



KINNUSEN TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaselostus 20.5.2020



KINNUSEN TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS

2 KESKUS KORTTELI 13 TONTTI 46 JA OSA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE TOUKOKUUN 20. PÄIVÄNÄ 2020
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANUMERO 2677

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 2 Keskus kortteli 13 tontti 46 ja osa katualuetta

Kaavanlaatija Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa
puh. 040 647 4889

Kaava-suunnittelija Hanna-Maija Marttinen
puh.040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä
puh. 040 653 0745

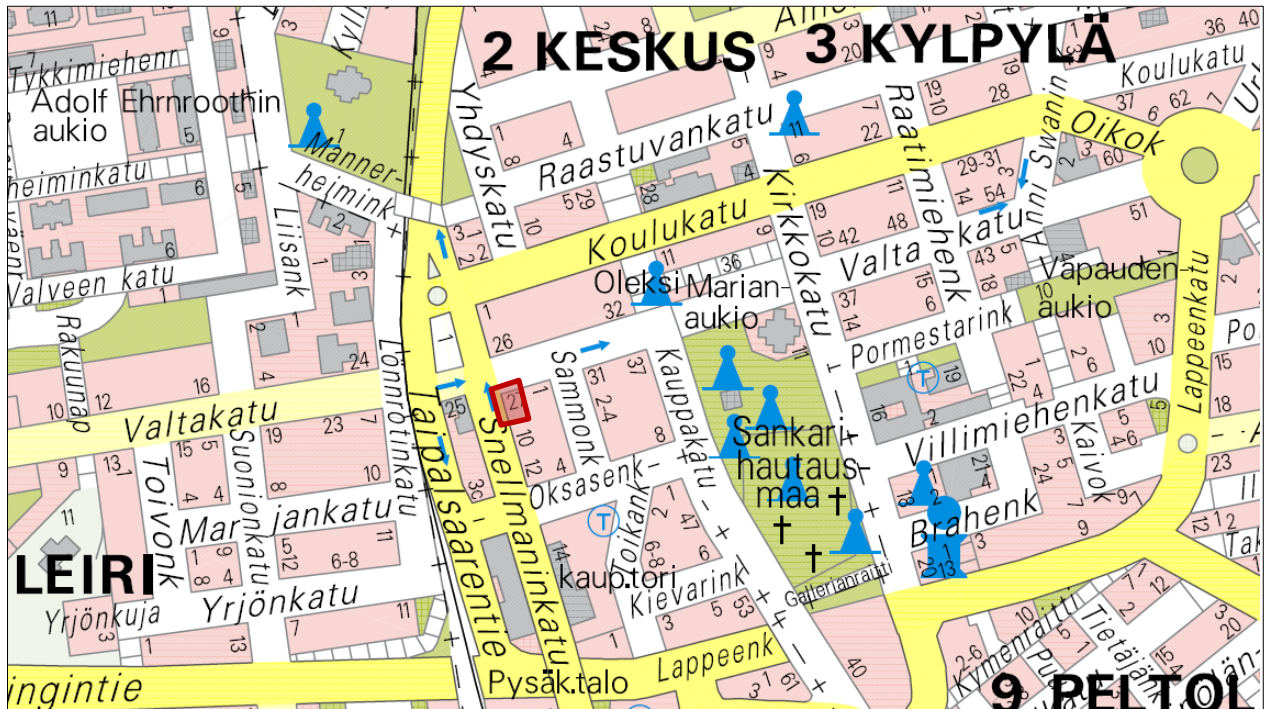
sähköposti: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireille tulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 2.12.2019. – 6.1.2020.

Hyväksytty KV . .2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee 2 Keskuksen kaupunginosan korttelin 13 tonttia 46 ja osaa katualueesta. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Kauppatorin pohjoispuolella, Snellmaninkadun ja Valtakadun kulmassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1490 m². Suunnittelualueen sijainti ja rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Kaavarajausta punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi	Kinnusen talon asemakaavan muutos
Kaavan tarkoitus	Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suojella rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo sekä mahdollistaa pienimuotoinen täydennysrakentaminen tontilla. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	22
3.1.5	Väestö ja työpaikat	23
3.1.6	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	23
3.1.7	Maanomistus	27
3.2	Suunnittelutilanne	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	34
4.4	Suunnitteluvaiheet	34
4.5	Asemakaavan tavoitteet	35
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	35
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
5.1	Kaavan rakenne	37
5.2	Mitoitus	38
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	38
5.4	Aluevaraukset	38
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	40
5.6	Ympäristön häiriötekijät	40
5.7	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	41
5.8	Nimistö	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	43
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	43
6.2	Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön	43
6.2.1	Vaikutukset maisemaan	43

6.2.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään	44
6.2.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	44
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.	44
6.3	Taloudelliset vaikutukset	45
6.3.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	45
6.3.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	45
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	45
6.4.1	Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen.....	45
6.4.2	Vaikutukset pysäköintiin	46
6.4.3	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	46
6.4.4	Vaikutukset liikennemeluun.....	47
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	48
6.5.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	48
6.5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	48
6.5.3	Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin	48
6.6	Kulttuuriset vaikutukset	49
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	49
6.6.2	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin	49
6.6.1	Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin	50
6.6.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan	50
6.6.3	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin	50
6.6.4	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen.....	51
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	51
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	53
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	53
7.2	Kaavan hyväksyminen	53

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse
 - MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
 - Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - Kaavaluonnoskarta
 - MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot, muistutukset ja kaavanlaatijan vastine *(lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja ja/tai muistutuksia tulee)*
- Muistio aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta 19.10.2017
- Asemakaavan seurantalomakkeet
- Rakennushistoriaselvitys Kinnusen talo (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2016)
- Havainnepiirros
- Asemakaavakartta 20.5.2020

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-materiaalista

- Kiinteistö Kinnusenkulma Valtakatu 27 kuntotarkastus (Insinööritoimisto Siluc Oy 2016)

- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)
- Lappeenrannan kaupunki, Keskiosan osayleiskaava, Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 7.9.2016)
- Kioski –kulttuuriympäristötietokanta.
- Lappeenrannan kaupunki, Liikenne-ennuste 2035 (Trafix Oy 2015)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.12.2015
- Snellmanin korttelin korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt 2017 Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Suunnittelutyö on alkanut yhteisellä neuvottelulla kiinteistön omistajien kanssa tammikuussa 2018. Asemakaavamuutoksen käynnistämisen lähtökohtana on suojella rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo. Kaavamuutos kuuluu Lappeenrannan kaupungin vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmaan (kohde 4, Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, Snellmaninkadun kortteli: Kinnusen talo). Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 11.12.2019 ja kaupunginhallituksessa 13.1.2020.

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 17.2.2018. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 19.2.2018 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä ennakkokuulemistä varten 2.12.2019 – 6.1.2020. Ennakkokuulemisesta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 30.11.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 19.12.2019. Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on muutettu voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten korttelialue (AL) *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Kinnusen talo on suojeltu sr-26-merkinnällä. Kokonaisrakennusoikeus on 2000 kerros-m², josta 1850 kerros-m² on osoitettu suojeltavalle rakennukselle ja 100 kerros-m² uudistettavalle talousrakennukselle tontin kaakkoiskulmassa. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa suojeltavan rakennuksen eteläpäädyn laajentamisen 50 kerros-m²:n uudisosalla. Tontin rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 350 kerros-m². Kerrosluku on päärakennuksessa Iu2/3 ja talousrakennuksessa yksi (I). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan mm. majoitus-, palvelu- sekä ravintolatilojen sijoittaminen korttelialueelle. Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

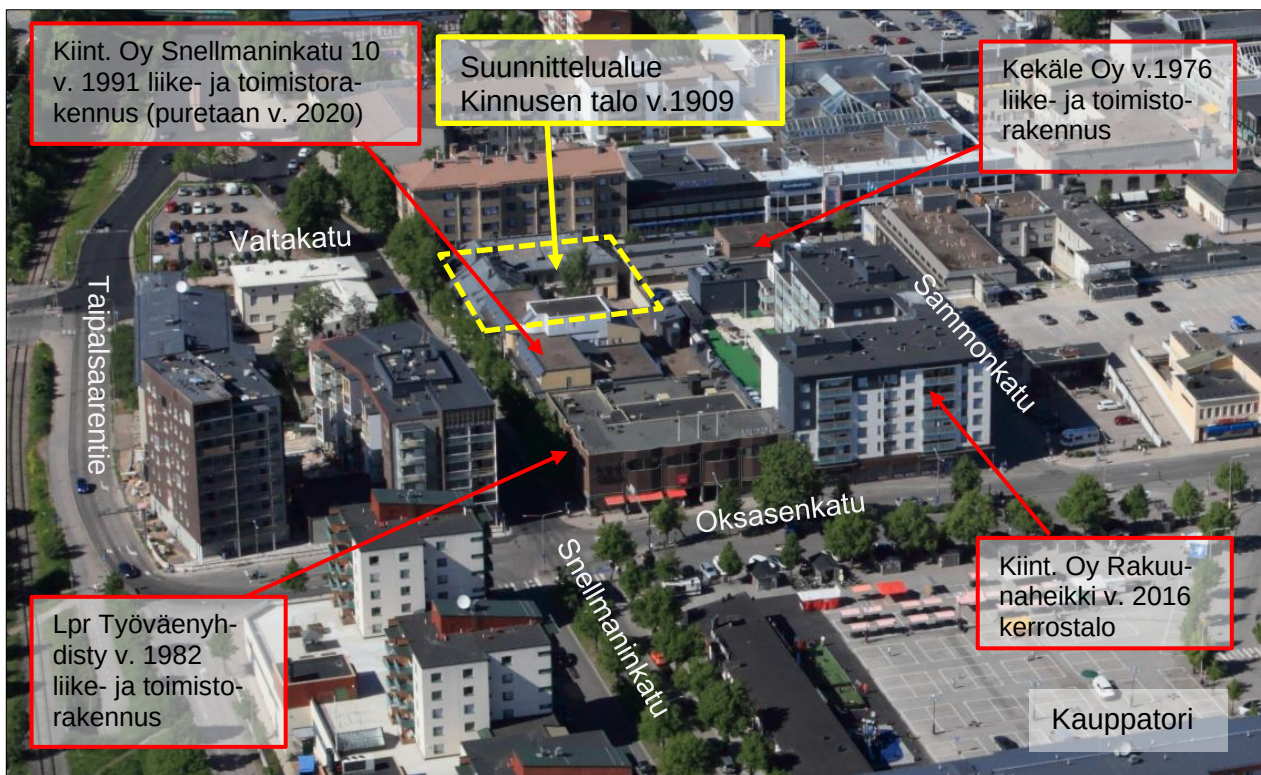
Asemakaavamuutos on mahdollista toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustan länsiosassa. Alue rajautuu lännessä Snellmaninkatuun, pohjoisessa Valtakatuun sekä etelässä ja idässä saman korttelin naapuritontteihin, joilla on asuin-, toimisto- ja liikerakennuksia. Kortteli on keskeinen Lappeenrannan keskustan elinvoimaisuuden ja kaupunkikuvan kannalta. Korttelin rakennuskanta on ajallisesti kerrostunutta.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa. Viistoilmakuva vuodelta 2017.

Suunnittelualueella sijaitsee Kinnusen talo, joka on vuonna 1909 rakennettu jugendtyylinen liike- ja asuinrakennus. Suutarimestari Pekka Kinnunen rakennutti kulmatontille liike- ja asuintalon sekä piharakennuksen rakennusmestari Pekka Roihan piirustusten mukaan. Kaksikerroksinen aumakattoinen rakennus on edelleen asuin- ja liikekäytössä.

Suunnittelualueen ympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella tontilla 47 on osittain kaksikerroksinen Kekäle Oy:n liike- ja toimistorakennus vuodelta 1981. Tontin autopaikat on sijoitettu rakennuksen yksikerroksisen osan katolle. Arkkitehti Veijo Kahran suunnittelema rakennus edustaa aikakaudelle tyypillistä klinkkeripinnoitettua elementtirakentamista.

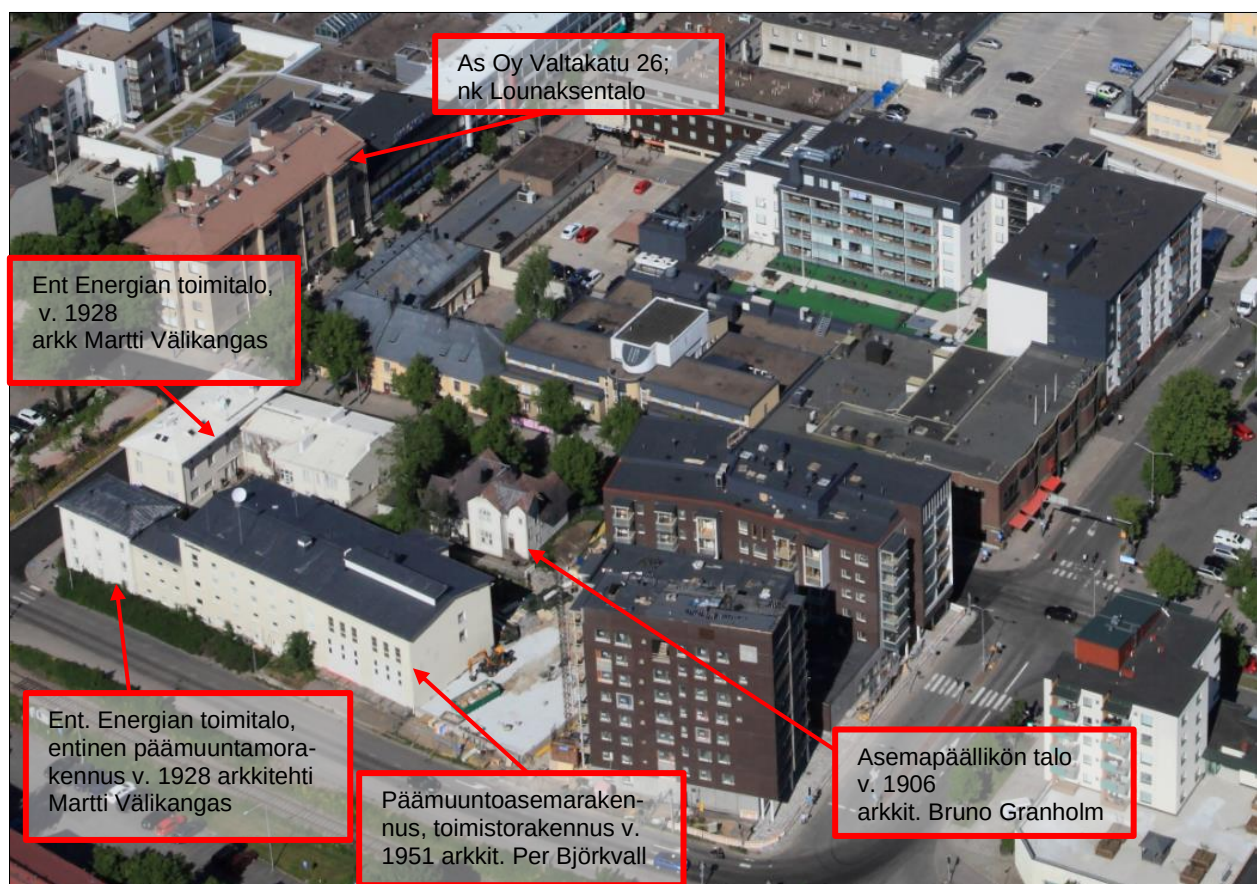
Suunnittelualueen eteläpuolella tontilla 3 on Kiinteistö Oy Lappeenrannan Snellmaninkatu 10:n liike- ja toimistotalo, joka on rakennettu vuosina 1990-1991. Rakennuksen on suunnitellut Insinööritoimisto Maa ja Vesi Oy, suunnittelijana arkkitehti Juha Pulkkinen. Rakennus edustaa aikakaudelleen tyypillistä postmodernia liikerakennusta. Rakennuksen purkaminen on käynnistynyt keväällä 2020 ja sen paikalle rakennetaan uusi liike- ja asuintalo.

Korttelin eteläpäässä tontilla 4 Snellmaninkadun ja Oksasenkadun kulmassa on Lappeenrannan Työväenyhdistyksen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen on suunnitellut AA-Suunnittelupalvelu Oy/Jouni Ijäs. Myös tämä rakennus puretaan vuoden 2020 aikana.

Korttelin uusin rakennus on vuonna 2016 valmistunut asuin- ja liikerakennus Kiinteistö Oy Rakuunaheikki Sammonkadun ja Oksasenkadun kulmassa tontilla 1.

Korttelin pohjoisosan nykyiset rakennukset ovat pääasiassa katulinjassa kaksikerroksisia ja syvemmällä tontilla kolmikerroksisia. Korttelin uusin rakennus Kiint. Oy Rakuunaheikki on kuusikerroksinen, mutta se porrastuu kohti Kekäleen liiketaloa kolmikerroksiseksi.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Lappeenrannan kauppatori ja länsipuolella ns. Energian kortteli. Energian korttelin eteläpäähän on valmistunut vuonna 2017 kuusikerroksinen palveluasumisen asuinrakennus sekä 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Korttelin pohjoisosassa sijaitsevat asemakaavalla suojellut nykyisin toimitiloina toimivat rakennukset entiset Lappeenrannan asemapäällikön puutalo vuodelta 1906, Lappeenrannan sähkölaitoksen muuntamorakennus vuodelta 1928 sekä päämuuntamorakennus vuodelta 1951.



Kuva 3. Energian korttelin asemakaavalla suojellut rakennukset sekä Valtakatu 26 eli ns. Lounaksen talo. Viistoilmakuva vuodelta 2017.

Energian korttelin säilytettävät rakennukset muodostavat Kinnusen jugend-talon kanssa rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Kokonaisuutta täydentää suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva, vuonna 1940 valmistunut asuin- ja liikerakennus Asunto Oy Valtakatu 26 eli ns. Lounaksen talo, joka muodostaa Kinnusen talon kanssa kaupunkikuvallisen portin ydinkeskustaan lännestä saavuttaessa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maastonmuodot, maa- ja kallioperä

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman laki-alueelle. Salpausselän reunamuodostumat ovat syntyneet, kun mannerjää on sulamisvaiheessa pysähtynyt paikalleen ja sen reunan eteen on kasaantunut soraa ja hiekkaa. Suunnittelualueen kallioperän kivilajina on kalkkisirilikaattikivi ja maaperän on hiekkaa (Hk) (lähde gtkdata.gtk.fi/maankamara/). Kallioperä on syvällä maankerrosten alla.

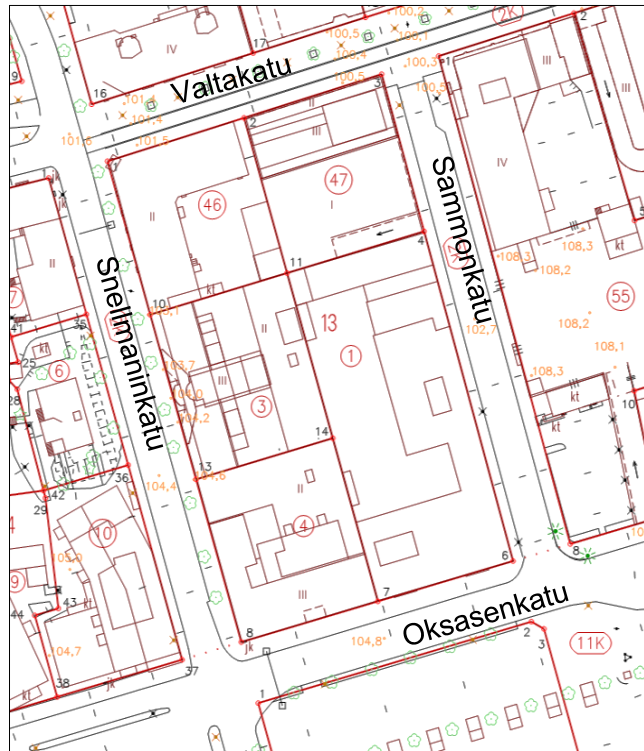
Kaavamuutosalueen maasto on lähes tasainen. Maanpinnan korkeus tontilla on n. +101 – 102,5 metriä mpy (merenpinnan yläpuolella). Korttelin maasto laskee kohti pohjoista ja Saimaata. Maanpinnan korkeus Snellmaninkadulla suunnittelualueen tontin etelärajan kohdalla on n. +103,1 metriä mpy, nousten +104,8 metriin Oksasenkadulla. Korkeusero korttelin etelä- ja pohjoisosan välillä on noin 4 metriä.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Vuoksen vesistöalueelle ja Ala-Saimaan valuma-alueelle. Alue sijoittuu pohjavesialueelle Lappeenrannan keskusta – Lauritsala (0540510), joka on luokituksestaan III-luokan pohjavesialue (*muu pohjavesialue*). Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokituksesta. Tutkimusten perusteella pohjavesialueen luokitukseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Tontin sisäpihalla jätekatoksen vieressä kasvaa



Kuva 4. Kantakarttaote suunnittelualueen korttelista.

kaksi koivua ja osaa sisäpihan julkisivusta peittää villiviini. Piha-alue on asfalttia ja roska-katoksen edessä soraa. Ympäristön alueen kadut, kevyen liikenteen kulkureitit, piha- ja pysäköintialueet ovat pääosin asfaltoituja tai kivettyjä. Snellmanin- ja Valtakadun varressa kasvaa katupuina lehmuksia.

Alueella voi esiintyä kaupunkiympäristössä viihtyvää eläimistöä. Suunnittelualueella ei ole selvitysten mukaan erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, luonnonsuojelualueita eikä muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien esiintymiä (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asemakaavoituksen ja rakentumisen historiaa

Lappeenrannan siviiliasutus siirtyi 1700-luvun lopulla Linnoitusniemen ulkopuolelle ja se keskittyi Viipurin ja Savonlinnan teiden risteyksessä sijaitsevaan niin sanottuun Suureen esikaupunkiin. Alkuun Lappeenrannan esikaupunki muodostui ilman kaavoitusta ja alueista laadittiin tonttien muodostamisen pohjaksi karttoja. Esikaupunki käsitti aluksi kaksi pitkittäiskatua ja kolme pohjois-eteläsuuntaista poikittaiskatua, jotka jakoivat esikaupungin korttelialueiksi. 1800-luvun kuluessa entinen esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen.

Lappeenrannan uusi keskusta alkoi muotoutua Suureen esikaupunkiin kaupungin porvariston, varsinkin kauppiaiden, muutettua 1830-luvun lopulta lähtien pois Linnoitusniemeltä. Kaupunkirakenteessa raatihuoneen edustalla 1800- ja 1900-lukujen vaihteeseen saakka sijainnut tori oli sekä hallinnon että kaupallisen toiminnan keskus. Sen laidalle rakennettiin kaupungin tärkeimmät rakennukset. Myös kaupungin arvokkaimmat yksityistontit sijaitsivat sen läheisyydessä. Torilla myytiin lähinnä elintarvikkeita, kun taas vähittäiskauppa keskittyi asuinrakennusten yhteydessä oleviin kauppapuoteihin.

Suunnittelualueella oli tontin rakentumisvaiheessa voimassa ns. Keisarin kaavana tunnettu asemakaava. Asemakaavan laati maanmittari Albin Hannikainen ja sen vahvisti Keisari Aleksanteri III vuonna 1892. Keisarin kaava oli ensimmäinen varsinainen asemakaava kaupungin alueella. Aiemmin kaupunkia oli laajennettu lohkomalla tontti kerrallaan.



Kuva 5. Ote Albin Hannikaisen laatimasta asemakaavasta, jonka Aleksanteri III vahvisti 1892 ja jota on kutsuttu Keisarinkaavaksi.

Kaupunki luopui tontin omistuksesta ja myi sen julkisella huutokaupalla vuonna 1895. Rakentamaton tontti vaihtoi omistajaa vielä useasti ennen kuin suutarimestari Pekka Kinnunen osti tontin julkisesta huutokaupasta marraskuussa 1908. Syy tontin useisiin omistajanvaihdoksiin oli ilmeisesti se, että uuden Aleksanterinkadun avaaminen oli vielä kesken. Kinnunen omisti myös Aleksanterinkadun vastakkaisella puolella olevan tontin.

Asemakaavojen ohella myös rakennusjärjestykset säätelivät tarkoin kaupunkirakentamista. Lappeenrannassa ensimmäisen rakennusjärjestyksen vahvisti senaatti vuonna 1847. Rakennusjärjestyksellä pyrittiin luomaan paloturvallinen kaupunki, mikä saavutettiin mm. määräämällä tonttien väliin palokujat. 1800- ja 1900-luvun taitteen Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestyksessä kiellettiin useampikerroksiset puutalot. Määräystä kiertettiin rakentamalla kaksikerroksiset talot niin sanotuksi yhdistelmätaloksi, joissa alin kerros oli kivirakenteinen ja ylempi puurakenteinen. Rakennustyyppien esikuvana olivat Euroopan monikerrokset liikepalatsit. Ensimmäinen tällainen ”kauppapalatsi” Lappeenrannassa oli Christian Haikalan vuonna 1887 rakennuttama talo Kauppakadun varressa. 1900-luvun alkupuolella valmistui Kinnusen talon lisäksi toinenkin yhdistelmätaloksi luettava rappauspintainen vinkkelirakennus, ns. Apteekin talo. Kinnusen talon alin kerros on tiilirakenteinen ja toisen kerroksen runko on pystyhirttä. *Lähde: Kinnusen talo rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy.*

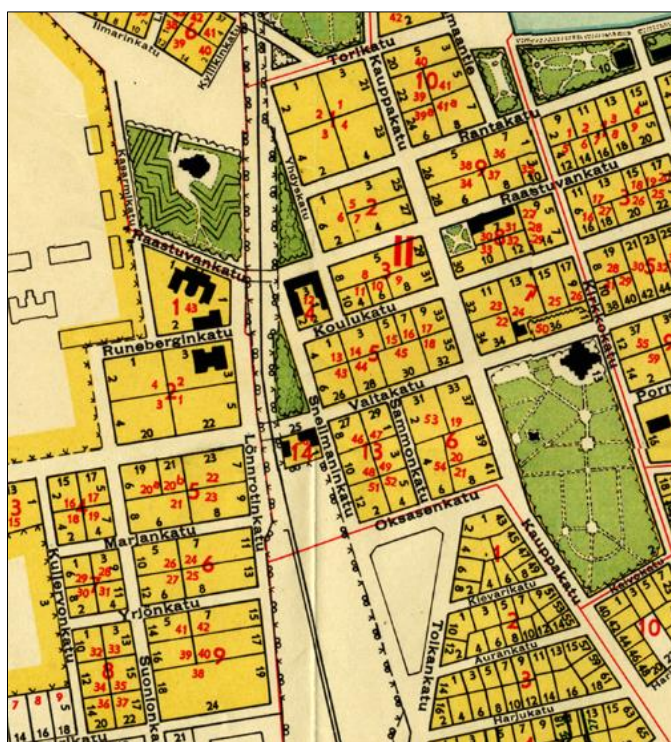


Kuva 6. Aleksanterinkadun (nykyinen Valtakatu) ja Snellmaninkadun kulma vuonna 1910. Kuvan vasem-massa reunassa on vuonna 1909 valmistunut Kinnusen talo. Mäen päällä mäntyjen takana vuonna 1906 rakennettu asemapäällikön talo. (Etelä-Karjalan museo kuva-arkisto)

Lappeenrannan keskustan alueelle vahvistettiin vuonna 1936 Otto-Iivari Meurmanin laatima yleisasemakaava, joka käsitti myös vuonna 1932 kaupunkiin liitetyt laajat esikaupunkialueet. Vuoden 1936 asemakaavassa kortteli 13 sai nykyisen muotonsa, kun entinen Aleksanterinkatu merkittiin viralliseksi kaduksi ja vuonna 1935 valtuuston päätöksellä nimeksi oli vaihdettu Valtakatu, samoin Ahlqvistin katu oli nimetty Oksasenkaduksi.

Valtakadusta muodostui Lappeenrannan tärkein itä-länsisuuntainen kulkuväylä. Vilkkaan liikenteen ansiosta Valtakadun varrelle rakentui vuosien saatossa runsaasti liiketiloja. Kauppatorin siirtyminen 1.10.1956 kaupunginlahden rannalta Oksasenkadun ja Toikan-kadun väliin jäävään kolmioon lisäsi edelleen alueen kaupallista merkitystä. Kauppatorin ympäristö on toiminut yhtenä kaupungin liiketilojen keskittymäalueena 2010-luvun alkupuolelle asti, mutta vuodesta 2015 alkaen kaupan rakenteellinen muutostila on johtanut liiketilojen käyttöasteen laskemiseen.

Ydinkeskustan asemakaavaa muutettiin 1970-luvun alussa laajalla alueella, muun muassa koko korttelissa 13. Erkki Juutilaisen laatima asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.1971 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 30.8.1972. Asemakaavan kunnianhimoinen piirre oli osoittaa yhtenäinen kerrosten lukumäärä myös jo rakennettujen



Kuva 7. Ote v. 1936 Otto-Iivari Meurmanin laatimasta yleisasemakaavasta.

rakennusten kohdalle. Monen kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen kohdalle on merkitty kerrosluvuksi III, mikä olisi edellyttänyt joidenkin jo rakennettujen rakennusten madaltamista. Samoin usean tontin rakennusoikeus on pienempi, kuin tontille jo rakennettujen rakennusten kerrosala. Vuoden 1971 asemakaava on Snellmanin korttelissa edelleen voimassa Kinnusen talon tontilla.

- Rakennuskanta

Suunnittelualueella osoitteessa Valtakatu 27 sijaitsee niin kutsuttu Kinnusen talo. Rakennusmestari Pekka Roihan piirtämä jugend-tyylisuuntaa edustava rakennus valmistui vuonna 1909. Kaksikerroksisen rakennuksen alimmassa kerroksessa on liikehuoneistoja ja toisessa kerroksessa asuntoja. Rakennus on harvinainen säilynyt esimerkki Lappeenrantaan rakennetusta jugend-arkkitehtuurista. Rakennuksen alakerrassa toimii tällä hetkellä mm. kauneushoitola, lounaskahvila ja divari. Yläkerrassa on valokuvaamon toimilohjen lisäksi kuusi asuntoa. Rakennukselle on tehty kuntotarkastus syksyllä 2016 (Insinööritoimisto Siluc Oy). Kuntotarkastuksen mukaan rakennus kaipaa saneerausta ja rakennuksen talotekniikka on pääosin käyttöikänsä lopussa.

Rakennus on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas rakennus.

Kinnusen talolle on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy, 2016). Selvityksessä on kuvattu tarkemmin rakennuksen, tontin ja käytön historiaa. Selvitys on asemakaavan liitteenä **nro 5**.



Kuva 8. Kinnusen talo Valtakadulta kuvattuna.



Kuva 9. Kinnusen talo Snellmaninkadulta kuvattuna.

- Kinnusen talon rakentamis- ja muutosvaiheita

Pekka Kinnunen sai tontin omistukseensa marraskuussa 1908. Hän tilasi rakennuksen piirustukset rakennusmestari Pekka Roihalta ja ne valmistuivat huhtikuussa 1909. Rakennustöihin ryhdyttiin heti piirustusten valmistumisen jälkeen. Marraskuun loppupuolella todetaan, että rakennusvaiheessa oli tehty muutoksia huonetilojen ja tulipesien suhteen. Rakennusvaiheessa tehdyt muutokset kohdistuvat ainakin rakennuksen itäpäätyyn Valtakadun puolelle, jossa ylä- ja alakertaan on toteutettu kaksi pientä asuntoa, joihin on kulku pihan puolelta porrashuoneesta. Myös Snellmaninkadun puolella rakennuksen eteläpäädyssä tiloja ei ole mitä ilmeisimmin toteutettu alkuperäisten piirustusten mukaan.

Julkisivun osalta Valtakadun puolelle esitetty parveke on jätetty pois toteutusvaiheessa. Julkisivusuunnitelmissa ei näy toteutettuja koristeita: kulmatornin mehiläistä ja luonnonkivistä koristeaihetta eikä myöskään erkkerien nauhamaista koristeaihetta. Osa muutoksista, kuten toteuttamatta jätetyt seinät ja muutetut tulisijojen paikat, on merkitty myöhemmin kaupunginarkistossa oleviin piirustuksiin. Pihaa rajaavia portteja ei näy heti valmistumisen jälkeen otetussa valokuvassa, joten on mahdollista, ettei niitä ole toteutettu.

Kinnusen taloon on tehty suhteellisen vähän muutoksia. Ne ovat pääosin olleet paikallisia tarpeesta tai vauriosta lähteviä korjauksia. Rakennuksessa on tehty jonkin verran kevyitä muutostöitä liiketoiminnan vaatimusten ehdoilla, esimerkiksi oviaukkoja on tukittu tai avattu sekä tehty kevyitä väliseiniä. Monista muutostöistä ei ole löydetty suunnitelmia tai muutoin saatu selvitystä ajankohdasta. Esimerkiksi pihan puolen puiset laajennusosat, puurakenteinen porraskerros toisen kerroksen asuntoihin ja keittiön ”kuisti”, ovat mahdollisesti alkuperäisiä tai sitten varhaisia muutostöitä. Keskeisiä muutoksia ovat olleet:

- Kylpyhuoneet 1927. Toisen kerroksen isoihin asuntoihin tehtiin kylpyhuoneet purkamalla vanhoja seinä ja rakentamalla uudet seinät.

- Laajennus rakennuksen eteläpäätyyn 1934 (toteutus 1940-l). Uusi kaksikerroksinen laajennusosa sulki kulkureitin Snellmaninkadun puolelta. Laajennus on esitetty toteutettuna vuoden 1941 muotokuvissa, mutta on mahdollista että se valmistui vasta sodan jälkeen.
- Uusi ovi ja näyteikkuna Snellmaninkadun puolelle 1941
- Näyteikkunamuutos Valtakadun puolella ja keskuslämmitys 1946
- Vesikattokorjaus 1970-luvulla. Talon vesikaton pellitys uusittiin. Snellmaninkadun puoleisten erkkerien päällä olleet tornit poistettiin.
- Piharakennuksen purku 1980-90-luvulla
- Julkisivukorjaus 2002. Rakennuksen kadunpuoleisien julkisivujen rappauspinta uusittiin. Rakennuksen ulkoasu ja väritys palautettiin alkuperäiseen asuun.

Historiallinen arvo

Suutarimestari Pekka Kinnunen rakennutti kulmatalon ja piharakennuksen rakennusmestari Pekka Roihan piirustusten mukaan vuonna 1909. Sekä rakennuttaja Pekka Kinnunen että suunnittelija Pekka Roiha ovat olleet rakennusajankohtana merkittäviä henkilöitä Lappeenrannassa. Kinnusen jalkinevalmistus ja myynti laajeni suutarinkisällin toiminnasta toista sataa ihmistä työllistäneeksi tehtaaksi. Pekka Roiha taas suunnitteli Lappeenrannassa merkittävän määrän rakennuksia sekä niiden muutostöitä ja oli toimissaan yksi kaupungin merkittävimmistä 1800-1900-luvun taitteessa.

Kinnusen talo on edelleen alkuperäisessä käyttötarkoituksessa asuin- ja liikekäytössä. Kauppiastalossa on yli sadan vuoden aikana toiminut lukuisa määrä erilaisia yrityksiä. Pitkään jatkunut julkinen käyttö liiketilana on tehnyt rakennuksesta tutun kaupunkilaisille. Alakerta on ollut pääosin liiketiloina ja yläkerta asuntoina. Talon isot asunnot ovat olleet Pekka Kinnusen sekä hänen poikiensa perheille ja niiden lisäksi pienempiä asuntoja vuokrattavaksi. Yläkerrassa on edelleen kuusi asuntoa. (Lähde: LPV Jyväskylä Oy 2016)

Rakennushistorialliset arvot

Rakennus edustaa rakentamisaikakohdalle tyypillistä jugend-tyyliä ja se on yksi Lappeenrannan harvoista säilyneistä tyyliuuntaa edustavista rakennuksista. Kulmaviistouksen ja sen päällä olevan kulmatornin lisäksi rakennuksen keltaiseksi rapattua julkisivua hallitsevat myymälöihin johtavat jugend-koristeiset sisäänkäynnit ja leveät yläosaltaan pieniruutuiset näyteikkunat. Asuin-



Kuva 10. Kinnusen talo sisäpihalta kuvattuna.

kerroksen erkkeriulokkeiden suorakaideikkunat on jaettu pienempiin ruutuihin ja erkkereiden yläpuolella olivat kattorakenteen tornit. Julkisivun mehiläiskoristeet ja luonnonkiviko-

risteet ovat myös jugendtyylille tyypillisiä. Valtakadun puolella on hyvin alkuperäisenä säilynyt koristelaatoilla laatoitettu ovisyvennys, jonka päällä on rapattu kaariaihe. Lappeenrannan jugendtyylisistä liike- ja asuintaloista ovat säilyneet vain Kinnusen ja KOP:n (Koulukadun) talot.

Kinnusen talo antaa edelleen edustavan kuvan 1900-luvun alun lappeenrantalaisesta liikerakennusarkkitehtuurista. Kulmarakennuksen alin kerros on tiilirakenteinen ja toisen kerroksen runko on hirttä. Rakennus on näin tyypillinen niin sanottu yhdistelmärakennus sekä rakenteeltaan että toiminnalliselta ratkaisultaan. Materiaaliratkaisujen lisäksi näissä taloissa oli myös omanlainen toiminnallinen järjestely; tiilirunkoinen pohjakerros varattiin kaupan käyttöön myymälä- ja varastotilaksi ja puurakenteinen yläkerta asuinkäyttöön. Yläkerran pystyhirsirakenteet edustavat harvinaista hirsirakennustapaa.

Julkisivussa on tapahtunut vain pieniä muutoksia ja kokonaisuus on säilynyt eheänä. Eteläpäähän tehty laajennusosa noudattaa rakennuksen tyyliä eikä kadun puolella juuri erotu vanhasta päämassasta. Snellmaninkadun puoleisten erkkerien päältä on purettu tornit 1970-luvulla. Ovia ja näyteikkunoita on ensimmäisessä kerroksessa muutettu vähän. Pihan puolelle on lisätty puurakenteinen porrashuone ja kuistimainen osa mahdollisesti jo 1920-luvulla. 2000-luvulla tehty kadun puolen julkisivukorjaus on onnistuneesti säilyttänyt ja palauttanut alkuperäistä ilmettä. Julkisivuissa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä rakennusosia, kuten ovia ja ikkunoita.

Sisätiloissa on tapahtunut melko vähän muutoksia. 1920-luvulla asuntoihin on lisätty kylpyhuoneet ja siinä yhteydessä on tehty pieniä väliseinämuutoksia. Ulkorakennuksen purkamisen jälkeen 1980-luvulla on tehty uusia wc-tiloja rakentamalla kevytrakenteisia väliseiniä. Muutoin tiloja on muokattu lähinnä sulkemalla ja avaamalla oviaukkoja tilojen välille, niin että liiketilat ja asunnot ovat muokkaantuneet tarpeen mukaan. Alkuperäiset tilat ovat edelleen tunnistettavissa, vaikka pintamateriaaleja on muutettu. Sisätiloissa on kuitenkin säilynyt alkuperäisiä pintamateriaaleja, kuten klinkkerilattiaa ja panelointeja. Myös alkuperäisiä rakennusosia kuten väliovia ja kaakeliuuneja on säilynyt. Monet tilat ovat edelleen alkuperäisessä käyttötarkoituksessa – esimerkiksi alakerran kadun puolen liiketilat, porrashuoneet ja yläkerran asuntojen keittiöt. (Lähde: LPV Jyväskylä Oy 2016)

Ympäristölliset/ kaupunkikuvalliset arvot

Kinnusen talon sijainti Lappeenrannan ydinkeskustassa on keskeinen ja rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Koristeellinen rakennus on hyvin tunnistettavissa. Yhdessä sähkölaitoksen rakennuksien ja Lounaksen talon kanssa se muodostaa kerroksellisen kokonaisuuden Valtakadun ja Snellmaninkadun risteykseen. Keskustan rakennuskanta on eri-ikäistä eikä vanhojen rakennusten keskittymiä pääosin muodostu, joten risteuksen kokonaisuus on poikkeuksellinen. Talot toimivat porttina kävelypainotteiseen keskustaan ja yhdessä katujen kaupunkikuvallisesti merkittävien lehmusrivien kanssa ne muodostavat miellyttävän katunäkymän. Kinnusen talon korttelin rakennuskanta on kokenut suuria muutoksia viime vuosikymmeninä eikä korttelin vanhasta rakennuskannasta korttelissa ole jäljellä muuta kuin Kinnusen talo. (Lähde: LPV Jyväskylä Oy 2016)

Suunnittelualueen ympäristön rakennusten arvot

Valtakatu 26, nk. Lounaksen talo

Suunnittelualueen pohjoispuolella on viisikerroksinen asuin- ja liikerakennus nk. Lounaksen talo. Rakennuksen suunnittelu aloitettiin vuonna 1939, jolloin uudet rakennustekniikat mahdollistivat täysin uuden rakennustavan. Talon on suunnitellut arkkitehti T.J. Ermala. Lounaksen talossa on suorakaiteen muotoiset erkkerit ja graniitilla kehystetyt sisäänkäynnit. Rakennus on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas rakennus.



Kuva 11. Valtakatu 26, nk. Lounaksen talo. Vuonna 1940 valmistunut asuin- ja liikerakennus.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat ns. energian korttelin asemakaavalla säilytetyt rakennukset asemapäällikön puutalo vuodelta 1906, sähkölaitoksen entinen toimitalo ja muuntamorakennus vuodelta 1928 sekä entinen päämuuntoasemarakennus vuodelta



Kuva 12. Energian korttelin asemakaavalla suojeltu asemapäällikön talo Snellmaninkadun varressa.

1951. Rakennukset toimivat nykyisin toimistorakennuksina ja korttelin eteläpäähän on valmistunut vuonna 2017 kaksi uutta kerrostaloa.

Energian korttelin alue on Lappeenrannan keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksen Arkkitehdit Oy, 2013) paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus.



Kuva 13. Energian korttelin asemakaavalla suojeltuja rakennuksia Valtakadun ja Lönnrotinkadun kulmasta kuvattuna.

- Kaupunkikuva ja- rakenne

Lappeenrannan ydinkeskusta on rakentunut säännölliseen ruutukaavaan ja rakennusten sijoittelu myötäilee pääsääntöisesti katulinjauksia. Katutilat ovat selkeästi jäsenneityjä ja kaupunkimaisia. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat pääasiassa yhdestä neljään kerrokseen. Tätä korkeammat rakennukset ovat harvinaisempia. Matalan rakentamisen myötä kaupungin katutilat ovat valoisia ja mittakaavaltaan miellyttäviä. Liikennejärjestelyjen osalta on onnistuttu rauhoittamaan tärkeät kadut ja katuosiot. Kauppakadun ja Valtakadun ydinkeskustan osuudet ovat suurelta osin kävelypainotteisia. Autoliikenteen vähäisyys ydinkeskustan kaduilla parantaa viihtyvyyttä ja houkuttelee ajanviettoon. Ydinkeskustalle luonteenomainen viihtyisä, pienkaupunkimainen tunnelma on erityisesti Kinnusen talon kohdalla vahvuus, joka tulisi myös kaupungin kasvaessa pyrkiä säilyttämään.

Ydinkeskustan rakennuskanta on moninainen ja sisältää kaupunkikuvallisesti tärkeitä ajallisia kerrostumia. Puhtaan rakennushistoriallisen arvon lisäksi rakennus voi olla arvokas osana katukuvaa tai kerrostunutta kaupunkiympäristöä, mikä on huomioitava keskustan lisärakentamista suunniteltaessa. Rakennuskanta on nykytilassa melko matalaa ja tehokkuusluvut monin paikoin alhaisia. Huomattavaa ydinkeskustan nykyisessä rakennuskannassa on tietynlainen toiminnallinen kahtiajako. Monet ydinkortteleista ovat pelkästään liikerakentamista ja ydinkeskustan reunoilla olevista taloista suuri osa pitää sisällään vain asuntoja.

- Liikenneverkko

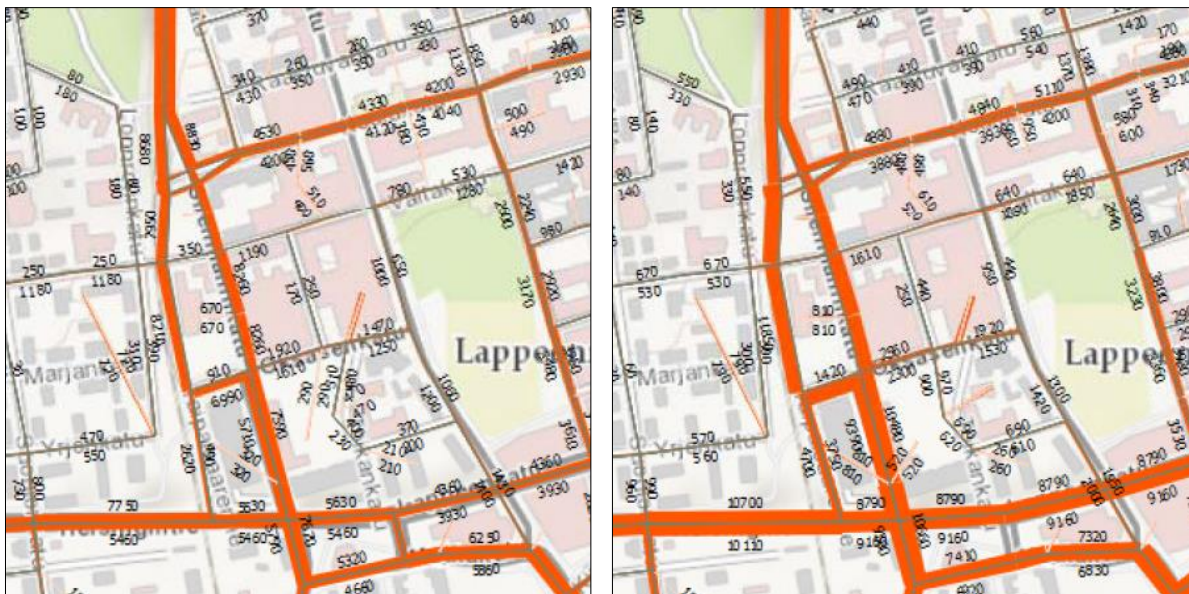
Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan länsiosassa Valtakadun ja Snellmaninkadun kulmassa. Valtakatu on kävelypainotteinen katu, jossa moottoriajoneuvoliikennettä on vain itäsuuntaan ja jalkakäytävät molemmilla puolilla katua. Lisäksi kadulla on

erillinen kaista-alue pyöräilijöille. Kadun talvikunnossapitoa helpottaa katulämmitys. Nopeusrajoitus on 20 km/h.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Snellmaninkatu. Katu on osa ydinkeskustaa ympäröivää kehäkatua ja liikenne on kadulla vilkasta. Katu on suunnittelualueen kohdalla yksisuuntainen kohti pohjoista. Kadun länsireunalla on jalkakäytävä ja itäreunalla suunnittelualueen vieressä kulkee kevyen liikenteen väylä. Ajoradan ja kevyen liikenteen väylän välissä kasvaa rivi vanhoja kookkaita lehmuksia. Nopeusrajoitus on 50 km/h.

Taipalsaarentien länsipuolella on teollisuusraide, jota käyttävät mm. Metsä Woodin Lappeenrannan saha ja Outotecin Lappeenrannan yksikkö. Radalla on loka-toukokuussa keskimäärin kaksi edestakaista ajosuoritusta viikossa. Kesäkaudella kulkee satunnaisia junia tehtaan tarpeen mukaan. Raskaat kuljetukset voivat aiheuttaa hetkellistä tärinää. Ajonopeus raiteella on vain 10 km/h, mikä osaltaan pienentää haittaa. Toivokodin asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditun tärinäselvityksen mukaan mitatun suuruinen junaliikennetärinä, heilahdusnopeuden huippuarvo 0,57 mm/s, ei vaurioita hyväkuntoisia rakennuksia tai rakenteita tarkasteltavalla alueella. (Geomatti Oy 22.10.2019). Kinnusen talon sijoituksessa yli 70 metrin päähän radasta voidaan tärinäriskiä pitää oleellisesti pienempinä, kuin Toivokodin kohdalla, joka sijoittuu noin 30 metrin päähän radasta.

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 liikenne-ennusteen vuodelle 2035 (Trafix Oy 2015) sekä nykytilaennusteen vuodelle 2014. Nykytilaennusteen mukaan suunnittelualueen kohdalla Valtakadulla kulkee nykyisin 1190 ajoneuvoa/ vuorokausi itään. Ennusteen mukaan liikenne kasvaa 420 ajoneuvolla/ vuorokausi 1610 ajoneuvon/ vuorokausi. Nykytilaennusteen mukaan vuonna 2014 suunnittelualueen kohdalla Snellmaninkadulla kohti pohjoista on kulkenut 8930 (670 +8260) ajoneuvoa/vuorokausi. Snellmaninkadun liikenteen on ennustettu kasvavan kauppatorin kohdalla, joka on kaksisuuntainen osuus Snellmaninkadulla 13300 (5710 +7590) ajoneuvosta/vuorokausi 19870 (10480 + 9390) ajoneuvon/vuorokausi.



Kuva 14. Vuorokausiliikenne 2014 ja liikenne-ennuste, vuorokausiliikenne 2035 (Trafix 2015).

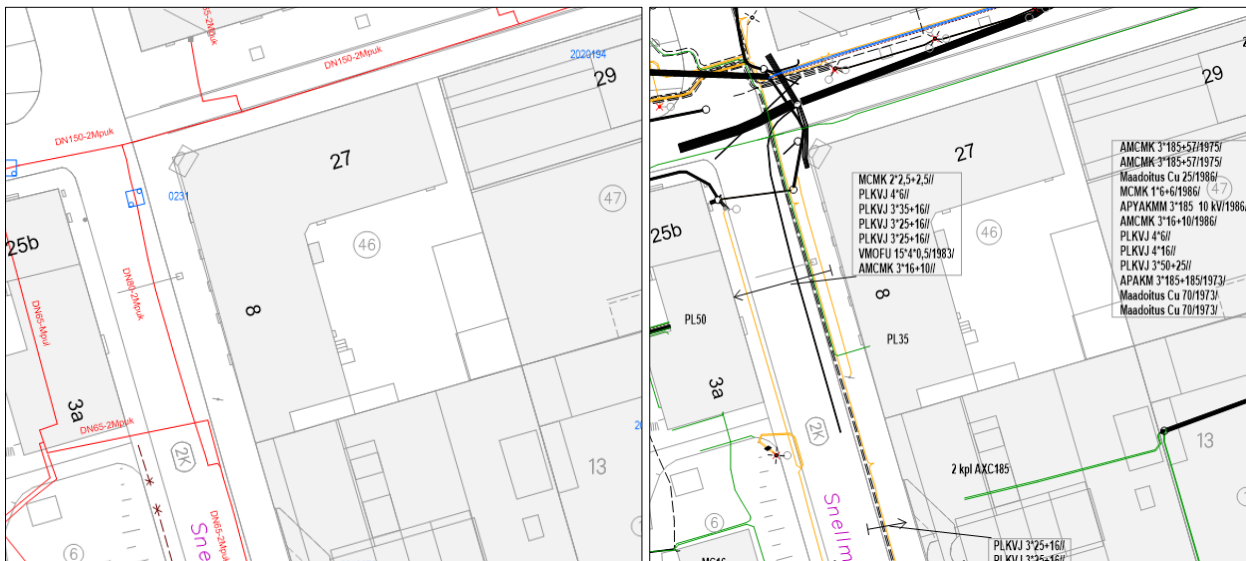
Kinnusen talon tontilla on ajoneuvoliikenteen tonttiliittymä Valtakadulle. Kiinteistöllä on noin 4-5 pysäköintipaikkaa talon asfaltoidulla sisäpihalla.

- Yhdyskuntatekninen huolto

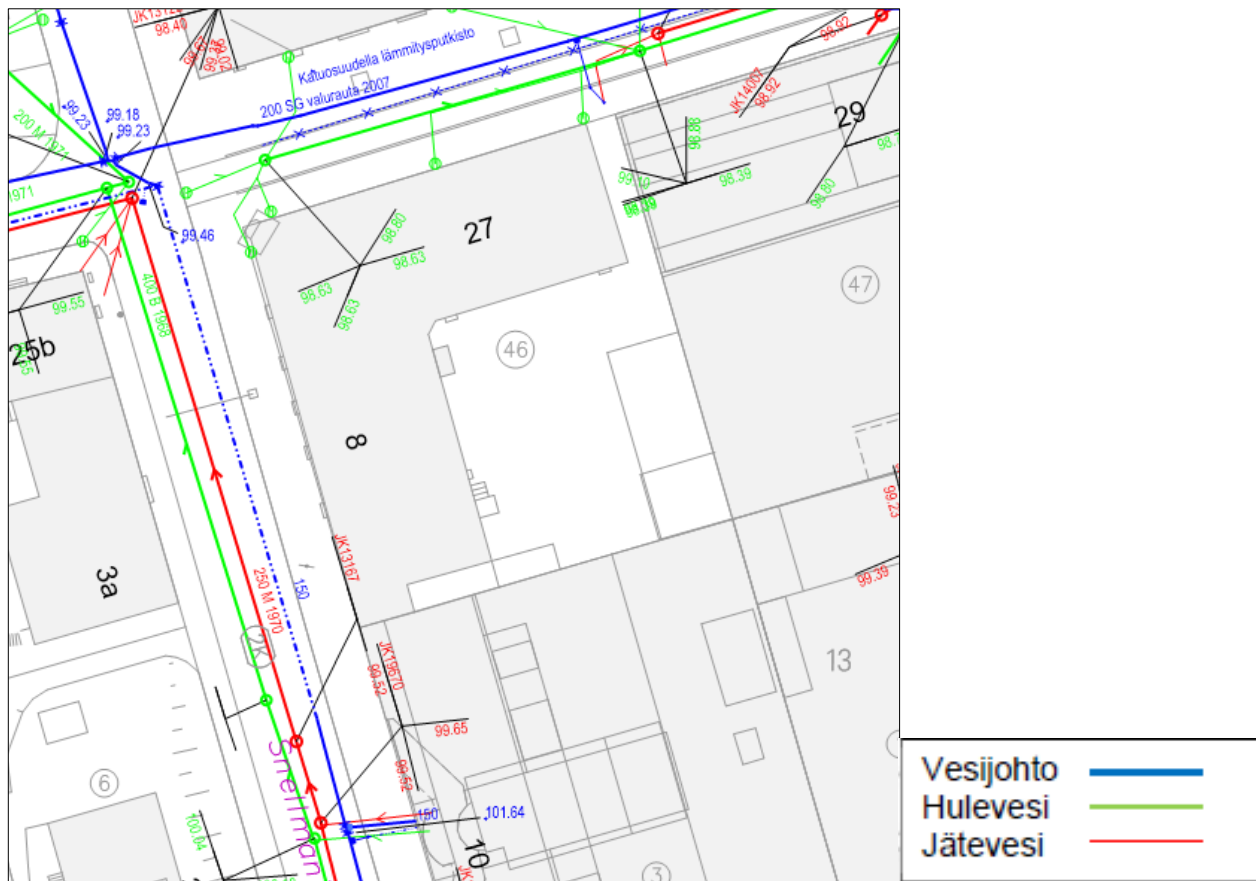
Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kunnallistekniset verkostot sijoittuvat suunnittelualueella katualueille.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolen katualueella kulkee kaukolämpöjohto, pienjännitekaapeleita, liikennevaloverkkoa ja vesihuollon verkostoa. Suunnittelualueen kiinteistössä on öljylämmitys.

Seuraavissa kuvissa on esitetty alueen Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



Kuva 15. Vasemmalla suunnittelualueen kaukolämpöverkosto (punaiset viivat) ja oikealla keski- ja pienjännitekaapelit (mustat ja vihreät viivat), liikennevaloverkko (violetit viivat) sekä ulkovaloverkkoa (keltaiset viivat). (Webmap 14.6.2019)



Kuva 16. Suunnittelualan vesihuoltoverkostot. (Webmap 14.6.2019)

3.1.4 Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: <http://kulttuuriymparisto.nba.fi>). Lähin kiinteä muinaisjäännös kohde on Lappeenrannan kirkon Nikolain vallit (000026183) suunnittelualueesta luoteeseen.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Lappeenrannan kirkko ja Lönnroten koulurakennukset ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki-alueajasta. Myös suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Lappeen kirkko kirkkopuistoiineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Nämä sijoittuvat kuitenkin kauemmas varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueella ei ole myöskään maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähin maakunnallinen kohde on satamaradan länsipuolella sijaitseva Leirin alue.

Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013) suunnittelualueen Kinnusen talo, suunnittelualueen viereiset Lounaksen talo ja Energian korttelin vanhat rakennukset on arvioitu paikallisesti merkittävinä kohteina. Yhdessä kohteet muodostavat

harvinaisen ja arvokkaan kokonaisuuden. Energian korttelin vanhat rakennukset on suojeltu asemakaavalla.



Kuva 17. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: 1) Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki, 2) Lappeen kirkko, 3) Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot (Lähde www.rky.fi)

Edellä mainitun keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan Kinnusen talo on paikallisesti merkittävä, arkkitehtonisesti arvokas rakennus. Lisäksi selvityksessä todetaan, että kulmatorneineen ja julkisivujen koristeaiheineen se antaa edustavan kuvan 1900-luvun alun lappeenrantalaisesta liikerakennusarkkitehtuurista.

Kinnusen taloon liittyviä arvoja on tarkennettu vuonna 2016 laaditussa rakennushistoriaselvityksessä. Sen mukaan rakennukseen sisältyy historiallisia, rakennustaiteellisia ja ympäristöllisiä/ kaupunkikuvallisia arvoja.

3.1.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä vajaa 10 asukasta ja koko korttelissa 13 on noin 120 asukasta (Lähde: X-city 14.6.2019). Kaavamuutosalueen rakennuksen alimmassa kerroksessa on liiketiloja, joissa toimivat taideliike, muotiliike, antikvariaatti, terapiayritys ja lounaskahvila, yläkerrassa valokuvaamo. Lähiympäristössä on runsaasti erilaisia liike- ja palveluyrityksiä, toimistotiloja, ravintoloita ja asuntoja.

3.1.6 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole tiedossa ympäristöä pilaavaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä tehdasalueesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä.

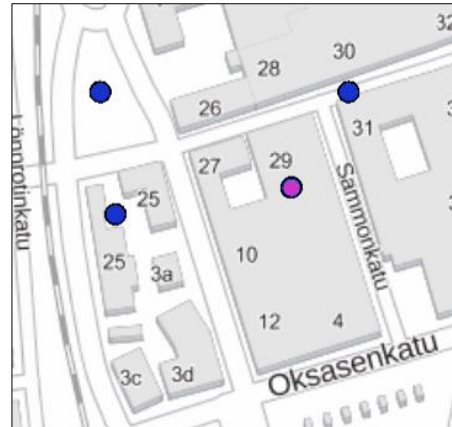
- Sisäilman radon

Suunnittelualue kuuluu radonin riskialueisiin. Säteilyturvakeskuksen mukaan Lappeenrannan 53100 postinumero alueella (keskusta-alue) on radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo 131 becquereliä kuutiometrissä, kun STM:n päätöksen (944/92) mukaan uusissa asunnoissa radonpitoisuus saisi olla enintään 200 Bq/m³. Alueella on mitattu 200 Bq/m³:n ylityksiä 16 %:ssa kohteista ja 400 Bq/m³:n ylityksiä 3%:ssa kohteista. (Lähde: www.stuk.fi)

- Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 2.1).

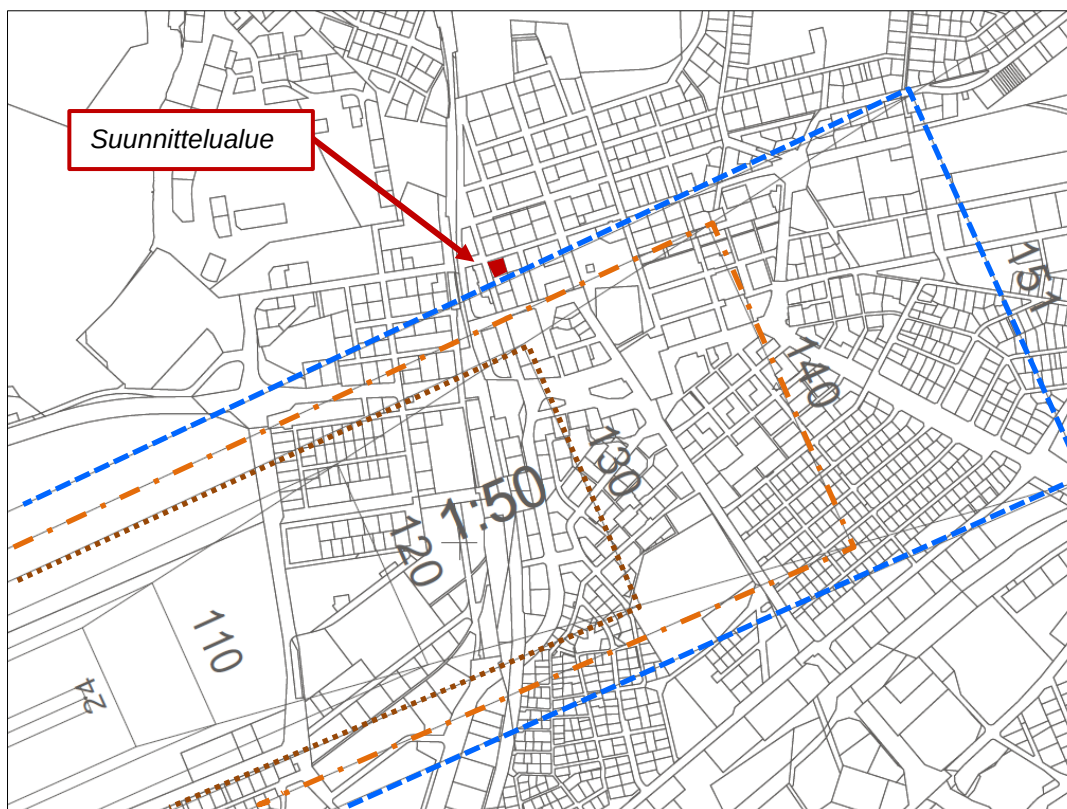
Suunnittelualueen läheisyydessä on muutamia pilaantuneiden maiden kohteita. Suunnittelualueen viereisellä tontilla Valtakatu 29 on toiminut kemiallinen pesula. Kohteessa ei ole MATTI-rekisterin mukaan puhdistustarvetta eikä käyttörajoitteita. Valtakatu 31:n kohdalla on toiminut polttoaineiden jakeluasema, Rautakauppa Ilmarinen. Kohde tulee selvittää jos alueelle tehdään muutoksia. Suunnittelualueen luoteispuolella kiertoliittymän eteläpuolella on lopetettu huoltoasema. Huoltamotoiminnan loputtua alue on kunnostettu ja alueelle on rakennettu pysäköintialue. Ns. Lappeenrannan Energian kortteliin (Valtakatu 25) on vuonna 2014 asemakaavamuutostyön yhteydessä laadittu maaperän pilaantuneisuusarvio (Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy 2014). Mahdollisena maaperän pilaantumisen lähteinä ovat olleet talousrakennusten polttoaineiden varastointitilat, kattilahuone sekä muuntamoiden ja kyntinkentän alueet. Arvioinnissa ei todettu tarvetta maaperän kunnostamiselle tai muille kohteen maaperään kohdistuville toimenpiteille. Maaperän pilaantuneisuus tulee kuitenkin selvittää tarkemmin, jos entisen kyntinkentän alueella tai muuntajien sijaintipaikkojen läheisyydessä tehdään maarakennustöitä.



Kuva 18. PIMA kohteet.

- Lentoliikenteen aiheuttamat korkeusrajoitukset

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan lentokentän lähestymisalueella. Lentoliikenteen vuoksi suunnittelualueella on noudatettava laskeutumispintojen ja lentosektoreiden aiheuttamia korkeusrajoituksia. Korkeusrajoituspinta, jonka yläpuolelle ei saa ulottua mitään rakenteita – myös rakentamisaikaisia eikä luonnonesteitä, on suunnittelualueella +151 metriä merenpinnasta.



Kuva 19. Lentoliikenteen korkeusrajoitukset. Suunnittelualue on merkitty punaisella. Lähde: Lappeenrannan lentoasema Oy, Ilmailulaitos, EFLP AGA M3-6 mukaiset lentoesterajoituspinnot 9.9.2016.

- Tieliikennemelu

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle on vuonna 2015 laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma (Ramboll Oy), jossa on käsitelty melun perustilaa selvitys-alueella sekä melulle altistuvien kohteiden määriä. Selvityksessä Lappeenrannan keskustajaman katuliikenteen meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

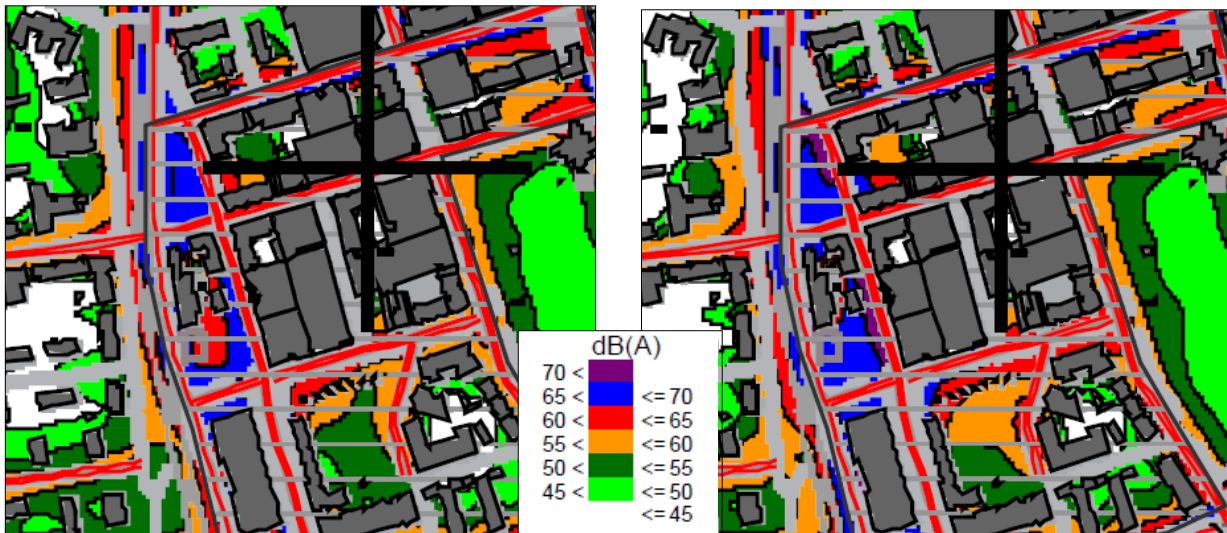
Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB (uusilla alueilla 45 dB).

Kohde	Keskiäänitaso L_{Aeq} enintään dB		Huomautuksia
	Päivällä	Yöllä	
Asuinalue, hoito- ja oppilaitosalue			
- ulkona	55	50 (45*)	* uusi alue
- sisällä	35	30	
Loma-asuntoalue, virkistysalue			
- taajamassa	55	50 (45*)	* uusi loma-asuntoalue
- taajamien ulkopuolella	45	40	
Luonnonsuojelualue	45	40**	** Jos alueella käydään öisin
Liike- ja toimistohuoneisto, sisällä	45	-	

Kuva 20. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot.

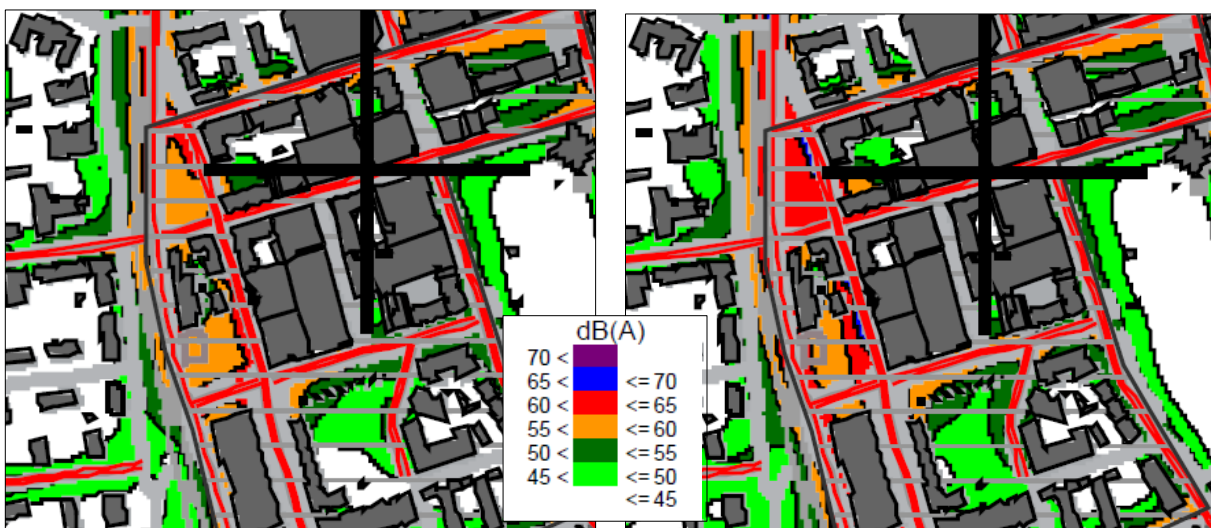
Seudullisen meluselvityksen mukaan Snellmaninkadun ajoneuvoliikenteen melutaso ylittää päivällä 65 dB(A) ja yöllä 60 dB(A) niin nykyisessä kuin ennustetilanteessa. Siten sekä päivämelun että yömelun ohjearvot ylittyvät. Valtakadun suunnalta ei alhaisen ajonopeuden takia ole käytännössä meluvaikutusta suunnittelualueelle.

Seuraavissa kuvissa on otteet Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen (Ramboll 2015) kartoista päivä- ja yöajan keskiäänitasoista, nykytilanne v. 2014 ja ennustetilanne v. 2035. Päiväajan ohjearvo asutukselle on 55 dB(A) (oranssin ja tummanvihreän raja).



Kuva 21. Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 päiväajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 päiväajan keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

Yöajan ohjearvo asutukselle sekä hoito- ja oppilaitoksille on 50 dB(A) (vaaleanvihreän ja tummanvihreän raja).



Kuva 22. Vasemmalla nykytilanteen v. 2014 yöajan keskiäänitasot ja oikealla ennustetilanteen v. 2035 yö-ajan keskiäänitasot (Lähde Lappeenrannan seudun ympäristötoimen meluselvitys 2015).

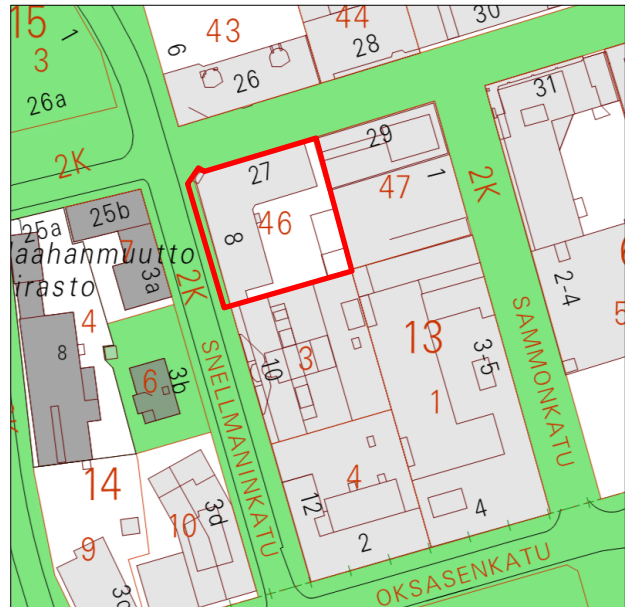
Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse toimintoja, jotka aiheuttaisivat valtioneuvoston päivä- ja yömelun ohjearvot ylittäviä melutasoja.

Lentoliikenteen melu

Alue sijoittuu noin 1,8 kilometrin päähän Lappeenrannan lentoaseman kiitotien itäpäästä. Lappeenrannan lentoaseman lentokonemeluselvityksen (Finavia Oyj, Ympäristöyksikkö, 23.5.2011) mukaan suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen tontin nro 46 omistaa Kinnusen Talo Oy. Lappeenrannan kaupunki omistaa suunnittelualueen katualueen. Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vihreällä. Valkoisella on merkitty yksityisten tai muiden toimijoiden omistamat alueet. Harmaat alueet ovat rakennuksia. Suunnittelualue on rajattu kuvan punaisella.



Kuva 23. Ote maanomistuskartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. **Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 19.10.2015. Vaihemaakavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.

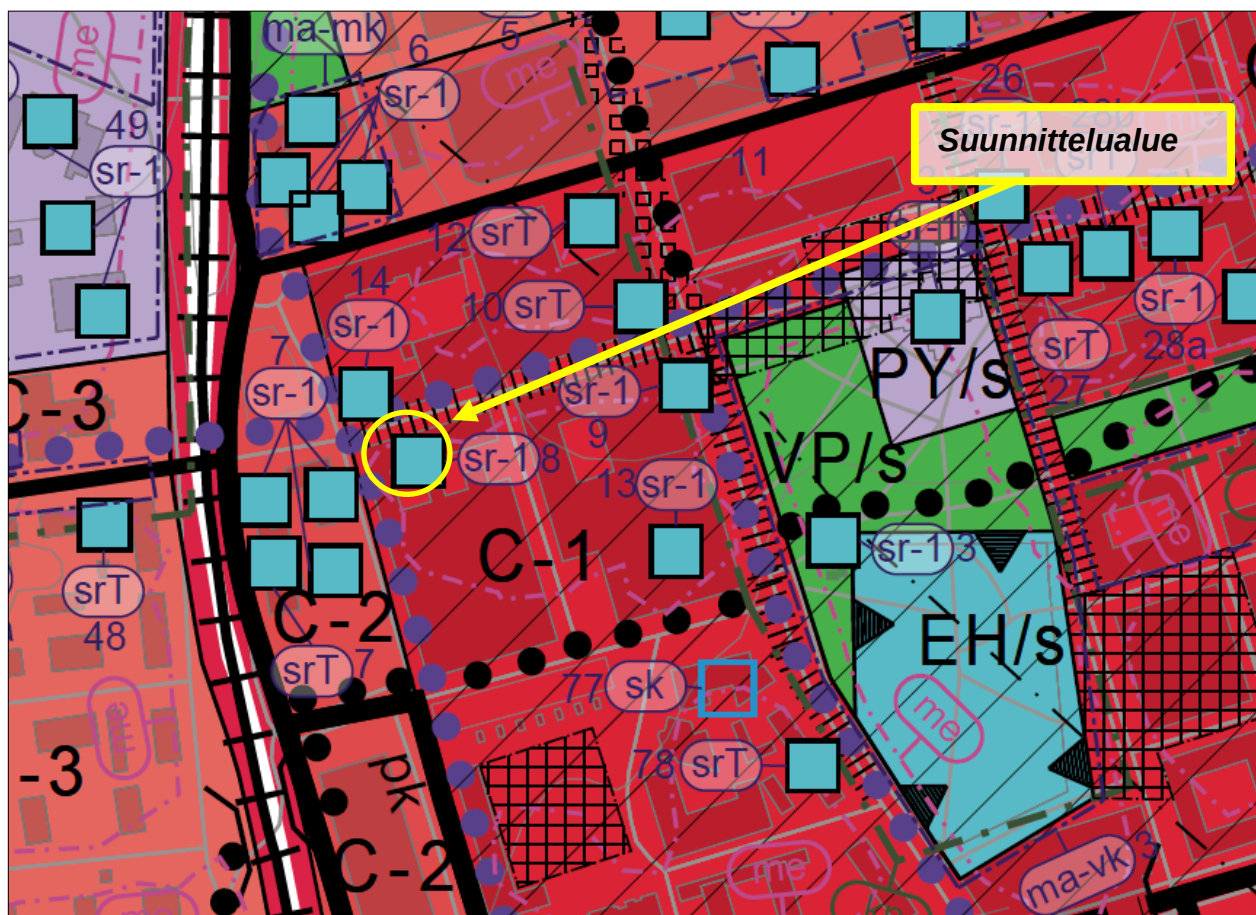
Maakuntakaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta (C)*. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen merkinnän kuvaus ja suunnittelumääräys korvaavat voimassa olevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan (v. 2011) keskustatoimintojen aluetta koskevan kuvauksen ja suunnittelumääräyksen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen viherrakentamiseen ja viihtyisiin puistomaisiin alueisiin sekä maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin vaikutuksiltaan verrattavia kaupallisia palveluita. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava ja niiden toteutus ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen.

Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk)*. Merkinnällä osoitetaan laatuikäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatuikäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Osayleiskaavassa suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat (C-1)*. Alueelle saa sijoittaa keskustaansoveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2,0$ ja $e=4,0$.

Suunnittelualue kuuluu *kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kävelypainotteiseen ydinkeskusta alueeseen (mustat vinoviivat)*. Kävelypainotteisen alueen katujen ja aukioiden pintamateriaalien, kalusteiden ja valaistuksen laadun tulee olla korkeatasoisempia kuin normaalissa katuymäristössä 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.



Kuva 25. Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alueen osayleiskaavasta.

Suunnittelualueelle on merkitty *suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr-1)* kohde nro 8 Kinnusen talo, Valtakatu 27. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä

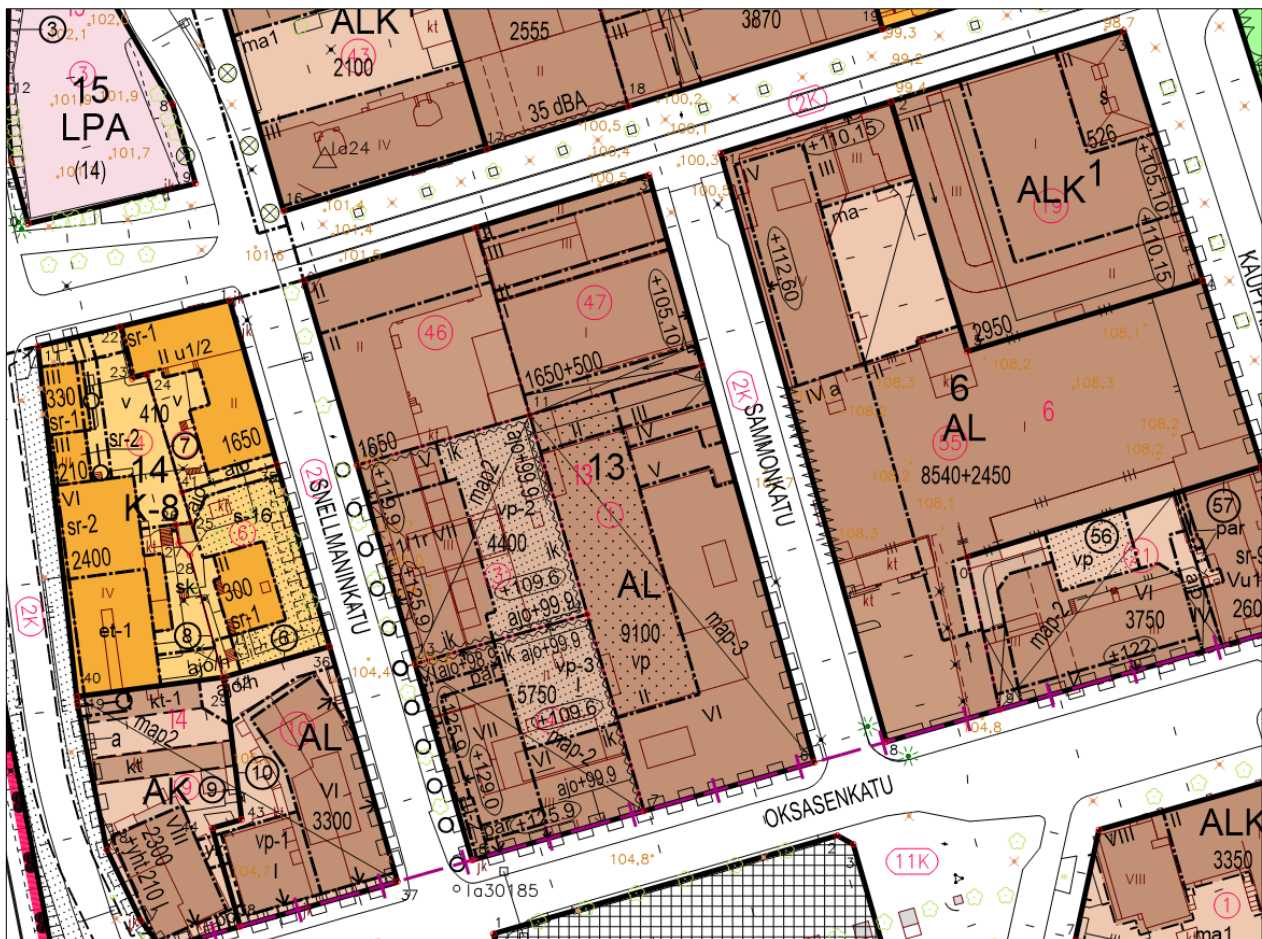
käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Suunnittelualueen länsipuolella on suojeltava rakennus tai rakennusryhmän kohde nro 7 (Lappeenrannan Energia Valtakatu 23 ja entisen Asemapäällikön talo Snellmaninkatu 3) ja pohjoispuolella kohde nro 14 (Lounaksen talo, Valtakatu 26/ Valtakadun vanhat liike- ja asuinrakennukset). Energian korttelin rakennusryhmästä varsinaisella sr-1-suojelumerkinnällä on varustettu asemapäällikön puutalo (1906 arkkitehti Bruno Granholm) sekä sähkölaitoksen toimistotalo ja muuntamorakennus (1928 arkkitehti Martti Välikangas). srT-merkinnällä on varustettu arkkitehti Per Björkvallin suunnittelema vuonna 1951 valmistunut päämuuntoasemarakennus.

Suunnittelualueen pohjoispuolinen Valtakatu on merkitty kävelypainotteisena katuna kehitettäväksi kaduksi (tiheä viivoitus). Valtakatu ja Snellmaninkatu on myös merkitty pyöräilyn laatukäytävinä (violetti palloviiva). Lisäksi suunnittelualue sijaitsee meluntorjuntatarvealueella (vaalean violetti piste katkoviiva). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväkainen melu ylittää alueella 55 dB.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään lisäksi, että osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuva ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunki- tai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön merkittäviin rakennuksiin. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

▪ Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.11.1971 hyväksymä ja sisäasiainministeriön 30.8.1972 vahvistama asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi (AL)*. Rakennusala ulottuu koko korttelialueelle. Rakennusoikeus on 1650 m² ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Valtakadun puoleisella rakennusalan osalla kerrosluku on kaksi alleviivattuna. Merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan kerrosluvun. Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja tulee liikehuoneistojen osalta varata 1 autopaikka/ 45 kerros-m². Lisäksi asemakaavassa määrätään, että rakennusten tulee ulottua rakennusalan kadun puoleisiin rajoihin ja mikäli eri tonttien rakennusalat yhtyvät tontinrajalla, tähän rajaan vähintään 10 metrin matkalla rakennusalan kadunpuoleisesta rajasta lukien. Julkisivu tai pääty, joka ulottuu naapurintontin rajalle, on käsiteltävä julkisivuna.



Kuva 26. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueen itäpuolella Valtakadun ja Sammonkadun kulmassa sijaitsevalla tontilla nro 47 (Kekäleen tontti) on kaupunginvaltuuston 26.5.1980 hyväksymä asemakaava, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL). Rakennusoikeus on yhteensä 2150 kerros-m² ja kerrosluku vaihtelee yhdestä (I) kolmeen (III).

Suunnittelualueen eteläpuolella olevalla korttelialueella (tontti 3, Snellmaninkatu 10) on kaupunginvaltuuston 29.10.2018 hyväksymä asemakaava. Tontti on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena* (AL) ja rakennusoikeudeksi osoitettu 4 400 kerros-m². Kaavamuutos mahdollistaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tilojen sijoittamisen korttelialueelle. Kerrosluvut vaihtelevat kadun puolella viidestä seitsemään ja sisäpihan puolelle on yksikerroksinen osa, jonka päälle rakentuu asukkaiden ulko-oleskelun ja -toimintojen piha.

▪ Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta ja kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012 ja aurinkoenergiaan liittyvä yksittäinen muutos on tullut voimaan 15.9.2016. Kaupunki valmistelee parhaillaan rakennusjärjestyksen muutosta. Muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa rakennusjärjestys palvelemaan kaupungin strategisia tavoitteita ja vastaamaan uusien säädösten vaatimuksia. Uusi rakennusjärjestys on tarkoitus käsitellä kaupunginvaltuustossa kesällä 2020.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

- Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Korttelisuunnitelma. Keskustan kaupunginosan korttelille 13 on laadittu Snellmanin korttelin korttelisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä, 2016) Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelun toimeksiannosta. Korttelisuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoja korttelin kehittämiseksi ja sen laatimisen tärkeimpänä tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteessa ja Lappeenrannan keskustassa sijaitsevan korttelin kehittäminen ja täydennysrakentaminen siten, että turvataan kaupunkikuvallisesti ja rakennushistorialliset arvot ja samalla tuotetaan lisärakentamiselle yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti eheä kortteli. Keskeisenä tekijänä on Kinnusen talo, jonka säilyttämisen edellytykset ovat keskeinen osa suunnitelmaa. Korttelisuunnitelma on ollut osittain Lappeenrannan Työväenyhdistyksen tontin (Kaupunginvaltuusto 15.1.2018) ja Snellmaninkatu 10:n (Kaupunginvaltuusto 29.10.2018) asemakaavamuutosten lähtökohtina.

Kuntotarkastus. Kiinteistö Kinnusenkulmaan (Valtakatu 27) on laadittu kuntotarkastus (Insinööritoimisto Siluc Oy) syksyllä 2016. Tarkastuksen on tilannut Taloyhtymä Valtakatu 27. Kuntotarkastuksessa todetaan mm., että rakennus on huonokuntoinen ja rakennuksen tekniikka on pääosin käyttöikänsä lopussa.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin aloitteesta. Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1972 ja on vanhentunut niin sisältönsä kuin esitystapansa osalta. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi Kinnusen taloon sisältyviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä kaupunkikuvallisia tekijöitä.

Asemakaavatyön pohjaksi kaupunki on teettänyt Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy:llä Kinnusen talon rakennushistoriaselvityksen ja koko korttelin käsittävän korttelisuunnitelman. Asemakaavamuutoksen laadinnan lähtökohdaksi on otettu Kinnusen talon historialliset, rakennushistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

Korttelin eteläosan asemakaavoja on viime vuosien aikana päivitetty tonttien omistajien aloitteesta vastaamaan korttelin kehittämistavoitteita osana Lappeenrannan ydinkeskustaa. Näiden asemakaavatöiden yhteydessä on tarkastelu koko korttelia erityisesti kulkuyhteyksien, pysäköinnin ja kaupunkikuvallisten vaikutusten osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin toimesta. Kaavahanke on Lappeenrannan vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmassa kohde nro 4 Kauppatorin ja ympäristökortteleiden kehittäminen, Snellmanin kortteli, Kinnusen talo. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoitusohjelman 11.12.2019 ja kaupunginhallitus 13.1.2020.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Lappeenrannan kaupunkisuunnittelussa vuonna 2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin kaupunkisuunnittelun internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 19.10.2017. Muisto neuvottelusta on selostuksen **liitteenä 4**.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty kesällä 2017. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa ja kaupunkisuunnittelun internetsivuilla 17.2.2018. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 19.2.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja muu suunnitelmaa havainnollistava materiaali on pidetty nähtävillä ennakkokuulemistä varten 2.12.2019. – 6.1.2020 välisenä aikana. Kaavamuutoksen ennakkokuulemisesta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 30.11.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. Nähtävillä olon aikana asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisina olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide.

Asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Nähtävillä olon jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on suojella asemakaavamääräyksillä tontilla sijaitseva rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa pienimuotinen täydennysrakentaminen sallimalla uuden talousrakennuksen rakentaminen tontin kaakkoiskulmaan. Kaavalla mahdollistetaan myös suojeltavan rakennuksen eteläpäädyn pienimuotoinen laajentaminen.

Lappeenranta 2033- strategian yhtenä ohjelmakokonaisuuden tavoitteena on luoda Lappeenrantaan merkityksellistä ympäristöä. Merkityksellinen ympäristö sisältää paikkoja, jotka herättävät tunteita ja joihin kiintyy. Toimenpidekokonaisuuden tavoitteena on suunnitelmallisesti kehittää kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä sekä kiinnittää erityistä huomiota laadukkaaseen toteuttamiseen niin rakentamisen kuin viherympäristön osalta.

Kiinteistön omistajan tavoitteena on suojella arvokas rakennus ja peruskorjata kiinteistön liiketilat sekä asunnot ja siten tarjota houkuttelevia liiketiloja ja asuntoja historiallisessa ympäristössä.

Kaupunkikuvallisena sekä Lappeenrannan kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa laaja rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus ja että kaupunkikuva on monipuolinen, yllätyksellinen ja mielenkiintoinen. Lisäksi tavoitteena on, että uudisrakennukset sopeutuvat ympäristöönsä ja täyttävät toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyvyyden vaatimukset.

Maakuntakaavan tavoitteet: Etelä-Karjalan maakuntakaavan tavoitteena on kehittää keskustatoimintojen aluetta ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan laadinta perustuu Snellmanin korttelia varten laadittuun korttelisuunnitelmaan. Suunnitelman eri vaihtoehtojen yksi muuttuvista tekijöistä oli Kinnusen talon kohdalla. Korttelisuunnitelman vaihtoehtoissa tutkittiin Kinnusen talon säilyttämistä ja sen purkamista ja sen merkitystä korttelin kehittymisessä. Toinen keskeinen tekijä oli kaupunkikuva ja kerrosluvut ja siitä johtuva rakentamisen tehokkuus.

Jatkosuunnittelusta karsiutuivat vaihtoehdot, jossa Kinnusen talo olisi purettu, koska talon rakennushistoriallinen arvo katsottiin niin merkittäväksi, että se haluttaan säilyttää. Myös vaihtoehto, jossa vain rakennuksen julkisivu ja osa kadun puoleisesta harjakatosta säily-

tetään, on karsittu, koska se tarkoittaisi käytännössä rakennuksen purkamista ja rakentamista uudelleen. Lappeenrannan kaupunki otti tavoitteeksi suojella Kinnusen talo kokonaisuudessaan.



Kuva 27. Korttelisuunnitelman näkymä Kinnusen talon kulmalta, Kinnusen talon kokonaan säilyttävä vaihtoehto, VE0+. Tontin sisäpihalle on sijoitettu pieni uudisrakennus. Snellmaninkatu 10:n tontille on ehdotettu osittain 6-kerroksinen rakennus ja Kekäleen tontille Valtakadun puolella 5-kerroksinen rakennus. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy).



Kuva 28. Korttelisuunnitelman VE0+ mukainen havainnekuva luoteesta katsottuna. Tontin sisäpihalle on sijoitettu pieni uudisrakennus. Kuvassa on esitetty harmaina rakennusmassoina myös Energian kortteliin rakentuneet kerrostalot. (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy)

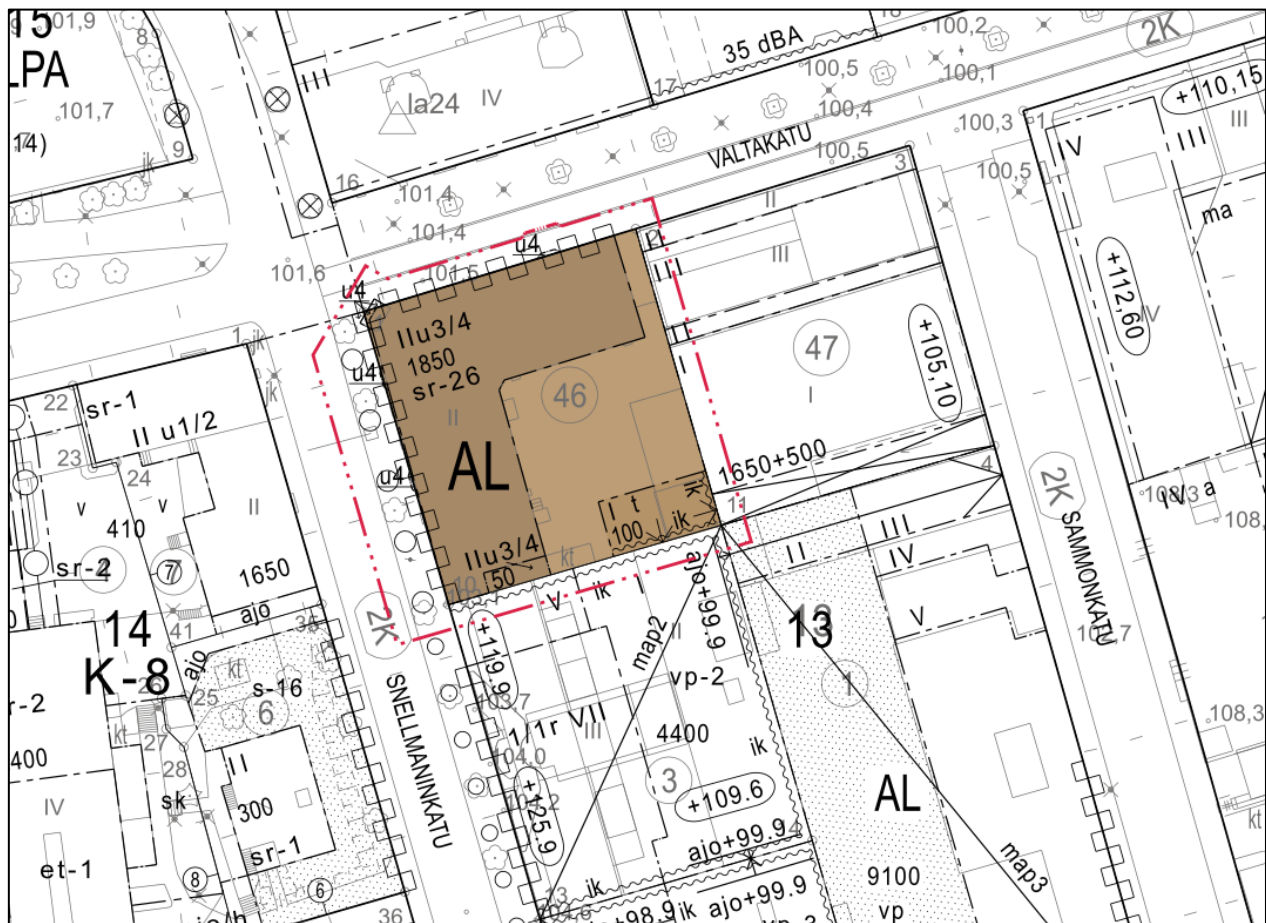
Neuvotteluissa Kinnusen talon kiinteistönomistajan kanssa on päädytty vaihtoehtoon, jossa pihalla sijaitseva varastorakennus on tarkoitus korvata uudella yksikerroksisella rakennuksella. Uudisrakennukseen voi sijoittaa toimintoja, jotka eivät mahdu suojeltavaan rakennukseen kuten esim. varastotiloja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa *liikerakennusten korttelialue* (AL) on muutettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Tontilla oleva Kinnusen talo on suojeltu sr-26-merkinnällä. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 2000 kerros-m², josta 1850 kerros-m² on osoitettu suojeltavalle rakennukselle ja 100 kerros-m² uudelle talousrakennukselle tontin kaakkoiskulmassa. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu 50 kerros-m²:n rakennusala, jolla mahdollistetaan suojeltavan rakennuksen eteläpäädyn laajentaminen uudisosalla.

Tontin rakennusoikeus nousee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 350 kerros-m²:llä. Kerrosluku on päärakennuksessa Ilu3/4, talousrakennuksessa yksi (I) ja päärakennuksen laajennusosassa Ilu3/4. Kaavan yleismääräysten mukaan AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu- ja ravintolatiloja. Lisäksi asemakaavamuutosalueeseen kuuluu osa Snellmanin- ja Valtakadun katualueista, joille on merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi sekä osia suojeltavan rakennuksen erkkereistä.



Kuva 29. Ote kaavakartasta.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 1492 m², josta AL-korttelialuetta on 1333 m². Kokonaisrakennusoikeus on 2000 kerros-m². Nykyiseen asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 350 kerros-m². Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös yhteensä 159 m² katualueita. Asemakaavan tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä 4.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelu on osa Lappeenrannan ydinkeskustan kehittämistä, joka etenee tontti ja kortteli kerrallaan. Suunnittelun tavoitteena on kokonaisuus, jossa monipuoliset miljööt ja erilaiset rakennuskokonaisuudet sekä kerroksellisuus liittyvät yhteen. Kaavamuutoksella suojellaan rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo. Tontilla sallitaan pienimuotoinen uudisrakentaminen tontin kaakkoiskulmassa ja suojeltavan rakennuksen eteläpäädyssä. Eteläpäädyn pieni uudisrakennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa olevan rakennuksen kanssa mittasuhteiltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Lisäksi asemakaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. rakentamistavasta ja pihan toteutuksesta.

Asukasviihtyvyyden lisäämiseksi kaavassa on määrätty, että korttelialueelle on varattava yhtenäistä rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelutilaa 100 m²:n verran. Alue voidaan toteuttaa esim. rajaamalla alue asfaltista erilaisilla kivetyksissä ja istuttamalla kasvillisuutta altaisiin ja laatikkorakennelmiin.

Alueella ei ole erityisiä huomioon otettavia luontoarvoja eikä alueelle aiheudu kaavan myötä ympäristöhäiriöitä. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.5 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.4 Aluevaraukset

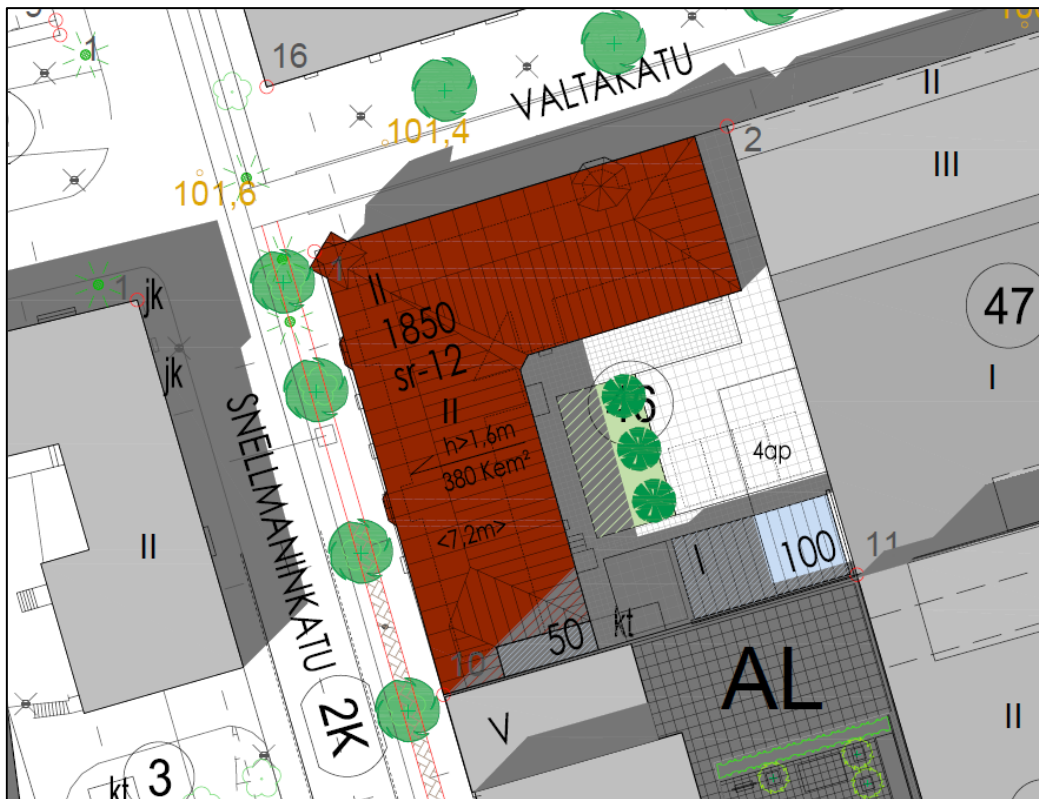
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asemakaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialue on muutettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Korttelialueen rajoja ei ole muutettu.

Alueella sijaitseva Kinnusen talo on asemakaavassa osoitettu suojelumerkinnällä sr-26 ”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*”

Suojeltavan Kinnusen talon rakennusoikeudeksi on osoitettu 1850 kerros-m² ja kerrosluvuksi Ilu3/4, mikä mahdollistaa myös rakennuksen vaipan sisällä olevien ullakkotilojen käyttöönoton. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Suojeltavan rakennuksen eteläpäätyyn on osoitettu rakennusala, joka mahdollistaa rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen uudisosalla. Kyseisen laajennuksen rakennusoikeus on 50 kerros-m² ja kerrosluku sama kuin suojeltavassa rakennuksessa eli IIu3/4.



Kuva 30. Asemakaavan varjostettu havainnekuva. (Kaupunkisuunnittelu).

Korttelin kaakkoiskulmaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala uutta piharakennusta varten. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 100 kerros-m² ja kerrosluku yksi (I). Uusi rakennus tulee rakentaa kiinni tontin kaakkoiskulman rajoihin. Koska myös naapuritonttien rakennukset on rakennettu tontin rajoihin kiinni, on talousrakennuksen rakennusalan itä- ja eteläsivut merkitty sivuiksi, jonka puoleisen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita. Lisäksi korttelialueen länsirajalle ja pääosalle pohjoisrajaa on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Tontilla säilyy siten nykyinen ajoneuvoliittymä Valtakadulle.

Muut alueet

Asemakaavassa AL-korttelialueen pohjois- ja länsipuolilla on osat katualueita. Suojelurakennuksen osittain katualueille ulottuvat erkkerit on merkitty kortteli- ja katualueille erkkerin rakennusaloiksi (u4). Lisäksi Snellmaninkadun katualueelle on osoitettu säilytettävä/isutettava puurivi.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majotus-, palvelu- ja ravintolatiloja. Yleismääräyksissä on annettu myös kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Jotta ullakkokerros voidaan ottaa asuinkäyttöön ja asuntoihin saadaan riittävästi ikkunapinta-alaa, määrätään, että suojeltavan rakennuksen katolle saa rakentaa rakennuksen tyyliin sopivia kattoikkunoita sisäänvedettynä vähintään 0,5 metriä julkisivun linjasta. Pihan puolelle saa rakentaa myös lapeikkunoita. Lisäksi määrätään, että katujen puoleisille julkisivuille ja katon lappeille ei saa sijoittaa talotekniikkaan liittyviä rakenteita.

Uudisrakennusosa ja vesikaton laajennukset tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat olemassa olevan rakennuksen kanssa mittasuhteiltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

Asumisen viihtymisen lisäämiseksi AL-korttelialueelle on varattava yhtenäistä rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelualueetta 100 m². Paloturvallisuussyistä suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunoista kadun tasolle. Lisäksi määrätään, että talotekniikkaan liittyviä tiloja ei lasketa kerrosalaan. Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Kaava-alueen asukkaille ja työntekijöille tulee järjestää kolme autopaikkaa piha-alueella ja polkupyöräpaikkoja vähintään 2 polkupyöräpaikka/ asunto ja 1 polkupyöräpaikka/ 50 krs-m² liike- ja toimistotilaa.

5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualueen viereisillä katualueilla on valmiina Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n kaukolämpö ja vesihuollon verkosto eikä kaavan toteuttaminen edellytä uusien katujen eikä yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamista. Kinnusen talossa on tällä hetkellä öljylämmitys.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan pelastustoimen palvelutasopäätös 2013-2020:n mukaan tällä hetkellä I riskiluokka-alueelle, jolloin ensimmäinen yksikkö onnettomuuspaikalla on 6 minuutin kuluessa siitä, kun on vastaanotettu hälytys (lähde www.ek-pelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa ja tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asuinnoista kadun tasolle. Tarkemmat suunnitelmat liiketilojen ja asuinhuoneistojen väestönsuojelun toteuttamisesta esitetään rakennuslupavaiheessa.

Kinnusen talon ullakkokerroksen rakentaminen ei velvoita pelastuslain 379/2011 § 73 (*Poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta, Tämän lain väestönsuojan rakentamisvelvollisuutta koskevat säännökset eivät koske maatilatalouden tuotantorakennuksia taikka olemassa olevassa rakennuksessa tehtävää rakennuksen rakentamiseen verrattavaa rakennuslupaa edellyttävää korjaus- tai muutostyötä, joka samalla lisää rakennuksen kerrosalaa kellarissa tai ullakolla.*) mukaan rakennuksen omistajaa rakentamaan väestönsuojatiloja, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus eikä kerrosala lisäännä varsinaisissa kerroksissa.

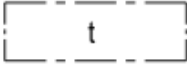
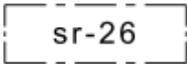
5.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei lisää ympäristön häiriötekijöitä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu hieman, mutta alueelle ei olla sijoittamassa ympäris-

töhäiriöitä; melua, tärinää ja pölyvaikutuksia aiheuttavaa toimintaa. Asuntojen lisääntymisen aiheuttaa jonkin verran liikenteen lisääntymistä, mutta vaikutus ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

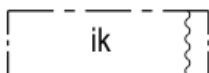
Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen voi teoriassa lisätä hiukan melua ja ilman saastevaikutuksia, mutta liikennetuotoksen lisäys on erittäin pieni tarkasteltaessa ydin-keskustan liikennettä kokonaisuutena. Suunnittelualue sijaitsee Snellmaninkadun liikennemelualueella. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.7 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2	Kaupunginosan numero.
KESK	Kaupunginosan nimi.
13	Korttelin numero.
VALTAKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



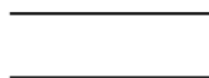
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



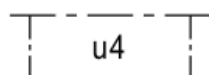
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



Erkkerin rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu- ja ravintolatiloja.

Suojeltavan rakennuksen katolle saa rakentaa rakennuksen tyyliin sopivia kattoikkunoita sisäänvedettynä vähintään 0,5 metriä julkisivun linjasta. Pihan puolelle saa rakentaa myös lapeikkunoita.

Katujen puoleisille julkisivuille ja katon lappeille ei saa sijoittaa talotekniikkaan liittyviä rakenteita.

Uudisrakennusosa ja vesikaton laajennukset tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat olemassa olevan rakennuksen kanssa mittasuhteiltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennuslupaa haettaessa tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto suunnitelmasta.

AL-korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa yhtenäistä ulko-oleskelualuetta 100 m².

Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista kadun tasolle.

Talotekniikkaan liittyviä tiloja ei lasketa kerrosalaan.

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

AUTOPAikkAMÄÄRÄYS: Kiinteistölle tulee osoittaa kolme autopaikkaa piha-alueelle.

Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 2 polkupyöräpaikka/asunto ja 1 polkupyöräpaikka/50 krs-m² liike- ja toimistotilaa.

5.8 Nimistö

Alueelle ei asemakaavamuutoksessa osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä.

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ovat:

- Kinnusen talon rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2016)
- Kiinteistö Kinnusenkulma Valtakatu 27 kuntotarkastus (Insinööritoimisto Siluc Oy 2016)
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, (Kaija Kiiveri-Hakkarainen 2006)
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Kaupunkikuvaselvitys, Lappeenrannan kaupunki Keskustan osayleiskaava (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 27.11.2013)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset vaikutukset)

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

6.2 Ekologiset vaikutukset – vaikutukset luonnonympäristöön

6.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, joka on ollut kaupunkimaisesti rakennettua jo 1800-luvun lopulta lähtien. Alkuperäinen luonnonmaisema on muut-

tunut voimakkaasti eikä kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ole säilynyt alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alueen suurmaisemassa on kuitenkin edelleen nähtävissä luonnonmukaisia pinnanmuotoja.

Kinnusen talo ei näy Saimaalle eikä Linnoituksen niemelle Valtakadun pohjoispuolen rakennuskannan yli. Rakennuksen maisemallinen asema korostuu kaupunkimaisemassa lähinnä Lönnotin koulukeskuksen ja Rakuunamäen suunnista katsottuna. Lisäksi Kinnusen talolla on merkitystä eräänlaisena keskustan ruutukaava-alueen porttirakennuksena yhdessä vastapäisen Lounaksen talon kanssa. Kinnusen talon maisemallinen asema säilyy kaavamuutoksen myötä ennallaan, sillä kaavaratkaisun myötä alueelle ei aiheudu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat rakennuksen maisemalliseen asemaan ympäristössä.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kaavaratkaisulla ole niiden osalta vaikutusta.

6.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen aiheuttaa maaperän kaivamista Kinnusen talon eteläpäädyin mahdollisen laajennuksen ja pihalle tulevan uuden talousrakennuksen osalta. Suunnittelualue on kuitenkin kauttaaltaan rakennettua kaupunkialuetta, jossa maaperää on kaivettu ja tasoitettu jo aiemman rakentamisen yhteydessä. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on pienimuotoista, liittyy olemassa oleviin rakennuksiin ja sopeutuu niiden korkeustasoihin eikä edellytä merkittävää maanpinnan leikkaamista tai täyttämistä. Salpausselän alueella maaperässä esiintyy yleisesti radonkaasua. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa.

Rakentamisen vaikutuksia maaperään voidaan kokonaisuutena pitää paikallisina ja merkityksiltään vähäisinä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin.

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

6.2.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua kaupunkiympäristöä, jolla ei ole säilynyt alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle. Asemakaavassa on merkitty Snellmaninkadun katualueella kasvavat puistolehmukset säilytettäväksi.

6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.

Kaava-alue sijoittuu Lappeenrannan keskusta – Lauritsala -pohjavesialueelle, joka on luokiteltu III luokan pohjavesialueeksi (0540510) (OIVA-palvelu 2015). Pohjavesialueen pinta-ala on 12,88 km², muodostumisalueen pinta-ala 10,2 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 3500 m³/d.

Rakentaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä uudisrakennukset liitetään viemäriverkkoon samoin kuin nykyinen suojeltava rakennus. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei lisäännä nykyisestä eikä rakentaminen siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.3 Taloudelliset vaikutukset

6.3.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa Kinnusen talon kehittämisen toiminnoiltaan aikaisempaa monipuolisempaan keskustan kauppiastalona. Tontille on mahdollista sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi myös majoitus-, palvelu- ja ravintolatiloja. Asemakaavamerkinnot ja määräykset mahdollistavat olemassa olevan rakennuksen sisäpuolisen laajentamisen sallimalla ullakotilojen käyttöön oton, päärakennuksen pienimuotoisen laajentamisen ja uuden talousrakennuksen rakentamisen.

Asemakaavamuutoksen myötä Kinnusen talo saa suojelustatuksen. Kaavan mahdollistamat monipuolisemmat käyttötarkoitukset edesauttavat talon käyttöä ja ylläpitoa ja luovat osaltaan suojelun toteutumiselle taloudellisia edellytyksiä.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksen mahdollistava korttelialueen kehittäminen lisää ydinkeskustan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa niin paikallisten kuin matkailijoidenkin kannalta.

6.3.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta välittömiä infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä tonttialueita palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualuetta ympäröivillä alueilla. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta kaavamuutoksen myötä siirtämään tai muuttamaan. Rakennusoikeuden lisääminen tontilla tehostaa olemassa olevan infran, pysäköintitilojen ja katuverkon hyödyntämistä.

Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan soraa ja hiekkaa eli se on kaikilta osin riittävän kantavaa rakennusten maanvaraista perustamistapaa silmällä pitäen. Alueella ei ole erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset liikenneverkkoon, kevyenliikenteen yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen

Kaavamuutosalue tukeutuu jatkossakin olemassa olevaan katuverkkoon eikä aiheuta tältä osin muutoksia. Kaavalla ei ole myöskään vaikutusta olemassa oleviin jalankulku- ja pyöräilyväyliin. Katualueen rajoja ei ole muutettu. Osaksi katualueelle osoitetut erkkerien rakennusalat (u4) eivät vaikuta katualueen liikennekäyttöön. Korttelin tonttiliittymä Valtakadulle säilyy ennallaan ja muita ajoneuvoliittymiä tontille ei sallita.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Lappeenrannan paikallisliikenteen linjoihin eikä paikallisliikenteen pysäkki- ym. järjestelyihin.

6.4.2 Vaikutukset pysäköintiin

Kaavaratkaisussa määrätään, että kiinteistölle tulee osoittaa kolme autopaikkaa piha-alueelle. Kaavamuutosalueen sisäpihalla on tällä hetkellä 4-5 autopaikkaa. Vaikka sisäpihalle rakennetaan kaavamääräyksissä vaadittava ulko-oleskelu tila asukkaille, jää pihalle tilaa edelleen neljälle autopaikalle. Alueen asukkailla ja työntekijöillä on myös mahdollisuus vuokrata autopaikka tontin ulkopuolelta yleisistä pysäköintilaitoksista.

Kaava-alueen asukkaille ja työntekijöille tulee järjestää polkupyöräpaikkoja vähintään 2 polkupyöräpaikka/ asunto ja 1 polkupyöräpaikka/ 50 krs-m² liike- ja toimistotilaa.

6.4.3 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Matkojen kulkutapajakauma ja alueellinen suorite vaihtelevat huomattavasti yhdyskuntarakenteen eri osissa. Suunnittelualue kuuluu Lappeenrannassa jalankulkuvyöhykkeeseen, joka ulottuu 1–2 km:n säteelle kaupungin kaupallisesta ydinkeskustasta. Jalankulkuvyöhykkeen sisällä etäisyydet ovat lyhyitä ja suuri osa matkoista tehdään kävellen. Myös joukkoliikenteen osuus on suunnittelualueella lappeenrantalaisittain korkea.

Asumisen matkatuotosluku per asukas on Lappeenrannan keskustassa 1,92 kotiperäistä matkaa (saapuvaa tai lähtevää), joista henkilöautolla tehtäviä on 46 % eli 0,88 matkaa.

Kinnusen talossa on tällä hetkellä asunpinta-alaa noin 500 m². Ullakkokerrokseen voidaan rakentaa asuntoja noin 430 m². Asuntojen yhteispinta-ala olisi tällöin noin 920 m². Lappeenrannan asukastiheys on noin 40 m²/asukas, jolloin talossa voisi asua noin 23 asukasta. Kuitenkin, koska talossa on kolme porrashuonetta, voidaan ullakkokerrokseen toteuttaa enintään kuusi hiukan suurempaa asuntoa. Suunnittelualueen tulevaisuuden asukasmääräksi voidaan siten arvioida noin 18-20 asukasta. Asumisen liikennetuotokseksi voidaan siten arvioida noin 15-17 henkilöautomatkaa vuorokaudessa (saapuvaa tai lähtevää), jossa on lisäystä nykytilanteeseen 5-7 matkaa vuorokaudessa. Arvioinnin perusteena on käytetty julkaisua Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008).

Liike- ja toimistotilojen kerrosalaa kohti lasketut liikennetuotokset vaihtelevat toimialan ja yksikkökoon mukaan. Koska katutasojen liiketilojen määrä ei kaavamuutoksessa kasva, ei liike- ja toimistotilojen liikennetuotos mitä todennäköisimmin merkittävästi muutu nykyisestä.

Kaava-alueen liikenneturvallisuutta on pyritty turvaamaan merkitsemällä ajoneuvoliittymäkielto muille katuosuuksille, kuin olemassa olevalle liittymälle Valtakadulle. Alueen tonttiliittymä on kahden olemassa olevan rakennuksen välissä, joten näkemäalueiden varaaaminen tälle paikalle ei kuitenkaan ole mahdollista.

Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi Valtakadun tai Snellmaninkadun liikennemääriin eikä aiheuta liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun liikenne-ennusteen mukaan (Trafix Oy 2015) liikenne suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla lisääntyy vuoteen 2035 mennessä. Ajoneuvoliikenne Valtakadulla itään lisääntyy 1190 ajoneuvosta 1610 ajoneuvoon /vuorokausi. Snellmaninkadulla lisäystä pohjoiseen on 8930 ajoneuvosta 10 480 ajoneuvoon vuorokaudessa ja Oksasenkadusta etelään 5710 ajoneuvosta

9390 ajoneuvoon. Liikenteen kasvu on pääosin seurausta muun kuin suunnittelualueen maankäytöstä.

6.4.4 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutasojen ohjeista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöajan ohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Sisämelun ohjearvo on vastaavasti asuinhuoneissa 35 dB päivällä (klo 7-22) ja 30 dB yöllä (klo 22-7) ja liike- ja toimistohuoneissa päivällä 45 dB.

Ramboll Finland Oy on laatinut Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueelle meluselvityksen vuonna 2015 (19.3.2015). Selvityksen mukaan erityisesti Snellmaninkadun liikenteen melu muodostaa häiriötekijän suunnittelualueella. Päivä- ja yöajan melun ohjearvot ylittyvät Snellmaninkadun ja Valtakadun puolella nyky- ja ennustetilanteissa.



Kuva 31. Vasemmalla päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq7-22}$ v. 2035, oikealla yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq22-7}$ v. 2035

Sisämelu: Uudisrakennusten ääneneristävyysvaatimuksia ei voida soveltaa suojeltuihin rakennuksiin. Kaavaratkaisussa sr-26 määräyksessä määrätään, että erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, joten asemakaavaan ei ole voitu asettaa Snellmaninkadun puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä. Rakennuksen ääniolosuhteet eivät siten saa korjauksen seurauksena huonontua korjausta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

Ulkomelu: Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksen mukaan Kinnusen talon sisäpihalle muodostuu sitä ympäröivien rakennusten suojaama ulko-oleskelualue, jossa päivä- ja yöajan melun ohjearvot eivät ylitä.

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavamuutos mahdollistaa korttelin vanhan rakennuksen peruskorjaamisen ja pienimuotoisen lisärakentamisen. Kaavaratkaisu mahdollistaa siten tontin toimintojen ja palvelujen monipuolistamisen. Kortteliin sijoittuvat liiketilat, palvelut sekä asuminen ovat hyvin saavutettavissa niin jalkaisin, polkupyörällä, autolla kuin julkisella liikenteelläkin. Myös asumisen kannalta kaavamuutosalueen sijainti on keskeinen. Nykyiset ja tulevat asunnot sijaitsevat palveluiden äärellä, lähellä joukkoliikenneyhteyksiä aivan kaupungin keskustassa.

6.5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Maankäyttö ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen ominaisuudet, erityispiirteet ja sen soveltuvuus aiottuun käyttöön tulee ottaa huomioon korjaus- ja muutostyötä suunniteltaessa. Muutoksen johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Tällä säännöksellä on tarkoitus antaa korjausrakentamiseen joustoa esim. esteettömyydestä sekä ilmanvaihdolle, talotekniikalle ja rakennuksen ääniolosuhteille asetettavista vaatimuksista, koska korjausrakentaminen ei voi täyttää kaikilta osin uudisrakentamista koskevia vaatimuksia. Lopputuloksen tulisi olla sellainen, ettei rakennuksen historiallisia ja rakennustaiteellisia arvoja turmella. Lupamettelyn yhteydessä vaatimusten toteutuminen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Asemakaavamuutos monipuolistaa Kinnusen talon käyttötarkoituksia. Alueelle on mahdollista sijoittaa asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi myös majoitus-, palvelu- ja ravintolatiloja. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat olemassa olevan rakennuksen kehittämisen sallimalla ullakkotilojen käyttöön oton, päärakennuksen pienimuotoisen laajentamisen ja uuden piharakennuksen rakentamisen. Samalla itse arvokas Kinnusen talo suojellaan.

Kinnusen talon suojelun toteutuminen sekä rakennuksen liike- ja asuintilojen peruskorjaus lisäävät yleistä viihtyisyyttä alueella. Pihapiirin kunnostaminen tukee myös mahdollisuutta järjestää tontilla kaupunkielämää rikastuttavia tapahtumia. Tavoitteena on, että korttelin kehittyminen ja lisärakentaminen tulevat parantamaan myös koko alueen ympäristön tasoa ja laatua, ja parantavat näin myös elinympäristön laatua keskustan alueella.

Uudisosan rakentamisella sekä suojellun rakennuksen korjaustöillä on rakentamisaikaisia vaikutuksia kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä. Rakentaminen voi vähentää myös laajemman alueen viihtyisyyttä väliaikaisesti. Vaikutukset kohdistuvat lähiympäristön asukkaisiin. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja ne loppuvat rakennusten valmistuttua.

Asukasviihtyvyyden lisäämiseksi on kaavassa määrätty, että korttelialueelle on varattava rakennettua ja istutettavaa ulko-oleskelutilaa 100 m²:n verran. Alue voidaan toteuttaa esim. rajaamalla alue asfaltista erilaisilla kivetyksissä ja istuttamalla kasvillisuutta altaisiin ja laatikoihin.

6.5.3 Vaikutukset ulkoilureitistöihin ja virkistysalueisiin

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä ulkoilu- ja virkistysyhteyksiin.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy kaikilta sivuiltaan suoraan olemassa olevaan kaupunkirakentamiseen. Asemakaavamuutos tukee nykyistä kaupunkirakennetta ja jo rakennetun infraverkon käyttöä. Kaupunkirakenne tiivistyy jonkin verran, koska kaavamuutos mahdollistaa 350 krs-m² suuremman rakentamisvolyymin, kuin voimassa oleva asemakaava. Samalla tontin rakentamistehokkuus nousee nykyisestä n. 1,2:stä noin 1,5:een. Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaavassa 2030 (keskustan osa-alue) tavoiteltava rakentamistehokkuus vaihtelee välillä $e=1,5$ ja $e=2,5$. Asemakaavassa esitetty tehokkuus on siten myös keskustaaajaman osayleiskaavassa 2030:n mukainen. Yleiskaavassa esitetty tonttitehokkuusluku on tavoitteellinen, ei tiukasti asemakaavoitusta ohjaava.

Kokonaisuutena kaavan vaikutukset ovat yhdyskuntarakenteen kannalta myönteisiä. Kaavan toteuttaminen ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, vaan tiivistää sitä ja tehostaa olemassa olevan infraverkon hyödyntämistä.

Kaavan toteuttamisella ei ole seudullisia vaikutuksia.

6.6.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin

Asemakaavamuutoksella suojellaan rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo, jota ei saa purkaa ja jonka tulevat korjaustoimenpiteet eivät saa turmella rakennuksen kadunpuoleisten julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen kulttuurihistoriallista ja rakennustaiteellista arvoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen peruskorjaamisen. Jotta ullakkokerrokseen voidaan rakentaa asuntoja, kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuksen sisäpihan puoleisiin julkisivuihin ja kattolappeille voidaan rakentaa sisäänvedettyjä kattoikkunoita ja pihan puolelle saa rakentaa myös lapeikkunoita. Lisäksi asemakaavassa sallitaan suojeltavan rakennuksen pienimuotoinen laajentaminen suojeltavan rakennuksen ja tontin rajan väliselle rakentamattomalle alueelle. Myös tontin sisäpihalla sijaitseva talousrakennus voidaan korvata uudella siten, että se on sijoitettava kiinni tontin kulmaan.

Rakennuksen rakennusoikeus on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti, kuitenkin huomioiden myös ullakkotilojen käyttöönotto. Lisäksi rakennusoikeutta on osoitettu pienimuotoista laajennusosaa varten 50 k-m² ja uutta talousrakennusta varten 100 k-m². Koko korttelialueen rakennusoikeus on 2000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 350 k-m².

Rakennuksen suojelumerkintä ja -määräys vaikuttavat rakennusta koskevaan lupaharkintaan, kuten rakennus- ja toimenpidelupaan. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on noudatettava suojelumääräystä. Rakennuksen suojelumääräyksessä määrätään, että rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ja kaavan yleismääräyksissä määrätään, että rakennuslupaa haettaessa tulee suunnitelmista pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto. Tarvittaessa korjaustöihin voi pyytää museoviranomaisen ohjausta.

6.6.1 Vaikutukset yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ja katuihin

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa olevaan infraverkkoon ilman lisäinvestointeja. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katuverkostoon.

6.6.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisena lähtökohtana on ollut suojella rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas Kinnusen talo. Yhdessä jo aiemmin suojeltujen ns. energian korttelin rakennusten ja Lounaksen talon kanssa Kinnusen talo muodostaa kerroksellisen kokonaisuuden ja Lappeenrannan kaupunkikuvassa jopa poikkeuksellisen vanhojen talojen keskittymän. Rakennukset edustavat eri aikoina ja eri käyttötarkoituksiin rakennettuja rakennuksia. Kaupunkikuvallisesti ne muodostavat eräänlaisen ydinkeskustan läntisen portin, josta tiiviimmin rakennettu ruutukaava-alue alkaa.

Kinnusen talo on suojeltu sr-26-kaavamääräyksellä. Kaupunkikuvan kannalta keskeinen näkymä Lappeenrannan kirkon suunnalta itään säilyy siten ennallaan. Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen (pienimuotoinen talon laajennus, ullakkojen käyttöön-otto ja piharakennuksen korvaaminen uudella) toteutuu tontin sisäpihan puolella, eikä se muuta Kinnusen talon kadunpuoleisia julkisivuja merkittävästi eikä siten vaikuta katunäkymiin. Kokonaisuutena uudisrakentamiselle ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan.

6.6.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevat Lappeenrannan kirkko ja Rakuunamäki ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupunki*-aluerajausta. Samaan kokonaisuuteen kuuluu myös Lönnrotin koulun alue. Suunnittelualueen itäpuolella valtakunnallisesti merkittävistä kohteista sijaitsee puolestaan Lappeen kirkko ja Keskuspuisto. Asemakaavamuutokselle ei ole vaikutusta valtakunnallisten kohteiden arvoon.

Suunnittelualueella ei ole myöskään maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät maakunnalliset kohteet ovat Lönnrotin koulukeskus ja Poliisilaitoksen kortteli. Niiden osalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Kinnusen talo on rakennushistoriaselvityksen mukaan arvotettu **paikallisesti** merkittäväksi kohteeksi, yhdessä viereisen Lounaksen talon ja ns. energian korttelin suojeltujen rakennusten kanssa. Yhdessä rakennukset muodostavat harvinaisen ja arkkitehtonisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Kinnusen talo on kaavaratkaisussa varustettu suojelumerkinnällä sr-26, suojeltava rakennus. *Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti*

ja historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojelumerkintä ja uudisrakentamista koskevat yleiset kaavamääräykset turvaavat itse rakennuksen ja siihen liittyvien historiallisten, rakennushistoriallisten ja miljööarvojen säilymisen. Lisärakentaminen on sijoitettu kaupunkikuvallisesti paremmin muutoksia kestäväälle sisäpihan puolelle pääjulkisivujen jäädessä lähes ennalleen ja vaikuttaen vain katto-rakenteisiin kadun puoleisissa julkisivuissa. Samalla kaavamuutos mahdollistaa kuitenkin rakennuksen peruskorjaamisen. Kaavamuutoksella turvataan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden omaispiirteiden säilyminen.

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten suunnitelmalla ei ole niiden osalta vaikutuksia.

6.6.4 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Kaavaratkaisu on kaikilta osin vahvistetun maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan mukainen.

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutusta on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa uusia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa alue-rakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu tukee osaltaan Lappeenrannan keskustan elinvoimaa. Kaavaratkaisuissa on tukeuduttu suunnittelualueen luontaisiin vahvuuksiin, kuten sijaintiin ydinkeskustan palvelujen äärellä.

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

Kaavaratkaisu perustuu Lappeenrannan ydinkeskustan olemassa olevan liikenne- ja infraverkon sekä rakennuskannan hyväksikäyttöön. Alueen toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia.

Suojellun rakennuksen korjaaminen, joka ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet, tukee osaltaan kestävästä kehitystä. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen toteuttaa laajemminkin kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

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

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

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa niin julkisella liikenteellä kuin kävellen ja pyöräillenkin.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Snellmaninkadun liikenteen melu muodostaa häiriötekijän suunnittelualueella. Uudisrakennusten ääneneristävyysvaatimuksia ei kuitenkaan voida soveltaa suojeltuihin rakennuksiin. Kaavamuutoksen sr-26-määräyksen mukaan erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, joten asemakaavaan ei ole voitu asettaa Snellmaninkadun puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen käyttäjien terveydelliset olot eivät saa heikentyä korjaus- ja muutostyössä. Rakennuksen ääniolosuhteet eivät siten saa korjauksen seurauksena huonontua korjausta edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen eikä luonnonperinnön arvoihin. Asemakaavassa suojellaan olemassa

oleva paikallisesti merkittävä Kinnusen talo. Kaavalla mahdollistetaan rakennuksen monipuolisempi käyttö, mikä edistää talon käyttöä ja varmistaa sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki tekee ennen asemakaavan hyväksymistä MRL 91b §:n mukaisen maankäyttö-sopimuksen alueen maanomistajan kanssa.

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

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 20.5.2020



Hanna-Maija Marttinen, kaava-suunnittelija



Matti Veijovuori, asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti