusi kauppahalli) yhteydessä teettänyt kauppahallirakennuksesta rakennushistoriaselvityksen (Lappeenrannan kauppahallin rakennushistoriaselvitys, 18.9.2025, hyv.21.10.2025, Ramboll Finland Oy). Rakennushistoriallisessa selvityksessä arvioidaan kauppahallin nykytilaa ja säilyneisyyttä sekä sen merkitystä osana toriympäristöä. Siinä on arvioitu kohteen rakennushistoriallisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Selvitys on ansiokkaasti laadittu ja se antaa hyvän kuvan torialueen ja kauppahallin historiasta ja muutoksista alueella aina 1700-luvulta nykypäivään saakka. Selvitys sisältää myös lyhyen katsauksen kauppahallien historiaan ja nykytilanteeseen koko Suomen alueella.

Rakennushistoriallisen selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että torialueen historialliset arvot liittyvät kaupankäynnin historiaan sekä kulttuurihistoriaan. Torilla on käyty perinteistä torikauppaa, urheiltu ja osaa torista on myös käytetty sisällissodan aikana hautapaikkana. Itse kauppahallilla todetaan olevan arkkitehtonisia, historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennus edustaa harvalukuista jälleenrakentamisajan suomalaista kauppahallityyppiä (tyypillisyys ja harvinaisuus), Rakennus muodostaa tärkeän maamerkin (kaupunkikuvallinen merkitys). Rakennus on alkuperäiskäytössään edelleen (alkuperäisyys). Lisäksi rakennus on melko hyväkuntoinen. Rakennus on säilyttänyt hyvin ulkoarkkitehtuurin ominaispiirteensä. Selvityksessä suositellaan rakennuksen säilyttämistä.

Lappeenrannan ydinkeskusta-alueen modernin rakennusperinnön selvityksessä (Lappeenrannan keskusta, Ramboll Finland, 2019) todetaan torista ja kauppahallista: Satamatori toimi Lappeenrannan kauppatorina vuoteen 1956 asti. Uusi tori ja kauppahalli rakennettiin keskustan eteläosaan Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmaukseen. Uusi kauppahalli valmistui vuonna 1955. L-kirjaimen muotoisen rakennuksen julkisivuja jäsentävät punaiset tiilipilarit.

Voimassa olevaa yleiskaavaa (2018) varten laaditussa Lappeenrannan keskustan kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2013) torialue tai kauppahalli ei ole mukana lähemmässä tarkastelussa tai kohdeluettelossa.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan päivittämiseen liittyen tehtiin vuosina 2023–2024 Etelä-Karjalan modernin rakennusperinnön inventointi, jonka tuloksia (esim. loppuraporttia) ei ole vielä julkaistu. Lappeenrannan kauppahalli ei tuossa työssä päätynyt maakunnallisesti merkittävien rakennusten listalle.

Katselmus ja neuvottelut

Suojeluesityksen johdosta Lappeenrannan kauppahallissa ja torialueella pidettiin 17.4.2026 katselmus. Katselmukseen osallistuivat Lupa- ja valvontaviraston lisäksi suojeluesityksen tekijä, Etelä-Karjalan museo, Etelä-Karjalan liitto sekä kiinteistön ja rakennuksen omistajien edustajat. Katselmuksessa tutustuttiin suojeluesityksen kohteeseen sekä asianosaisille annettiin mahdollisuus esittää mielipiteensä asiassa.

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
~~12.10.2026~~ 12.11.2026
LVV-U/54524/2026
Julkinen

Museoviraston lausunnon laatijan kanssa on 23.10.2026 sähköpostitse keskusteltu Lupa- ja valvontaviraston poikkeavasta näkemyksestä kohteen suojelun toteuttamisesta rakennusperintölain nojalla.

7 Päätöksen perustelut

Perustelut suojelematta jättämiselle

Rakennusperintölain tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä (1 §). Rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään alueidenkäyttölaissa (132/1999). Näillä alueilla rakennusperintölakia sovelletaan, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä, kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata alueidenkäyttölailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä tai kohteen suojeluun tämän lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi (2 § 3 mom).

Rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai istuttamalla muodostettua aluetta (3 §).

Rakennusperintölain 4 §:n 3 momentin mukaan Museovirasto toimii asiantuntijana rakennusperinnön säilyttämiseen liittyvissä kysymyksissä.

Rakennusperintölain 8 §:n mukaan rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Rakennuksen merkittävyys arvioidaan seuraavilla perusteilla:

1) harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus);
2) historiallinen tyypillisyys alueelle (tyypillisyys);
3) aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus);
4) alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys);
5) merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus); tai
6) näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävä rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että suojeltavaksi määrääminen rakennusperintölain nojalla on harkinnanvaraista. Päätöksenteko perustuu kokonaisharkintaan.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo saatujen lausuntojen ja aluetta koskevien selvitysten perusteella, että kohteen arvot liittyvät perinteiseen kaupankäyntiin ja sen jatkuvuuteen

sekä sodanjälkeiseen moderniin arkkitehtuuriin. Lappeenrannan kauppahallin ja torin muodostama kokonaisuus on ainutlaatuinen Etelä-Karjalassa. Kauppahalli kertoo kauppahalliperinteestä ja sen muuttumisesta vuosisatojen kuluessa, mutta toisaalta myös Lappeenrannan pitkän markkina- ja toriperinteen jatkuvuudesta. Rakennuksen pelkistetyt arkkitehtuuripiirteet ovat tunnistettavaa sodan jälkeistä modernismia, jonka ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Arvoja on sekä ulkoasussa että sisätiloissa.

Lappeenrannan kauppahalli ja torialue sijoittuvat asemakaavoitetulle alueelle. Rakennusperintölain 2 §:n 2 momentin nojalla rakennuksen suojelu tulee ensisijaisesti ratkaista kaavoituksella. Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentissa on listattu ne tilanteet, jolloin kun rakennuksen suojelu ei ole mahdollista, riittävää tai tarkoituksenmukaista asemakaavoituksen keinoin, olisi mahdollista soveltaa erityislakia eli rakennusperintölakia.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 1 kohdan osalta Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että Museovirasto on lausunnossaan tuonut esille, että kauppahallirakennuksella katsotaan olevan rakennusperintölain 8 §:n tarkoittamaa maakunnallista merkitystä. Tällöin 1 kohdan mukainen vaatimus valtakunnallisesta merkittävyydestä ei täyty.

Lappeenrannan kauppahallia koskevien selvitysten sekä Museoviraston lausunnon perusteella Lappeenrannan kauppahallin sisätilojen suojelulle on tarvetta. Mutta koska säilytettävät arvot ovat sellaisia, että ne voidaan turvata alueidenkäyttölailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä eli asemakaavamääräyksin, rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 2 kohdan osalta vaatimus ei täyty.

Rakennusperintölain esitöissä (HE 101/2009 vp) on 2 §:ää (Soveltamisala) koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa todettu, että erityislakia (rakennusperintölaki) voitaisiin soveltaa asemakaavoitustilanteen vuoksi esimerkiksi silloin, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena eikä asian selvittäminen ja ratkaiseminen asemakaavanmuutoksella käynnisty. Lisäksi erityisenä syynä voidaan pitää myös kaavoituksen viivästymistä joko kunnan ottaman kannan tai kaavoituksen resurssien vuoksi niin, että rakennuksen purkaminen tai ajan kulumisesta johtuva kunnon rappeutuminen uhkaavat.

Lappeenrannan kauppahallin ja torialueen asemakaavamuutos on käynnistetty joulukuussa 2025 ja asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.5.2026. Kaavapäätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan perusteella ei ole erityisiä syitä suojelulle asemakaavatilanteen takia. Todettakoon myös, että rakennusperintölain tarkoittamana erityisenä syynä rakennuksen suojelemiselle asemakaavoitustilanteen vuoksi ei voida pitää yksinomaan sitä, että rakennusta ei ole suojeltu kaavassa tai sitä, että kaupungin tavoitteena ei ole ollut suojelu asemakaavalla.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että rakennusperintölain mukaiset suojelun edellytykset eivät esityksen kohteen osalta täyty. Lappeenrannan kauppahallin ja torialueen suojelu tulee ratkaista asemakaavalla, alueidenkäyttölaissa asemakaavalle asetetut

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
~~12.10.2026~~ 12.11.2026
LVV-U/54524/2026
Julkinen

sisältövaatimukset huomioiden. Rakennuksella on todettu olevan maakunnallista merkitystä ja rakennuksen säilyttämiseen tulee pyrkiä.

8 Sovelletut oikeusohjeet

Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 21 ja 24 §.

9 Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

10 Lisätietoja

Arkkitehti Tuija Mustonen, tuija.mustonen@lvv.fi, p: 0295 254 204.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut ryhmäpäällikkö Taina Törmikoski.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liitteet

Valitusosoitus

Jakelu

Saantitodistuksin

Lappeenrannan muuttuva kaupunkikuva ry

Lappeenrannan Yritystilat Oy

Sähköisesti

Lappeenrannan kaupunki

Kirjeitse

naapurit

Tiedoksi

Sähköisesti

Museovirasto

Ympäristöministeriö

Lupa- ja valvontavirasto

Päätös
~~12.10.2026~~ 12.11.2026
LVV-U/54524/2026
Julkinen

Lappeenrannan kaupunginhallitus

Lappeenrannan kaupungin kaavoitusviranomainen

Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen

Etelä-Karjalan liitto

Etelä-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lappeenrannan museo

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Maanmittauslaitos (päätöksen saatua lainvoiman, RakPL 12 §)

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/54524/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/54524/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mustonen Tuija 12.11.2026 14:21

Ratkaisija Törmikoski Taina 12.11.2026 14:23

Lupa- ja valvontavirasto

1 Valitusosoitus

Tähän Lupa- ja valvontaviraston päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Asian käsittelystä hallinto-oikeudessa voidaan periä oikeudenkäyntimaksu siten kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) ja oikeusministeriön asetuksessa tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta (1020/2024) säädetään. Maksun suuruus on 310 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä. Tarkempia tietoja maksuista saa hallinto-oikeudesta.

Tuomioistuinmaksulaki (1455/2015) https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html

1.1 Toimi näin

Jos haet muutosta Lupa- ja valvontaviraston päätökseen, tee kirjallinen valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tee valitus **viimeistään 30 päivän kuluessa** siitä, kun Lupa- ja valvontaviraston päätös on saatu tiedoksi.

- Kun määräaikaa lasketaan, sitä päivää, kun päätös on saatu tiedoksi, ei oteta lukuun.
- Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto, juhannusaatto tai arkilauantai, määräaika päättyy ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.
- Jos päätös on lähetetty tavallisena kirjeenä, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen viimeistään seitsemäntenä (7.) päivänä siitä, kun Lupa- ja valvontavirasto on lähettänyt kirjeen. Selvitä kirjallisesti, jos näin ei ole jostakin syystä tapahtunut.
- Jos päätös on lähetetty tavallisena sähköisenä tiedoksiantona Suomi.fi-viestillä tai sähköpostitse, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena (3.) päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.
- Jos päätös on annettu tiedoksi todisteellisena sähköisenä tiedoksiantona, päätös katsotaan annetuksi tiedoksi, kun asiakirja on vahvistettu vastaanotetuksi. Jos asiakirjaa ei ole vahvistettu vastaanotetuksi seitsemän (7) päivän kuluessa Lupa- ja valvontaviraston sähköisen viestin lähettämisestä, tiedoksiannossa noudatetaan muita laissa säädettyjä tiedoksiantotapoja.
- Jos päätös on saatu tiedoksi jollakin muulla tavalla, tiedoksisaantipäivän osoittaa vastaanottajalle annettu tiedoksiantotodistus, saantitodistus tai haastetiedoksiannosta annettu todistus.

Lupa- ja valvontavirasto

- Sijaistiedoksiannossa katsotaan, että päätös on saatu tiedoksi kolmantena (3.) päivänä siitä, kun sijaistiedoksiantoa koskeva tiedoksiantotodistus on annettu.
- Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon jo kirjeen saapumispäivänä.
- Jos päätös on annettu tiedoksi yleistiedoksiantona, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä (7.) päivänä yleistiedoksiannosta annetun ilmoituksen julkaisemisajankohdasta. Julkaisemisajankohta on ilmaistu julkaisun yhteydessä.

1.2 Ilmoita valituksessa

- valittajan nimi, henkilötunnus, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarpeelliset yhteystiedot, kuten sähköpostiosoite. Jos valittajana on yhteisö, ilmoita sen nimi, yhteystiedot ja yritys- ja yhteisötunnus.
- laillisen edustajan, asiamiehen tai muun valituksen laatineen henkilön nimi ja postiosoite, puhelinnumero ja muut tarpeelliset yhteystiedot, kuten sähköpostiosoite
- sellainen sähköinen osoite tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Sähköistä asiointipalvelua käytettäessä erillistä prosessiosoitetta ei tarvitse ilmoittaa. Hallinto-oikeus voi valita, mihin osoitteeseen se toimittaa asiakirjat, jos sille on ilmoitettu useampia prosessiosoitteita.
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Yhteystietojen muutoksesta on ilmoitettava viipymättä hallinto-oikeudelle valituksen vireillä olon aikana.

1.3 Valituksen liitteet

- Lupa- ja valvontaviraston päätös, johon haetaan muutosta (alkuperäisenä tai jäljennöksenä) valitusosoituksineen
- selvitys siitä, minä päivänä Lupa- ja valvontaviraston päätös on saatu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole toimitettu jo aiemmin Lupa- ja valvontavirastoon
- valtakirja
    - asiamiehen on liitettävä valitukseen valittajalta saatu valtakirja – ellei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai sellainen oikeudenkäyntiavustaja, joka

Lupa- ja valvontavirasto

määritellään luvan saaneista oikeudenkäyntiavustajista annetussa laissa (715/2011) eli ns. lupalakimies

- asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa, jos hallinto-oikeuteen toimitetaan sellainen sähköinen asiakirja, jossa on selvitys asiamiehen toimivallasta. Asiamiehen ei myöskään tarvitse esittää valtakirjaa, jos valittaja on antanut valtuutuksen suullisesti tuomioistuimessa tai jos asiamies on toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa.

1.4 Lähetä valitus hallinto-oikeuteen

Hallinto-oikeuden yhteystiedot ovat:

Sähköinen asiointi: Hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelu:
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio (käyntiosoite)
PL 1744, 70101 Kuopio (postiosoite)

sähköposti: ita-suomi.hao@oikeus.fi

puhelinvaihde: 0295 642 500
asiakaspalvelu: 0295 642 502 (avoinna ma–pe kello 8.00–16.15)
telekopio (fax): 0295 642 501

Jos valitus toimitetaan hallinto-oikeuteen henkilökohtaisesti tai asiamiehen tai muun laillisen edustajan toimesta tai postitse tai lähetin välityksellä, valituksen on oltava perillä hallinto-oikeuden kirjaamossa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä klo 16.15.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana laissa tarkoitetulla tavalla (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) 2 §, 4 § ja 11 § (211/2026).

Valituksen saapuminen määräajassa on valittajan vastuulla. Suljetussa laitoksessa oleva henkilö voi antaa valituskirjelmän valitusajan kuluessa myös sille henkilölle, joka on määrätty laitoksessa tätä tehtävää hoitamaan tai laitoksen johtajalle.