



LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030



Eteläinen osa-alue, **vaihe 2**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

(OAS) 7.5.2018

Päivitetty 6.11.2019, 13.7.2020 27.10.2020

Sisällys

1	JOHDANTO.....	3
	KAAVAN VAIHEET – MITÄ ON TEHTY	3
2	LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030	5
2.1	ETELÄINEN OSA-ALUE, VAIHE 2	6
2.2	ETELÄISEN OSA-ALUEEN VAIHEEN 2 OSAYLEISKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET.....	7
2.3	ETELÄISEN OSA-ALUEEN 2. VAIHEEN OSAYLEISKAAVAN KESKEISET TAVOITTEET	7
3	SUUNNITTELUALUE	8
4	KAAVOITUSTILANNE JA MUUT SUUNNITELMAT.....	10
4.1	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET.....	10
4.2	ETELÄ-KARJALAN MAAKUNTAKAAVA.....	12
4.3	YLEISKAAVATILANNE.....	18
4.3.1	<i>Vuoden 2012 osayleiskaavaluonnos</i>	<i>19</i>
4.4	KUNTIEN YHTEINEN RAKENNEYLEISKAAVA 2050	21
4.5	ASEMAKAAVOITUS	21
5	SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT.....	22
5.1	OSAYLEISKAAVAA VARTEN LAADITUT SELVITYKSET	22
5.2	MUUT KESKEISET SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	23
5.2.1	<i>Lappeenrannan kaupungin strategia</i>	<i>24</i>
6	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	24
7	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	25
7.1	OSALLISET	26
7.2	KAAVAPROSESSI	28
8	KIRJALLINEN PALAUTE KAAVOITUKSESTA	30
9	SANASTO	31

1 JOHDANTO

Lappeenranta on Etelä-Karjalan maakunnan hallinnollinen, elinkeinoelämän, koulutuksen ja kulttuurin keskus. Lappeenranta on Suomen 13. suurin kaupunki, jossa asuu noin 73 000 asukasta. Kaupan ja matkailun kasvu on ollut merkittävää Lappeenrannassa. Parin sadan kilometrin säteellä kaupungista asuu 8 miljoonaa ihmistä, joiden ostovoima kasvaa nopeasti. Venäläisten ostosmatkailun merkitys kaupungissa on suuri ja korostuu tulevaisuudessa edelleen suhdanteiden nousuista ja laskuista huolimatta.

Lappeenrannan kaupungin alue ulottuu Saimaan vesistöalueen eteläosista valtakunnan rajalle saakka. Saimaa, ensimmäisen Salpausselän ja sen eteläpuolen hietä- ja savimaille muotoutunut kulttuurimaisema muodostavat suurmaiseman perusrungon. Rakentaminen on keskittynyt I Salpausselälle Saimaan rannan tuntumaan. Vedenjakajan kaakkoispuoli on muutamaa esikaupunkialuetta lukuun ottamatta pienipiirteisesti vaihtelevaa maatalousmaisemaa. Lappeenrannalla on rikas kulttuurihistoria ja pitkä teollinen perinne. Kaupungin ilme on vehreä, ja sen alueelle sijoittuu useita merkittäviä luontokohteita sekä tärkeitä pohjavesialueita.

Kaupunginhallitus teki päätöksen 12.12.2011 keskustaajaman osayleiskaavatyön 2030 käynnistämisestä. Kaavatyön tavoitteena on turvata keskustaajaman kehittyminen varaamalla riittävät ja tarkoituksemukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykselle ja matkailulle. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 on jaettu osa-alueisiin: itäinen, läntinen, keskusta-alue, eteläinen osa-alue vaihe 1 ja vaihe 2 sekä Rakuunamäen osa-alue. Lisäksi kaavatyöhön kuuluvat Nuijamaan tien 2030 ja Korvenkylän 2030 osayleiskaavat.

KAAVAN VAIHEET – MITÄ ON TEHTY

- 2008** Kaupunginhallitus päätti Eteläisten alueiden osayleiskaavatyön käynnistämisestä (KH 1.12.2008).
- 2009** Osayleiskaavan laatiminen käynnistettiin.
- 2011** Kaupunginhallitus päätti keskustaajaman osayleiskaavatyön käynnistämisestä (KH 12.12.2011).
- 2012** Eteläisten alueiden osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta, minkä jälkeen kaavatyö keskeytettiin odottamaan Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan ja muiden maankäyttöön olennaisesti vaikuttavien suunnitelmien valmistumista.
- 2013** Eteläiset alueet kytkettiin Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 -työhön, minkä yhteydessä Eteläisen osa-alue jaettiin kolmeen vaiheeseen kiireellisyyden perusteella. Vaiheen 1 kaavatyö eteni samanaikaisesti muiden keskustaajaman osa-alueiden kanssa.
- 2015** Vaiheen 2 kaava-alueita laajennettiin ja laajennusalueille asetettiin MRL 38 § mukainen toimenpiderajoitus.
- 2017** Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavatyö käynnistettiin.
Lokakuussa järjestettiin aloitusvaiheen asukastilaisuudet.
- 2018** Toukokuussa laitettiin nähtäville vaiheen 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), josta pyydettiin kommentteja ja lausuntoja 7.5. – 7.6.2018 välisenä aikana.
- 2018** OAS:n nähtävilläolon jälkeen vaiheen 2 suunnittelualueita laajennettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaisesti liittämällä Vihtolan kylä kaava-alueeseen. Vihtolaa koskeva asukastilaisuus pidettiin lokakuussa Mäntylän päiväkodilla.
- 2019** Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 29.3.2019 antamallaan päätöksellä Lappeenrannan kaupungin tekemän valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä Hyväristönmäen osayleiskaavasta.
- 2019** Eteläisen osa-alueen vaihe 2 ja 3 sekä Hyväristönmäen osayleiskaava-alueet yhdistettiin yhdeksi kaava-alueeksi: **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, eteläinen osa-alue vaihe 2**
- 2020** **Kaavan tavoiteraportti hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.6.2020**

Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§:n mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on kertoa kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumisen tavoista sekä siitä, miten suunnittelu ja vaikutusten arviointi etenevät. Tässä Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan mm. asukastilaisuuksista ja siitä, miten kaavoitukseen voi vaikuttaa kaavoitustyön eri vaiheissa. Lisäksi kerrotaan viranomaisten välisestä yhteistyöstä sekä siitä, miten kaavoitustyö etenee ja miten vaikutukset arvioidaan. Tämä Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupunkisuunnittelun tiloissa kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla koko kaavoitustyön ajan.

OAS:a päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan.

Entä mikä on osayleiskaava? (MRL §35)

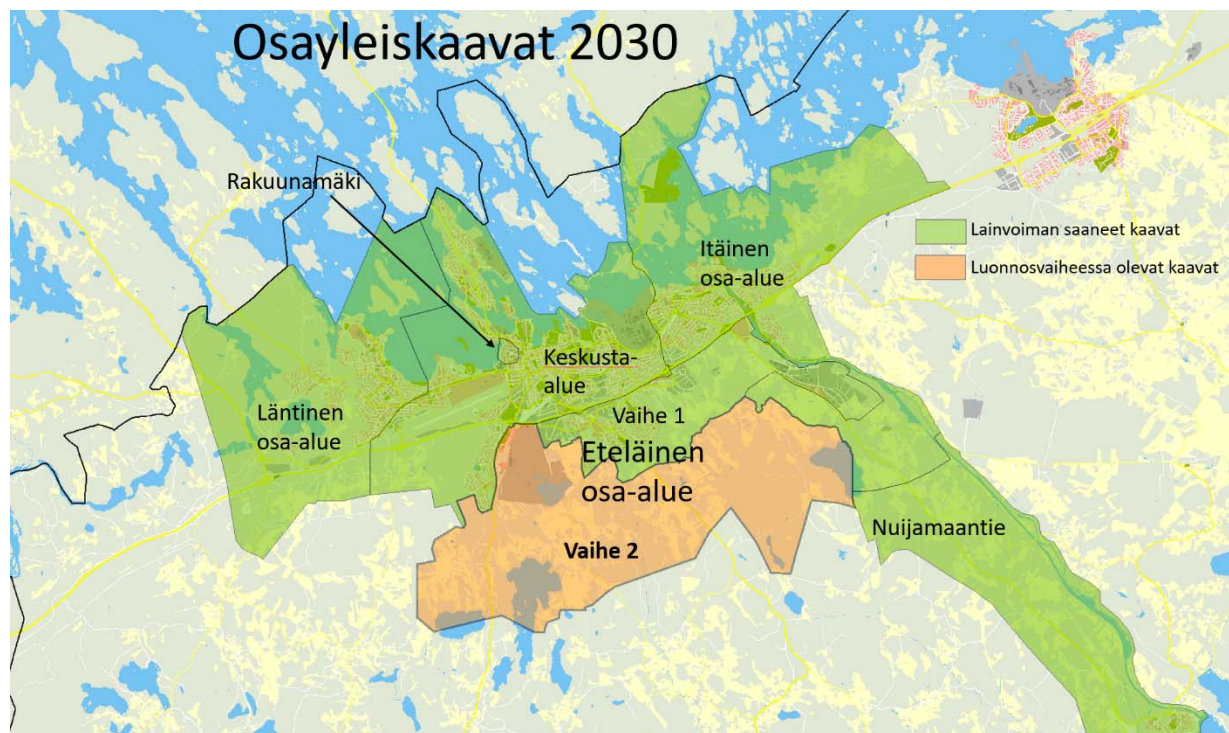
Maankäyttö- ja rakennuslain 35§:n mukaan yleiskaava on kunnan tai sen osan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kun yleiskaava koskee vain osaa kunnasta, sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaavan tehtävänä on eri toimintojen – kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden – sijoittaminen ja niiden välisten yhteyksien järjestäminen. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kunnan päätöksentekoa. Pääperiaatteena on, että lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan toteuttamista. Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mikä on tavoiteraportti?

Kaavan laadinnan pohjaksi on laadittu tavoiteraportti, joka kertoo eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavoituksen lähtökohdista ja kaavoituksen tavoitteista sekä kaava-alueen rajauksesta. Tavoiteraportti täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tavoiteraportti hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.6.2020.

2 LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030



Kuva 1. Keskustaaajaman osayleiskaavan 2030 osa-alueet.

Lappeenrannan keskustaaajaman osayleiskaava 2030 on jaettu suuren pinta-alansa vuoksi useampaan osaan: keskusta-alueeseen, läntiseen, itäiseen ja eteläiseen osa-alueeseen sekä Rakuunamäen osa-alueeseen. Hyväristönmäen, Korvenkylän ja Nuijamaantien osayleiskaavoitus ovat osa keskustaaajaman 2030 osayleiskaavoitustyötä. Osa-alueiden osayleiskaavoitusta on viety eteenpäin erillisinä kaavaprosesseina. Eteläinen osa-alue on lisäksi jaettu kahteen vaiheeseen, joista 1. vaihe eteni yhdessä läntisen, keskusta-alueen, Hyväristönmäen ja itäisen osa-alueen osayleiskaavoituksen kanssa. Tällä hetkellä on laadittavana eteläisen osa-alueen vaihe 2.

Keskustaaajaman osayleiskaavan 2030 osa-alueiden osayleiskaavoitustilanne on seuraava:

- Lainvoimaisia ovat:
 - o Eteläisen osa-alue 1. vaihe osayleiskaava (KV 28.11.2016),
 - o Keskusta-alue (KV 24.4.2017),
 - o Nuijamaantien osayleiskaava (KV 15.5.2017),
 - o Itäisen osa-alue (KV 13.11.2017)
 - o Rakuunamäen osa-alue (KV 24.9.2018) ja
 - o Läntisen osa-alue (KV 28.1.2019)
- Laadittavana ovat:
 - o Eteläisen osa-alueen, vaihe 2
 - Suunnittelualuetta laajennettiin siten, että se käsittää myös Hyväristönmäen ja eteläisen osa-alueen vaiheen 3 alueet
 - Kaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.6.2020
 - alustava kaavaluonnos tekeillä
 - o Korvenkylän osayleiskaavaehdotus tekeillä

2.1 Eteläinen osa-alue, vaihe 2

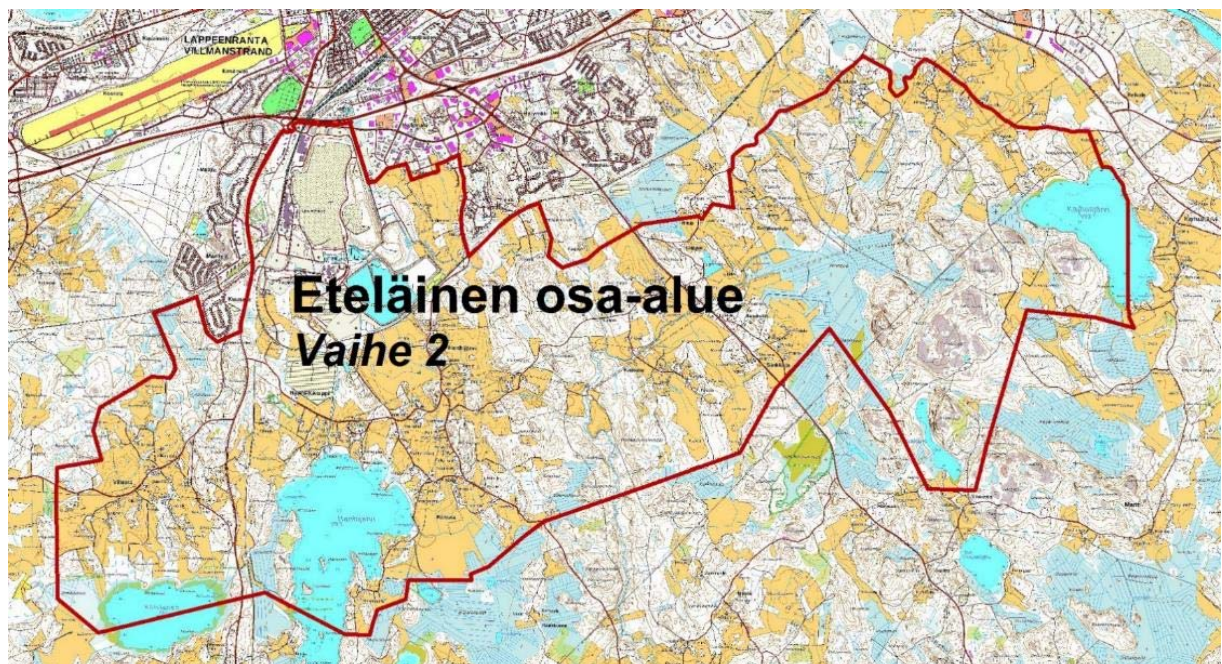
Eteläisen osa-alueen **vaihe 2** sijaitsee Lappeenrannan keskustaajaman eteläpuolella. Suunnittelualueen koko on noin 4740 hehtaaria. **Kaavan tavoiteraportissa käsitellään tarkemmin kaava-alueen rajausta ja rajauksen lähtökohtia.**

KAAVA-ALUE RAJAUTUMINEN

- Keskustaajaman yleiskaava 1999 päivitetään kokonaisuudessaan Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030 -työssä.
- Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaava-alue rajautuu voimassa oleviin Keskusta-alueen, Itäisen osa-alueen ja Eteläisen osa-alueen 1. vaiheen osayleiskaavoihin
- Osayleiskaava-alue kattaa Etelä-Karjalan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen (A).
- Kaava-alueen rajauksessa on huomioitu YKR-aineiston mukaiset kyläalueet
- Kyläalueet sisältyvät kaava-alueeseen tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina, jotta voidaan ottaa huomioon
 - kylän asutuksen rakenne
 - kylämaisema erityispiirteineen
 - maaseudun elinkeinot
 - maanomistajien tasapuolinen kohtelu

SUUNNITTELUALUEESEEN KUULUVAT

- Ihalaisen kaupunginosa sekä pieni osa Mäntylän ja Kuuselan kaupunginosa
- Hanhijärven, Hanhikempin, Vihtolan, Tukialan, Rantalan Karkkolan, Kalliokosken, Kaipialan, Mielon, Suokkaankylän, Rasalan ja Lasolan kyläalueet
- Karhusjärven länsipuoli kallioalueineen sekä Heinsuon alue
- Hanhijärvi, Kaislanen ja Karhusjärvi kuuluvat osittain kaava-alueeseen, Säinjärvi sisältyy kaava-alueeseen kokonaan



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti.

2.2 Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on alueen maankäytön ohjaaminen ja kehittäminen sekä eri toimintojen yhteensovittaminen. Pääosalla koko Keskustaajaman osayleiskaavan 2030 suunnittelualueella on voimassa vuonna 1999 hyväksytty oikeusvaikutukseton Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava, jonka päivittäminen tuli ajankohtaiseksi muuttuneiden maankäyttötarpeiden vuoksi.

Osayleiskaava on kaupungin strategisen suunnittelun väline ja asemakaavoituksen ohjaaja. Kaava välittää ja tulkitsee osaltaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia tavoitteita kaupungin suunnittelussa. Keskustaajaman asayleiskaavat laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osayleiskaavan perusteella alueelle laaditaan tarpeen mukaan asemakaavoja sekä muutetaan voimassa olevia asemakaavoja.

Eteläinen osa-alue **2. vaiheen** osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jonka tavoitevuosi on 2030. Suunnittelun tarkoituksena on tutkia alueen maankäyttöä kokonaisuutena ja mahdollistaa Lappeenrannan keskustaajaman monipuolinen kehittäminen.

Kaavalla ratkaistaan yleispiirteisesti, mutta kattavasti keskustaajaman eteläisten osien maankäyttö ja ohjataan Lappeenrannan kaupungin maanhankintaa. Tavoitteena on turvata alueella sijaitsevien työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden kehittyminen ja laajenemistarpeet. Lisäksi on tarpeen päivittää suunnittelualueella tällä hetkellä lainvoimaiset osayleiskaavat.

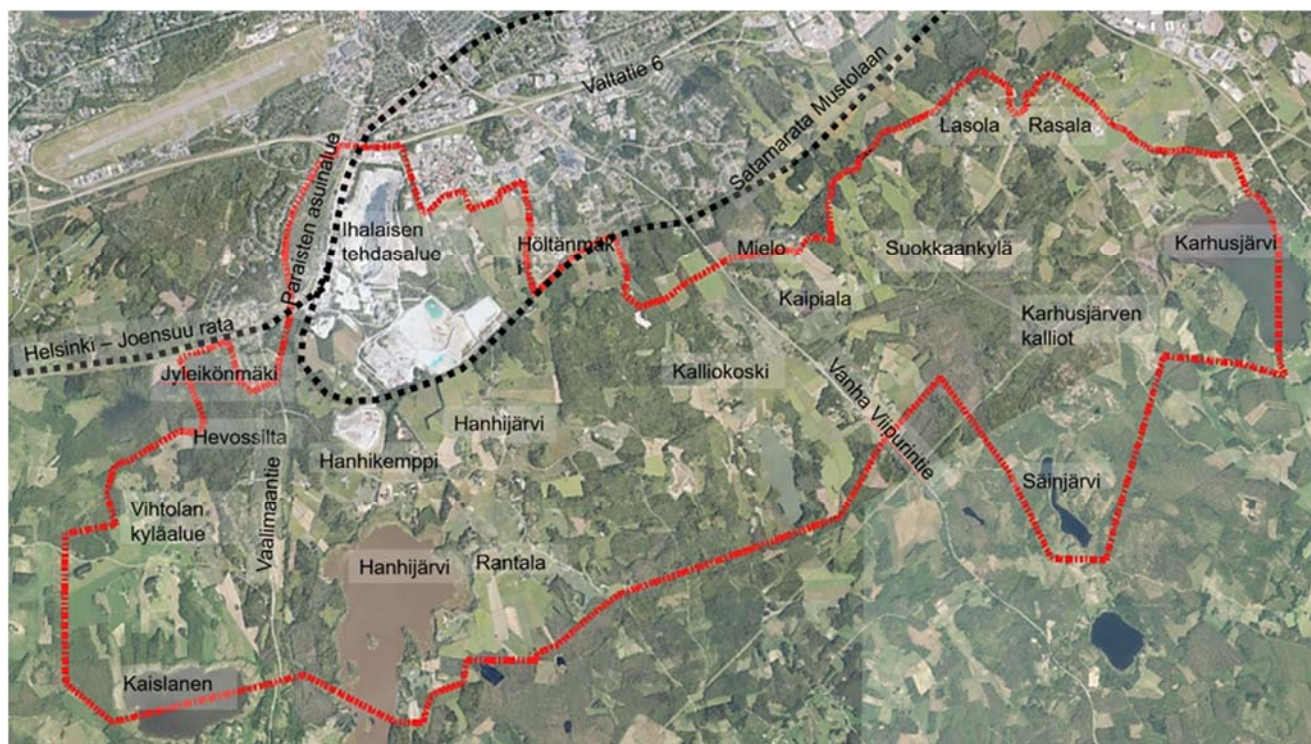
2.3 Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaavan keskeiset tavoitteet

- Vaiheen 2 osayleiskaava laaditaan samoin periaattein ja kaavamerkinnöin, kuin muutkin Lappeenrannan keskustaajaman 2030 osayleiskaavat.
- Lappeenrannan kaupungin ensisijaisena tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen taajama-alueilla. Yleiskaavalla varaudutaan maltillisesti kaupunkirakenteen laajentamiseen.
 - Tutkitaan uusien asuinalueiden osoittamista jo olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen Jyleikönmäen, Hevossillan ja Höltänmäen alueelle.
 - Mahdollisten uusien alueiden toteutuminen on pitkällä tulevaisuudessa
- Liikenneverkoston ja viheralueverkoston kehittäminen
- Kyläalueiden kehittäminen elinvoimaisena taajaman läheisenä maaseutuna hajauttamatta keskustaajamaa
 - Tarjoaa maaseutuasumisen vaihtoehdon lähellä keskustan palveluja
- Maaseutualueen monipuolisen yritystoiminnan edellytysten varmistaminen
- sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia: osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena keskustaajaman läheisillä kyläalueilla (MRL 44 §) ja ranta-alueilla (MRL 73 §)
 - Uusien rakennuspaikkojen osoittamisen perusteena kyläalueilla ovat hyvät rakennuspaikat, olevan kylärakenteen täydentäminen (mm. tieverkko, vesiosuuskunnat, ympäristöhäiriöttömyys, rakennettavuus, maisema) ja maaomistajien tasapuolinen kohtelu.
 - Osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena myös rannoilla

- o Myös rantojen läheisillä kyläalueilla sovelletaan MRL 73 §:n mukaisia kyläkaavoituksen periaatteita. Voimassa oleva laki mahdollistaa sen, että rakentaminen perustuu kylän ranta-alueillakin matemaattisen mitoituksen sijaan vakituisen kyläasutuksen ja elävien kyläalueiden elinvoimaisuuden tukemiseen.
 - o Muilla rannoilla rantojen rakentamisen määrä perustuu emätilaselvitykseen (ks. alla)
- Tavoitteena on tutkia Karhusjärven kallioalueen virkistyskäyttömahdollisuuksia maakuntakaavan mukaisesti
 - Maakunnallisesti merkittävien Partekin asuinalueen, Hanhijärven, Rasala-Lasolan ja Vihtolan sekä paikallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen
 - Luonnonarvojen turvaaminen ja huomioiminen: alueella on Natura-aluetta, valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta, kansallisesti ja maakunnallisesti tärkeitä lintualueita sekä muita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja kohteita
 - Ihalaisen kaivoksen toimintojen ja tulevaisuuden turvaaminen
 - Alueelle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden huomioiminen (mm. melu, värinä, pilaantuneet maat)
 - Yhdyskuntateknisten verkostojen ja alueiden tarpeiden huomioiminen (mm. mahdollinen jätevedenpuhdistamo, alueella kulkevat kaasulinjat ja voimajohdot)
 - Muiden kulttuuriperintö- ja luonnonarvojen huomioiminen
 - Hyvien yhtenäisten peltoalueiden ja yhtenäisten talousmetsien osoittaminen
 - Alueen pohjavesivarojen hyvän tilan turvaaminen

3 SUUNNITTELUALUE

Lappeenrannan kaupunkirakenne levittäytyy nauhamaisesti I Salpausselälle ja Saimaan rannoille. Keskustajaman eteläosan vaiheen 2 osayleiskaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen reunavyöhykkeellä, jossa kaupunkitajama vaihtuu maaseudun kylä- ja haja-asutusalueeksi. Ihalaisen teollisuusalue vaikuttaa voimakkaasti yhdyskuntarakennetta rajaavasti kaava-alueen pohjoisosassa. Suunnittelualueen ainoa tiiviimpi asuntoalue on rautatien ja Vaalimaantien välissä sijaitseva Paraistentien alue. Vanha Viipurintie kulkee suunnittelualueen läpi lounas-kaakkosuuntaisesti kaava-alueen keskiosassa. Alueen eteläosissa on teiden varsille muodostuneita nauhamaisia kylä- ja haja-asutusalueita. Suunnittelualueelle on leimallista kylien, peltojen ja metsien mosaikki.



Kuva 3. Ortoilmakuvayhdistelmä (2018 ja Maanmittauslaitos 2017) ja alueen toimintoja

Suunnittelualueen luoteisosa on Ihalaisen teollisuusalueetta, missä sijaitsee Nordkalkin avolouhos sekä muita kaivos- ja tehdastoimintoja. Tehdasalueen koko on noin 450 hehtaaria ja avolouhoksen louhintamäärä noin 1,5–2,1 miljoonaa tonnia vuodessa. (Pöyry 2013, YVA) Ihalaisen alueen kalkkikiviesiintymä on Suomen suurimpia ja alueelta on louhittu kalkkikiveä jo yli sadan vuoden ajan. (Pöyry, luontoselvitys 2019) Parocin vuorivillatehdas ja Nordkalkin vanha kalkkitehdas on purettu alueen avolouhoksen laajenemisen mahdollistamiseksi. Tehdasalueen länsipuolella sijaitsee kaivoksen työntekijöille 1930–1950-luvuilla rakennettu Partekin asuinalue, joka on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Asuinalueen suunnittelusta vastasi aikanaan Albert Richardson.

Suunnittelualue on muilta osin pääasiassa maaseutumaista maisemaa, jossa vuorottelevat pelto- ja metsäalueet sekä maatilat ja pienemmät yksittäiset pihapiirit. Rakennuskanta muodostuu lähinnä pientaloista ja niihin liittyvistä talousrakennuksista sekä maa- ja metsätalouteen liittyvistä rakennuksista. Hanhijärven, Hanhikemпин, Vihtolan, Rasalan ja Lasolan kylissä sekä Vanhan Viipurintien itä- ja länsipuolella asutuksen rakenne on kylämäistä.



Kuvat 4 ja 5. Vasemmalla viistoilmakuva Ihalaisen kalkkitehtaan alueesta ja oikealla Hanhijärven maaseutumaisemaa (Lappeenrannan kaupunki)

Suunnittelualueen länsiosassa kulkee seututieksi luokiteltu Vaalimaantie, johon kaava-alue myös osittain rajautuu. Kaakkois-Suomen ELY-keskus huolehtii Vaalimaantien lisäksi Vanhasta Viipurintiestä sekä alueella sijaitsevien Hanhijärventien, Hanhikempintien ja Kempinkaaren kunnossapidosta. Palosuonkatu, Mikontie ja Kalkkipaadenraitti kaava-alueen pohjoisosassa kuuluvat kaupungin katuverkkoon. Muu tiestö muodostuu yksityisteistä. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee kaksi ratayhteyttä: kaava-alueen luoteiskulmassa Ihalaisen tehdasalueen vierustaa pitkin kulkee Helsinki–Joensuu välinen rata ja alueen keskiosassa kulkee teollisuutta palveleva ns. satamarata Mustolan satamaan.

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon. Suomi jaetaan maisema-alueoryhmän tekemän luokituksen mukaan kymmeneen maisemamaakuntaan. Ensimmäinen Salpausselkä jakaa Lappeenrannan kahteen maisemamaakuntaan. Salpausselän eteläpuoleisen alueen maisemamaakunta on eteläistä rantamaata ja pohjoispuoli itäistä Järvi-Suomea. Eteläinen rantamaa jakautuu lisäksi neljään pienempään seutuun, joista kaava-alue lukeutuu kaakkoiseen viljelyseutuun. Eteläinen rantamaa on tyypillisesti korkokuvaaltaan alavaa, mutta pienpiirteisyydessään vaihtelevaa.

Osayleiskaava-alue sijoittuu eteläboreaalisen ilmastovyöhykkeen eteläosaan, joka rajautuu etelässä sekametsävyöhykkeeksi kutsuttuun lehtimetsäalueeseen lukeutuvaan hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Eteläboreaalinen vyöhyke on pohjoisen havumetsävyöhykkeen eteläisin alue. Eteläboreaalisen vyöhykkeen metsät ovat pohjoisempia havumetsävyöhykkeen alavyöhykkeitä monimuotoisempia. Monimuotoisuus näkyy muun muassa hyönteisten, pesivien lintulajien ja putkilokasvien runsaampana määränä. Metsät ovat myös pohjoisempaa tiheämpiä, korkeampia ja nopeakasvuisempia, ja siksi erittäin kannattavia metsätaloudelle, rehevimmät maat on monin paikoin hyödynnetty maanviljelykseen. Osayleiskaava-alue kuuluu Etelä-Savon eliömaakuntaan.

Eteläisen alueen 2. vaiheen alueelle on laadittu alustavat luonto- ja maisemaselvitykset, joita täydennetään tarvittaessa suunnittelun edetessä.

4 KAAVOITUSTILANNE JA MUUT SUUNNITELMAT

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös

edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötarkistusten tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu viiteen teemaan:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljetamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohdolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

4.2 Etelä-Karjalan maakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat ovat ohjeena laadittaessa yleis- ja asemakaavoja.

Vireillä: 2. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava, jätevedenpuhdistamo Lappeenranta

Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan lähtökohtana on jätevedenpuhdistamon toteuttamismahdollisuuksien varmistaminen Lappeenrannan alueelle. Vaihemaakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 5.4. – 10.5.2020 välisen ajan. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavaluonnoksessa on osoitettu jätevedenpuhdistamon vaihtoehtoiset sijaintipaikat Lappeenrannan alueelle laaditun Jätevesien käsittelyn ympäristövaikutusten arvioinnin (Pöyry 28.4.2014) pohjalta. Yksi vaihtoehtoisista sijaintipaikoista sijaitsee eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaava-alueella Hyväristönmäellä.

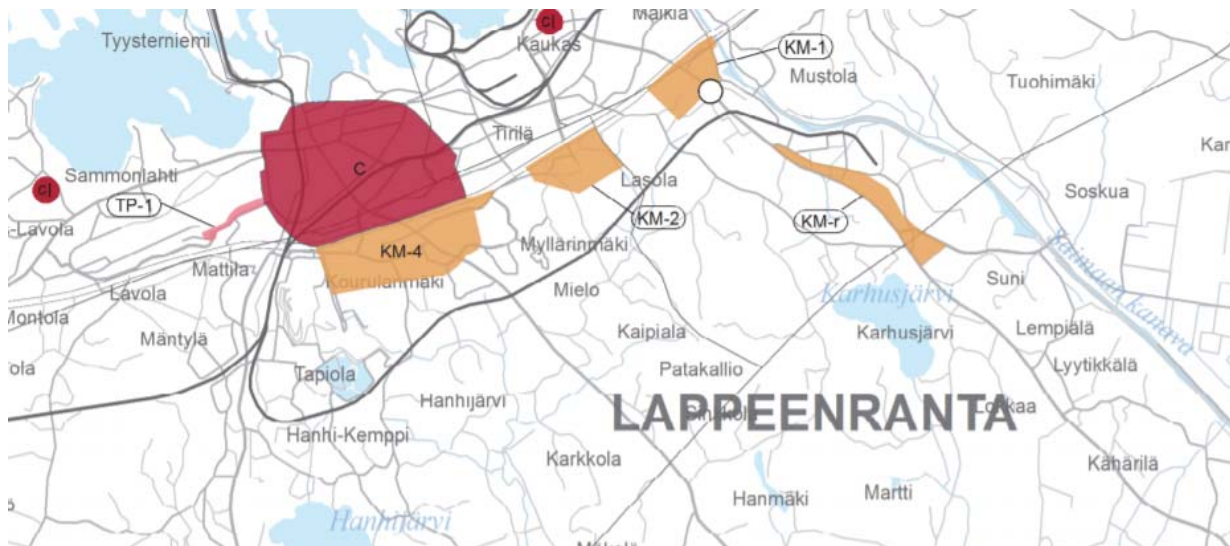
Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on kaavassa esitetty yhteensä kuusi ja ne sijaitsevat Lappeenrannan kaupungin alueella. Osoitetut puhdistamon paikat sijaitsevat Toikansuolla, Hyväristönmäellä, Mustolassa, Kukkuroinmäellä, Tujulassa ja Kilteisessä.

VOIMASSA

Vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava 'Kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne' on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja vahvistettu 19.10.2015 Ympäristöministeriössä. Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaava-alueen raja-alue kulkee vaihemaakuntakaavan KM-4 aluevarauksen reunaa pitkin. KM-4-merkintä osoittaa vähittäiskaupan suuryksikköalueen, jota kehitetään Lappeenrannan keskustaan liittyvänä

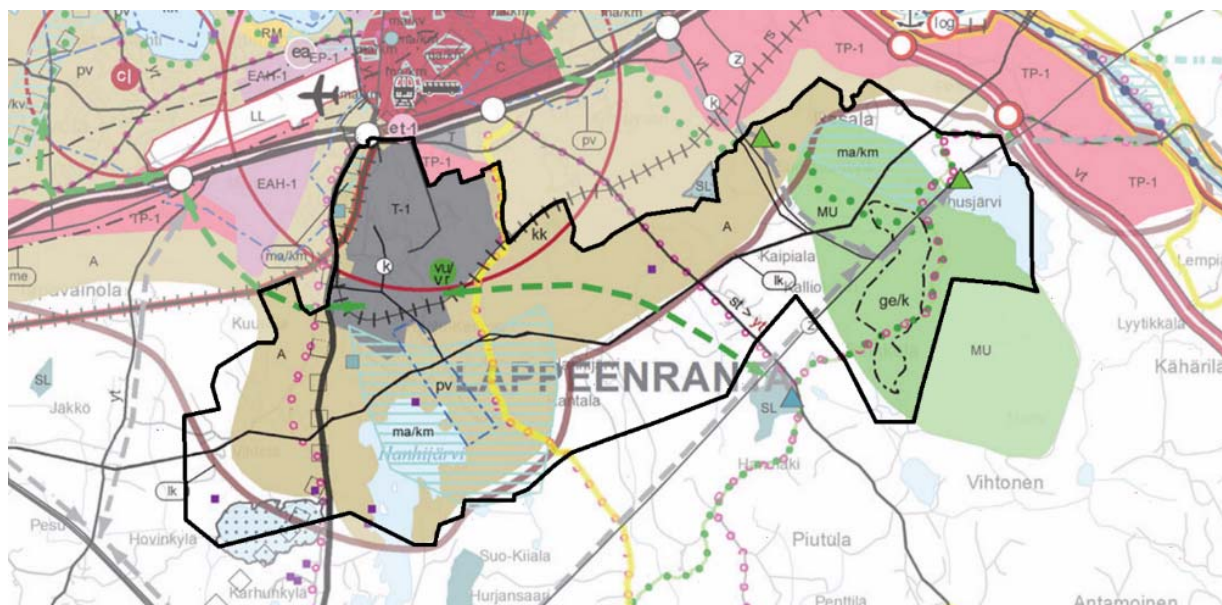
kaupallisten palveluiden alueena. KM-4 merkinnän suunnittelumääräys on, että merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä yleisen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisääminen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa, joka on km-suunnittelumääräysten lopussa.



Kuva 6. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta.

Kokonaismaakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010 ja Ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle kokonaiskaavana. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa.



Kuva 7. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavasta. Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen kaava-alue on rajattu karttaan mustalla.

Suunnittelualue on osoitettu Ihalaisen teollisuusaluetta sekä kaakkois- ja lounaisosia lukuun ottamatta **taajamatoimintojen alueeksi (A)**. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelu- ja työpaikka sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Lisäksi taajamatoimintojen alueen merkintä sisältää tarvittavat taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla tukien olemassa olevaa infraa. Suunnittelussa tulee myös edistää taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan sekä varmistetaan sisäisten puisto- ja virkistys- sekä muiden vapaa-alueiden riittävyys.

Osayleiskaava-alueen luoteiskulma, Ihalaisen teollisuusalue, on Etelä-Karjalan maakuntakaavassa **kaivosteollisuuden aluetta (T-1)**. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevien laitosten sijaintipaikkojen alueet, joille saa sijoittaa kaivostoimintaan ja sen jatkojalostukseen liittyviä teollisuuslaitoksia ja joilla voidaan harjoittaa kaivostoimintaa myös maanalaisesti. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon toiminnan vaikutukset alueen taajamarakenteeseen ja asutukseen sekä mahdolliset pöly- ja tärinä- yms. vaikutukset ympäristöön.

Vanhan Viipurintien itäpuolelle sijoittuva alue on merkitty **maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)**. Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä. Merkinnällä osoitetaan saariston ja järviolueen veneretkeilyyn liittyvät ulkoilukohteet sekä retkeilyn kannalta tärkeät alueet maakunnallisten ja seudullisten reittien varrella. Merkintää käytetään myös alueilla, jotka sijaitsevat suurten ihmismäärien kannalta saavutettavuudeltaan hyvillä alueilla, esimerkiksi taajamien läheisyydessä. Alueen pääkäyttötarkoitus on kuitenkin edelleen maa- ja metsätalous. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Olemassa olevia ulkoilumahdollisuuksia ja toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polut ja ulkoilureitit sekä niihin liittyvät levähdys- ja tukialueet. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi olemassa olevaa kylärakennetta täydentävää rakentamista.

Edellä mainitun alueen halki kulkee **retkeily-/ulkoilureitti** (vihreät pallot), joka haarautuu Karhusjärven kallioiden kohdalla kahdeksi erilliseksi reitiksi. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät retkeily- ja ulkoilureitit sekä kehitettävät reitistöt. Merkintä on ohjeellinen. Retkeily-/ulkoilureittiä sekä Vaalimaantietä ja Vanhaa Viipurintietä myötäilevät **polkupyöräreitit (pallot punaisella ääriivillä)**. Kyseisellä merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät pyöräilyreitit ja niiden jatkuvuus ylimaakunnallisena. Myös polkupyöräreittimerkintä on ohjeellinen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä turvattava reitin maakunnallinen ja ylimaakunnallinen jatkuvuus. Reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia sekä maakunnassa olevia arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuurinähtävyyksiä sekä alueen palveluja ja ottamaan huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen. On huolehdittava, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Suunnittelumääräys koskee polkupyöräreittien lisäksi retkeily-/ulkoilureittejä.

Suunnittelualueen poikki itä-länsisuuntaisesti on osoitettu myös **viheryhteystarve / ekologinen käytävä (vihreä katkoviiva)**. Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia yhteystarpeita. Merkinnästä ei aiheudu maa- ja metsätalouteen eikä maaseutuelinkeinoihin ja asumiseen liittyviä rajoituksia. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava ulkoilu- ja retkeilypolkujen jatkuvuudesta virkistys-, luonto-, matkailu- ja palvelualueiden välillä sekä otettava huomioon lähialueen kansallispuistoihin liittyvät yhteydet sekä se, että yhteystarpeiden merkitys eläinlajien liikkumisalueena ei heikenny. Viheryhteyksiin liittyvissä yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilyminen ja lajiston liikkumismahdollisuudet myös liikenneväylien suhteen.

Selvitysalueen itäosassa sijaitseva Karhusjärven kallioalue on merkitty **arvokkaaksi kallioalueeksi (ge/k)**. Merkinnällä osoitetaan luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden inventoinnissa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi todetut alueet, joilla mahdollisesti on MaL 3§:n mukaisia arvoja.

Karhusjärven kallioiden pohjoispuolella sijaitsee kaksi **virkistystyksen kehittämiskohdetta (vihreät kolmiot)**. Merkinnällä osoitetaan virkistystyksen ja retkeilyn kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät sekä verkostojen osana toimivat kohteet. Ne voivat sisältää virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia, laitteita tai muuta virkistystä järeteilyä tukevaa rakennetta. Merkinnällä osoitetaan myös veneilyverkostojen osana toimivat merkittävät retkisatamat. Kohteessa on voimassa MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus. Kohteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva virkistys- ja vesitieverkosto, saavutettavuus, luonto-, maisema- sekä kulttuuriarvot. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös niiden mahdollisuudet alueen matkailupalveluihin yhdistämisessä ja verkostoitumisessa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen ja rakenteiden ympäristöön sopivuuteen sekä liikennejärjestelyihin.

Vihtolassa sijaitseva Kaislasen lampi on osoitettu **Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi (harmat pisteet)**. Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset Natura 2000 -verkoston alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä. Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintu- ja luontodirektiivin mukaisia luonnonvaroja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -verkostoon.

Suunnittelualueelle on merkitty lisäksi **luonnonsuojelualue/-kohde (vaaleansininen neliö)**. Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Niitä ovat valtioneuvoston hyväksymien suojeluohjelmien alueet ja muut luonnonsuojelualueet. sekä Natura 2000 -ohjelman alueita mikäli päätösten yhteydessä on toteuttamiskeinoksi esitetty luonnonsuojelulakia. Luonnonsuojelualueiksi on osoitettu myös yksityismaille perustettuja maakunnallisesti merkittäviä suojelualueita. Suunnittelumääräys: Luonnonsuojelualueeksi osoitetuille alueille tai kohteille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.

Hanhikemпин pohjavesialue on taas osoitettu tärkeäksi **pohjavesialueeksi (pv)**. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ympäristöhallinnon luokituksen mukaisesti I tai II -luokan pohjavesialueita. Suunnittelumääräys: Alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta vaarannu. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei alueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu **salpalinja (neliöt)**. Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee Salpalinja -linnoitusketjun rakenteita. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon suojeltujen rakenteiden historiallinen arvo.

Selvitysalueen koilliskulmassa sijaitseva Rasalan-Lasolan kyläalue sekä Ihalaisen teollisuusalueen eteläpuolella sijaitseva Hanhijärven kyläalue on osoitettu **maakunnallisesti merkittäviksi kulttuurihistoriallisiksi ympäristöiksi (ma/km)**. Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeät rakennetut ympäristöt. Merkinnän osoittamilla osa-alueilla ei ole metsänhoidollisia rajoituksia, mutta kohdealueille sijoittuvat taajamien läheiset sekä maisemallisesti tärkeät metsäalueet tulisi käsitellä alueen kulttuuriarvot säilyttäen. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevaraus merkintä. Suunnittelumääräyksenä on, että osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

Hanhijärven pohjois- ja länsirantaan sekä Kaislasen lammen ja Vanhan Viipurintien läheisyyteen on merkitty **muinaismuistokohteita (violetteja neliöitä)**. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Kaikki muinaismuistot, myös vielä löytymättömät, on suojeltu muinaismuistolailla (295/1963).

Teollisuuden läjitysalueiden ja kaupungin Toikansuon vanhan kaatopaikan kohdalle on merkitty maakuntakaavassa kohdemerkinnällä virkistys- ja urheilupalvelujen alue (vu/vr). Merkinnällä osoitetaan urheiluun ja virkistykseen tarkoitettuja pääosin urheilua palvelevia maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä alueita kuten laskettelu- ja hiihtokeskuksia ja golfkenttiä. Alueella voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata urheilu- ja virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Tulee huolehtia myös siitä, ettei kyseisiä arvoja vaaranneta.

Hanhijärventie on osoitettu **kehitettäväksi matkailu- ja maisematieksi (keltainen viiva)**. Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehittävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteydet. Suunnittelumääräys: Matkailuteiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvot sekä niiden mahdollisuudet matkailun kehittämisessä. Matkailuteitä kehitettäessä tulee kiinnittää huomiota myös matkailuteiden ylimaakunnallisiin yhteyksiin.

Vanhalle Viipurintielle on merkitty **tieluokan muutos (yt>st)**. Merkinnällä osoitetaan tien uuden linjauksen tai yhteyden vuoksi tieluokan muuttuminen. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Helsinki – Joensuu junarata on osoitettu **pääradaksi, joka on merkittävästi kehitettävä**. Merkittävästi kehitettävä rata osoitetaan punaisella yhtenäisellä viivalla, joka liittyy olemassa olevan radan mustaan ratamerkintään. Rata-alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Pääradan suunnittelussa tulee varautua kaksoisraiteen rakentamiseen, tasoristeysten poistamiseen sekä Imatran rajanylityspaikan kansainvälistämiseen liittyviin radan ja ratapihojen kehittämistoimenpiteisiin. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat sekä päästöt riittävän pitkälle tulevaisuuteen.

Mustolan teollisuusalueelle vievä satamarata on maakuntakaavassa merkitty **yhdysradaksi / sivuradaksi**. Merkinnällä osoitetaan yhdysradat ja merkittävät sivuradat. Rata-alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

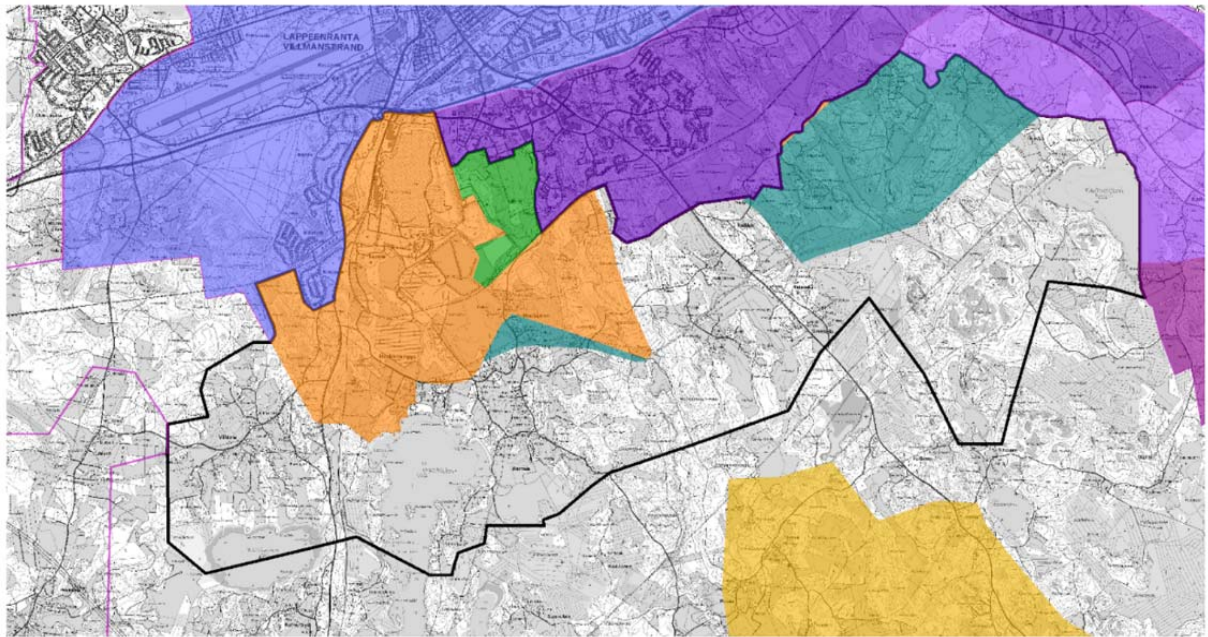
Suunnittelualueen itäosiin on osoitettu **moottorikelkkareittien yhteystarpeita (harmaa katkoviiva nuolilla)**. Merkinnällä osoitetaan ohjeellisten moottorikelkkareittiväylien yhteystarpeet. Yhteystarvemerkinnot näyttävät yleispiirteisen reitin kulkusuunnan. Reitin toteuttamiseksi tarvitaan yksityiskohtainen suunnitelma. Maakuntakaavamerkinnät eivät estä alueen käyttöä muuhun toimintaan. Reittien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen asutus sekä maa- ja metsätaloudelliset toimintaedellytykset. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että reitit sovitetaan alueen luonto-, maisema-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä vaarantamatta. Moottorikelkkareittien yksityiskohtaisemmista suunnitelmista tulee pyytää lausunto voimajohdon omistajalta.

Alueen läpi kulkee **pääkaasulinja (merkitty k-kirjaimella)**. Merkinnällä osoitetaan korkeapaineiset (yli 40 bar) maakaasuputket. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Rakentamishankkeessa on pyydettävä maakaasuputken omistajan lausunto, mikäli hanke sijaitsee lähempänä kuin 50 metriä maakaasuputkesta.

Lisäksi suunnittelualue on kaakkois- ja lounaisosia lukuun ottamatta **kasvukeskusalueen laatukäytävän vyöhykkeen alueella (lk)**. Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskus-alue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräys: Laatukäytävän yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee turvata pitkän tähtäimen maankäytölliset kehittämistarpeet, turvata joukkoliikenteeseen tukeutuvan yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuudet sekä pyrkiä vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään joukko- ja kevyenliikenteen edellytyksiä ottaen huomioon virkistys ja matkailu. Keskeisillä taajama-alueilla käytöstä poistuneiden alueiden uudistamista ja saneerausta tulee suunnata asumiseen ja lähipalveluihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon rantojen viheralueita säilyttävä ja viheryhteyksiä mahdollistava rakentaminen sekä luonto- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Suunnittelualueen pohjoisosa on **kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealue** -ympyrän sisällä. Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksenä on, että 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.

4.3 Yleiskaavatilanne



Kuva 8. yleiskaavatilanne

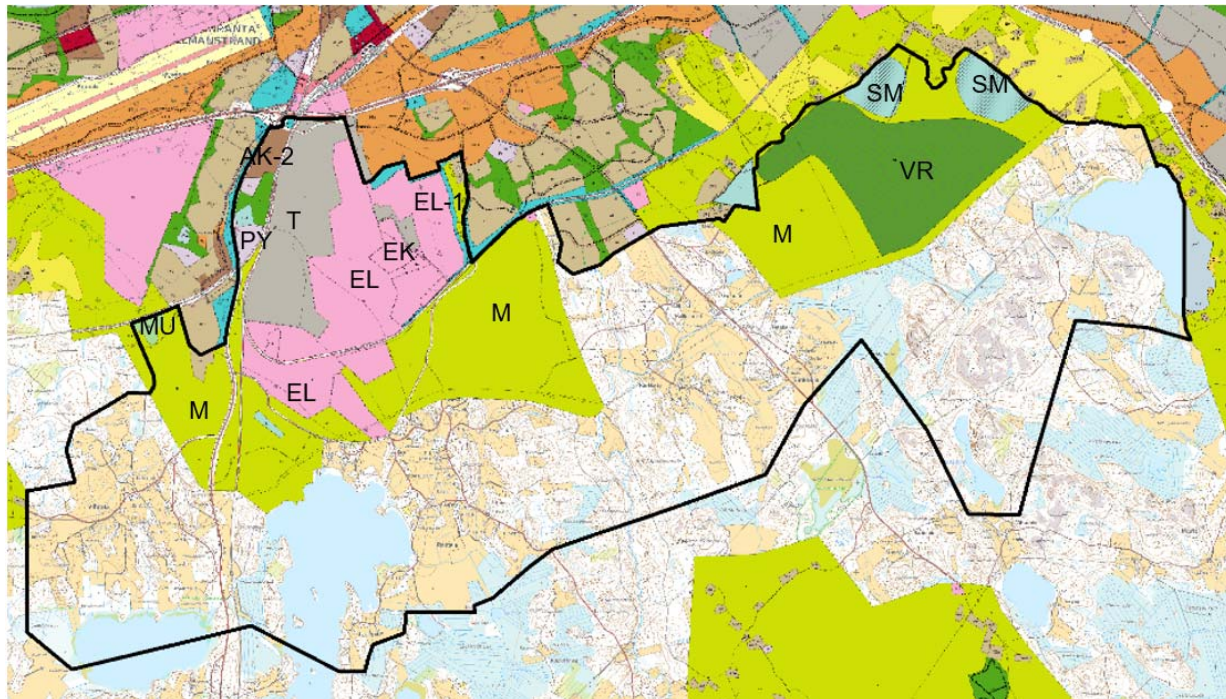
Kaava-alueen luoteisosassa sekä keskiosassa on voimassa oikeusvaikutukseton keskustaajaman osayleiskaava (1999). Kyseinen kaupunkimaisen alueen kattava keskustaajaman yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.1987. Yleiskaavaa on tarkistettu 10.1.1994 ja 25.10.1999. Keskustaajaman yleiskaavassa on esitetty maankäytön kehitys ja aluevaraustarpeet vuoteen 2020 asti. Kaava on kuitenkin monelta osin vanhentunut ja useille pienemmille alueille on laadittu korvaavia osayleiskaavoja.

Suunnittelualueen koillisosassa ja pienellä alalla alueen keskiosassa on voimassa Eteläisen alueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.3.1981. Kyseinen yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Ihalaisen tehdasalueen itäpuolella on lisäksi voimassa Hanhijärventien osayleiskaava, joka on hyväksytty 26.3.2007.

Voimassa olevassa yleiskaavassa osa suunnittelualueen koillis- ja luoteisosista on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (vihreä M). Merkinnän mukaan alue varataan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen sekä ulkoilua ja yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Rakennuspaikan tulee sijoittua olemassa olevan tien läheisyyteen. Vesi- ja jätehuolto on hoidettava rakentajan toimesta ympäristöviraston antamien ohjeiden mukaisesti. Asuinrakennukset on sijoitettava olemassa oleviin pihapiireihin, metsäsaarekkeisiin tai metsän suojaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m².

Ihalaisen teollisuusalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (harmaa T). Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville laitteille. Alueella voidaan sallia myös avovarastointia, teknisen

huollon toimitiloja ja laitteita, varikkoja ja huoltoasemia. Teollisuusalueen itäpuoli taas on yleiskaavassa läjitysalue (aniliinipunainen EL). Alue varataan kaivostoiminnan jätemassojen läjitykseen, ja se on kunnostettava ja istutettava läjitystoiminnan päätyttyä vaiheittain kaupunginhallituksen hyväksymän maisemanhoitosuunnitelman mukaisesti. Itäosassa sijaitsee lisäksi kaatopaikka-alue (aniliinipunainen EK). Alue varataan kaatopaikkatoimintaan. Myös se on kunnostettava ja istutettava kaatopaikkatoiminnan päätyttyä vaiheittain erillisen maisemanhoitosuunnitelman mukaisesti.

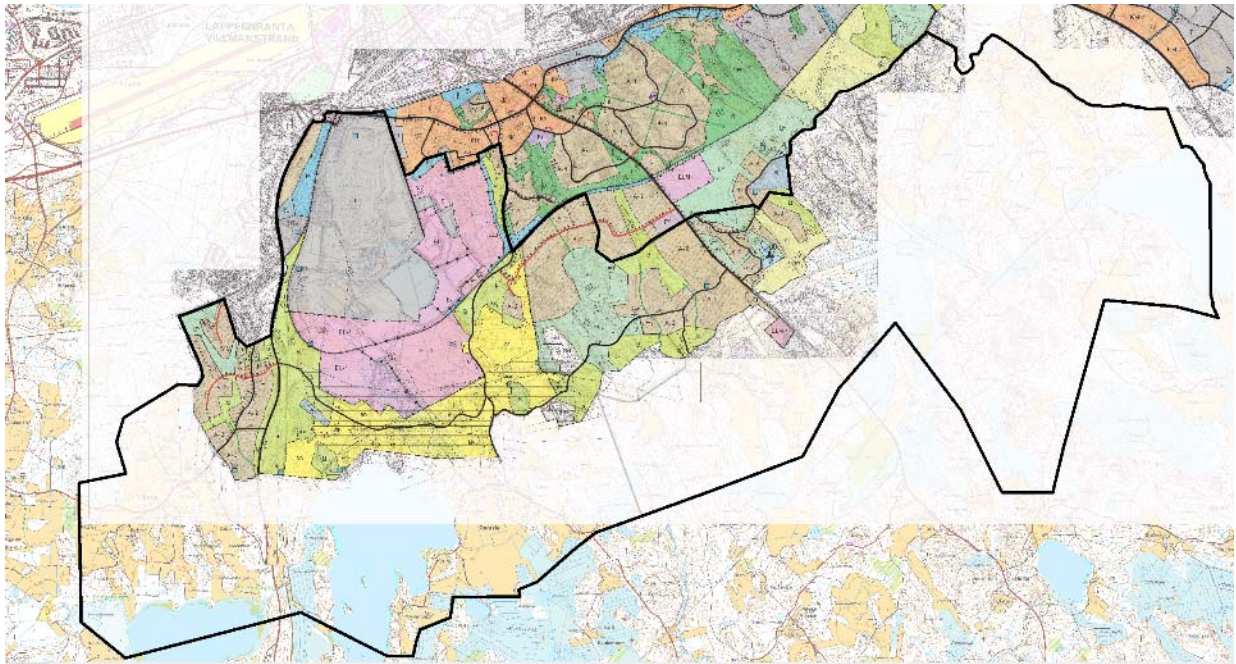


Kuva 9. Ote ajantasayleiskaavasta.

Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden lisäksi suunnittelualueen koillisosiin on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue (vihreä VR) sekä kaksi suojelu-/maisemansuojelualue (vaaleansininen SM). Länsireunaan Vaalimaantien itäpuolelle taas on osoitettu yhdistetty kerrostalo- ja pientaloasuntoalue (ruskea AK2), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (sinipunainen PY), virkistysalue (vihreä V) sekä luonnonsuojelualue (SL3). Alueen pohjoisosaan, Ihalaisen kaivosalueen tuntumaan, on merkitty myös yhdyskuntateknisen huollon alue (aniliinipunainen ET) sekä erityinen alue (aniliinipunainen EL-1), jota reunustaa suojaviheralue (turkoosi EV).

4.3.1 Vuoden 2012 osayleiskaavaluonnos

Eteläisten alueiden osayleiskaava oli luonnoksena nähtävillä 20.2. - 23.3.2012 välisenä aikana (päiväty 30.1.2012). Alue jaettiin myöhemmin kolmeen osaan kiireellisyysjärjestyksen vuoksi, joista vaihe 1. on saanut jo lainvoiman.



Kuva 10. Ote vuonna 2012 nähtävillä olleesta yleiskaavaluonnoksesta.

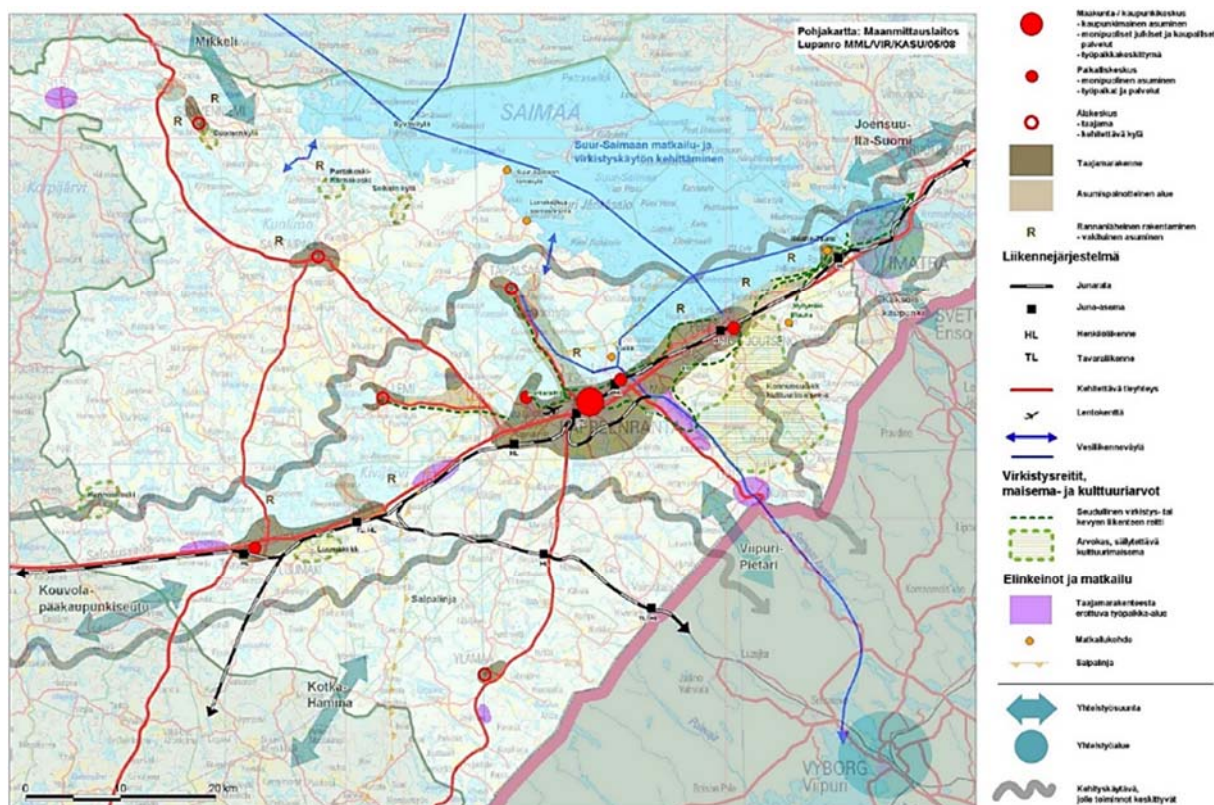
Nähtävillä olleessa luonnoksessa Ihalaisen teollisuusalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), kaivostoiminta-alueeksi (EL-1) ja erityisalueeksi (E). Toikansuo taas on osoitettu jätteenkäsittelyalueeksi (EJ). Luonnoksen lounaisosaan on osoitettu asuntoalueita (A-2), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M) sekä maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Eteläosaan on osoitettu maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Maatilan talouskeskukset tai maaseutumaisen asumisen piha-piirit on osoitettu am-merkinnällä. Kaavaluonnokseen on myös merkitty maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (Hanhijärven kylämaisema). Lisäksi on osoitettu sellaiset alueen osat, joilla sijaitsee metsälain 10 §:n mukaiset mahdollisesti erityisen arvokkaat elinympäristöt ja/tai paikallisesti arvokas kasvillisuus, linnusto- tai luontokohde.

Ihalaisen tehdasalueen itäpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), asuntoalue sekä uusi asuntoalue (A-2), jonka ohjeellinen aluetehokkuus on 0,13–0,20 (A-2), sekä asuntoaluetta (A-4), jolle saa sijoittaa eläinsuojia hevosten ja muiden kotieläinten pitoa varten. Alueelle on osoitettu myös vesialuetta (W) ja uimaranta Kaipialaan. Lisäksi kaavaluonnokseen on merkitty muinaismuistokohteet, varjeltavat perinnemaisemat ja metsäsaarekkeet. Hanhijärventien varteen taas on osoitettu kyläalue (AT) sekä maanlajitus- ja lumenkaatopaikka (ELM-1).

Osayleiskaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan tarvittavin osin Eteläisen osa-alueen 2. vaiheen osayleiskaavan laadinnassa.

4.4 Kuntien yhteinen rakenneyleiskaava 2050

Kuntien yhteinen rakenneyleiskaava on laadittu Lappeenrannan, Lemmin, Luumäen, Savitaipaleen, Suomenniemen, Taipalsaaren ja Ylämaan kuntien alueelle. Seitsemän kunnan yhteinen rakenneyleiskaava on laadittu maakuntakaavoituksen ja kuntien osayleiskaavoituksen tueksi sekä osana PARAS-hanketta (Kunta- ja palvelurakennemuutos). Rakenneyleiskaava on kuntien yhteinen pitkän aikavälin toiminnallinen maankäytön näkemys, mutta se ei ole oikeusvaikutteinen kaava. Rakenneyleiskaava on laadittu tiiviissä vuorovaikutuksessa suunnittelualueen kuntien edustajien muodostaman ohjausryhmän kanssa. Työn aikana järjestettiin kaksi työpajaa, joissa selvitettiin laajemmin muiden sidosryhmien näkemyksiä rakenneyleiskaavan sisällöstä. Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.9.2010 kuntien yhteisen rakenneyleiskaavan. Suunnittelualue sijaitsee taajamarakenteen alueella. Alueen läpi kulkeva Vaali- maantie on osoitettu kehitettäväksi tieyhteydeksi.

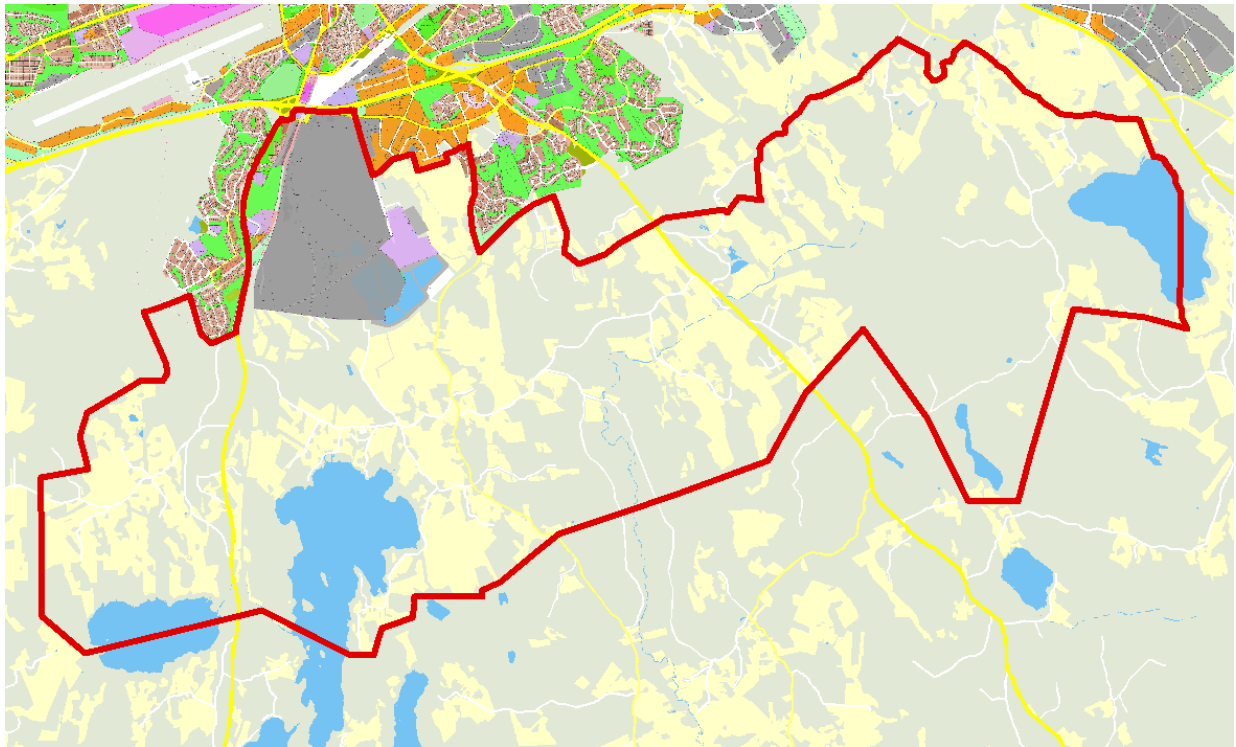


Kuva 11. Kuntien yhteinen rakenneyleiskaava (FCG Planeko Oy, 2009).

4.5 Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja alueen luoteiskulmassa Ihalaisen alueella. Muilta osin osayleiskaava-alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

Suunnittelualueella on vireillä kaksi asemakaavamuutosta. Alueen luoteisosassa on vireillä Paraistentie asuinalueen asemakaavamuutos. Alueen keskiosassa on vireillä Hyväristönmäen asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa jäteveden puhdistamon rakentaminen alueelle.



5 SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

5.1 Osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset

Osayleiskaavatyöhön liittyy selvityksiä mm. alueen maankäytöstä, infrasta, maanomistuksesta, liikenteestä, väestöstä ja työpaikoista. Perusselvitykset laaditaan siten, että niiden tarkkuus täyttää kaikilta osin oikeusvaikutteisen yleiskaavan vaatimukset.

Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaavatyötä varten laaditut tai laadittavat selvitykset:

- Maisemaselvitys (Tengbom Oy 2019)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Lauri Putkonen & Tengbom Oy 2019)
- Muinaisjäännösinventoinnit (Mikroliitti Oy 2019)
- Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2019)
- Karhusjärven alueen virkistyskäyttöselvitys (Heimala 2017)
- Karhusjärven kalliot (Geomatti Oy ja Geoneuvo 2016)
- Meluselvitys Vainikkalantielle ja Vanhalle Viipurintielle (WSP Finland Oy 2019)
- Perusselvityskartat liittyen mm. maaperään ja pilaantuneisiin maihin, liikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn (laadinnassa)
- Tasapuolisuustarkastelu (laadinnassa)

Kaavaprosessin aikana täydennetään ja tehdään tarvittaessa lisää selvityksiä.

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten on laadittu seuraavat yhteiset kaikkia osayleiskaava-alueita koskevat selvitykset:

- Kaupallinen selvitys (Tuomas Santasalo Oy), liittyy maakuntakaavan vaihekaavaan

- Lappeenrannan kaupan mitoitus 2010–2025. osayleiskaavojen liiketilatarpeet. Tuomas Santasalo Ky 2013
- Lappeenrannan kaupan selvitys 2015. Kaupan mitoituksen päivitys 16.4.2015. WSP / Tuomas Santasalo.
- Lappeenrannan kaupungin väestösuunnite 2030
- Liikenteen nykytila ja liikenne-ennusteet. Trafix Oy 2013–2014.
- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily kaavoituksessa. Liikennevirasto. Ramboll Finland Oy 2013–2014.
- Meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi. Ramboll Finland Oy 2015.

5.2 Muut keskeiset selvitykset ja suunnitelmat

- Lappeenrannan kaupungin strategia 2033
- Lappeenrannan väestötarkastelu 2019
- Lappeenrannan Lämpövoima Oy. Jätevesien käsittelyn ympäristövaikutusten arviointi. Pöry Finland Oy 2014.
- Lappeenrannan lämpövoima Oy. Ympäristölupahakemus Hyväristönmäelle rakennettavalle uudelle jätevedenpuhdistamolle. Pöry Finland Oy 1.12.2014.
- Nordkalk oy ab. Ihalaisen kaivoksen sivukivien, rikastushiekan ja maa-ainesten läjitysalueiden laajennus sekä kivenkäsittelylinjan muutos Ympäristövaikutusten arviointiselostus. Pöry Finland Oy 2013.
- Nordkalk Oy Ab ympäristölupa 2014
- Etelä-Karjalan maakuntakaava (YM vahv. 21.12.2011)
- Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (YM vahv. 19.10.2015)
- Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava (vireillä)
- Etelä-Karjalan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2013–2050
- Luumäki–Imatra -kaksoisraiteen yleissuunnitelma ja ympäristövaikutusten arviointi
- Paraistentien 6-14, Nordkalk Oy:n asuinrakennusten rakennushistoriallinen selvitys. ISS Proko Oy 2018

Muita lähteitä osayleiskaavan laadinnassa:

- Lappeenrannan kaupungin voimassa olevat suunnitelmat ja ohjelmat
- Lappeenrannan kaupungin kantakartta- ja paikkatietoaineistot
- Etelä-Karjalan liiton paikkatietoaineistot
- Maanmittauslaitoksen avoimet paikkatietoaineistot
- Geologian tutkimuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, liikennemäärät
- Museovirasto, muinaisjäännösrekisteri
- Museovirasto, RKY 2009, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Ympäristöministeriön maisema-alue työryhmän mietinnöt I ja II

5.2.1 Lappeenrannan kaupungin strategia

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 11.12.2017 hyväksynyt Lappeenranta 2033 - strategian. Lappeenrannan kaupungin strategian visio on: ”Eloisassa, puhtaassa ja turvallisessa Lappeenrannan on kaikenikäisten hyvä elää. Lappeenrantalaiset kehittävät aktiivisesti yritysystävällistä yliopisto- ja matkailukaupunkiaan, joka kasvaa ja kansainvälistyy rohkeasti.

Strategian päämittarit on jaoteltu neljään ryhmään:

- Hyvinvoivat asukkaat ja osallisuus
- Elinvoimainen kaupunki ja imago
- Digitaaliset prosessit ja motivoitunut henkilöstö
- Talous ja resurssit
- Strategian kärjet / erillisohjelmat ovat:
 - Kasvua ja osaamista
 - Puhdasta ja kestävää
 - Sykettä ja säpinää
- Strategian kehittämisohjelmia on kolme:
 - Hyvinvointi ja sivistys
 - Elinvoima ja kaupunkikehitys
 - i. Kasvua yrityksille
 - ii. Toimiva infra
 - iii. Tehokas kaupunkirakenne
 - iv. Merkityksellinen ympäristö
 - Yhteiset palvelut

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan osana kaavoitusprosessia kaavatyön edetessä. Vaikutukset kirjataan aihepiireittäin kaavaselostukseen. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Osa vaikutuksista taas ovat paikallisia. Kunkin vaikutusarvioinnin aihepiirin vaikutusalue määritelläänkin erikseen niiden erilaisen luonteen ja vaikutusalueen laajuuden pohjalta.

Vaikutusten arviointiin kuuluu myös lähtöaineistojen ja selvitysten riittävyyden arviointi sekä suositukset mahdollisten haittojen minimoimiseksi.

Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Kasvi – ja eläinlajit
- Pinta- ja pohjavesi
- Luonnon monimuotoisuus ja viheryhteydet
- Luontokohteet

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus

- Liikennemelu
- Alueen pysäköintiratkaisut
- Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus

- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne

- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva, maisema ja kaupunkirakenne

- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

7 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

1. Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa sekä kaavan verkkosivuilla. Lisäksi keskeisissä suunnitteluvaiheissa informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaikkia Lappeenrannan ulkopuolella asuvia maanomistajia. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaikkia asemakaava-alueen ulkopuolella asuvia maanomistajia.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

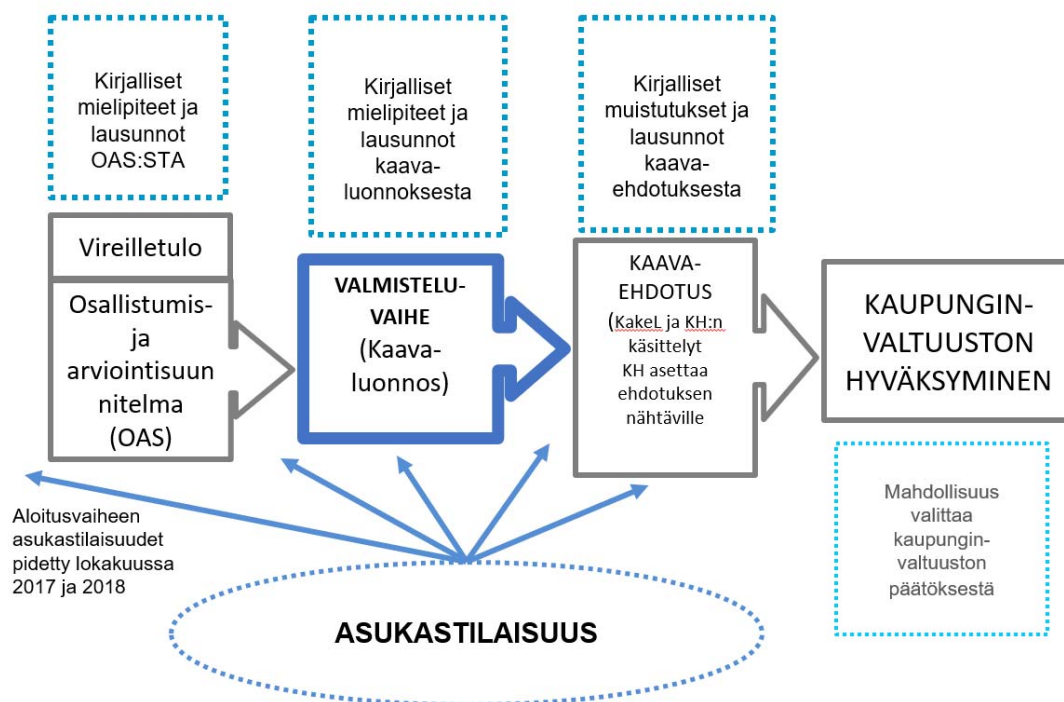
Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

2. Asukastilaisuudet

Eteläisen osa-alueen vaiheen 2 kaavaprosessin aikana pidetään asukastilaisuuksia useassa vaiheessa. Ensimmäiset asukastilaisuudet järjestettiin kaavoituksen aloitusvaiheessa tyhjin kartoin. Tilaisuuksissa kysyttiin asukkaiden toiveita ja tarpeita alueen kehittämiseksi. Kyseiset tilaisuudet järjestettiin avoimet ovet -periaatteella 3.10.2017 Hanhijärven kylätalolla, 12.10.2017 Myllymäen koululla sekä 17.10.2017 Saimaan ladun majalla. Alueen laajennettua Vihtolaan järjestettiin sitä koskeva tilaisuus 11.10.2018 Mäntylän päiväkodilla.

Asukastilaisuuksia järjestetään myös luonnos- ja ehdotusvaiheen yhteydessä. Tilaisuuksien muodosta (esim. esittelytilaisuus, avoimien ovien päivä) ja pitopaikasta sovitaan erikseen kaavatyön kuluessa. Nähtävillä olevat kaava-aineistot sekä tarvittavin osin kaavaan liittyvä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun tiloissa kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla.

Seuraavalla sivulla on kaavio eteläisen osa-alueen vaihe 2 kaavoitusprosessista sekä suunnitellusta vuorovaikutuksen järjestämisestä:



3. Viranomaisyhteistyö

Yleiskaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Lappeenrannan kaupungin toimialoilta sekä osallisena olevilta viranomaisilta ja muilta toimijatahoilta.

Yleiskaavaluonnos saatetaan tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille osallisille mahdollista lausuntoa varten. Yleiskaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta, Etelä-Karjalan liitolta sekä tarvittavin osin muilta viranomaisilta.

Yleiskaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu aloitusvaiheessa (järjestettiin 28.8.2018), ja luonnos- ja ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on saatu lausunnot ja muistutukset. Lisäksi pidetään tarvittaessa epävirallisia työneuvotteluja ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa.

7.1 Osalliset

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Metsäkeskus
- Suomen turvallisuusverkko Oy
- Liikennevirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Puolustusvoimat

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Hanhijärven ja lähikylien kyläyhdistys ry
- Saimaan kanava kyläyhdistys ry
- Eteläinen alueraati
- Nordkalk Oy Ab
- ProAgria
- Etelä-Karjalan Luonnonsuojelupiiri ry
- Hanhijärven Erä ry
- Etelä-Karjalan metsänhoitoyhdistys
- Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK
- maanomistajat

Lappeenrannan kaupungin toimialat ja kaupunkiyhtiöt

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, maaseututoimi)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Muut osalliset

- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Gasum Oy
- Etelä-Karjalan virkistysalueesäätö
- Lappeenrannan Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Asukas- ja alueneuvosto, Nuorisovaltuusto
- mahdolliset muut osalliset

Osallisten luetteloon tehdään täydennyksiä ja korjauksia osayleiskaavatyön aikana.

7.2 Kaavaprosessi

VAIHE	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS
ALOITUS	Työ käynnistettiin aloitusvaiheen asukastilaisuuksilla, jotka pidettiin Hanhijärven kylätalolla 3.10.2017, Myllymäen koululla 12.10.2017, Saimaan ladun majalla 17.10.2017 ja Mäntylän päiväkodilla 11.10.2018. AJANKOHTA: SYKSY 2017-2018
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 7.5.2018, ja siitä pyydettiin kommentit osallisilta 7.5.-7.6.2018 välisenä aikana (MRL 63 §). Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 28.8.2018 (MRL 66 §, MRA 18 §). AJANKOHTA: KEVÄT 2018 – SYKSY 2018
TAVOITTEET	Kaavan tavoiteraportti hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 10.6.2020 AJANKOHTA: KESÄ 2020
VALMISTELU Alustava kaava-luonnos	Alustavan kaavaluonnoksen laatiminen. Esittelytilaisuudet alustavasta luonnoksesta ennen varsinaisen luonnoksen nähtäville asettamista. Alustavan kaavaluonnoksen esittelytilaisuuksista tiedotetaan ilmaisjakelulehdessä, Etelä-Saimaassa ja kaavan verkkosivuilla. Lappeenrannan ulkopuolella asuvia maanomistajia tiedotetaan asukastilaisuuksista kirjeitse. Kaavan verkkosivut: https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Osayleiskaavat/Keskustaaajaman-osayleiskaava-2030-etelainen-osa-alue-Vaihe-2 ARVIOITU AJANKOHTA: ALKUVUOSI 2021
VALMISTELU Kaavaluonnos	Alustavan kaavaluonnoksen tarkistaminen ja kaavaluonnoksen laatiminen. Nähtävillä olevasta kaavaluonnoksesta kuulutetaan Etelä-Saimaassa sekä kaupungin verkkosivuilla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat sekä tiedotetaan kirjeitse asemakaava-alueen ulkopuolella asuvia maanomistajia. Lähetetään lausuntopyynnöt viranomaisille ja muille toimijatahoille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestetään esittelytilaisuuksia ja mahdollisia verkkokyselyitä nähtävillä olevasta luonnoksesta. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta kaupungin kirjaamon osoitteeseen PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi. ARVIOITU AJANKOHTA: KEVÄT 2021

**TÄMÄ VAIHE
MENOSSA**

ALUSTAVA KAAVAHDOTUS	Saadun palautteen läpikäynti ja luonnoksen työstäminen alustavaksi ehdotukseksi. Osallistuminen järjestetään, kuten luonnosvaiheessa. Ensiksi esitellään alustava kaavaehdotus ennen varsinaisen ehdotuksen nähtäville asettamista. ARVIOITU AJANKOHTA: SYKSY 2021
EHDOTUS	Viranomaisneuvottelu (MRA 18 §) ennen kaavan asettamista ehdotuksena nähtäville. Ehdotus käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 19 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella ja kaupungin verkkosivuilla. www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Lappeenrannan ulkopuolella asuvia maanomistajia tiedotetaan ehdotuksen nähtävilläolosta sekä asukastilaisuuksista kirjeitse. Tarvittavat lausunnot viranomaisilta (MRA 20 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 18 §) lausuntojen ja muistutusten saavuttua. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana järjestetään esittelytilaisuuksia. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta kaupungin kirjaamon osoitteeseen PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi. Kaavaehdotusta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella ja asetetaan tarvittaessa uudelleen nähtäville (MRA 32 §) ARVIOITU AJANKOHTA: SYKSY - TALVI 2021 - 2022
HYVÄKSYMINEN	Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos Korkein Hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §). Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. ARVIOITU AJANKOHTA: KAAVA LAINVOIMAISEKSI VUODEN 2022 AIKANA

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:a päivitetään ja täydennetään tarpeen mukaan.

8 KIRJALLINEN PALAUTE KAAVOITUKSESTA

Mahdolliset mielipiteet ja muistutukset kaavoituksesta tulee toimittaa osoitteeseen:

Lappeenrannan kaupunki

Kirjaamo

PL 11, 53101 LAPPEENRANTA

Sähköpostilla kirjaamo@lappeenranta.fi

9 SANASTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen alkaessa laaditaan jokaisesta kaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään (MRL 62 § ja 63 §). Lisäksi siinä kuvataan suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee. Tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta siten, että asukkaat, yhteisöt, viranomaiset ja muut osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä sekä tarvettaan osallistua kaavan valmisteluun. OAS:a voidaan tarkistaa suunnittelun edetessä ja se on nähtävillä kaavoituksen tiloissa kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat. Osallisten on mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa osoitetaan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet maakunnan tasolla. Siinä varataan alueet esim. seudullisille ja valtakunnallisille liikennetarkoituksille sekä osoitetaan muun muassa asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Maakuntakaava on ohjeena kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa. Maakuntaliitot laativat maakuntakaavat, eli Etelä-Karjalan liitto laatii Etelä-Karjalan maakuntakaavan.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavat voidaan laatia myös vaiheittain. Vaihemaakuntakaava tarkentaa ja täydentää maakuntakaavaa.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava välittää ja tulkitsee osaltaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakunnallisia tavoitteita kaupungin suunnittelussa. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet tiettyä ajankohtaa eli tavoitevuotta silmällä pitäen sekä osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Yleiskaavan voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutusettomana. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa muuhun suunnitteluun ja viranomaistahoihin (MRL 42 §). Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan määrätä rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43 §) ja se voi toimia perusteena haettaessa MRL 99 §:n 3 momentin mukaista alueen lunastuslupaa. Yleiskaavan ollessa vireillä ja laadittavana kunta voi asettaa alueen rakennuskieltoon ja MRL 128 §:n mukaiseen toimenpiderajoitukseen. Yleiskaavan sisältövaatimukset on mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Osayleiskaava

Osayleiskaava käsittää osan kaupungin alueesta ja on tavallisesti koko kunnan yleiskaavaa tarkempi. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osayleiskaavan pohjalta alueelle laaditaan tarpeen mukaan asemakaavoja sekä muutetaan olevia asemakaavoja.

Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti selvittää kaavan vaikutukset mm. luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, talouteen sekä ihmisten elinoloihin (sosiaalisten vaikutusten arviointi). Lisäksi arvioinnista säädetään lain 9 §:ssä lain Yleisissä säännöksissä.

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaupungin ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa valmisteltaessa yleis- ja asemakaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteutamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Neuvottelussa selvitetään kaavan laadintaan liittyvät valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet.