

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA****2.3.2018****muutettu 24.10.2018**

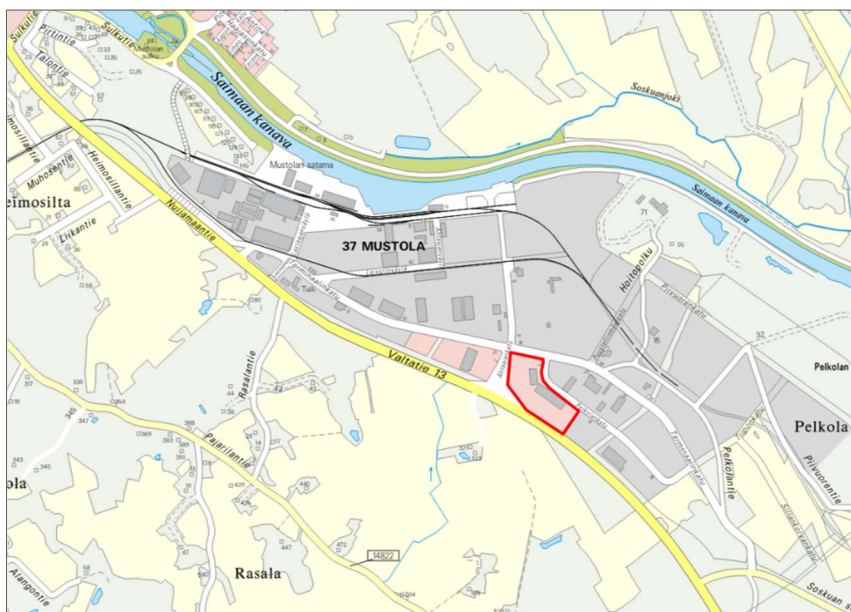
Dnro LPR/900/10.02.03.00/2018

MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (LIDL JA RAJAMARKET)**37 MUSTOLA, korttelin 71 tontit 4 - 6****ALOITE**

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan Kiinteistö Oy Vaalimaantien aloitteista.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuu-
tos koskee Lap-
peenrannan Mustolassa sijaitse-
vaa Rajamarket- yrityksen kortteli-
aluetta. Suunnittelualue sijaitsee
Mustolan satama- ja työpaikka-
alueella noin 11 km Lappeenran-
nan ydinkeskustasta kaakkoon.
Suunnittelualue rajautuu etelässä
valtatie 13:een ja sen viereiseen
suojaviheralueeseen, lännessä
Ahtaajankatuun ja pohjoisessa
Pelkolankatuun. Idässä aluetta ra-
jaa teollisuus- ja varastorakennus-
ten korttelialue. Asemakaavamuu-
tosalueen pinta-ala on noin 4,3
hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja raja-
us näkyvät viereisessä kuvassa.

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA
TAVOITTEET**

Suunnittelun tarkoituksena on
muodostaa kolmesta olemassa
olevasta liiketontista toiminnalli-
sesti yhtenäinen kokonaisuus si-
ten, että tontit ja niillä olevat ra-
kennukset voidaan liittää yhteen.
Alueen käyttötarkoitus ja raken-
nusoikeus säilyvät voimassa ole-
van asemakaavan mukaisina.





Viistoilmakuva idästä v.2016

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. kaupan rakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

1. Ekologiset vaikutukset

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

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Vaikutukset kaupan rakenteeseen

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Joukkoliikenne ja kevyt liikenne
- Liikennemelu

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Kaupunkikuva ja maisema
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Liikenne ja infrastruktuuri
 - Ympäristö ja luonnonvarat
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

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

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

- Mustola-Heimosilta asukasyhdistys ry

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT

- Suomen valtio
- Yksityiset maanomistajat

MUUT

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaassa.

Merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia tiedotetaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

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.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Asemakaavan luonnosvaihtoehtojen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen (MRL 66 §, MRA 26§).

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 5.3. – 23.3.2018. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINE

- Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään laittamaan nähtäville syksyllä 2018.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

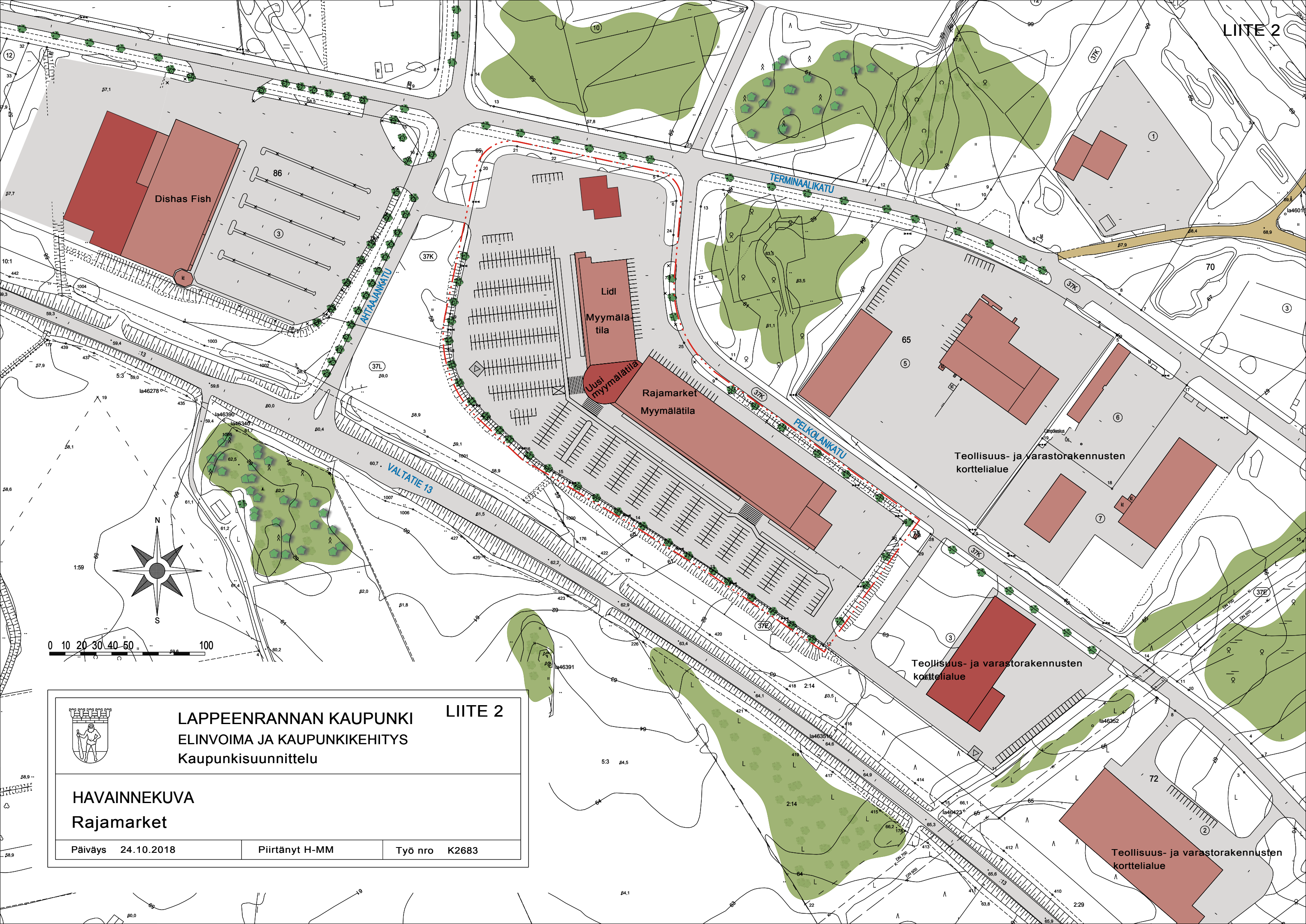
Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavavalmisteliija Hanna-Maija Marttinen, puh. 040 809 8657

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

LIITE 2

HAVAINNEKUVA
Rajamarket

Päiväys 24.10.2018

Piirtänyt H-MM

Työ nro K2683



2.3.2018

LPR/741/10.02.03.00/2018

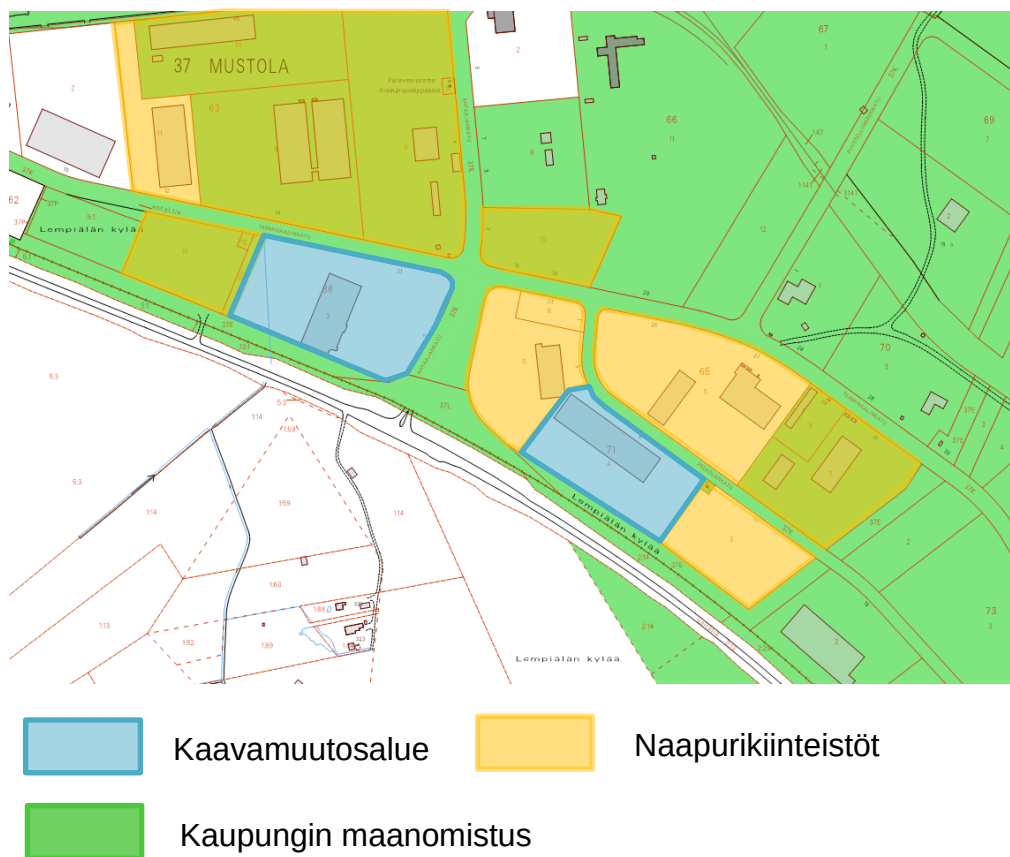
LPR/900/10.02.03.00/2018

MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:



LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- Liikenne ja infrastruktuuri
- Ympäristö ja luonnonvarat

Liikennevirasto
Museovirasto
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Telia Finland Oyj
Elisa Oyj

Mustola-Heimosilta asukasyhdistys ry



19.3.2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
PL 11, 53101 Lappeenranta
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 2.3.2018, Dnro **LPR/741/10.02.03.00/2018**

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutoksesta (Disas Fish ja Rajamarket), 37 Mustola, korttelin 71 tontti 4 ja kortteli 86, valmisteluvaihe

Lausunto koskee 2.3.2018 päivätyä asemakaavan valmisteluaineistoa.

Suunnittelualue ja kaavan tavoite

Suunnittelualue sijaitsee Mustolan kaupunginosassa noin 11 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon ja se käsittää kaksi erillistä tonttia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen muuttamalla Disas Fishin tontin asemakaava vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi ja lisäämällä molempien tonttien rakennusoikeutta. Rajamarketin tontilla säilytetään voimassa olevassa asemakaavassa oleva vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava kaavamerkintä ennallaan. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kortteli 86 osalta SF-Teli Oy ja korttelin 71 osalta Kiinteistö Oy Vaali-maantie.

Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.11.2016 hyväksymä Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030. Osayleiskaavassa koko suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön (KM-8). Alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen puolesta sekä liikennetarvetta vähentäen soveltuu rajan vaikutusalueelle. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus Mustolan alueella on 47 400 k-m². Alueen liikenneympäristöjen turvallisuuteen, sujuvuuteen ja ympäristön laatuun sekä maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueelle ei saa sijoittaa huolto-asetiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24§)

Valtioneuvosto on päätöksellään 14.12.2017 korvannut valtioneuvoston 30. päivänä marraskuuta 2000 tekemän ja 13. päivänä marraskuuta 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tulee voimaan 1. päivänä huhtikuuta 2018. Tämän päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä tämän päätöksen estämättä 30 päivään syyskuuta 2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen tämän päätöksen voimaan tuloa.

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (MRL 5§)

Maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54§)

MRL 54§ edellyttää, että yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ja että asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Mikäli kaavaehdotusta ei aseteta nähtäville ennen 1.4.2018, tulee kaavaselostukseen päivittää ko. päivänä voimaan tulevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Yleiskaavan ohjaus

Asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan tavoitetta vähittäiskaupan alueesta ja on siten lähtökohdiltaan MRL:n mukainen. Nyt laadittava asemakaavamuutos koskee osaa laajemmasta yleiskaavan mukaisesta Mustolan seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueesta (KM-8), jolla ko. kaupan enimmäismitoitus on 47 400 k-m².

Kaupan rakentamisen ohjaus

Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Kaavamääräys on vastaavanlainen kuin alueen maankäyttöä yleispiirteisesti ohjaavassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa, mutta toteuttaa heikosti asemakaavan tarkoitusta rakentamisen ohjauksesta. Asemakaavatasolla kaavamääräystä esitetään tarkennettavaksi. Minkä laatuista kauppaa määräyksellä tarkoitetaan, tai minkä laatuinen kauppa mahdollisesti ei ole alueelle tavoiteltua?

Asemakaavassa voidaan MRL 57 §:n 1 momentin mukaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Tarvittaessa asemakaavamääräyksillä voidaan ohjata tarkemmin myymälöiden määrää tai kokoa, kaupan laatua tai erilaisen kaupan määrän keskinäistä suhdetta.

Asetuksen mukaisena merkintänä parempi olisi KM-numeroindeksillä. Rajaliikenteeseen liittyvät perustelut kaupan laadusta ja määrästä on syytä todeta kaavaselostuksessa ratkaisua perustelevassa osassa.

Vaikutukset kauppaan

Kaavamuutosluonnoksen mukainen kaupan kokonaisrakennusoikeus on 16 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutoksen myötä kaupan kokonaisrakennusoikeus tonteilla lisääntyy yhteensä 7 500 k-m². Merkittävä osa kaupan neliöistä voi olla myös päivittäistavarakauppaa, jonka osuus alueella lisääntyy enintään 5 000 k-m², ja se voi kaavamuutoksen myötä olla yhteensä enintään 10 000 k-m².

Kaupallisten vaikutusten arviointi asemakaavaselostuksessa perustuu oletukseen, että alueelle ei tule uusia kaupan toimijoita, vaan nykyisten yritysten toiminta laajenee, sekä siihen, että liikkeiden pääasiallinen asiakaskunta tulee rajaliikenteen kautta. Kaupan suuryksiköiden tarjonta kasvaa ja monipuolistuu niiden sisällä. Näkemys vastannee todellisuutta ja todennäköisintä kehitystä alueella. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös se mahdollisuus, että toimija ja tar-

jonta muuttuvat, ja arvioida muuttaisiko se kaupallisia vaikutuksia esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittumiselle ja palvelujen saatavuudelle. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tulee myös ottaa huomioon ja todeta miten nyt laadittava kaavamuutos ja siinä esitetty kaupan määrä vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.

Liikenne

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Mustolan kaupan alueen asiakkuudet perustuvat ensisijaisesti rajaliikenteeseen ja ajoneuvoliikenteeseen. Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden (MRL 5§) näkökulmasta myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä tulee edistää. Kaupan palveluita, sekä aluetta työpaikkana, käyttävät jossain määrin myös seudun asukkaat, joten alueen saavutettavuus myös pyöräillen ja jalan sekä julkisilla kulkuneuvoilla esitetään kuvattavaksi kaavaselostukseen. Myös pysäköintialueiden jalan- kulku- ja pyöräliikenteen turvallista järjestämistä suositellaan ohjattavaksi asemakaavalla. Polkupyörien pysäköinti onkin kaavassa otettu asianmukaisesti huomioon.

Kaupunkikuva

Mustolan alue on maantieympäristössä keskeisesti näkyvä kaupallinen alue, joka luo suuren mittakaavan kaupunkikuvaa. ELY-keskus pitää myönteisenä mainostornien kokoon liittyvää kaavaohjausta ja paikoitusalueiden istutusvelvoitetta. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä ehdotetaan harkittavaksi myös arkkitehtuurin ja piha-alueiden rakenteiden laadullista ohjausta asemakaavalla, mikä osaltaan edistäisi yleiskaavan tavoitetta ympäristön hyvästä laadusta.

Alueidenkäyttöpäällikkö



Pertti Perttola

Arkkitehti



Annu Tulonen

28.03.2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

Lähettilä: Moisio Elina
Lähetetty: 28. maaliskuuta 2018 9:47
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: VL: LIVI/1682/03.01.02/2018: Lappeenranta, Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos

LPR/741/10.02.03.00/2018

Hei,
Saisinko tämän kirjattuna lausunnoksi kaavaan LPR/741/10.02.03.00/2018 tämän päivän aikana.

terveisin Elina Moisio

Lähettilä: Marttinen Hanna-Maija
Lähetetty: 2. maaliskuuta 2018 13:07
Vastaanottaja: Moisio Elina <Elina.Moisio@lapeenranta.fi>
Aihe: VL: LIVI/1682/03.01.02/2018: Lappeenranta, Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos

Lähettilä: Tiainen Juha [<mailto:Juha.Tiainen@liikennevirasto.fi>]
Lähetetty: 2. maaliskuuta 2018 13:02
Vastaanottaja: kirjaamo Kaakkois-Suomi Ely-Keskus <kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi>; Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lapeenranta.fi>
Aihe: VS: LIVI/1682/03.01.02/2018: Lappeenranta, Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos

Hei

Liikennevirastolla ei ole lausuttavaa otsikon kaavahankkeesta. Liikennevirasto ottaa kantaa pääosin vain rautateiden ja vesiväylien läheisiin kaavahankkeisiin. Sen sijaan maantiealueiden kaavalausunnnot valmistelee Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Varmuuden vuoksi viesti tiedoksi myös ELY-keskuksen kirjaamoon.

Ystävällisin terveisin,

Juha Tiainen
Ylitarkastaja, maankäyttö
Kunnossapito-osasto, radan kunnossapito
puh. 0295 343818
juha.tiainen@liikennevirasto.fi

Liikennevirasto
PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, Helsinki
www.liikennevirasto.fi

Lähettilä: Kirjaamo
Lähetetty: perjantai 2. maaliskuuta 2018 10.38
Vastaanottaja: Tiainen Juha <Juha.Tiainen@liikennevirasto.fi>
Aihe: LIVI/1682/03.01.02/2018: Lappeenranta, Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos

Hei,

Tässä liitteenä saapunut ennakkolausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta.

yt. Silva / kirjaamo

Lähetäjä: Marttinen Hanna-Maija [<mailto:Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>]

Lähetetty: perjantai 2. maaliskuuta 2018 10.22

Vastaanottaja: Kirjaamo <Kirjaamo.Kirjaamo@liikennevirasto.fi>; 'kirjaamo@nba.fi' <kirjaamo@nba.fi>; EKL kirjaamo <Etela-Karjalan.liitto@ekarjala.fi>; LRE Hallintopalvelu <hallinto@lreoy.fi>; Väisänen Sami <Sami.Vaisanen@lreoy.fi>; Horppu Jouni <Jouni.Horppu@lreoy.fi>; Kylliäinen Ami <Ami.Kylliainen@lreoy.fi>; Ympäristötoimi kirjaamo <ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi>; 'production-desk@teliacompany.com' <production-desk@teliacompany.com>; 'toni.martiskainen@elisa.fi' <toni.martiskainen@elisa.fi>; 'pekka.j.rossi@pp.inet.fi' <pekka.j.rossi@pp.inet.fi>; 'voitto.ampuja@tansec.fi' <voitto.ampuja@tansec.fi>

Aihe: Lausuntopyyntö_Mustolan kaupan alueen asemakaavamuutos

Hei.

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Mustolan kaupunginosaan Disas Fishin ja Rajamarketin alueelle.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntö.

Kaava-aineisto on luettavissa kaavahankkeen internetsivulla. [Linkki](#)

Ystävällisin terveisin

Hanna-Maija Marttinen

Kaavavalmistaja

puh. 040 809 8657

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehitys

Kaupunkisuunnittelu

Villimiehenkatu 1 / PL 11

53101 LAPPEENRANTA

www.lappeenranta.fi



Päiväys
5.3.2018

Dnro
LPR/741/10.02.93.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 2.3.2018

Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos (Disas Fish ja Rajamarket)
37 Mustola, korttelin 71 tontti 4 ja kortteli 86

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen muuttamalla Disas Fishin tontin asemakaava vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi ja lisäämällä molempien tonttien rakennusoikeutta.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajien kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisien vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksien maksamisista kaupungille. Maankäyttösopimukset tulee olla hyväksytty molempien tonttien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 5.3.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehitys toimialan Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutokseen liittyen.

13.3.2018,



Timo Kalevirta
Kaupungininsinööri



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 2.3.2018

Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutos (Disas Fish ja Rajamarket)

37 Mustola, korttelin 71 tontti 4 ja kortteli 86

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Mustolan kaupan alueen asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 26.3.2018

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



16.3.2018

LPR/741/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 2.3.2018

LAUSUNTO MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS (DISAS FISH JA RAJAMARKET)

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Mustolan kaupunginosaan Disas Fishin ja Rajamarketin alueelle. Kaavamuutosalue käsittää kaksi erillistä tonttia, jotka sijaitsevat Terminaalikadun ja Valtatie 13 välissä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollista alueen kaupallisten palveluiden kehittäminen muuttamalla Disas Fishin tontin asemakaava vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi ja lisäämällä molempien tonttien rakennusoikeutta.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Ympäristötoimelle ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

5.3.2018

06.03.2018

LOR/741/10.02.03 00/2018

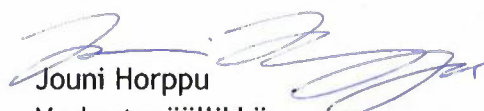
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 2.3.2018

LAUSUNTO MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA (Disas Fish ja Rajamarket)
37 Mustola, korttelin 71 tontti 4 ja kortteli 86

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö



24.10.2018

LPR/900/10.02.03.00/2018

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 37 MUSTOLA, korttelin 71 tontit 4 – 6
(Rajamarket ja Lidl)****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin****Kaavaluonnos 2.3.2018 oli nähtävillä 5.3.–23.3.2018**

Asemakaavan rajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että korttelin 71 asemakaavamuutos (Rajamarket ja Lidl) on erotettu omaksi kaavahankkeeksi.

LAUSUNNOT**1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat**

- a) Mikäli kaavaehdotusta ei aseteta nähtäville ennen 1.4.2018, tulee kaavaselostukseen päivittää ko. päivänä voimaan tulevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
- b) Asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita vähittäiskaupan alueesta ja on siten lähtökohdiltaan MRL:n mukainen. Nyt laadittava asemakaavamuutos koskee osaa laajemmasta yleiskaavan mukaisesta Mustolan seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueesta (KM-8).
- c) Asemakaavamääräys on vastaavanlainen kuin alueen maankäyttöä yleispiirteisesti ohjaavassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa, mutta toteuttaa heikosti asemakaavan tarkoitusta rakentamisen ohjauksessa. Asemakaavamääräystä esitetään tarkennettavaksi. Minkä laatuista kauppaa määräyksellä tarkoitetaan, tai minkä laatuinen kauppa mahdollisesti ei ole alueelle tavoiteltua? Asemakaavassa voidaan MRL 57 §:n 1 momentin mukaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Tarvittaessa asemakaavamääräyksillä voidaan ohjata tarkemmin myymälöiden määrää tai kokoa, kaupan laatua tai erilaisen kaupan määrän keskinäistä suhdetta.
- d) Asetuksen mukaisena merkintänä parempi olisi KM numeroindeksillä. Rajaliikenteeseen liittyvät perustelut kaupan laadusta ja määrästä on syytä todeta kaavaselostuksessa ratkaisua perustelevassa osassa.
- e) Asemakaavaselostuksen kaupallisten vaikutusten arviointi vastannee todellisuutta ja todennäköisintä kehitystä alueella, mutta siinä tulee ottaa huomioon myös se mahdollisuus, että toimija ja tarjonta muuttuvat, ja arvioida muuttaisiko se kaupallisia vaikutuksia esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittumiselle ja palvelujen saatavuudelle. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tulee

lisäksi ottaa huomioon ja todeta miten nyt laadittava kaavamuutos ja siinä esitetty kaupan määrä vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.

- f) Kaupan alueita, sekä aluetta työpaikkana, käyttävät jossain määrin myös seudun asukkaat, joten alueen saavutettavuus myös pyöräillen ja jalan sekä julkisilla kulkuneuvoilla esitetään kuvattavaksi kaavaselostukseen. Myös pysäköintialueiden ja jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallista järjestämistä suositellaan ohjattavaksi asemakaavalla. Polkupyörien pysäköinti on huomioitu kaavassa asianmukaisesti.
- g) ELY-keskus pitää myönteisenä mainostornien kokoon liittyvää kaavaohjausta ja paikoitusalueiden istutusvelvoitetta. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä ehdotetaan harkittavaksi myös arkkitehtuurin ja piha-alueiden rakenteiden laadullista ohjausta asemakaavalla, mikä osaltaan edistäisi yleiskaavan tavoitteita ympäristön hyvästä laadusta.
- h) Liikenne-vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

- a) Asemakaavaselostus on päivitetty ajan tasalle uusien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.
- b) OK.
- c) Asemakaavamuutos täyttää ylemmiltä kaavatasoilta tulevan vaatimuksen, että alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Asemakaavassa on myös rajattu kaupan sisältöä yleiskaavan mukaisesti siten, että siinä on kielletty seudulliset, yli 5000 kerros-m²:n suuruiset päivittäistavarakaupan suuryksiköt eli alueelle nimenomaan ei haluta kyseisen kokoluokan päivittäistavarakauppaa.

Tätä tarkempia määräyksiä kaupan laadusta asemakaavassa ei ole syytä antaa. Rajaliikenteeseen tukeutuvan kaupan erityispiirteisiin kuuluu se, että kaupan valikoimat ja liikeidea voivat muuttua nopeastikin ja tuleviin tarpeisiin on vaikeampi varautua kuin perinteisessä kaupunkirakenteeseen sijoituvassa kaupassa. Lisäksi kaupan laatujen erottelu suurissa kauppayksiköissä on usein vaikeaa. Asemakaavalla tulee varautua tuleviin tarpeisiin ja sen tulee olla joustava toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten varalta. Tällä asemakaavaehdotuksella lisätään kaupan toimijan mahdollisuuksia kehittää toimintaansa ja palvelujansa liiketoiminnallisista lähtökohdista ja asiakastarpeiden pohjalta, mikä on ollut myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutoksen tavoitteena. Erityisesti nyt, kun kaavamuutos koskee vain korttelia 71, jossa rakentamisen volyymi ei merkittävästi kasva nykytilanteesta, ja jossa korttelialueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena, ei myymälöiden määrän ja koon tarkempi ohjaaminen ole tarpeen.

MRL:n osauudistuksella (2017) on kevennetty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevaa sääntelyä. Laista on mm. poistettu jaottelu tilaa vievään ja muuhun erikoistavarakauppaan. Vaikka asemakaavan sisältövaatimukset voivat hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä, on lain tavoitteena kuitenkin vähittäiskauppaa koskevan sääntelyn keventäminen.

- d) Kaavamerkinnän ja määräyksen ilmaiseminen KM-r -merkinnällä numeroindeksin sijasta noudattaa Lappeenrannan kaupungin käyttämää merkintätapaa eikä sillä ole käytännön vaikutusta määräyksen sisältöön.

Rajakaupalla tarkoitetaan kahden valtion rajalla tapahtuvaa kaupankäyntiä. Rajakaupan toteuttamisen taustalla vaikuttaa edullisten tuotteiden tai palveluiden hankkiminen. Kaavaselostusta on täydennetty rajakaupan määritelmän ja rajaliikenteeseen liittyvien perusteiden osalta.

- e) Asemakaavan rajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että korttelin 71 asemakaavamuutos on erotettu omaksi kaavahankkeekseen. Kortteliin 71 on teetetty erillinen kaupallisten vaikutusten arviointi, jossa on käsitelty mm. sitä, miten asemakaava vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.
- f) Asemakaavaselostukseen on täydennetty arvio suunnittelualueen saavutettavuudesta pyöräilyllä ja jalankululla. Pysäköintialueet on tontilla pääosin toteutettu eikä asemakaavamääräyksiin ole tarpeen sisällyttää tarkempia jalankulkua ja pyöräilyä koskevia määräyksiä.
- g) Koska kyseessä on jo lähes kokonaan rakennettu tonttialue, jossa mahdollinen lisärakentaminen sijoittuu päälähestymissuunnista katsottuna vähemmän näkyvään suuntaan, ei asemakaavaan ole katsottu tarpeelliseksi sisällyttää tarkempia määräyksiä ulkoarkkitehtuurista.
- h) OK.

2. Liikennevirasto

Ei huomautettavaa. Liikennevirasto ottaa kantaa pääosin vain rautateiden ja vesiväylien läheisiin kaavahankkeisiin. Sen sijaan maantiealueiden kaavalausunnot valmistelee Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

Vastine: OK.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Kaupunki neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajien kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisien vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksien maksamisista kaupungille. Maankäyttösopimukset tulee

olla hyväksytty molempien tonttien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Korttelin 71 (Rajamarketin ja Lidlin) asemakaavamuutosta on luonnosvaiheen jälkeen viety eteenpäin omana asemakaavamuutoksenaan. Asemakaavamuutoksessa kaavamerkintä ja kokonaisrakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Maaomaisuuden hallinnan mukaan tämä kaavamuutos ei edellytä maankäyttösopimuksen solmimista kaupungin ja maanomistajan kesken.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

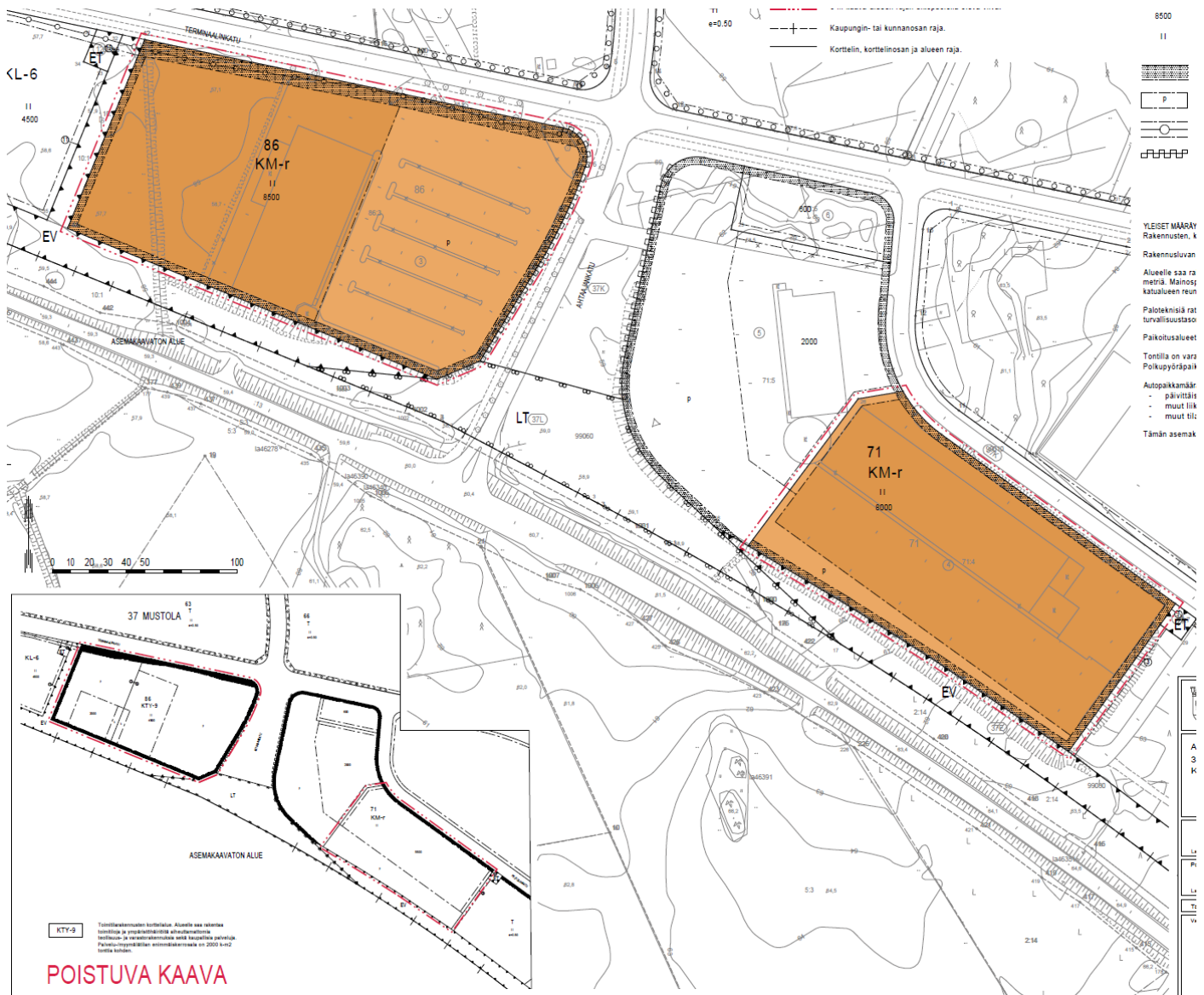
Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Museovirasto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä- Karjalan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Mustola-Heimosilta asukasyhdistys ry



Pienennös luonnosvaiheen asemaakaavasta



POISTUVA KAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-r

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerros-m2 suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

---+

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

37

Kaupunginosan numero.

MUS

Kaupunginosan nimi.

86

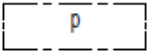
Korttelin numero.

8500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

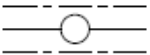
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lappeenrannan kaupunki voi sallia Ahtaajankadun tonttiliittymät liittymäkieltoalueelle - ei kuitenkaan 150 metrin etäisyydelle valtatie 13 keskilinjasta - siihen saakka, kun valtatie ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen tonttiliittymiä ei enää voi järjestää Ahtaajankadulta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Alueelle saa rakentaa enintään yhden mainospylonin tonttia kohti. Pylonin maksimikorkeus on 30 metriä. Mainospylonin maksimikorkeuden tulee olla pienempi kuin sen kohtisuora etäisyys katualueen reunasta.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Paikoitusalueet tulee jäsennoidä puu- ja pensasistutuksin.

Tontilla on varattava polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten riittävästi tilaa.

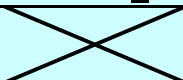
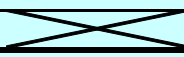
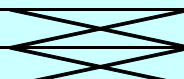
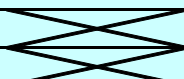
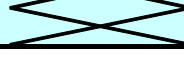
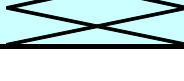
Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp/350-kerros-m2

Autopaikkamääräykset:

- päivittäistavaraliikkeit 1 ap/ 30 kerros-m2
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m2
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m2

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava sitova tonttijako.

 LAPPEENRANNAN KAUPUNKI ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS Kaupunkisuunnittelu	
ASEMAKAAVAN MUUTOS 37 MUSTOLA Korttelin 71 tontti 4 ja kortteli 86	
Lappeenrannassa 2018 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 16.1.2018 Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut LUONNOS 2.3.2018	Ennakkokuuleminen Kaup.keh. Itk KH Nähtävillä KV Valmistelija EM Piirtänyt NS, EM Mittakaava 1:1000 Työ nro K2641

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		24.10.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		37 Mustola kortteli 71 tontit 4-6 (Mustolan kaupan alue)				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2683			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	4,3325	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	4,3325			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm			
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	4,3325	100,0	8100	0,19		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3325	100,0	8100	0,19		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm±	k-m ² ±
Suoj.rak. yht. asemakaava						
muu						

Asemakaavoituksen seuranta			Alueell. ympäristökeskus			
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4			Täyttämispvm		24.10.2018	
Asemakaavan tunnistetiedot						
Asemakaavan nimi			37 Mustola kortteli 71 tontit 4-6 (Mustolan kaupan alue)			
Kunta	LAPPEEN-		Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	RANTA		Kunnan kaavatunnus		405K2683	
Hyväksymispvm			405			
Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	4,3325	100,0	8 100	0,19		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3325	100,0	8 100	0,19		
KM	4,3325	100,0	8 100	0,19		
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Lähettilä: Moisio Elina
 Lähetetty: 23. maaliskuuta 2018 10:12
 Vastanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
 Kopio: Lind Taina; Pimiä Maarit; Veijovuori Matti
 Aihe: Kaavamuutosaloite

Hei!

Alla sähköpostiviesti, joka on aloite uudelle asemakaavahankkeelle.
 Asemakaavamuutos käsittää 37 Mustolan kaupunginosan korttelin 71 tontit 3-6.
 Tontin 4 osalta kaavamuutosta on käsitelty luonnoksena Ahtaajankatu 2 (ent. Mustolan kaupan alueen asemakaava) LPR/741/10.02.03.00/2018, mutta kyseisessä kaavassa kaavamuutosalue on muutettu koskemaan ehdotusvaiheessa vain korttelia 86.

Ystävällisin terveisin,

Elina Moisio
 Kaavasuunnittelija

Lappeenrannan kaupunki
 Elinvoima ja kaupunkikehitys
 Kaupunkisuunnittelu
 Villimiehenkatu 1, PL 11
 53101 Lappeenranta

? 040 649 5001
 ? elina.moisio@lappeenranta.fi

Lähettilä: Marko Ek [mailto:Marko.Ek@Rajamarket.fi]
 Lähetetty: 23. maaliskuuta 2018 7:55
 Vastanottaja: 'Sergei Ananiev' <sergei.ananiev@rajamarket.fi>; Veijovuori Matti
 <matti.veijovuori@lappeenranta.fi>; mika.sairanen@arkovaskainen.com; Pimiä Maarit
 <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
 Aihe: Pyyntö kaava-alueen kasvattamiseen VS: Mustolan asemakaavamuutos nähtävillä

Hei,

Viitaten Palaveriin Lappeenrannan Kaupungintalolla 6.3.2018 klo 14.

Pyydämme kaavamuutos alueen kasvattamisen Välille Terminaalikatu - maakaasulinja.
 Kortteli 71 tontit 3,4,5 ja 6 lisäksi Pyydämme tonttien yhdistämistä.

Tonteilla rakennusoikeus	
3	7000m2
4	8000m2
5	2000m2

6

600m²

eli yhteensä 17600m²

pyydämme uudelle yhdistetylle tontille rakennusoikeuden 18.000m²

Parhain Terveisin

Marko Ek

Ketjupäällikkö

Kiinteistö Oy Vaalimaantie/Vaalimaan Kauppakartano OY

Rajamarket

Puhakankatu 1

53600 Lappeenranta

+358 45 6565195

marko.ek@rajamarket.fi

Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi



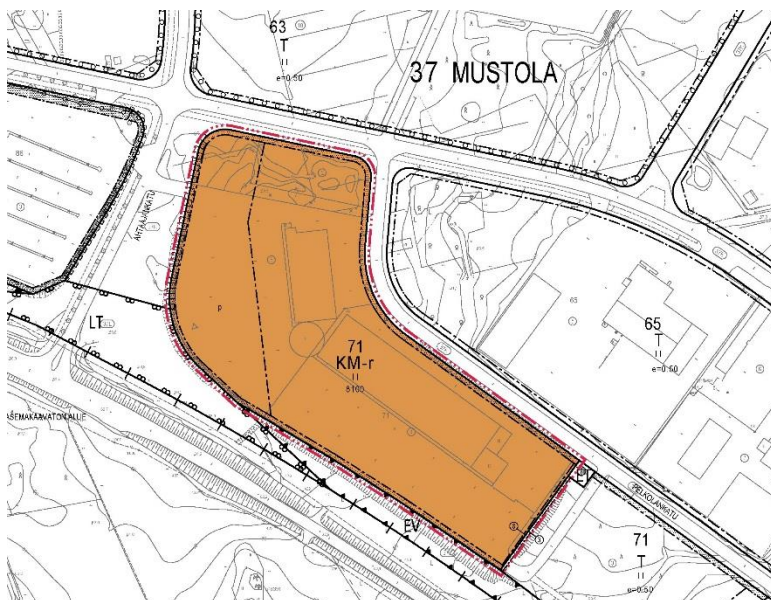
Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Kaupan nykytila Lappeenrannassa	4
2.1.	Kaupan palveluverkko	4
2.2.	Mustolan kaupan alue ja muut matkailupalvelualueet	6
3.	Kaupan markkinoiden kehitys	7
3.1.	Matkailijamäärien kehitys	7
3.2.	Matkailijoiden rahankäyttö	8
3.3.	Matkailun kehitysennusteet	11
3.4.	Liiketilän lisätarve	12
3.5.	Kaupan hankkeet Lappeenrannassa	13
4.	Kaupalliset vaikutukset	16
4.1.	Asemakaavamuutoksen vaikutus Mustolassa	16
4.2.	Vaikutukset Lappeenrannan muiden kaupan keskusten kehittämiseen	17
5.	Johtopäätökset	19

1. JOHDANTO

Lappeenrannan Mustolassa on vireillä asemakaavan muutos. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöjen ja matkailuun liittyvän kaupan kehittäminen Mustolassa. Suunnittelualue sijoittuu Nuijamaantien pohjoispuolelle ja koskee Rajamarketin korttelia sisältäen Rajamarketin, Lidlin sekä näiden pohjoispuolella olevan tontin.

Asemakaavan muutoksessa kortteli osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-r). Alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Asemakaavamuutoksessa alueen nykyiset tontit yhdistetään, mikä mahdollistaa Lidlin ja Rajamarketin sisätilojen suoran yhdistämisen ja yhtenäisen rakennusmassan tontille. Korttelin rakennusoikeus ei asemakaavan muutoksessa kasva, mutta koko rakennusoikeus on mahdollista ottaa kaupan käyttöön. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.



Ote asemakaavan luonnoksesta 1.10.2018

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa selvitämme, onko muutoksella vaikutusta kaupan palveluverkkoon Mustolan alueella ja säilyttääkö Mustolan matkailun ja rajaliikenteen kaupan suuryksikköalueen luonteensa, joka sille on määritelty maakunta- ja yleiskaavassa. Lisäksi arvioimme, onko kaavamuutoksella vaikutusta Lappeenrannan muiden keskusten kehittämiseen.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohdaksi kootaan tiedot kaupan nykytilasta ja muista kaupan kehittämissuunnitelmista Lappeenrannassa. Lisäksi tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja niiden kehitystä Lappeenrannassa erityisesti matkailun näkökulmasta. Kaupan nykytilan, kehittämissuunnitelmien ja markkinapotentiaalın pohjalta arvioidaan asemakaavan vaikutuksia palveluverkkoon.

Mustolan kaupallisten vaikutusten arvioinnin on tilannut Lappeenrannan kaupunki. Yhteyshenkilönä on toiminut Matti Veijovuori. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Tuomas Santasalo ja KTM Katja Koskela WSP Finland Oy:stä.

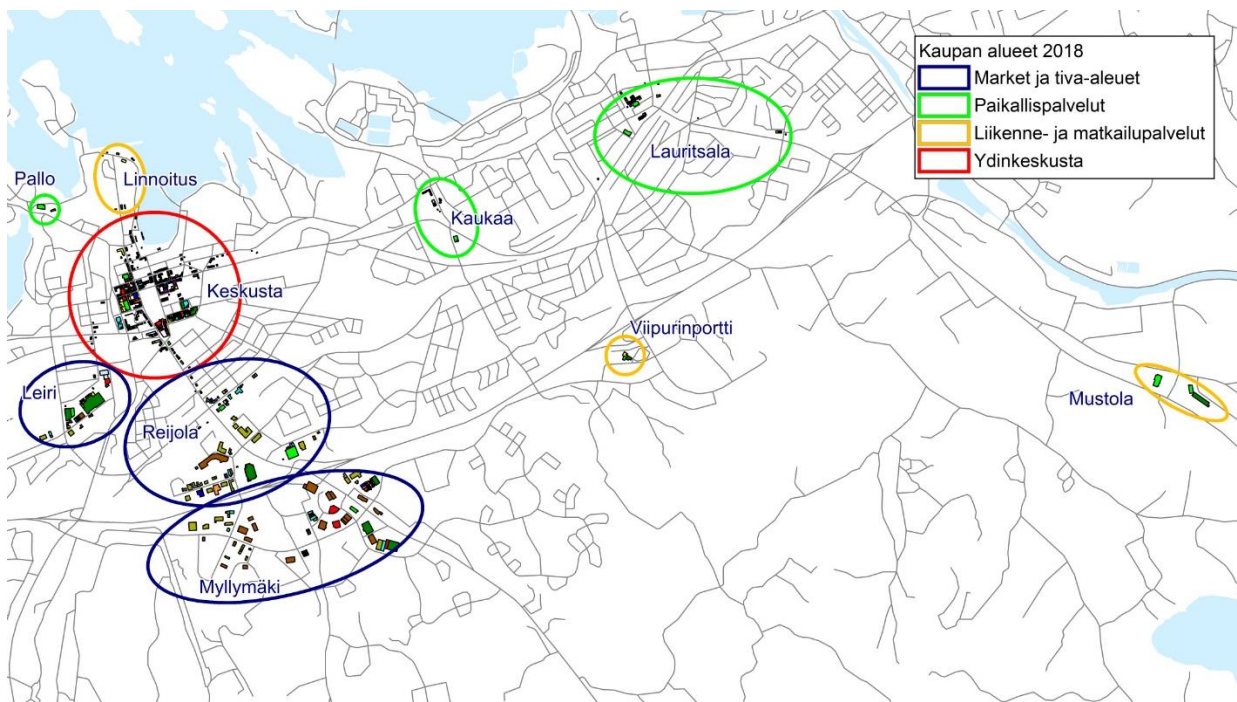
2. KAUPAN NYKYTILA LAPPEENRANNASSA

Lappeenrannan kaupan nykytilaa analysoidaan kartoitusten pohjalta. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla kaupan palvelut Lappeenrannassa. Kartoitus on tehty Lappeenrannan kaupallisen selvityksen (2015) yhteydessä ja sitä on täydennetty tässä selvityksessä lähinnä Iso-Kristiinan kauppakeskuksessa tapahtuneilla muutoksilla (kauppakeskus oli vuonna 2015 remontissa.).

Kaupassa tapahtuu jatkuvasti pieniä muutoksia, yksittäisiä liikkeitä lopettaa, tilalle tulee uusia ja liikkeet vaihtavat paikkaa. Kaupan rakenne elää siis koko ajan, mutta kokonaisuus pysyy pitkän aikaa vakana. Lappeenrannassa ei ole edellisen selvityksen jälkeen tapahtunut niin suuria muutoksia, että kartoitusta olisi tarve päivittää kokonaan tätä selvitystä varten.

2.1. Kaupan palveluverkko

Kaupalliset palvelut ovat Lappeenrannassa keskittyneet useaan keskukseen. Kaupan pääkeskus on kaupungin ydinkeskusta ja sitä täydentävät muut kaupan alueet ja alakeskukset. Ydinkeskustaan on sijoittunut pääosa erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista, mikä erottaa keskustan muista kaupan alueista. Keskustassa on myös päivittäistavarakauppaa.



Kaupan palveluverkko Lappeenrannassa 2015/2018

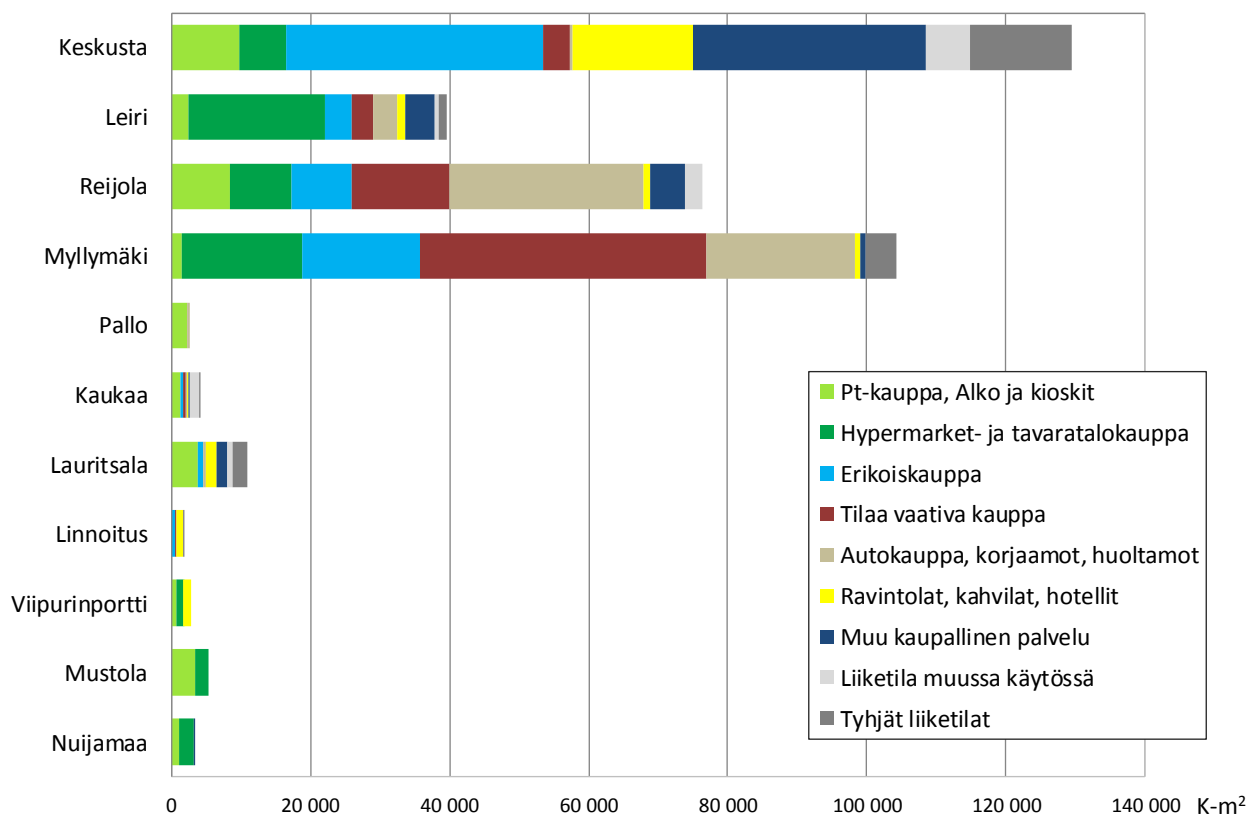
Kuvasta puuttuvat Sammonlahti, Joutseno ja Nuijamaa

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta 04/2018

Leirin alue toimii keskustan laajennusalueena. Tällä hetkellä alueella on pääosin hypermarket-kauppaa ja jonkin verran tätä täydentävää muuta kauppaa ja palveluita. Etelässä keskusta laajenee Reijolaan, jossa on päivittäistavarakauppaa, hypermarket-kauppaa, erikoiskauppa ja tilaa vaativaa kauppaa ja lisäksi merkittävä määrä autokaupan palveluita. Myllymäen alueella kauppa jatkuu edelleen, ja alue on pinta-alaltaan keskustan jälkeen seuraavaksi suurin kaupan alue. Alueella on pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja autokauppaa, mutta myös hypermarket-kauppaa ja keskustahakuista erikoiskauppaa.

Paikallispalveluita on keskittynyt Pallon ja Kaukaan alueille sekä alakeskuksiin Lauritsalaan, Sammonlahteen ja Joutsenoon. Paikalliskeskuksissa on lähinnä päivittäistavarakauppaa ja paikallispalveluita. Erikoiskauppaa on vain vähäisesti. Paikallispalveluiden keskittymät ovat kaupan pinta-alaltaan pieniä.



Liiketilöjen pinta-ala Lappeenrannan kaupallisissa keskittymissä 2015/2018

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus 2015 ja 2018 (kauppakeskus Iso-Kristiina)

2.2. Mustolan kaupan alue ja muut matkailupalvelualueet

Matkailua ja liikennettä palvelevia keskittymiä ovat Linnoitus, Viipurinportin liikenneasema sekä Mustolan kaupan keskittymä. Myös Nuijamaalla on jonkin verran matkailua palvelevaa kauppaa. Kaupan pinta-alaltaan suurin on Mustola, jossa kauppaa on noin 5400 k-m². Tällä hetkellä Mustolassa on laajan tavaravalikoiman Rajamarket sekä päivittäistavarakauppaan painottuneet Lidl ja Disas Fish.

Rajamarket on laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään mm. elintarvikkeita, kosmetiikkaa, vaatteita, sisustusta, urheiluvälineitä rautakaupan tuotteita ja autoilutarvikkeita. Rajamarketin kiinteistössä on myymälätilan lisäksi myös keskusvarasto ja myymälätila on kooltaan 2000 k-m². Lidl on kooltaan noin 2000 k-m², ja Disas Fishin myymälä noin 1400 k-m². Disas Fishin rakennuksessa on myymälän lisäksi kahvila sekä varasto- kalankäsittely- ja aputiloja.



Mustolan kaupan alue 2018

Mustolan rinnalla myös Nuijamaa palvelee rajaliikennettä. Nuijamaalla on yksittäisiä kaupallisia palveluita, mutta ei varsinaista kaupallista keskittymää. Alueella on mm. Mustolaa pienempi Disas Fish sekä Laplandia market. Viipurinportti palvelee liikenneasemana sekä matkailua että ohikulkevaa muuta liikennettä, mutta myös paikallisia asukkaita. Liikenneaseman yhteydessä on laajan tavaravalikoiman myymälä Minimani. Linnoituksen alueelle on sijoittunut pienempimuotoisia matkailupalveluita, lähinnä ravintolapalveluita ja sisustusliikkeitä.

3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Mustolan kaupan alueen tarjonnan painopiste on matkailua palvelevassa kaupassa. Näin ollen matkailun kysyntä ja sen kehittyminen ovat arvioinnissa pääasiallinen tarkastelun kohde.

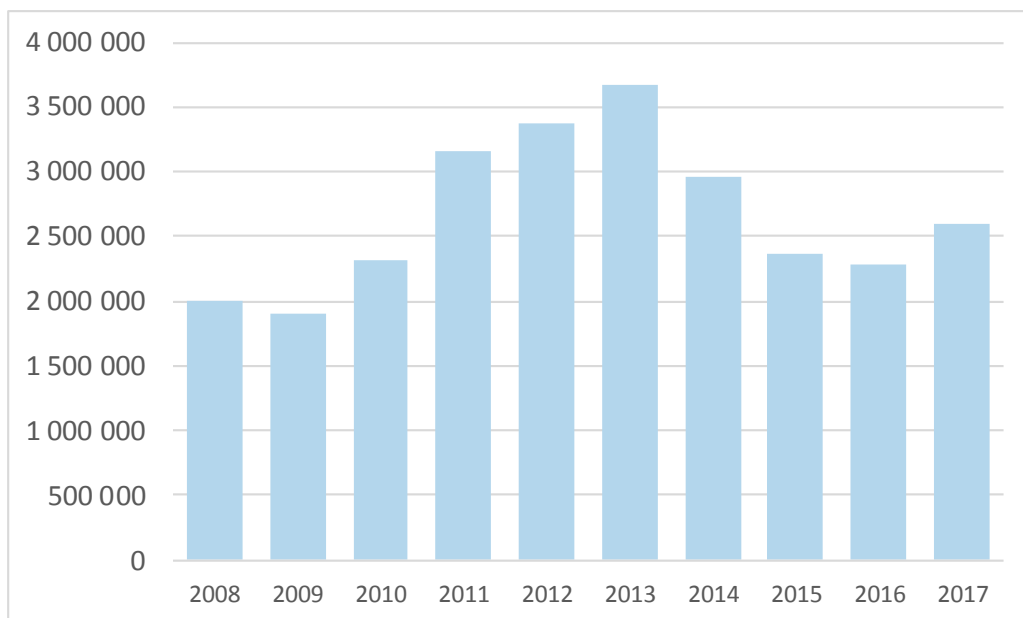
Matkailu kasvoi voimakkaasti aina vuoteen 2013 saakka, mutta tämän jälkeen matkailussa on tapahtunut sen sijaan laskua. Nyt on jälleen nähtävissä matkailun piristymisestä, mikä näkyy tilastoissa mutta myös kaupungin katukuvassa ja yritysten investointihalukkuudessa.

3.1. Matkailijamäärien kehitys

Venäläisten matkailijoiden määrä Lappeenrannassa kasvoi voimakkaasti 2010-luvun ensimmäisinä vuosina. Huippuvuosi matkailijamäärissä oli 2013. Vuonna 2014 matkailijamäärissä tapahtui käänne alaspäin mm. Venäjän epävarman taloustilanteen sekä öljyn hinnan laskun vuoksi. Viime vuonna venäläisten matkailu on jälleen alkanut kasvaa. Kasvu näkyy rajanylittäjien määrässä sekä hotellitilastoissa.

Mustolan kaupan alueelle tärkein raja-asema on Nuijamaa, jonka kautta tulevat matkailijat ajavat kaupan alueen ohi. Nuijamaalla oli parhaimmillaan lähes 3,7 miljoonaa rajanylitystä vuonna 2013. Viime vuonna rajanylitysten määrä oli yhteensä 2,6 miljoonaa, joista 84 % on venäläisiä. Saapuvien venäläisten määrä vuonna 2017 oli 1,14 miljoonaa, kasvua oli edellisestä vuodesta 17 %. Viime vuonna Nuijamaan nousi vilkkaimmaksi rajanylityspaikaksi ohi Vaalimaan, mutta Nuijamaan kautta on kulkenut eniten venäläisiä rajanylittäjiä jo vuodesta 2011 lähtien.

TAK Rajatutkimuksen mukaan Lappeenrannan seudulla vieraili kokonaisuudessaan 1,23 miljoonaa venäläistä matkailijaa vuonna 2017.



Rajanylitysten määrä Nuijamaalla 2008-2017, Saapuneet ja lähteneet

Lähde: Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto

Venäläisten saapuminen Suomeen

Nuijamaan raja-aseman kautta

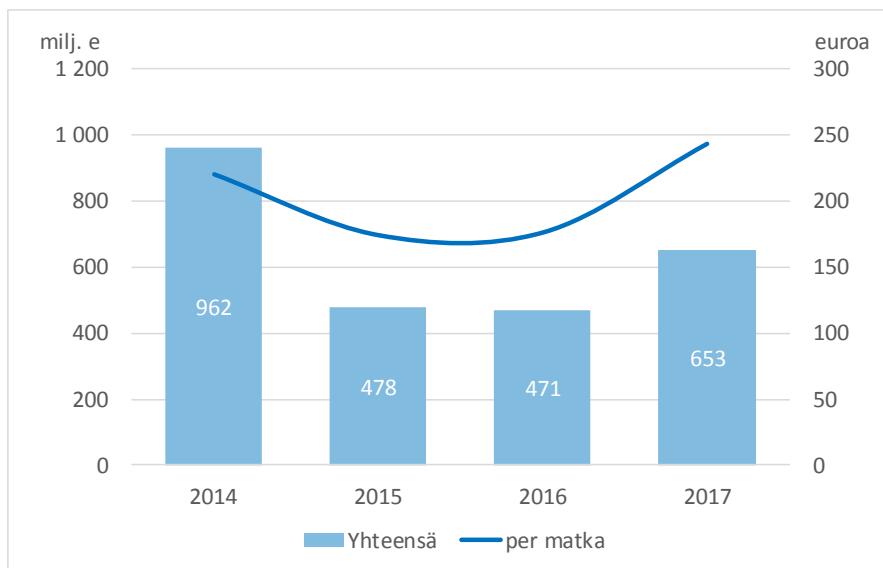
	2015	2016	2017
Lukumäärä	1 037 000	974 000	1 140 000
Muutos		-6 %	17 %

Lähde: Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto

3.2. Matkailijoiden rahankäyttö

Venäläisten rahankäytöstä on saatavilla tietoa useista lähteistä ja selvityksistä. Kehitys kulkee pitkälti samaan suuntaan kuin matkailijamäärienkin kehitys.

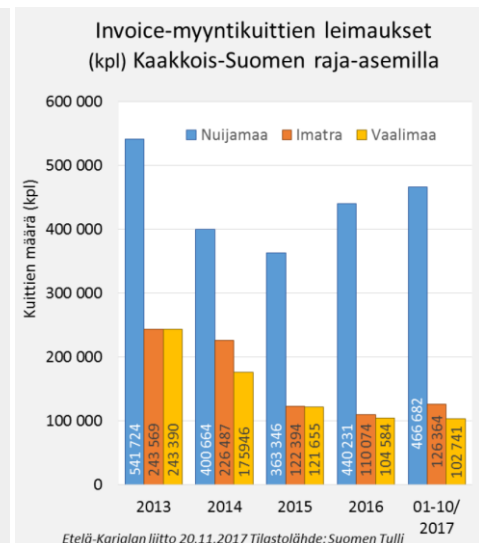
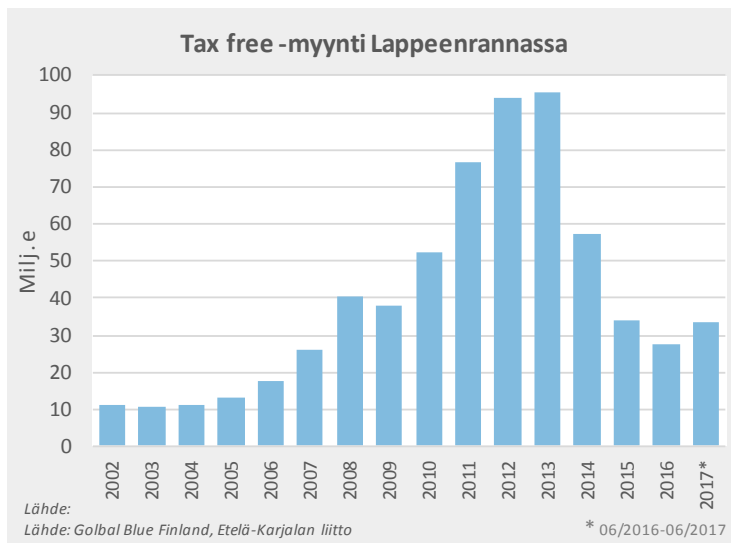
Pääosa venäläisten matkoista Suomeen on ostosmatkoja. Visit Finlandin matkailijatutkimuksen mukaan venäläiset käyttivät rahaa Suomessa vuonna 2017 yhteensä 653 miljoonaa euroa, jossa on kasvua edellisvuodesta 39 %. Kokonaisuudessaan rahankäyttö on vielä kaukana vuoden 2014 tasosta, joka sekään ei ole matkailun huippuvuosi. Keskimäärin venäläinen matkailija käyttää matkaa kohden 243 euroa, ja kasvua edellisvuodesta 36 %. Matkaa kohden käytettiin viime vuonna suunnilleen saman verran kuin vuonna 2014.



Venäläisten rahankäyttö Suomessa

Lähde: Visit Finland

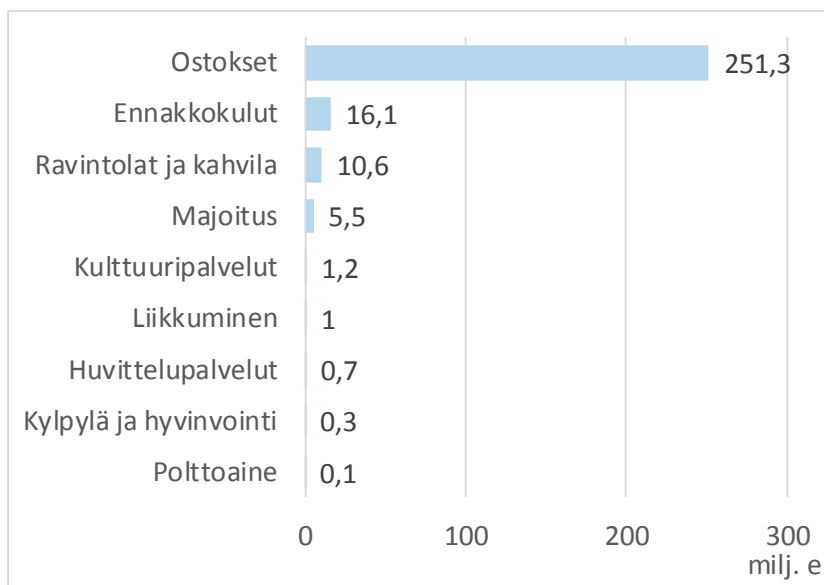
Tietoa matkailijoiden rahankäytön kehityksestä Lappeenrannassa saadaan mm. tax free -tilastoista. Tax free -myynti kasvoi Lappeenrannassa 2000 luvun alussa kymmenen vuoden ajan, mutta vuonna 2014 tapahtui myynnissä merkittävä lasku. Vuonna 2017 tax free -myynti kääntyi jälleen kasvuun. Tax free -kaupan ohella on yleistynyt ns. Invoice -kauppa, jossa asiakas saa arvonlisäveron palautuksen seuraavalla asiointikerrallaan ao. liikkeessä. Invoice-myyntikuittien määrä on kasvanut jo vuodesta 2016 lähtien. Kaupan käynnistä tilastoidaan vain kuittien määrä, ei rahallista arvoa. Invoice-kaupan arvon arvioidaan olevan vähintään tax free -kaupan tasoa.



Tax free ja Invoice-kaupan kehitys Lappeenrannassa

Lähde: Global Blue Finland, Suomen Tulli, Etelä-Karjalan liitto

TAK Rajatutkimuksen mukaan matkailijat käyttivät Lappeenrannan seudulla vuonna 2017 keskimäärin 220 euroa matkaa kohden. Ostoksiin (sis. elintarvikkeet) käytettiin rahaa keskimäärin 199 euroa matkaa kohden. Yhteensä matkailijat käyttivät rahaa seudulla 287 miljoonaa euroa, joista ostoksiin kulutettiin 251 miljoonaa euroa.



Matkailijoiden rahankäyttö Lappeenrannan seudulla 2017

Lähde: TAK Oy, Rajatutkimus



Venäläismatkustajien ostokset Suomessa, % matkustajista

Lähde: Tak Oy, Rajahaastattelu 2017; Kaupan liitto

Suurin osa matkailijoista käyttää rahaa matkallaan elintarvikkeisiin. Elintarvikkeita on ostanut lähes 80 % matkustajista ja osuus on ollut kasvussa. Muista tuoteryhmistä sisustus- ja vaateostokset ovat suosittuja. Tak Oy:n selvityksen mukaan ostosmatkailussa on palattu aikaan, jolloin ostoslistat olivat yksinkertaisempia ja Suomesta haettiin pääasiassa elintarvikkeita. Viisi vuotta sitten vaate- ja jalkineostokset olivat huomattavasti yleisempiä kuin nykyään.

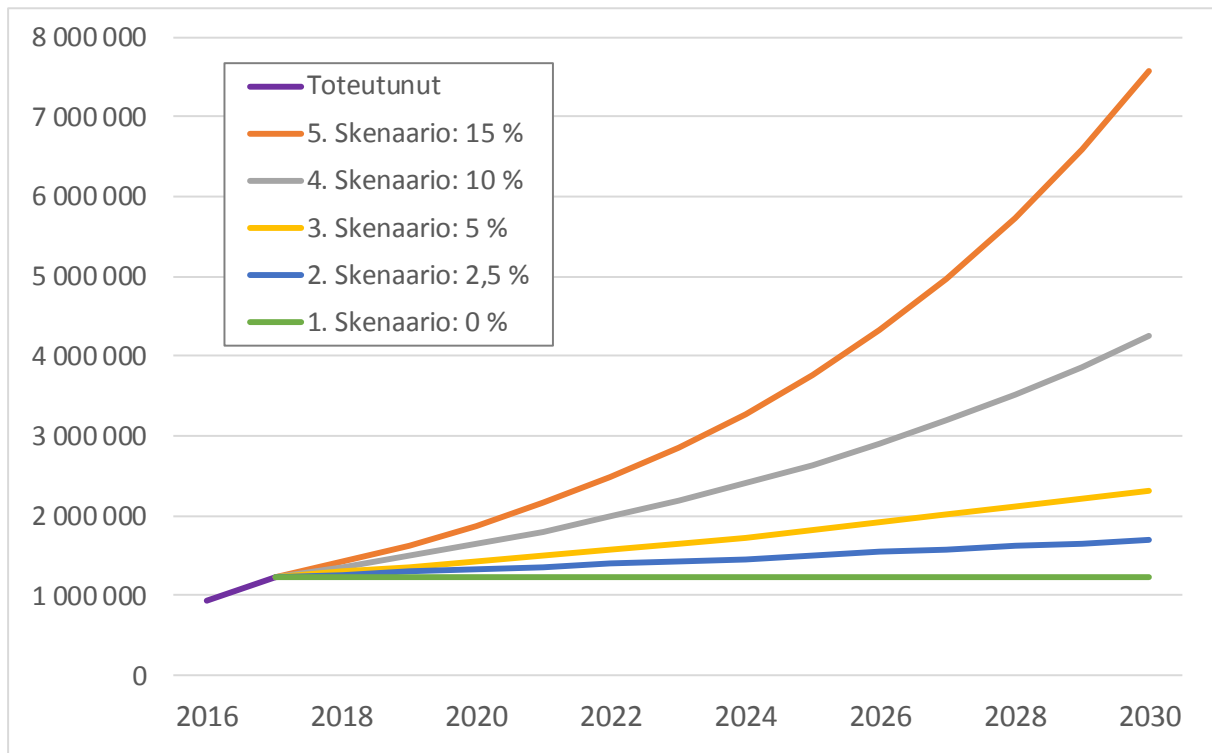


Suurin osa matkailijoista käyttää Lappeenrannassa rahaa elintarvikkeisiin

3.3. Matkailun kehityssennusteet

Matkailun kehityksestä ei ole viime aikoina julkaistu uusia ennusteita ja ennustaminen on ylipäätään hyvin haastavaa. Menneen kehityksen pohjalta nähdään, että matkailijoiden määrä vaihtelee hyvin herkästi, se voi kasvaa voimakkaasti mutta myös laskea voimakkaasti. Tak Oy:n selvitysten perusteella venäläisten matkailijamääriin vaikuttavat mm. öljyn hinnan ja Ruplan kurssin kehitys.

Lappeenrannan kaupan selvityksessä 2015 tehtiin skenaarioita matkailijamäärien kehityksestä pohjautuen mm. Tak Oy:n ja Sisäasiainministeriön ennusteisiin. Kehitys kaupan selvityksen skenaarioissa oli alhaisempi kuin aikaisemmin tehdyissä ennusteissa, koska tällöin oli jo nähtävissä matkailun kehityksen hidastuminen. Kaupan selvityksen kehitysskenaarioita voidaan pitää edelleen valideina vuosikasvun osalta, mutta todennäköisimpiä pitkän aikavälin toteutumaan ovat arvion mukaan skenaariot 2-3. Lyhyellä aikavälillä vuosikasvut voivat olla merkittävästi suurempia, mikä näkyy myös menneessä kehityksessä. Kehitysskenaarioissa pitkän aikavälin vuosikasvu vaihtelee 0-15 % välillä.

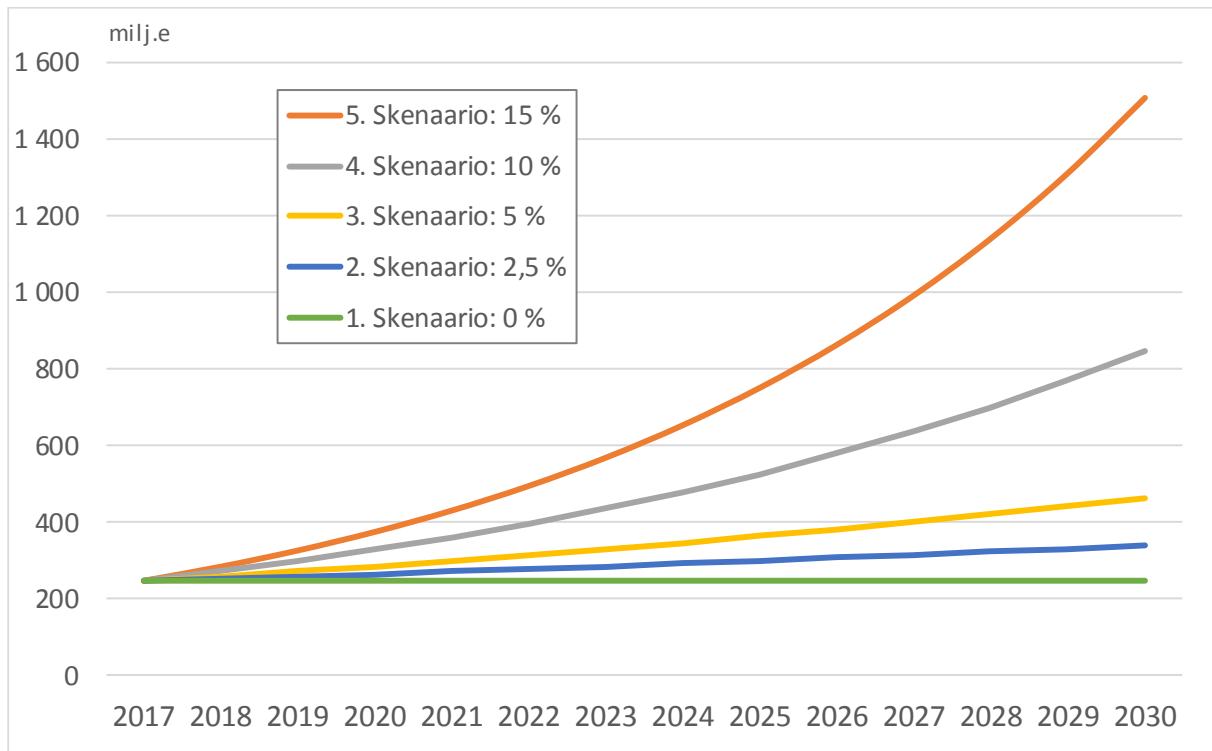


Venäläisten matkailijamäärien kehitysskenaariot Lappeenrannan seudulla

Lähde: Matkailijamäärien vuosikasvu, Lappeenrannan kaupan selvitys 2015

Matkailijoiden rahankäytön on todettu kasvavan matkailijamäärien kasvun myötä. Talouden nousuvaiheessa matkailijoiden rahankäyttö kasvaa matkaa kohden, mutta laskusuhdanteessa rahankäyttö sen sijaan vähenee. Vuonna 2017 matkailijat käyttivät rahaa ostoksiin Lappeenrannan seudulla keskimäärin 200 euroa matkaa kohden eli yhteensä 250 miljoonaa euroa. Tulevina vuosina matkaa kohden arvioidaan käytettävän rahaa saman verran kuin vuonna 2017, jolloin rahankäytön kasvu tulee

suoraan matkailijamäärien kasvusta. Realistisimpia kasvumalleja ovat skenaariot 2-3, jotka tarkoittavat matkailijoiden ostoksiin käytettävän rahamäärän kasvua 250 miljoonasta eurosta 340 - 460 miljoonaan euroon vuoteen 2030 mennessä.



Matkailijoiden rahankäyttö ostoksiin ja sen kehitys eri matkailijamäärien skenaarioissa Lappeenrannan seudulla

3.4. Liiketilän lisätarve

Liiketilän lisätarvetta arvioidaan matkailijoiden rahankäytön kasvun pohjalta, koska Mustolaan kehitetään erityisesti matkailijoita palvelevana kaupan alueena. Alueella asioi myös paikallisia, mutta niiden merkitys alueella on vähäisempi ja paikallisten ostovoimaa suuntautuu enemmän muihin kauppapaikkoihin Lappeenrannassa.

Rahankäytön kasvun pohjalta on arvioitu liiketilän laskennallista lisätarvetta vuosille 2020 ja 2030. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä nykyisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Laskettu liiketilatarve kuvaa pinta-alan nettolisäystä, jossa koko ostovoiman kasvu on suunnattu uusiin neliöihin. Vastaavalla menetelmällä on laskettu liiketilatarve Lappeenrannan kaupan selvityksessä 2015.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa. Palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 20 % kaupan tarpeesta. Lisäksi palveluiden tarpeeseen lisätään ravintolapalvelut. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan laskettua suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt mm. kauppakeskuksissa.

Liiketilalaskelma kertoo, kuinka paljon tarvitaan laskennallisesti lisää liiketilaa Lappeenrannan seudulla, jos koko matkailijoiden rahankäytön kasvu toteutuisi uutena kaupan liiketilana. Laskelma ei kuitenkaan kerro suoraan, mihin kauppapaikkaan tämä pinta-alatarve kohdistuu. Lappeenrannan seudulla suurin uuden liiketilan kysyntä kohdistuu Lappeenrannan kaupungin alueelle, jossa on eniten asukkaita ja vilkkain kaupan tarjonta nykyäänkin. Kysyntää kohdistuu sekä keskustaan että keskustan läheisille kaupan alueille, mutta myös matkailua palveleville kaupan alueille, jotka ovat hyvin saavutettavissa matkailijoiden näkökulmasta.

Liiketilan lisätarve eri matkailijoiden kasvuskenaarioissa

k-m ²	2020					2030				
	sk 1	sk 2	sk 3	sk 4	sk 5	sk 1	sk 2	sk 3	sk 4	sk 5
Päivittäistavarakauppa	0	1 400	3 000	6 000	10 000	0	7 000	17 000	46 000	96 000
Erikoiskauppa	0	2 200	5 000	10 000	15 000	0	11 000	26 000	71 000	150 000
Tiva ja autokauppa	0	1 100	2 000	5 000	7 000	0	5 000	13 000	35 000	74 000
Vähittäiskauppa yhteensä	0	4 700	10 000	21 000	32 000	0	23 000	56 000	152 000	320 000
Ravintolat ja muut palvelut	0	400	10 000	21 000	32 000	0	24 000	55 000	152 000	319 000
Kauppa ja palvelut yhteensä	0	5 100	20 000	42 000	64 000	0	47 000	111 000	304 000	639 000
Matkailijamäärän vuosikasvu	0 %	2,5 %	5 %	10 %	15 %	0 %	2,5 %	5 %	10 %	15 %

Oheisessa taulussa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2020 ja 2030 mennessä. Vuoteen 2020 on aikaa vain kolme vuotta ja kasvu voi olla suurtaikin, kuten aikaisempi kehitys on osoittanut. Skenaariossa 1 matkailijamäärä ei kasva eikä myöskään rahankäyttö, joten seudulla ei ole laskennallista liiketilan lisätarvetta matkailuun pohjautuen. Muissa skenaarioissa matkailuun pohjautuva liiketilan lisätarve vaihtelee 5000 – 64.000 kerrosneliömetrin välillä riippuen matkailijamäärien kasvusta.

Pidemmän aikavälin matkailijamäärien kasvu lienee maltillisempaa ja todennäköisimpänä pidetään keskimääräistä 2-5 % kasvuvauhtia. Tämä kasvuvauhti tuottaisi vuoteen 2030 mennessä liiketilan lisätarvetta yhteensä 47.000 – 110.000 kerrosneliömetriä.

3.5. Kaupan hankkeet Lappeenrannassa

Vireillä olevan Mustolan kaupan asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä 8.100 kerrosneliömetristä. Tällä hetkellä pohjoisella tontilla on rakennusoikeutta 600 k-m², Lidlillä 2000 k-m² ja Rajamarketilla 5500 k-m². Rajamarketin rakennusoikeudesta osa toteutuu nyt keskusvarastona.

Mustolan asemakaavan muutos

K-m ²	Nykytilanne	Uusi	Muutos
Tyhjä tontti	600		
Lidl	2 000		
Rajamarket	5 500		
Myymälä	2 000		
Keskusvarasto	3 500		
Rakennusoikeus yht.	8 100	8 100	0
Kauppaa yht.	4 000	8 100	4 100

Kaavamuutoksessa tontit yhdistetään, mikä mahdollistaa yhtenäisen kauppakiinteistön rakentamisen tontille. Rajamarket rakentaa keskusvarastonsa kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle ja koko liiketontin rakennusoikeus voidaan kohdistaa liikerakentamiseen. Alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Suunnitelmat mahdollistavat tontille uutta kaupan pinta-alaa noin 4000 k-m². Molemmille toimijoille, Rajamarketille ja Lidlille, jäänee edelleen pieni ”lähivarasto” sekä muita takatiloja, mutta niiden osuus pinta-alasta on pieni.

Mustolassa on myös Disas Fishin korttelissa vireillä asemakaavamuutos. Kaava oli nähtävillä 12.4. - 14.5.2018. Muutoksella mahdollisesta merkitykseltään seudullisen matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvän vähittäiskaupan suuryksikön rakentuminen alueelle. Korttelin rakennusoikeus nousee 8500 kerrosneliömetriin nykyisestä 6500 kerrosneliömetristä. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerrosneliömetrin suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Osa laajennuksesta tulee olemaan tuotantotilaa.

Nuijamaalla Laplandia Marketilla on laajennusmahdollisuus voimassa olevan asemakaavan mukaan. Nykyinen kooltaan 2000 kerrosneliömetrin myymälä voi laajentua aina 5000 kerrosneliömetriin ole-massa olevan rakennuksen sisällä ja rakennusta laajentamalla. Mahdollisen laajennuksen aikataulusta ei ole tietoa.

Mustolaan Vaalimaantien ja kuutostien risteykseen suunnitellaan Ikeaa ja Ikanon kauppakeskusta. Alueella on voimassa oleva asemakaava vähittäiskaupan suuryksikölle/myymäläkeskittymälle. Alueelle suunnitellaan Ikean tavarataloa ja mahdollisesti Ikanon kauppakeskusta, mutta lopullista päätöstä Ikean rakentamisesta Lappeenrantaan ei yritys ole vielä tehnyt. Kokonaisuudessaan Ikean ja Ikanon toteutumisen myötä tulisi kaupunkiin noin 65.000 k-m² uutta liikepinta-alaa kaupallisten palveluiden käyttöön. Ikean/Ikanon rakentuminen Lappeenrantaan lisäisi matkailijamääriä alueella, mikä vaikuttaisi myös Mustolan kaupan alueen asiakasmääriin.

Asemakaavoitusvaiheessa ovat Leirin alueen kaupallinen keskittymä sekä Pajarilan vähittäiskaupan suuryksikkö Ikean vieressä. Näiden osalta suunnittelu on niin alustavassa vaiheessa, ettei uusi kaupan kerrosala ole tiedossa. Leirissä on vireillä myös Prismen laajennus. Hakijan esittämä laajennus 1. vaiheessa on noin 7500 k-m².

Kaupan hankkeita Lappeenrannassa

K-m ²	Rakennus-oikeus	Nykyinen pinta-ala		Pinta-alan nettolisäys	Kaupan maksimi kasvu*
		Kauppaa	Muuta		
Mustola Rajamarket*	8 100	4 000	3 500	600	4 100
Mustola Disas Fish	8 500	1 650	3 200	3 650	6 850
Nuijamaa Laplandia Market	5 000	2 000	2 000	1 000	3 000
Ikea/Ikano	65 000	0	0	65 000	65 000
Pajarilan suuryksikkö					
Leirin kaupallinen keskittymä					
Leirin Prismen laajennus				7 500	7 500
Jotusenon S-market	3 000	3 000		0	0
Yhteensä				77 750	86 450

* Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kauppana

Kaupungissa on siis vireillä lukuisia kaupan laajennussuunnitelmia. Osa suunnitelmista on nopean aikavälin suunnitelmia, mutta suurin osa toteutuu pidemmällä aikavälillä tai rakentaminen on vielä epävarmaa. Osa tiloista toteutunee myös muuna kuin kaupan tilana.

Matkailuun liittyviä kaupan hankkeita ovat Mustolan ja Nuijamaan hankkeet. Niissä uutta kaupan rakennusoikeutta on yhteensä lähes 14.000 k-m², josta kaikki ei kuitenkaan toteudu kauppana. Esimerkiksi Disas Fishin tiloihin jää laajennuksessa edelleen myös tuotantotiloja.

Matkailijamäärien kasvu tuo merkittävää lisäarvoa myös muille kaupan hankkeille. Ne eivät kuitenkaan rakennu vain matkailijoiden varaan vaan pääkohderyhmänä ovat seudun omat asukkaat.



Asemakaavan muutos mahdollistaa Lidlin ja Rajamarketin kiinteistöjen yhdistämisen yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi

4. KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Luvussa arvioidaan Mustolan kaupan alueen asemakaavamuutoksen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa otetaan tarvittavissa määrin huomioon myös muut kaupan kehityssuunnitelmat seudulla lähinnä matkailuun painottuvat hankkeet. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä matkailijat ja matkailijoiden rahankäyttö sekä niiden kehitys.

4.1. Asemakaavamuutoksen vaikutus Mustolassa

Mustolaan on rakentunut rajakauppaa palveleva kauppapaikka. Tavoitteena on ollut sijoittaa kauppapaikka mahdollisimman lähelle valtakunnan rajaa, sillä tavoiteltu asiakaskunta on pääasiassa Venäjän puolelta tulevia ostosmatkailijoita. Merkitsevää on myös, että kauppapaikka tavoittaa vähittäiskaupan tavaroita välittäviä jälleenmyyjiä, joita on merkittävästi venäjän ja suomen välisessä kulutus-tavarakaupassa.

Mustolassa on tällä hetkellä Rajamarketin laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään elintarvikkeita sekä käyttötavaroita. Rajamarketin rinnalla toimii Lidl erillisessä rakennuksessa ja Lidlin pohjoispuolinen tontti on vielä rakentumaton. Asemakaavamuutoksen myötä kauppapaikkaa voidaan kehittää yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena, jolloin sen vetovoima ja asiakaskokemus vahvistuvat. Rakennusoikeus ei kasva, mutta kiinteistön kehittämisen myötä Rajamarketin varastotilat siirtyvät viereiselle tontille, jolloin koko rakennusoikeus on mahdollista ottaa kaupan käyttöön. Kehittäminen vahvistaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä matkailupalveluina Lappeenrannassa.

Kauppapaikan kasvutavoitteet vastaavat hyvin matkailijoiden kasvuun ja kasvusta laskettuun liiketilatarpeeseen. Rajamarketin kiinteistön kehittämisen myötä kaupan liiketilan lisäys on alueella noin 4.000 k-m². Liiketilan lisätarve matkailun kasvun myötä on vuoteen 2020 mennessä 5000 – 64.000 k-m². Pitkällä aikavälillä matkailijamäärien ennustetaan kasvavan maltillisemmin (2-5 % vuodessa), mikä tuottaa noin 47.000 – 111.000 k-m² liiketilan lisätarvetta vuoteen 2030 mennessä. Vaihteluvälit ovat kuitenkin suuria, niin kuin ovat matkailijamäärätkin eri skenaarioissa. Pitkän aikavälin kasvuun nähden Mustolan kaupan alueen kasvu on pientä.

Lähialueella on myös muita matkailuun liittyvä kaupan hankkeita. Hankkeissa, Mustolan asemakaavan muutos mukaan lukien, on uutta kaupan pinta-alaa yhteensä noin 14.000 k-m², josta osa toteutuu myös muuna kuin kaupan tilana. Jos matkailu kasvaa lähivuosina hitaasti tai ei lainkaan, on hankkeita ylimitoitettusti. Tällöin todennäköisesti kauppaan koskevien laajennushankkeiden toteutuminen viivästyy. Näkyvissä on kuitenkin merkkejä matkailun kasvusta, jolloin myös liiketilan lisätarve voi kasvaa nopeastikin. Näin ollen on hyvä, että kaupalla on kehittymismahdollisuuksia matkailulle hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla.

Matkailuun liittyvät kaupan hankkeet

K-m ²	Rakennus-oikeus	Nykyinen pinta-ala		Pinta-alan nettolisäys	Kaupan maksimi kasvu**
		Kauppaa	Muuta		
Mustola Rajamarket*	8 100	4 000	3 500	600	4 100
Mustola Disas Fish	8 500	1 650	3 200	3 650	6 850
Nuijamaa Laplandia Market	5 000	2 000	2 000	1 000	3 000
Matkailuhankkeet yhteensä	21 600	7 650	8 700	5 250	13 950

* Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ei kasva

** Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kauppana

Mustolan sijainti Nuijamaantien varressa kohtalaisen kaukana asutuksen pääpainopisteestä ja tarjonnan rakenne vaikuttavat siihen, että Mustolasta on muodostunut matkailuun painottunut kaupan alue. Kaupan tarjonta alueella kasvaa, mutta ei niin merkittävästi, että se vaikuttaisi alueen vetovoimaan paikallisten asukkaiden näkökulmasta. Muut kaupan keskukset Lappeenrannassa sijoittuvat asutuksen lähelle ja ovat tarjonnaltaan monipuolisempia, eikä tämä tilanne muutu merkittävästi asemakaavan muutoksen myötä. Näin ollen kauppapaikka ei ole merkittävän vetovoimainen paikallisten asukkaiden näkökulmasta.

Mustolan kaupan alueen sijainti matkailua palvelevana kauppapaikkana on optimaalinen. Se on mahdollisimman hyvin saavutettavissa rajanylityspaikan liikenteen näkökulmasta. Kun kauppapaikkaa ja kauppapaikan tarjontaa voidaan kehittää matkailijoiden kysynnän pohjalta, se myös palvelee hyvin nimenomaan tätä kohderyhmää. Erityisen hyvin kauppapaikka palvelee matkailijoita päivittäistavarakaupan suhteen, koska elintarvikkeet pyritään ostamaan lähellä rajaa.

Asemakaavan mahdollistama kaupan kehittäminen, tarjonnan sisältö ja kauppapaikan sijainti huomioidaan ottaen voidaan todeta, että Mustolan kaupan alue säilyttää matkailun ja rajaliikenteen kaupan suuryksikköalueen luonteensa, joka sille on määritelty sekä maakunta- että yleiskaavassa.

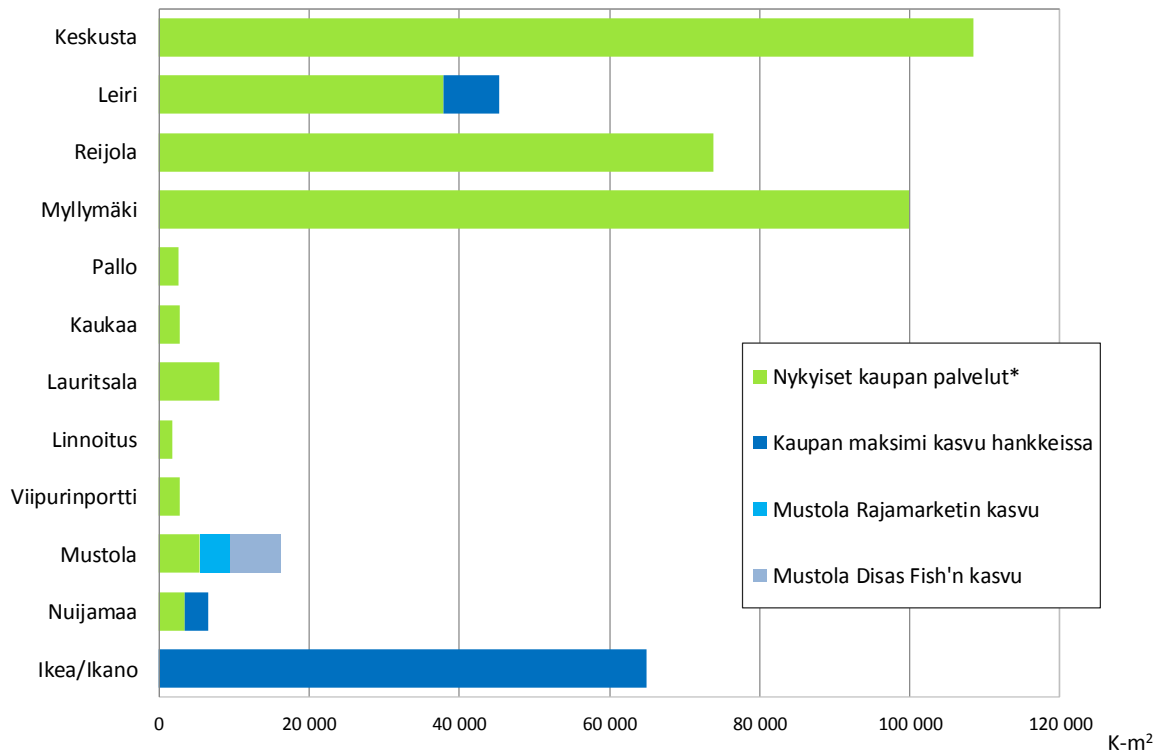
4.2. Vaikutukset Lappeenrannan muiden kaupan keskusten kehittämiseen

Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan kaupan alueen asema matkailupalvelukeskuksena vahvistuu Lappeenrannassa. Mustolan asema vahvistuu erityisesti suhteessa muihin matkailua palveleviin kaupan keskittymiin. Sen sijaan Mustolan merkitys koko palveluverkossa ja suhteessa muihin kaupan keskittymiin Lappeenrannassa jää yhä kohtalaisen pieneksi.

Keskusta ja keskustaa lähellä olevat kaupan keskittymät ovat niin vetovoimaisia, että ne houkuttelevat sekä paikallaisia että matkailijoita edelleen, vaikka Mustolan alue kehittyykin. Ne ovat hyvin monipuolisia ja tarjonnaltaan laajoja kauppapaikkoja, ettei Mustolan asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia näiden toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Alueet ovat lähtökohdiltaan seutua palvelevia kauppapaikkoja, sen sijaan puhtaasti matkailuun painottuva yritys saattaa valita kauppapaikakseen Mustolan, jos sieltä tarjotaan tilaa uusille yrittäjille.

Mustolan kehittäminen saattaa hidastaa Nuijamaan kaupan alueen kehittämistä, matkailijamäärien kasvusta riippuen. Mustolasta kehittyy rajaliikenteen pääkauppapaikkana, jota Nuijamaa pienimuotoisesti täydentää. Matkailijoiden näkökulmasta yhden kauppapaikan kehittäminen on kuitenkin mielekästä. Matkailijamäärien kasvaessa kysyntää riittää paremmin useaan kohteeseen.

Ikean ja Ikanon hankkeen laajuus ja kauppapaikan luonne eroavat Mustolan kaupan alueesta. Ikea/Ikano toteutuu omana hankkeenaan pohjautuen seudun ostovoimaan ja saaden lisäarvoa matkailijoilta. Matkailijamäärien kehityksellä ja kysynnän kasvulla voi olla vaikutusta toteutuspäätökseen, mutta ei Mustolan kauppapaikan laajentamisella, koska hanke on Ikean mittakaavaan nähden pieni. Sen sijaan Ikean/Ikanon hankkeen toteutuminen lisännee matkailijamääriä Lappeenrannassa ja sillä on myös vaikutusta Mustolan alueen asiointimääriin.



Nykyiset kaupan palvelut ja suunnitelmassa oleva hankkeet (kaupan maksimi pinta-ala)

*nykyiset kaupan palvelut eivät sisällä muussa käytössä olevia ja tyhjiä liiketiloja

Paikallisista keskuksista Lauritsala sijoittuu lähimmäksi Mustolaa. Sen asema palveluverkossa on kuitenkin lähiasukkaita palveleva arkiostospaikka. Mustolaan ei ole sijoittumassa paikallispalveluita, jotka ovat Lauritsalan tarjonnan perusta. Mustola palvelee sen sijaan matkailijoita, joiden tarve eroaa paikallistarpeesta. Lauritsalasta voidaan käydä päivittäistavarakauppaostoksilla myös Mustolassa, mutta yhtä pitkä matka on keskustaan tai keskustan tuntumassa oleville kaupan alueille. Näin ollen Mustolan kehittämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Lauritsalan asukkaiden asiointimatkoihin.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Venäläisten matkailussa on näkyvissä jälleen merkkejä kasvusta. Matkailun kasvun myötä matkailua palvelevalla kaupalla on myös kasvuedellytyksiä. Asemankaavan muutos mahdollistaa kaupan kehittämisen Mustolassa, mikä parantaa kauppapaikan vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä tontinrajojen poiston myötä.

Asemakaavan muutoksen mukainen kaupan kehittäminen on Mustolassa pientä Lappeenrannan kauppapalvelujen laajuuteen nähden. Mustola sijaitsee kohtaisen kaukana asutuksesta verrattuna muihin Lappeenrannan kauppapaikkoihin. Mustolan kauppapaikan tarjonta on matkailun peruskulutusta palvelevaa eikä sinne ole tarkoitus sijoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa keskustakauppaa tai paikallispalveluita. Mustolan on erinomaisesti saavutettavissa matkailijoiden näkökulmasta sijoituksessaan Nuijamaantien varteen tavoittaen kaikki Nuijamaan raja-aseman kautta liikkuvat matkailijat.

Kun Mustolan kaupan laajentuminen on lähinnä olemassa olevien liikkeiden laajentamista ja toiminnan kehittämistä, ei kauppapaikan luonne tule muuttumaan nykyisestä. Näin ollen Mustolaan ei synny uutta vetovoimatekijää tai merkittävästi uuden tyyppistä kauppapaikkaa. Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan asema palveluverkossa säilyy siten matkailua palvelevana kauppapaikkana.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan tai alakeskusten kaupan toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Venäjän ostosmatkailun kasvuennusteet ovat niin suuria, että tarjonnan kasvu mahtuu hyvin niihin kasvuodotuksiin, joita Lappeenrannan kaupunkiseudulle on tehty. Jos matkailu kasvaa odotettua vähemmän, hanke toteutunee pidemmällä aikavälillä. Nopean kasvun toteutuessa on hyvä, että kaupalla kehittymismahdollisuuksia hyvin saavutettavissa olevilla kauppapaikoilla.

Mustolan asemakaavan liikenneselvitys

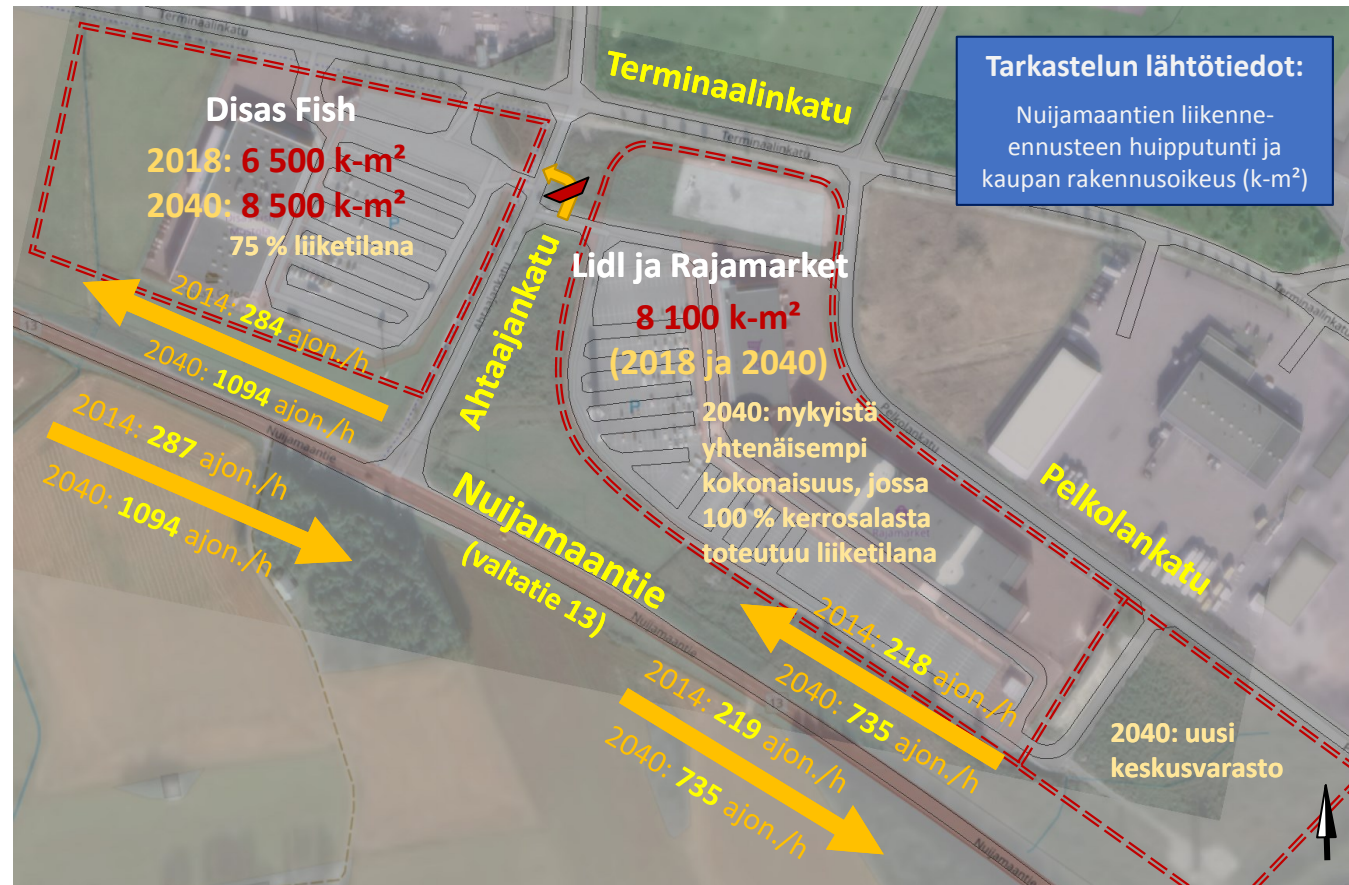
Liikenteellinen toimivuustarkastelu

- Tarkastelussa Lappeenrannan Mustolan asemakaava-alueen liikenteellinen toimivuus ja liiketilan kasvun vaikutukset nykyisen ja vuoden 2040 ennustetun maankäytön liikennemäärillä
- Taustaliikenteenä Emme-tarkastelun tulokset vuoden 2014 ja 2040 Nuijamaantien iltaruuhkatunnin liikennemääristä + maankäytön liikennetuotos
 - Liikennetuotos kaupan kerrosalaneliömetrien (k-m²) mukaan: vuoden 2040 tilanteessa itäpuolisen korttelialueen liiketilaksi on laskettu 100 % kerrosalasta, kun kauppojen varastotilat ovat siirtyneet viereiselle T-korttelialueelle; muutoin liiketilan osuudeksi on määritetty 75 % kerrosalaneliömetreistä
 - Lähde: Ympäristöministeriön julkaisu ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (2008)

Tarkasteluvaihtoehdot

- VE0:** Nykyiset liikennejärjestelyt, asemakaavamuutoksen vaikutus
 - Asemakaavojen toimivuusvertailu, kun Mustolan katuverkon liikennemäärä kasvaa uuden asemakaavan mukaisesti ~25 %
- VE1:** Valo-ohjaus Nuijamaantien – Ahtaajankadun liittymässä
 - Vaikutusarvio ja liittymän välityskyvyn herkkyystarkastelu
- VE2:** Eritasoliittymä vuoden 2040 Nuijamaantien liikennemäärällä
 - (Lähde: Valtatien 13 Lappeenranta – Nuijamaa parantamissuunnitelmat, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2018)

- Tarkastelussa lauantai-iltapäivän huipputunti
 - 10 % keskivuorokausiliikenteestä
 - Lauantain aikavaihtelukerroin on 1,15 keskimääräisestä
- Asiakkaista 70 % saapuu henkilöautolla, 30 % bussi- ja rekkaliikenteellä
 - Kaikki saapuvat ja poistuvat ruuhkatunnin aikana
- Liikenteen tulo- ja menosuuntien jakauma idän ja lännen suhteen on 50 % / 50 %
 - Disas Fish: 25 % länsisuunnan liikenteestä kulkee Terminaalinkadun kautta
- Ahtaajankadulla etelän tulosuunnasta vasemmalle kääntyminen tonttiliittymän kautta on kielletty



Rajamarketin liikenteellinen toimivuus: taustatiedot

Marko Ek, Rajamarket
puhelinkeskustelu 14.6.2018

- Rajamarketin ja Lidlin pysäköintipaikoista on enimmillään käytössä noin 50 %
- Vuoden 2013 jälkeen rekkaliikenteen määrä on huomattavasti pienentynyt
 - Ahtaajien lakon jälkeen liikenne siirtyi kulkemaan Viron ja Venäjän uuden infran kautta; tilanteen ei uskota muuttuvan nykyisestä
- Ruuhka-aikoina rekkoja on pysäköitynä noin 5-20 kpl
- Pysäköintialueelta poistuva liikenne pääsee hyvin kääntymään vasemmalle Ahtaajankadulle
- Terminaalinkadun kautta kulkee jonkin verran kauppojen omaa liikennettä, mutta ei asiakasliikennettä
- Terminaalinkadun ja Ahtaajankadun liittymä ei ruuhkaudu
- Nuijamaantien liikenteen määrä on vaikeasti ennustettava, riippuvainen Venäjän talouskehityksestä ja ruplan kurssista
- Tärkeä kehityskohde on Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymä, jossa vasemmalle kääntyminen on vaikeaa

Vt 13 Lappeenranta - Nuijamaa liikenne-ennusteet

- Liikenne on vilkkaimmillaan lauantai-iltapäivällä kello 12 – 16 välisenä aikana
- Huipputunnin osuus on noin 9,5 % keskivuorokausiliikenteestä
- Liikenneviraston kasvuennuste 2006 – 2030 Etelä-Karjalan valtateilla on 12 – 16 %

VE0: Nykytilanne

Nykyiset liikennejärjestelyt ja taustaliikenne
+ uuden asemakaavan liikennetuotos

- Nykytilanteessa eniten ruuhkautuvat Ahtaajankatu sekä Lidlin ja Rajamarketin liittymässä kaupoista poistuva liikennevirta
 - Ahtaajankatu Nuijamaantien suuntaan jonoutuu kauttaaltaan
 - Keskimääräinen viivytys on 30 sekuntia ja palvelutaso on välttävä
- Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymästä on ajoittain vaikeaa kääntyä vasemmalle
 - Paljon vasemmalle kääntyviä sekä Nuijamaantieltä että Ahtaajankadulta
 - Ahtaajankadun raskaan liikenteen määrä vaikuttaa paljon toimivuuteen
 - Nuijamaantien vilkas liikenne ja 80 km/h nopeusrajoitus vaikeuttavat kääntymistä
- Nuijamaantiellä lännen tulosuunnassa keskimääräinen viivytys on 10 sekuntia ja palvelutaso on hyvä

Uusi asemakaava

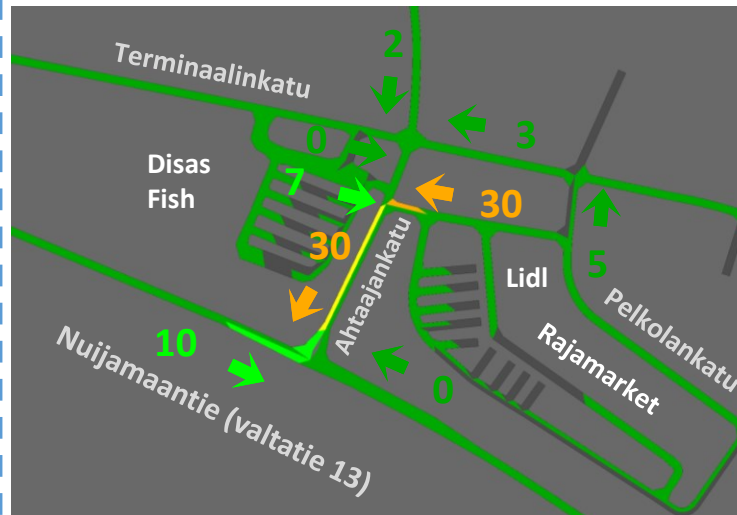
- Mustolan katuverkon liikennemäärä kasvaa ~25 %
- Lidlin ja Rajamarketin pysäköintialueelta poistuvan liikenteen on kierrettävä Pelkolankadun kautta
 - Kiertoreitti siirtää jonot ja viivytykset alueen pohjoisosaan ja estää laajemmat häiriöt pysäköintialueella ja Nuijamaantien lännen tulosuunnalla
- Keskimääräiset viivytykset kasvavat Ahtaajankadun länsipuolella ja Terminaalinkadun liittymän kaikissa tulosuunnissa; palvelutaso on hyvä
- Nuijamaantien liittymässä Ahtaajankadun tulosuunnan toimivuus vastaa nykytilannetta
- Asemakaavamuutoksen suurin vaikutus on Nuijamaantien lännen tulosuunnalla**
 - Pitkiä säännöllisiä jonoja; keskimääräinen viivytys kasvaa 30 sekuntiin ja palvelutaso heikkenee hyvästä välttäväksi

Poistuva asemakaava

Hetkelliset maksimijonopituudet

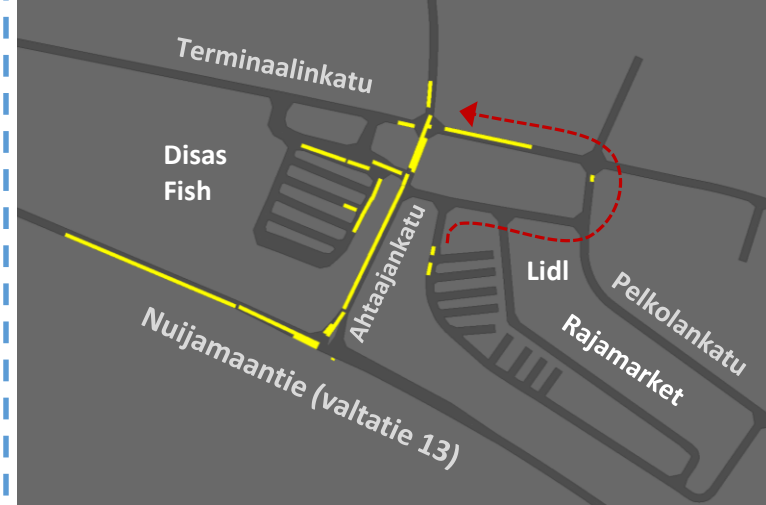


Palvelutaso ja keskimääräinen viivytys (s/ajon.)



Uusi asemakaava

Hetkelliset maksimijonopituudet



Palvelutaso ja keskimääräinen viivytys (s/ajon.)



Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tydyttävä)	15,1 – 25,0
D (välttävä)	25,1 – 40,0
E (huono)	40,1 – 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

VE1: Liikennevalot

Uusi asemakaava, valo-ohjauksen vaikutus- ja herkkyystarkastelu

- Liikennevalot 80 sekunnin kiertoajalla Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymässä
- Valo-ohjaus vähentää liittymäaluetta jonoutumista, erityisesti Nuijamaantien lännen tulosuunnalla ja Ahtaajankadulla
 - Valoliittymän tulosuuntien keskimääräiset viivytykset pienenevät 15 – 20 sekuntiin, palvelutaso on vähintään tyydyttävä
 - Muiden liittymien ja pysäköintialueiden palvelutaso on erittäin hyvä

→ Liikennevalot parantavat huomattavasti liittymän ja sen ympäristön liikenteen toimivuutta

Herkkyystarkastelu: vuoden 2040 Emme-ennustemallin mukainen Nuijamaantien taustaliikenne

- Nuijamaantien lännen tulosuunnalle ja Ahtaajankadulle syntyy pitkäkestoisia jonoja
- Valoliittymän pääsuunnalla keskimääräinen viivytys on 22 – 25 sekuntia ja palvelutaso on tyydyttävä
- Ahtaajankadulla kapasiteetti ylittyy hetkittäin; keskimääräinen viivytys on 50 sekuntia ja palvelutaso on huono
 - Kadun länsipuolella tonttiliittymän kautta poistuva liikenne jonoutuu, keskimääräinen viivytys on 18 sekuntia ja palvelutaso on tyydyttävä

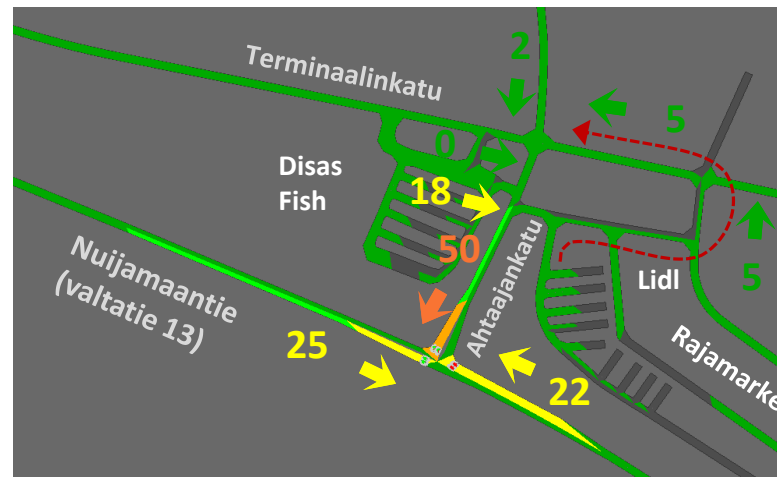
→ Vuoden 2040 Nuijamaantien taustaliikenteellä valoliittymän välityskyky on lähellä ylärajaa; toimivuus on huono, mutta se ei aiheuta liikenneverkon laajempia häiriöitä

Vuoden 2040 taustaliikenne

Hetkelliset maksimijonopituudet

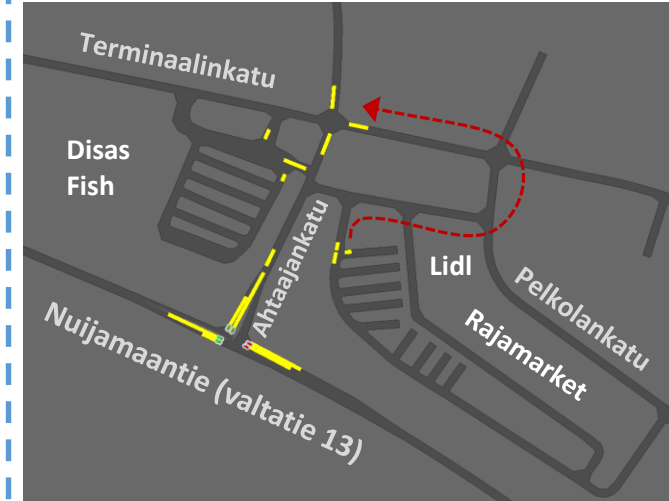


Palvelutaso ja keskimääräinen viivytys (s/ajon.)



Nykyinen taustaliikenne

Hetkelliset maksimijonopituudet



Palvelutaso ja keskimääräinen viivytys (s/ajon.)



Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tyydyttävä)	15,1 – 25,0
D (välttävä)	25,1 – 40,0
E (huono)	40,1 – 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

VE2: Eritasoliittymä

Vuoden 2040 taustaliikenne
+ uuden asemakaavan liikennetuotos

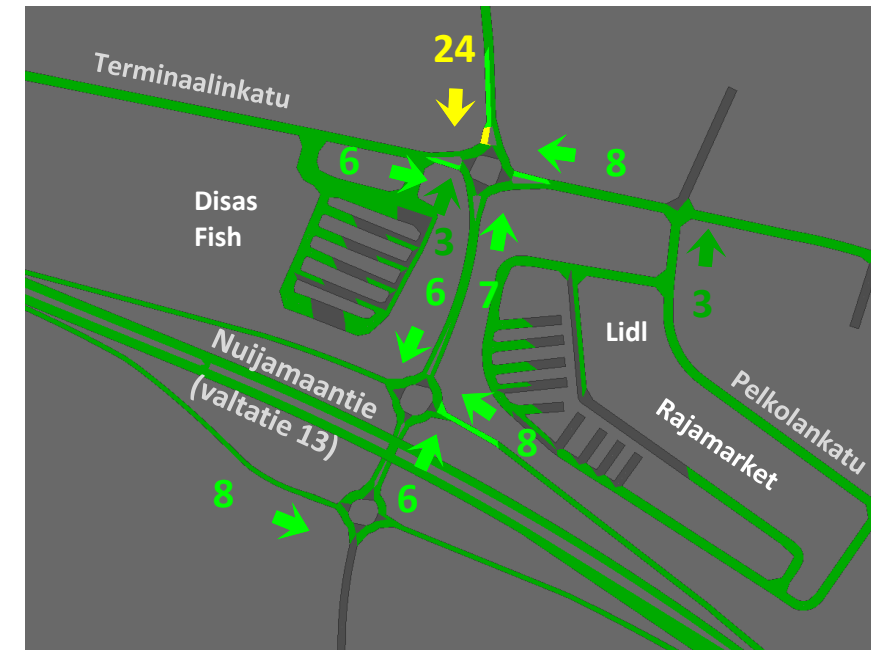
- Nuijamaantiellä vuoden 2040 liikennemäärä: idän tulosuunnasta 750 ajoneuvoa, lännen tulosuunnasta 1100 ajoneuvoa
- Eritasoliittymä vaatii toimiakseen kiertoliittymiä Ahtaajankadulle
 - Kiertoliittymät lyhentävät poistumisrampien jonopituuksia
- Hetkittäistä jonoutumista tapahtuu erityisesti eteläisessä kiertoliittymässä lännen tulosuunnalla, kun samanaikaisesti pohjoisesta itään suuntaava liikenne varaa liittymää käyttöönsä
 - Etelän kiertoliittymässä suuret vasemmalle kääntyvät liikennevirrat
 - Lännen tulosuunnan keskimääräinen viivytys on 8 sekuntia ja palvelutaso on hyvä
- Lännen tulosuunnan liikennevirta pohjoiseen aiheuttaa jonoutumista Nuijamaantien pohjoispuolen kiertoliittymän idän tulosuunnan rampilla
 - Idän tulosuunnalla keskimääräinen viivytys on 8 sekuntia ja palvelutaso on hyvä
- Pohjoisessa Terminaalinkadun kiertoliittymässä jonoutumista tapahtuu pohjoisen, idän ja lännen tulosuunnilla, huomattavin viivytys pohjoisessa
 - Pohjoisen tulosuunnan keskimääräinen viivytys on 24 sekuntia ja palvelutaso on tyydyttävä
 - Etelän, idän ja lännen tulosuunnilla viivytys on 6 – 8 sekuntia ja palvelutaso on hyvä
 - Ahtaajankadulla pohjoiseen kulkeva suuri liikennevirta jonoutuu ajoittain
- Pohjoinen Ahtaajankadun – Terminaalinkadun kiertoliittymä
 - Parantaa liikenneturvallisuutta
 - Tarvitaan vuoden 2040 liikennemäärillä etelän tulosuunnasta länteen kääntyvälle liikennevirralle

Palvelutaso	Keskimäär. viivytys (s/ajon.)
A (erittäin hyvä)	≤ 5,0
B (hyvä)	5,1 – 15,0
C (tydyttävä)	15,1 – 25,0
D (välttävä)	25,1 – 40,0
E (huono)	40,1 – 60,0
F (erittäin huono)	> 60,0

Hetkelliset maksimijonopituudet



Palvelutaso ja keskimääräinen viivytys (s/ajon.)



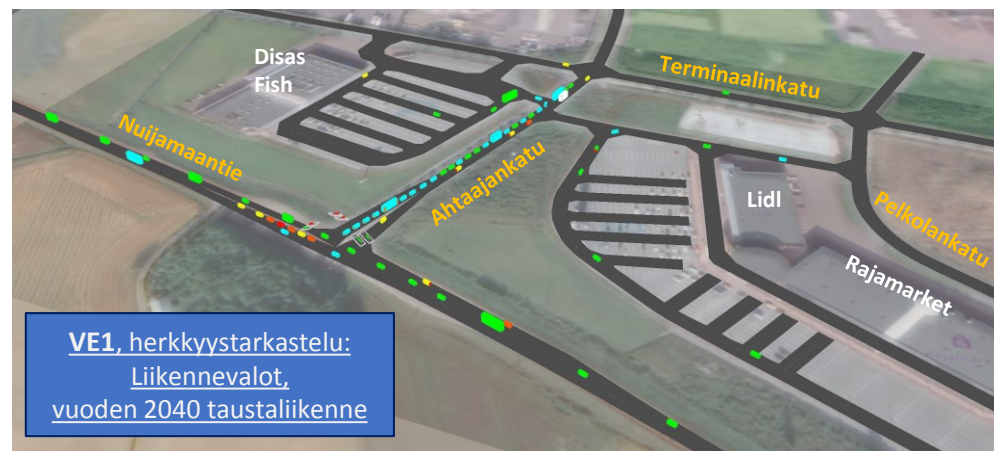
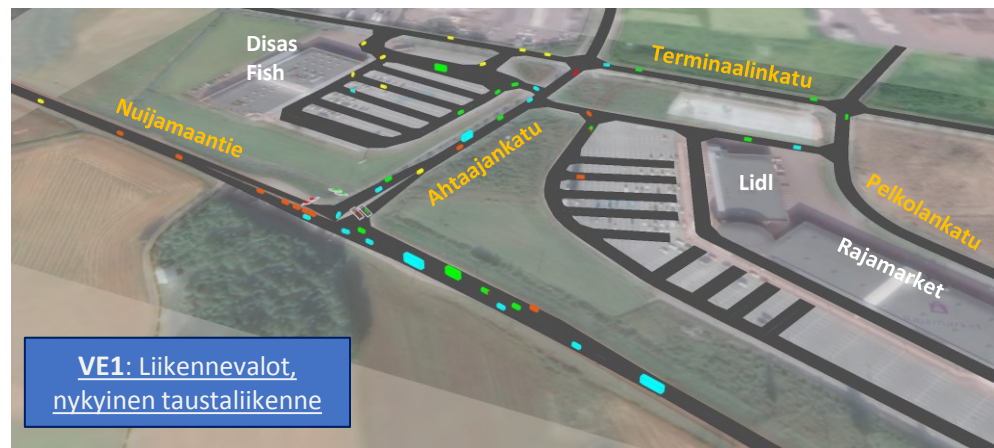
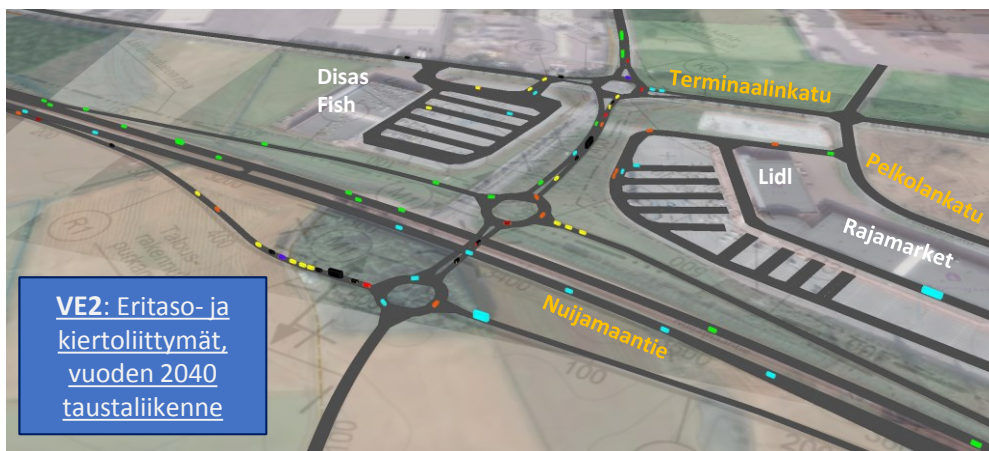
Mustolan asemakaavan liikenneselvitys

Toimivuustarkastelun yhteenveto

- Nuijamaantien liikennemäärän ennustettu kasvu sekä kaupan tehostuva maankäyttö heikentävät Nuijamaantien – Ahtaajankadun liittymän toimivuutta
- Uuden asemakaavan huomattavin liikenteellinen vaikutus on Nuijamaantien lännen tulosuunnan palvelutason heikkeneminen hyvästä välttäväksi

Mahdollisia jatkotoimenpiteitä:

- Nopeusrajoituksen alentaminen Nuijamaantiellä (VE0)
 - Nykyinen 80 km/h vaikeuttaa sivusuunnalta vasemmalle kääntymistä
- Yksisuuntainen tonttiliittymä Ahtaajankadulta idän suuntaan, poistuvan liikenteen kierto Pelkolankadun kautta (VE0)
 - Tarvitaan uuden asemakaavan liikennemäärillä, jotta itäinen pysäköintialue ei tukkeudu
- Liikennevalot Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymään lähitulevaisuudessa (VE1)
 - Valo-ohjaus poistaa vasemmalle kääntyvien aiheuttaman jonoutumisen ja nostaa kaikkien tulosuuntien palvelutason vähintään tyydyttäväksi
 - Vuoden 2040 taustaliikennemäärä aiheuttaa huomattavaa jonoutumista ja huonon palvelutason Ahtaajankadulle; valoliittymän välityskyky on lähellä ylärajaa erityisesti lännen tulosuunnalla ja Ahtaajankadulla
- Eritasoliittymä ja Ahtaajankadun kiertoliittymät (VE2)
 - Vuoden 2040 ennusteen liikennemäärillä toimivuus on pääosin hyvä

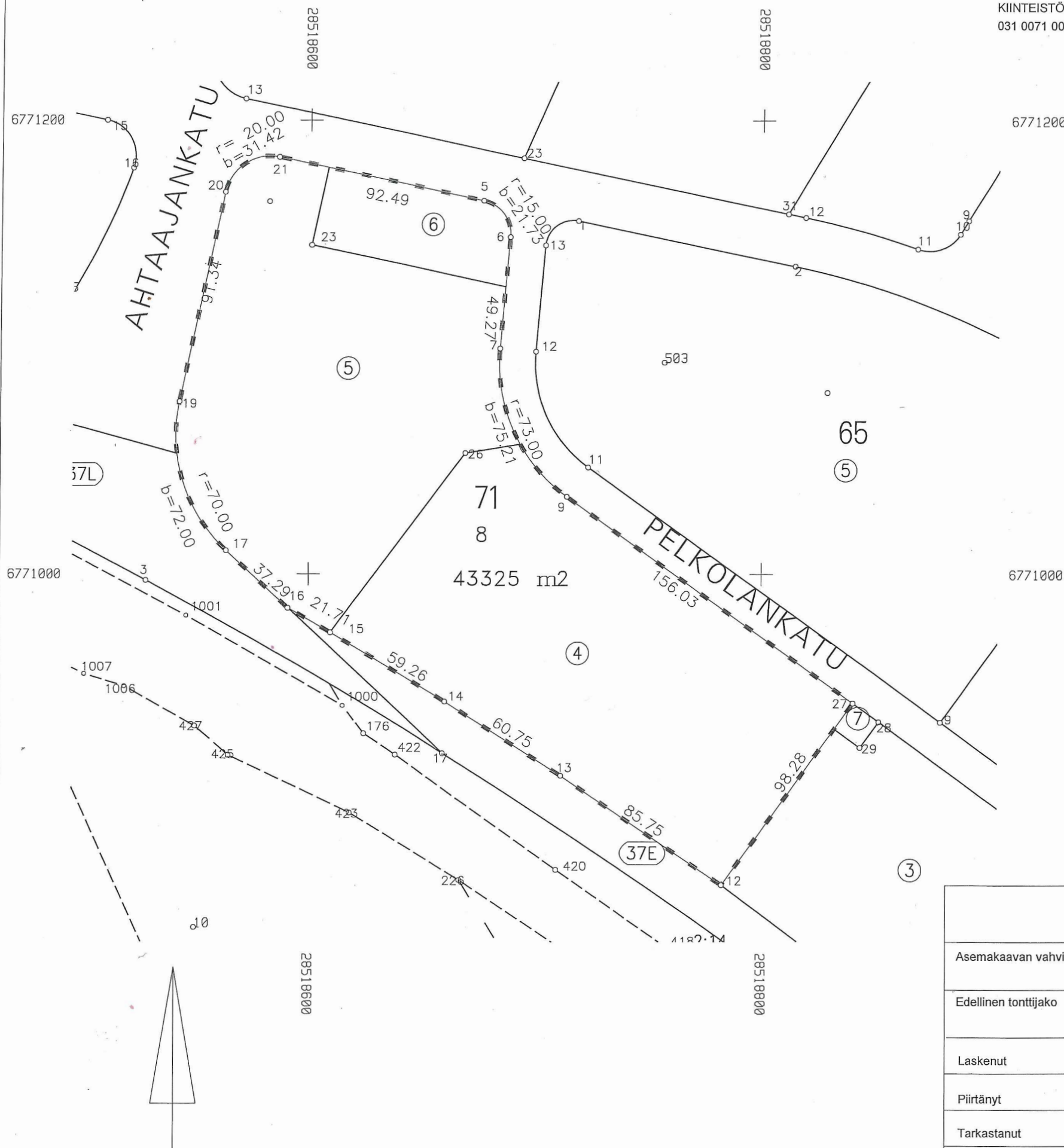


MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
031 0071 0008	43325	21070	037 0071 0004	K			
		19290	037 0071 0005	K			
		2965	037 0071 0006	K			

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
5	6771164.753	28518676.592
6	6771148.796	28518688.442
7	6771099.707	28518684.239
9	6771034.323	28518714.203
12	6770862.973	28518782.858
13	6770911.243	28518711.981
14	6770943.736	28518660.650
16	6770985.007	28518590.993
17	6771010.430	28518563.709
19	6771076.085	28518542.936
20	6771168.392	28518562.400
21	6771183.835	28518586.096
27	6770942.905	28518840.648



		1:2000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2683			Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako			Karttalehti	
Laskenut			Kaupunginosa	
Piirtänyt			Kortteli	
Tarkastanut			Tontti/tontit	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä			TJ-kartta n:o	