LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

FAMILY CENTER
ASEMAKAAVAN MUUTOS

6.6.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

FAMILY CENTER, ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 6.6.2017 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA K2598.

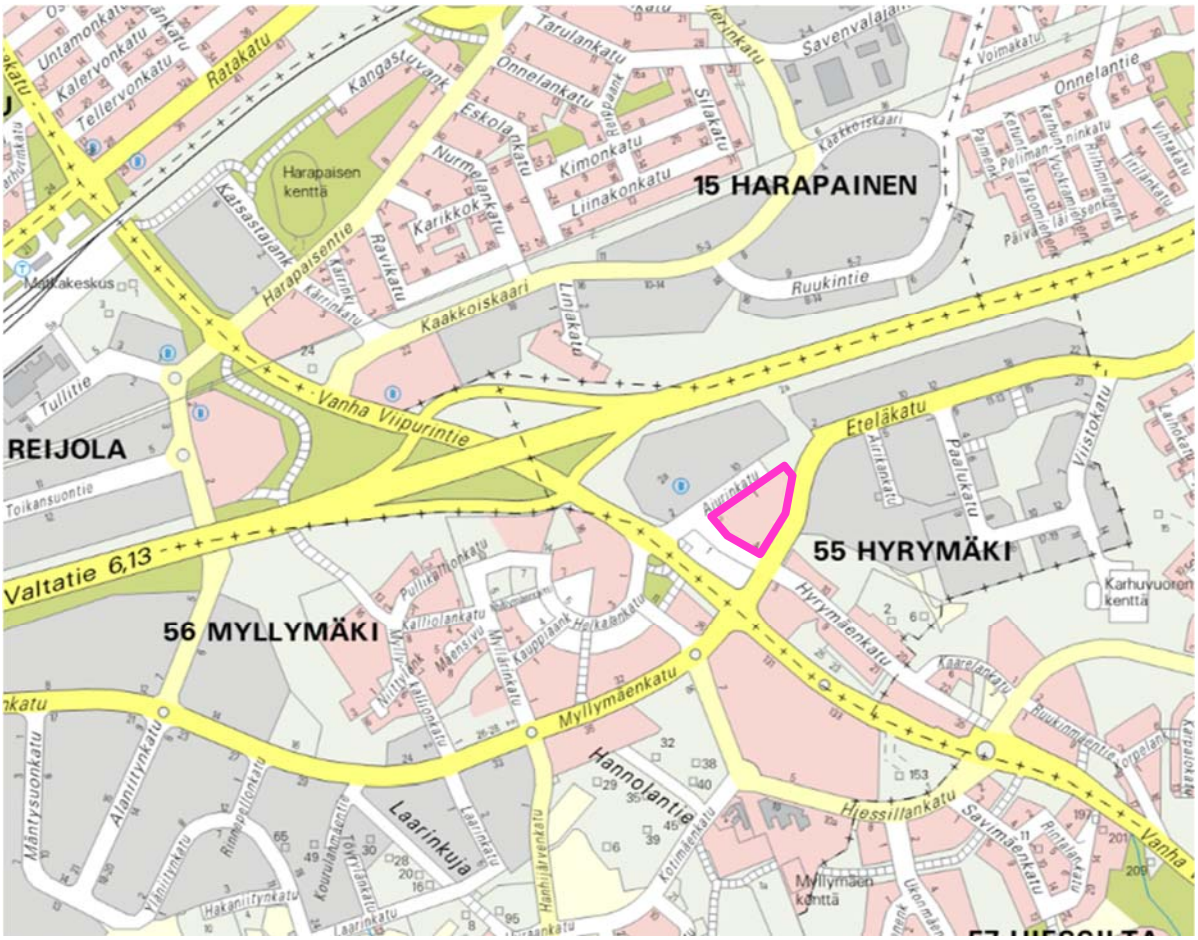
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	55 HYRYMÄKI, kortteli 13, tontti 16
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499 Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköpostit ovat muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireille tulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 8.5. – 29.5.2017.
Hyväksytty	KV . .2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tonttia 16, jolla sijaitsee kauppakeskus Family Center. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Alueen sijainti ja rajaus näkyy oheisella kartassa. Alueen rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

- **Kaavan nimi** Family Center, asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus

Kaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2

1.2 Kaava-alueen sijainti 3

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3

1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6

2 TIIVISTELMÄ 7

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 7

2.2 Asemakaava 7

2.3 Asemakaavan toteuttaminen 7

3 LÄHTÖKOHDAT 8

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8

3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Rakennettu ympäristö 8
3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema 10
3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 11
3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät 11
3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut 13
3.1.7 Maanomistus 14

3.2 Suunnittelutilanne 14

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 18

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve 18

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 18

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 18

4.4 Suunnitteluvaiheet 19

4.5 Asemakaavan tavoitteet 19

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 20

5.1 Kaavan rakenne 20

5.1.1 Mitoitus 20

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20

5.3 Aluevaraukset 20

5.3.1 Korttelialueet 20
5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu 21

5.4 Ympäristön häiriötekijät 21

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset 22

5.6 Nimistö 22

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 23

6.1 Ekologiset vaikutukset 23

6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään ... 23
6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ... 24
6.1.3 Vaikutukset pohjaveteen ... 24
6.1.4 Vaikutukset viheryhteyksiin ... 24
6.1.5 Vaikutukset luontokohteisiin ... 24

6.2 Taloudelliset vaikutukset ... 24

6.2.1 Aluetaloudelliset ja kaupalliset vaikutukset ... 24
6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin ... 25

6.3 Liikenteelliset vaikutukset ... 25

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon ... 25
6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen ... 25
6.3.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin ... 26
6.3.4 Vaikutukset liikennemeluun ... 26

6.4 Sosiaaliset vaikutukset ... 26

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen ... 26
6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 26

6.5 Kulttuuriset vaikutukset ... 27

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 27
6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin ... 27
6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ... 27
6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin ... 27
6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen ... 27

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen ... 27

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN ... 29

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 29

7.2 Kaavan hyväksyminen ... 29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. MRA 30 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja mielipiteet
   a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
   b. MRA 30 §:n kuulemisessa (8.5. – 29.5.2017) saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
   d. Kaavaluonnos 2.5.2017
   e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet niihin (lisätään MRA 27 §:n kuulemisen jälkeen mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
3. Asemakaavan seurantalomakkeet
4. Kaavamuutoshakemus
5. Asemakaavakartta 2.5.2017

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. **Lappeenrannan kaupunki. Eteläisen osayleiskaavan vaihe 1. Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy 10.11.2014**
2. Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 10.3.2015.
3. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 19.3.2015
4. Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
5. Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2017. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.5.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu materiaali on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 8.5. – 29.5.2017 välisenä aikana. Nähtävillä oloaikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 9 lausuntoa, kaavamuutoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavaluonnosta ei ole ollut tarpeen tarkistaa saatujen lausuntojen perusteella. Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen on laadittu asemakaavaehdotus, joka käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupunginelinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tontin 16 asemakaavamääräyksiä on muutettu siten, että kaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 100 kerros-m²:llä. Muut määräykset pysyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Asemakaavamuutos on kaupunginvaltuuston 28.11.2016 hyväksymän, oikeusvaikutteisen Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan 2030, (eteläinen osa-alue 1. vaihe) mukainen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on jo rakennettu. Kauppakeskuksen liikehuoneistoja voidaan vuokrata tai muokata laajemmille käyttäjäryhmille asemakaavan saatua lainvoiman.

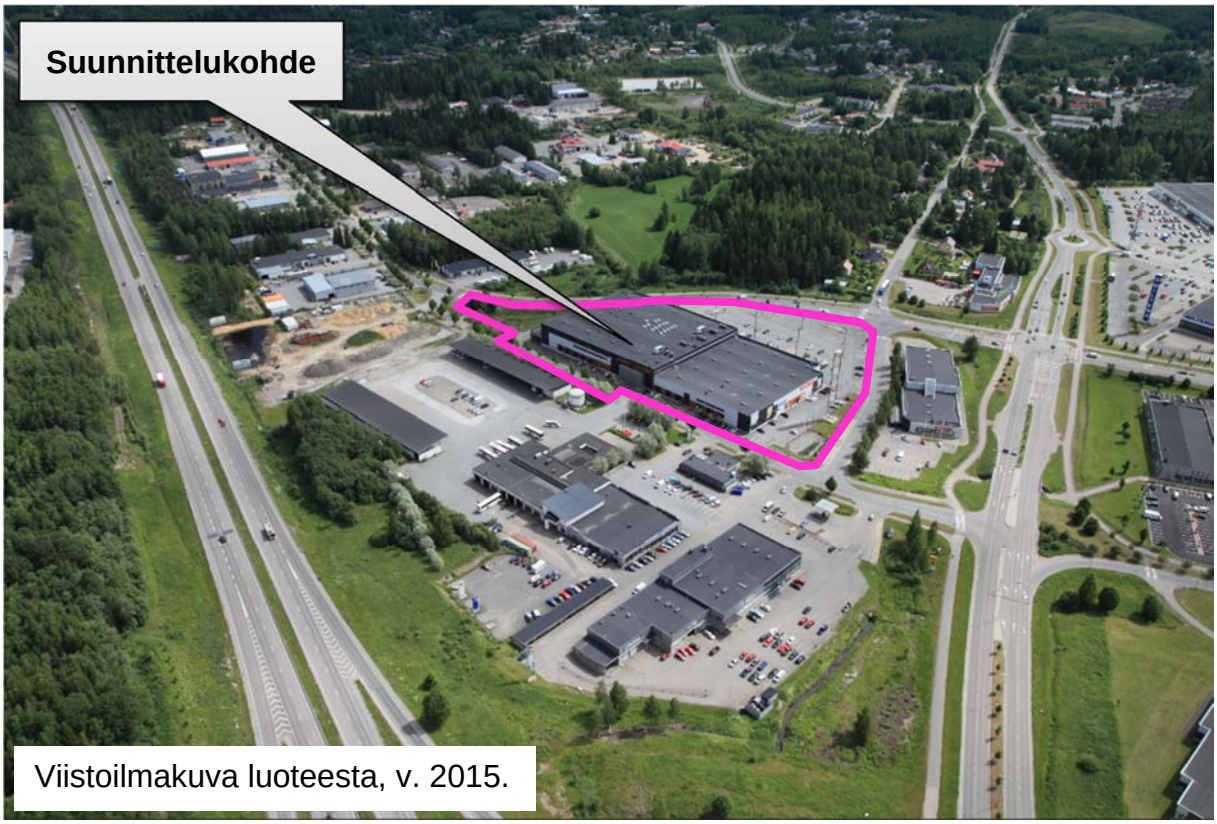
Asemakaavan muuttamisesta tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue on osa Hyrymäen ja Myllymäen liike- ja toimitilarakennusten aluetta. Suunnittelualueelle sijoittuu Family Center-niminen kauppakeskus laajoine asfaltoituine paikoitusalueineen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on Airikanpuiston metsä- ja peltoalue.



Viistoilmakuva luoteesta, v. 2015.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

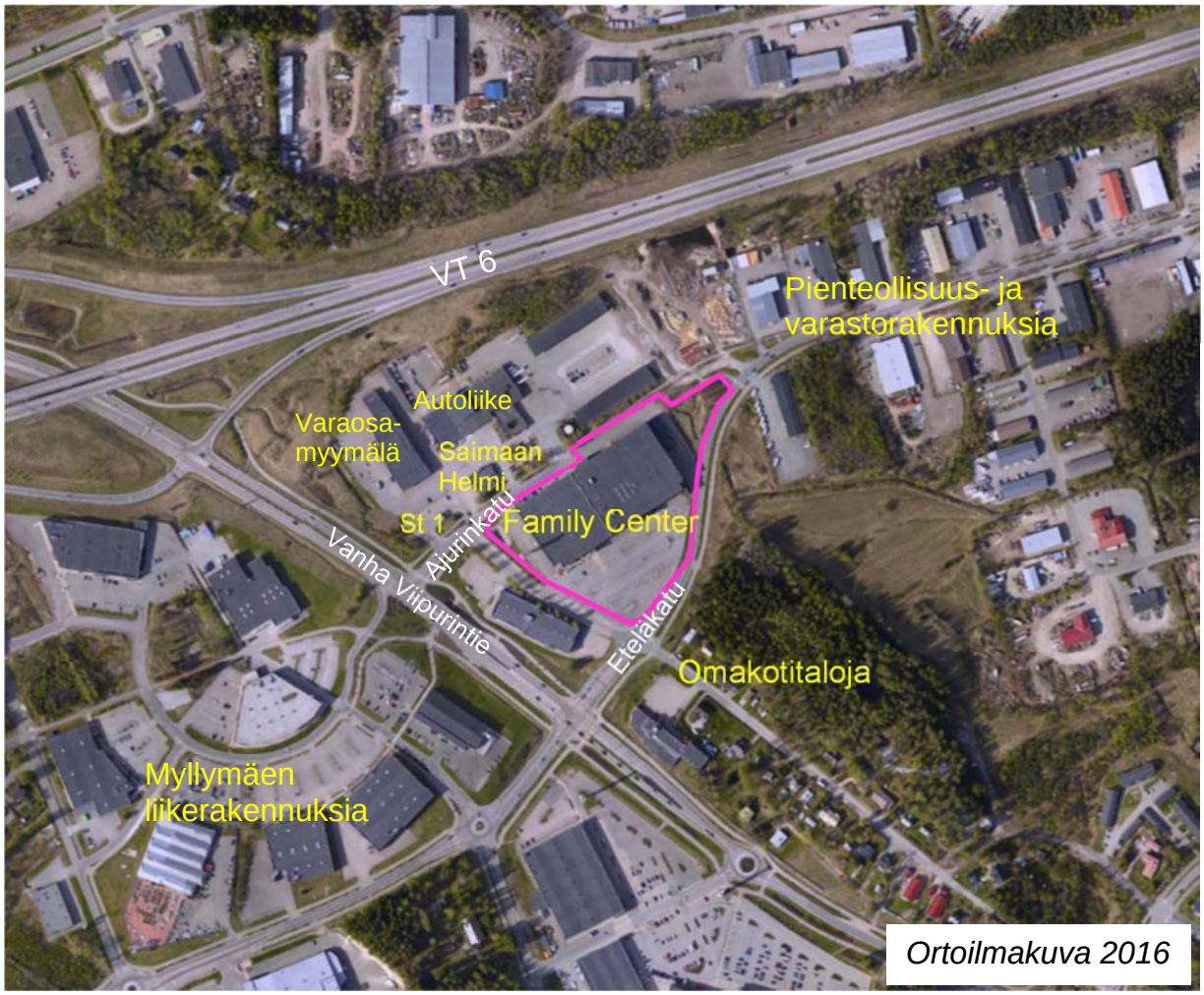
- **Rakennuskanta**

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2009 rakennettu Family Center–kauppakeskus. Rakennus on länsiosiltaan yksikerroksinen ja itäosiltaan kaksikerroksinen. Rakennuksen kerrosala on 15 052 krs-m^2. Rakennuksessa toimii mm. pukeutumiseen ja sisustukseen liittyviä erikoisliikkeitä sekä sisähuvipuisto.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on 2000-luvun alussa rakennettu Broman Group Oy:n varaosakaupan myymälä- ja varastorakennus. Tämän yhteyteen rakennetaan parhaillaan uutta Motonet myymälää, jonka on määrä valmistua vuoden 2017 aikana. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu myös Savonlinja Oy:n omistama rakennus, jossa toimii autoliike sekä St1 Oy:n kylmä jakeluasema. Ajurinkadun reunassa on Saimaan Helmi Ky:n ravintola- ja kahvilarakennus (entinen huoltoasemarakennus). Suun-

nittelualueen lounaispuolella on tyhjillään oleva liikerakennus, jossa on toiminut huonekalumyymälä. Kaikki suunnittelualueen varasto-, pienteollisuus- ja liikerakennukset ovat tyypiltään laatikkomaisia tasakattoisia hallirakennuksia.

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella oleva liike-, toimisto- ja teollisuusalueen rakentaminen on alkanut jo 1980-luvun loppupuolella. Vanhan Viipurintien lounaispuolella oleva Myllymäen kaupan alue on alkanut rakentua 2000-luvun alkuvuosina. Suunnittelualueen eteläpuolella on myös muutamia eri vuosikymmeninä valmistuneita omakotitaloja.



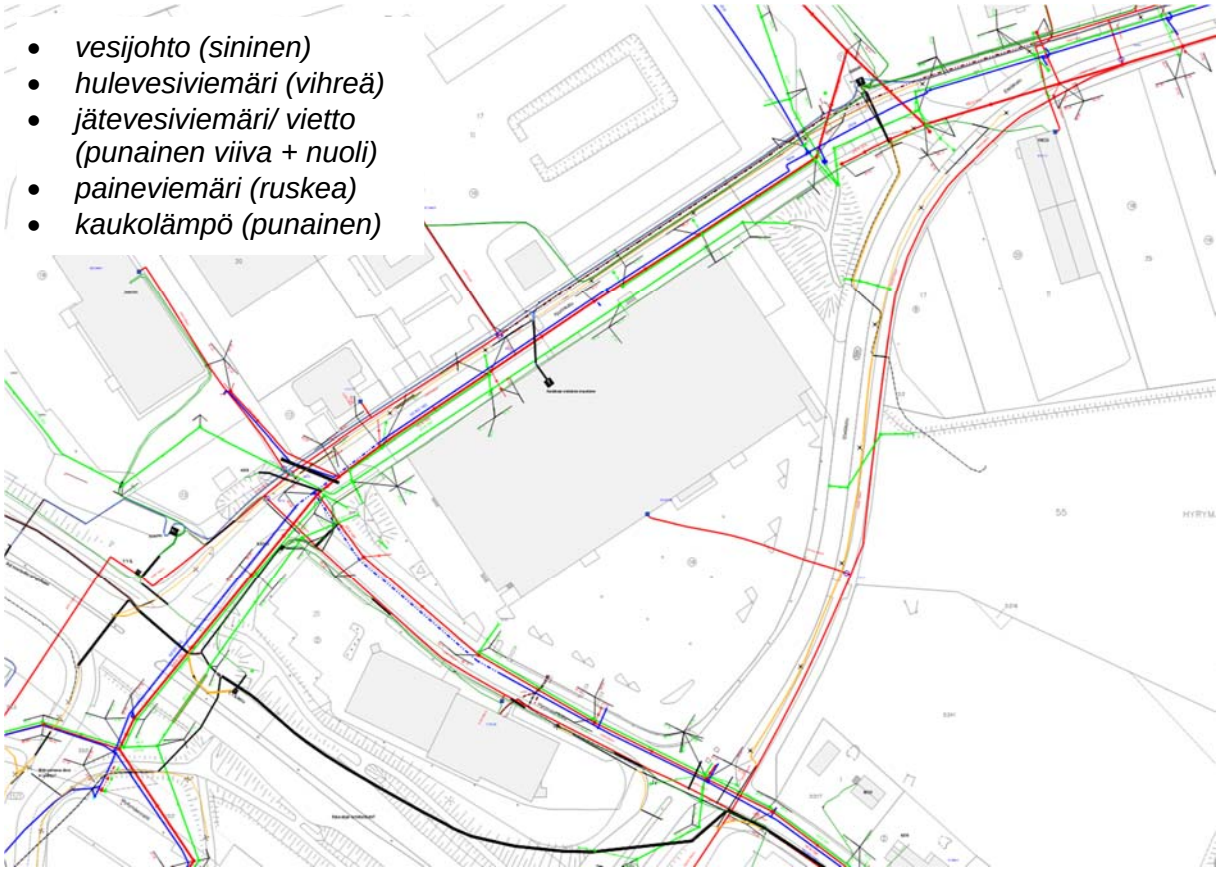
Ortoilmakuva 2016

- **Liikenneverkko ja yhdyskuntatekninen huolto**

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Vanhaan Viipurintiehen, Eteläkatuun ja Ajurinkatuun. Vanha Viipurintie ja Eteläkatu ovat liikenneverkollisesti pääkatuja ja Ajurinkatu on tonttikatu. Valtaosa kauppakeskukseen tulevasta liikenteestä suuntautuu Vanhan Viipurintien kautta Eteläkadulle.

Vuonna 2014 laaditun nykytilaennusteen mukaan Eteläkadun keskivuorokausiliikenne on yhteensä 3450 ajoneuvoa/ vrk (1710 + 1740 ajon./ vrk). Vanhan Viipurintien keskivuorokausiliikenne on yhteensä 11 500 ajoneuvoa/ vrk (5740 ajon./ vrk keskustan suuntaan ja 5760 ajon./ vrk toiseen suuntaan).

Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijoittuvat katualueille. Kaukolämpöverkon tonttiliittymä kulkee Eteläkadulta pysäköintialueen läpi rakennukseen. Rakennuksen pohjoissivulla on kiinteistökohtainen muuntamo. Alla olevassa kuvassa on esitetty Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n yhdyskuntatekniset verkostot.



3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän reunamuodostuman eteläpuoliseen maastoon. Aluetta luonnehtivat kallioiset moreenimäet sekä niiden väliset tasaiset savi- ja silttikerrostumat. Hiekkaa ja soraa ja turvetta on pieninä muodostumina (Pöyry Finland Oy 20.11.2014/ 25.1.2016).

Kaavamuutosalue sijoittuu Myllymäen ja Hyrymäen selännealueiden väliselle suhteellisen tasaiselle alueelle, jonka korkeus on vajaat 70 metriä merenpinnasta. Alue on 1980-luvulle asti ollut pääosin peltoa. Kaavamuutosalueen keskiosassa maaperä on kapealla kaistaleella saraturvetta ja muilta osin hienoa hietaa.

Alue sijoittuu Hounijoen vesistöalueeseen kuuluvalle Rakkolanjoen yläosan vesistöalueelle (6.022) (Oiva-palvelu 2014). Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä, vaan alue on kokonaisuudessaan rakennettua kaupunkialuetta. Lähes puolet tontista on kauppakeskuksen asfaltoitua pysäköinti-, huolto- ja lastausaluetta. Suunnittelualueen koillis- ja lounaisosissa on nurmikenttää ja tasausaltaat. Tontin Eteläkadun ja Hyrymäenkadun puoleisilla reunoilla on istutetut puurivit. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on Airikanpuisto, joka käsittää peltoa ja havupuuvaltaisen metsikön.

Viistoilmakuva luoteesta, v. 2015.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Sinne ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: http://kulttuuriymparisto.nba.fi).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun eteläisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2014, päivitetty 2015) mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei myöskään ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä arvokkaita rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsevan Hyrymäenkadun vanha rakennuskanta on KIOSKI-kulttuuriympäristötietokannan mukaan luokiteltu maisemallisesti tai historiallisesti arvokkaaksi kohteeksi, jossa on tehty muutoksia. Alueeseen liittyy historiallista arvoa ja ne ovat osa arvokasta kokonaisuutta. Rakennuskantaa ei kuitenkaan ole arvotettu esimerkiksi paikallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi.

3.1.5 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueen ympäristöhäiriöt syntyvät pääasiassa liikenteestä ja sen aiheuttamasta melusta. Valtatie 6:tta ja Vanhaa Viipurintietä käyttävät muun muassa raskas liikenne, työmatkalaiset ja julkinen liikenne. Valtatie 6 kuuluu Suomen tieverkon pääteihin ja on tärkein reitti pääkaupunkiseudun ja Itä-Suomen välillä. Vanha Viipurintie muodostaa pääyhteyden Lappeenrannan ydinkeskustan ja valtatie 6:n eteläpuolisten kaupunginosien välillä.

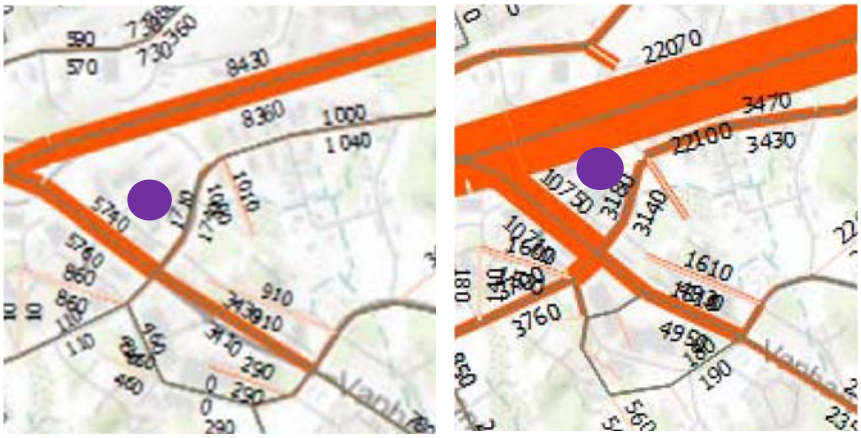
Suunnittelualueella ei ole Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) sisältyviä pilaantuneiden maiden kohteita eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen mukaan ollut

sellaisia toimintoja, jotka olisivat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee neljä PIMA-kohdetta: entinen ja nykyinen huoltoasema, autokorjaamo ja yksityinen jakeluasema. Suunnittelualueen itäpuolella on yksi PIMA-kohde: autokorjaamo.

Liikenne

Lappeenrannan keskustan osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin koko osayleiskaava-alueen kattava liikenne-ennuste (Trafix Oy 2015).

Liikenneselvityksen mukaan Eteläkadun liikennemäärä oli vuoden 2014 tilanteessa 3450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla valtatie 6:n ajoneuvomäärä vuorokaudessa oli 16 800 kpl. Vanhan Viipurintien liikennemäärä oli 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Liikennemäärät vuonna 2014 ja liikenne-ennuste vuodelle 2035.

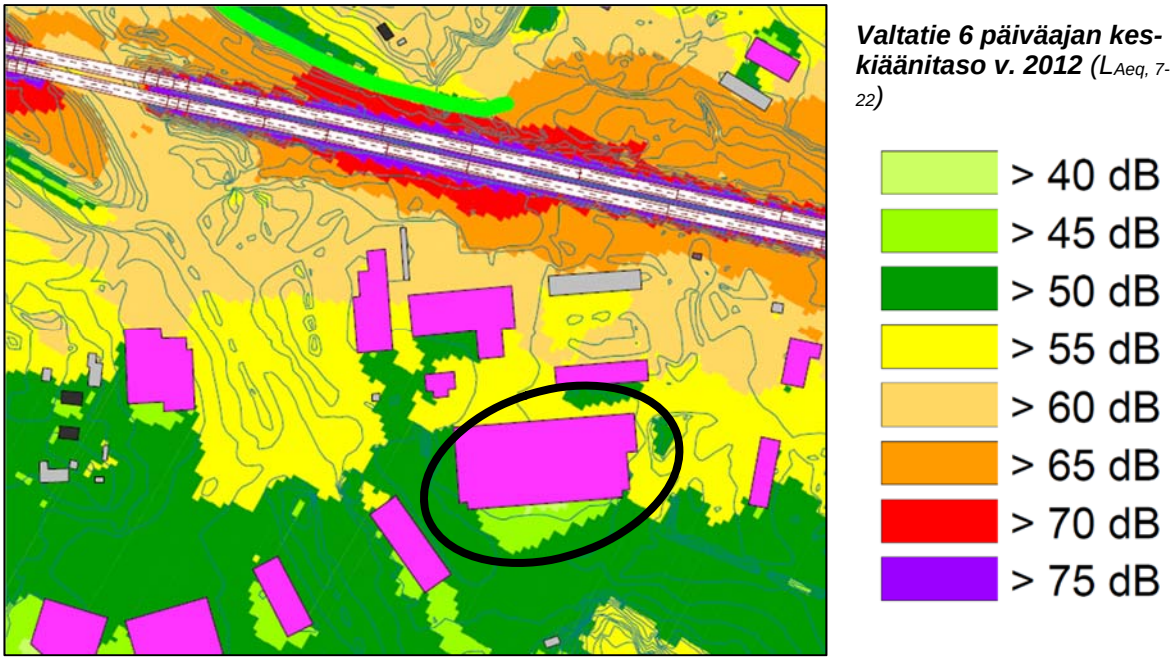
Vuodelle 2035 tehdyn ennusteen mukaan valtatie 6:n liikennemäärä kasvaa kaksinkertaiseksi, 44 170 ajoneuvoon vuorokaudessa. Vanhan Viipurintien liikennemäärät moninkertaistuvat, sillä ennusteen mukaan suunnittelualueen kohdalla Vanhaa Viipurin tietä käyttää 21 460 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eteläkadun liikennemääräksi ennustetaan 6320 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Melu

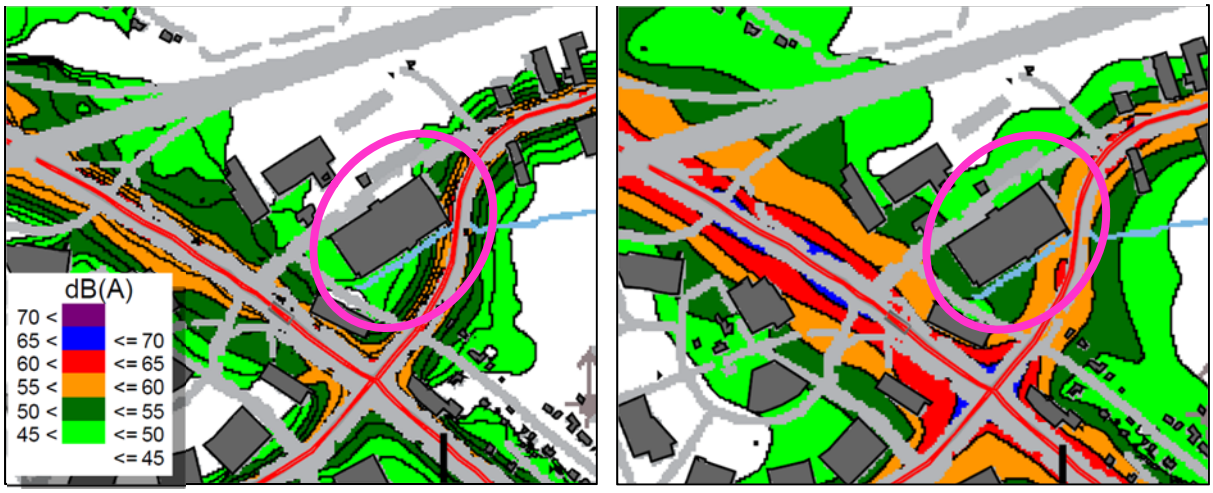
Suunnittelualueelle kantautuu melua sekä valtatie 6:lta, Eteläkadulta ja Vanhalta Viipurintieltä. Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaan liike- ja toimistohuoneistojen keskiäänitaso rakennuksen sisällä ei saa päivällä olla yli 45 dB.

Maanteiden meluselvityksen mukaan vt 6:sta aiheutuva melu on voimakkainta suunnittelualueen pohjoisosassa, noin 50 – 55 dB. Liikekeskusrakennuksen eteläpuolella meluarvot jäävät päiväsaikaan alle 50 dB:n.

Vanhan Viipurintien ja Eteläkadun meluarvoja on tutkittu Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvityksessä ja meluntorjuntaohjelmassa. Vuoden 2014 melukuvan mukaan alueen melutaso on päivällä alle 50 dB.



Ote Liikenneviraston maanteiden meluselvityksestä (Liikennevirasto 2012).



Vanhan Viipurintie päiväajan keskiäänitaso v. 2014 ($L_{Aeq, 7-22}$) ja ennustetilanne v. 2035 ($L_{Aeq, 7-22}$).

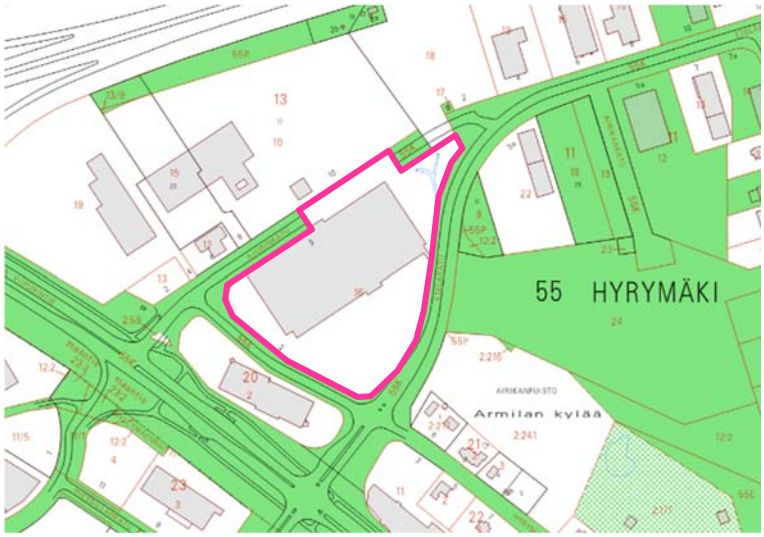
Tulevaisuudessa liikennemäärien kasvaessa myös melutasot kasvavat. Vuoden 2035 ennustetilanteessa suunnittelualueen eteläosan meluarvot ovat Eteläkadun läheisyydessä 60 – 65 dB ja alueen keskiosissa 50 – 55 dB.

3.1.6 Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue ei ole vakinaisia asukkaita. Alue sijaitsee Hyrymäen liike- toimisto- ja teollisuusalueen länsilaidalla lähellä Myllymäen liikekeskusaluetta. Valtatie 6:n eteläpuolinen kaupan ja teollisuuden alue tarjoaa runsaasti työpaikkoja. Lähin laajempi asuinalue, Hyrymäki, alkaa suunnittelualueen eteläpuolelta. Karhuvuoren ja Hiessillan asuinalueet sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.7 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Eteläkatu 1. Maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa. Vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki ja valkoisella merkityt yksityiset maanomistajat tai muut toimijat



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

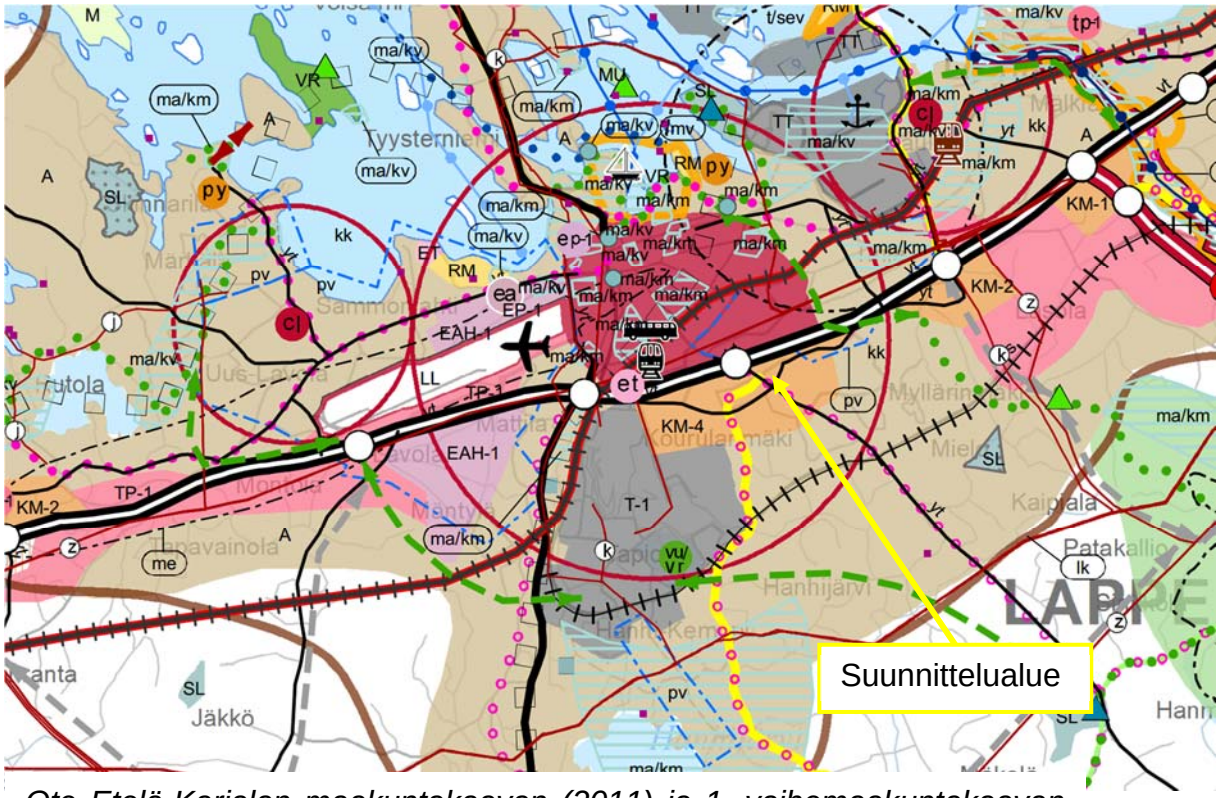
Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön on laadittu rakennettua kulttuuriympäristöä ja luontoa koskevia selvityksiä, mm. Eteläisten osien osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 2014), Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus, Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (Etelä-Karjalan liitto & Santasalo 2013), Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (tmi Lauri Putkonen & Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2014, päivitetty 2015), Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma (Ramboll 2015) ja Maanteiden meluselvitys Vt 6 Luumäki – Imatra (Liikennevirasto & Sito, 2012). Alueelle on myös tehty Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava (Trafix Oy 2015).

- **Maakuntakaava**

Maakuntakaavan kokonaiskaavatilanne koostuu kahdesta eri aikaan vahvistetusta maakuntakaavasta. Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Suunnittelualueeseen kohdistuu sekä Etelä-Karjalan maakuntakaavan että Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan varauksia ja määräyksiä.

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on *merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena (KM-4).* Merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään Lappeenrannan keskustaan liittyvänä kaupallisten palveluiden alueena. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa. Alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon nykyisen rakennuskannan uudistamistarpeet, alueen tiivistäminen sekä ylei-

sen 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 maisemaarvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on Lappeenrannan Myllymäessä 179 500 kerros-m².



Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavan (2011) ja 1. vaihemaakuntakaavan (2015) yhdistelmäkaavakartasta.

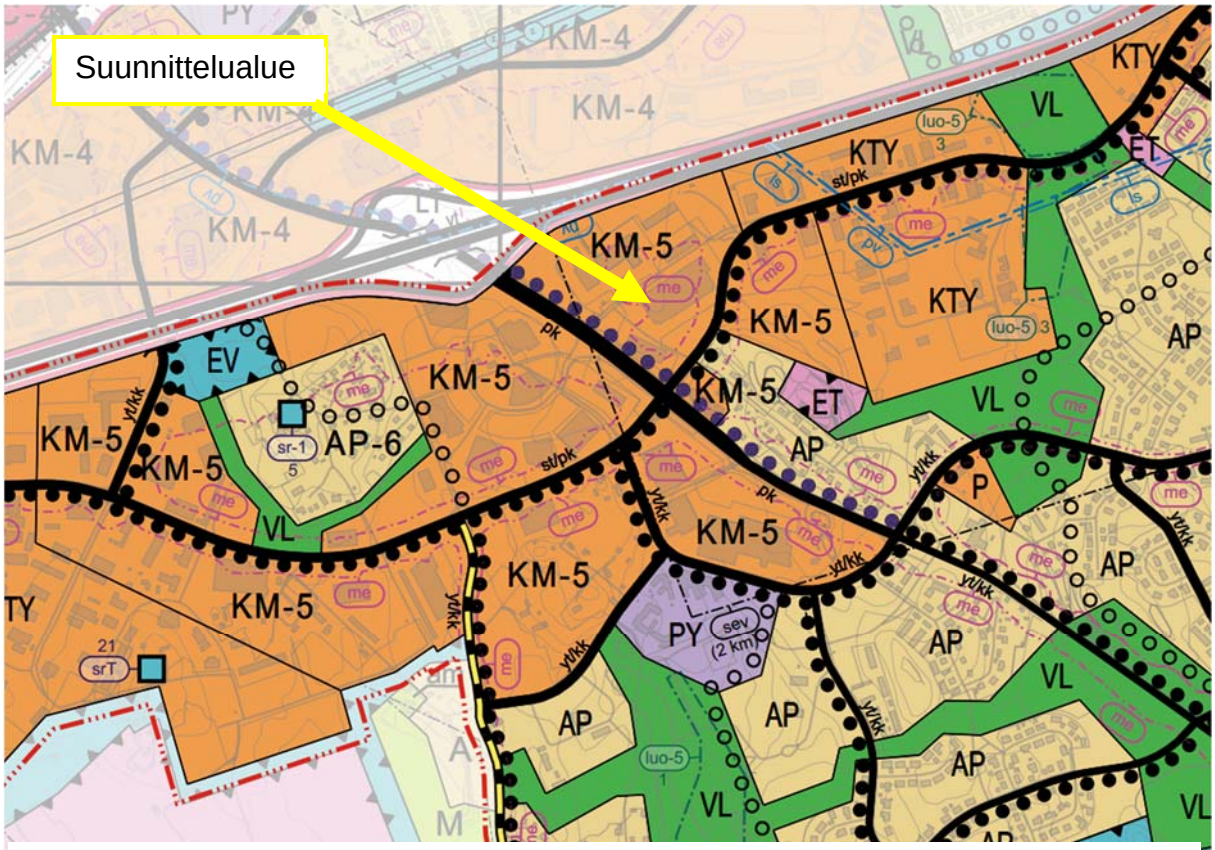
Suunnittelualue kuuluu myös *kaupunki-/taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen* (kk). Merkinnällä osoitetaan laatukäytävän taajamarakenteeseen liittyvät osa-alueet, joissa on erityistä painetta tarkastella ja suunnitella aluetta toiminnallisena kokonaisuutena. Merkinnällä tarkennetaan laatukäytävän keskuksien suunnittelutavoitteita. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnat 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.

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskuksen laatukäytävään* (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

- **Yleiskaava**

Alueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, eteläinen osa-alue, 1. vaihe**. Osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.11.2016. Kaava on oikeusvaikutteinen.



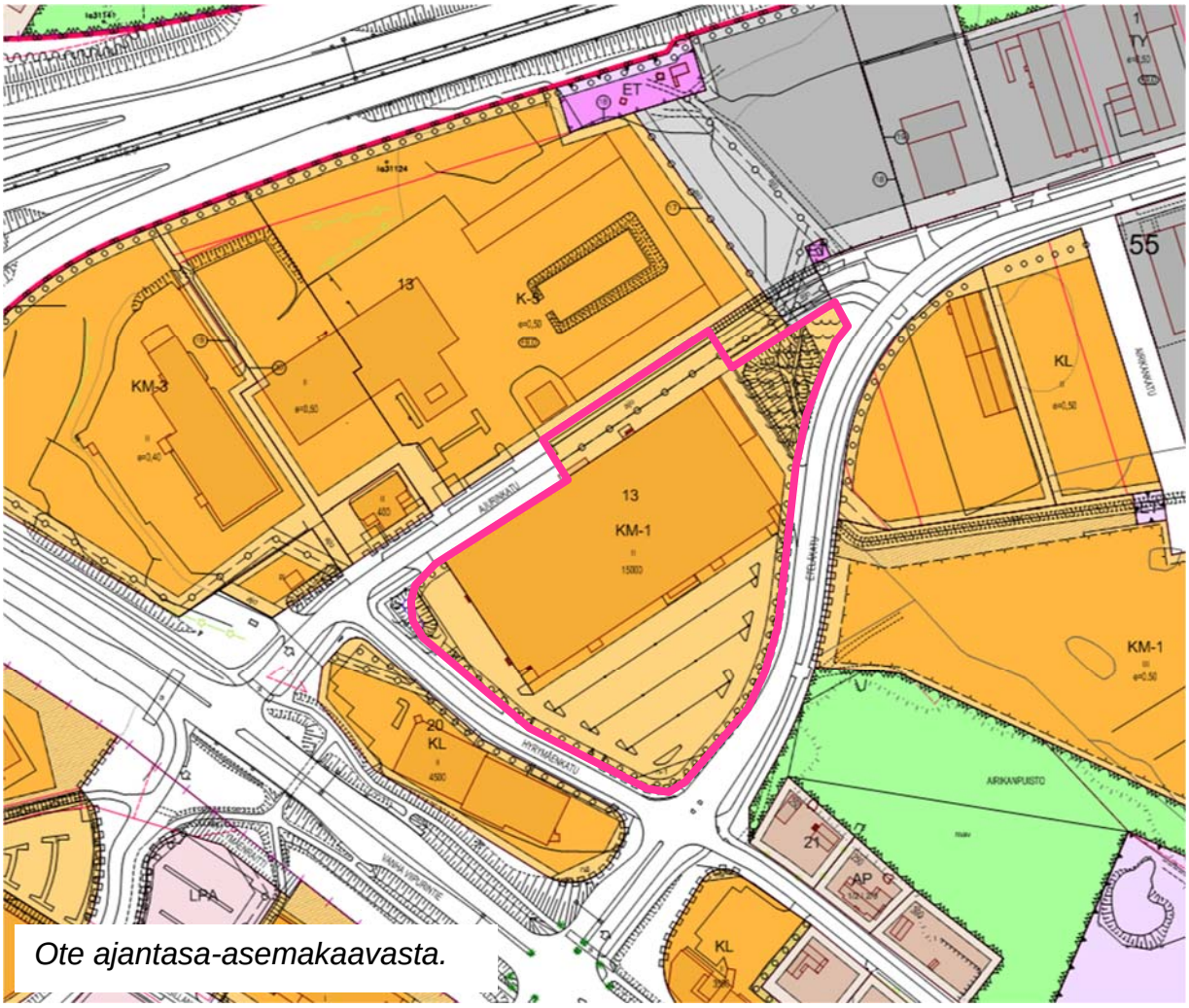
Ote Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030:sta, eteläinen osa-alue, 1. vaihe

Yleiskaavassa suunnittelualue on *kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön* (KM-5). Aluetta tulee kehittää liikekeskustamaisena alueena. Alueelle saa sijoittaa vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä sekä huoltoasematiloja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu taulukossa yleisissä määräyksissä. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus keskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukkoliikenteen py-

säkeille. Lisäksi suunnittelualueella on *meluntorjuntatarve* (me). Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.

- **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.8.2010 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen osuus saa olla korkeintaan 50 % tontin kokonaiskerrosalasta. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla korkeintaan 3000 m². Muiden yli 2000 m²:n suuruisten myymälöiden pinta-alasta tulee vähintään 55 % olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa* (KM-1).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on rakennusoikeutta 15 000 kerros-m² ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Suunnittelualueen koillis- ja lounaisreunoissa on varattu alueet *tasausaltaille* (ta). Alueen pohjoisosassa on johtoa varten varattu alueen osa sekä ajoyhteys. Tontin Hyrymäenkadun ja Eteläkadun puoleisille tontin osille on osoitettu istutettavat puurivit. Eteläkadun puoleiselle tontin rajalle on osoitettu katurajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Hyrymäenkadun ja Eteläkadun risteykseen on osoitettu *tontin osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80cm kadunpinnan yläpuolella* (n-1).

- **Rakennusjärjestys**

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- **Pohjakartta**

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt tontin omistavan kiinteistöosakeyhtiön aloitteesta. Hakijan tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että luovutaan päivittäistavarakaupan ja muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osuuden pinta-alan rajoitteista. Hakemuksen mukaan kaupan alan markkinatilanne on Lappeenrannassa vaativa ja muutoskohteessa sekä muualla kaupungin alueella on merkittävä määrä tiloja tyhjänä. Samaan aikaan useat tilaa vaativan erikoiskaupan toimitilat kärsivät kaupan murroksesta ja kuluttajien kulutustottumusten muutoksesta.

Asemakaavan muuttaminen on tullut mahdolliseksi Etelä-Karjalan vaihemaakuntakaavan ja Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, eteläinen osa-alueen 1. vaiheen tultua lainvoimaisiksi. Maakunta- ja yleiskaava mahdollistavat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen alueelle. Yksikön enimmäismitoitus on Myllymäki-Hyrymäki alueella 179 500 kerros-m². Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 2000 k-m² suuruinen vähittäiskaupan myymälä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan sellaista kaupan yksikköä, jolla voidaan arvioida olevan yhtä kuntaa laajempia, seudullisia vaikutuksia. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa kaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Eteläkatu 1 on jättänyt Lappeenrannan kaupungille 28.10.2016 hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi kiinteistölle 405-55-13-16. Kaupunki käynnistänyt kaavamuutoksen laatimisen vuoden 2017 alussa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnosvaiheessa. Kaavaehdotusvaiheessa lähetetään henkilökohtaiset kirjeet ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen maanomistajille.

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

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään MRA 30 §:n kuulemisessa lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavamuutoksesta ei ole tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt vuoden 2017 alussa. Suunnittelun pohjaksi on laadittu alustavia luonnoksia tontin käytöstä. Kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa 6.5.2017 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 8.5.2017 alkaen kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 8.5. – 29.5.2017. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollisuus antaa kaavasta mielipide. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa.

Asemakaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan vielä tarvittaessa tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi. Asemakaavan muuttamisesta tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on muodostaa Myllymäen ja Hyrymäen alueesta maakuntakaavan mukaisesti merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman mukaan tavoitteena on kehittää eheää kaupunkirakennetta kiinteässä vuorovaikutuksessa elinkei-

noelämän, julkishallinnon ja asukkaiden kanssa. Kaupunki haluaa olla kestävän kehityksen yritysystävällinen osaamiskeskittymä. Maankäyttöä pyritään tehostamaan olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella. Tavoitteena on myös lisätä kansainvälistä kauppaa tarjoamalla riittävästi hyvin saavutettavia kaupan ja palvelujen paikkoja.

Kaavamuutoksen hakijan on parantaa kauppakeskuksen tilojen käytettävyyttä ja houkuttelevuutta. Tavoitteena on voimassa olevan asemakaavan muuttaminen siten, että luovutaan päivittäistavarakaupan ja muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osuuden pinta-alan rajoitteista. Kaavamuutoksen myötä alueelle on paremmat mahdollisuudet saada uusia yrityksiä ja mahdollistaa kiinteistön kaupallinen kehittäminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan kaavamääräystä siten, että asemakaava sallii vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen ilman kaupan laatuun liittyviä pinta-alarajoituksia. Rakennusala sekä pysäköinti- ja liikennejärjestelyt on osoitettu nykytilanteen mukaisina.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 2,5 ha. Koko suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen rakennusoikeus on 15100 kerros-m². Rakennusoikeus lisääntyy 100 kerros-m²:llä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Jo käytettyyn rakennusoikeuteen nähden kerrosala lisääntyy kuitenkin vain 48 kerros-m². Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä 3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeus on 15 100 kerros-m² ja kerrosluku kaksi (II). Rakennusoikeus rajoittaa kerrosten rakentamista siten, että vain noin puolet rakennuksesta on mahdollista toteuttaa kaksikerroksisena.

Suunnittelualueen Eteläkadun ja Hyrymäenkadun puoleisille sivuille on osoitettu istutettavat puurivit. Ajurinkadun pohjoisosa on osoitettu ajoyhteytenä (ajo). Hyrymäenkadun ja Eteläkadun risteykseen on osoitettu tontin osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 cm kadunpinnan yläpuolella (nä).

Eteläkadun puoleiselle sekä Eteläkadun ja Hyrymäenkadun risteysalueelle on osoitettu katualueen rajojen osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ajurinkadun jatkeena olevalle tontin osalle sekä suunnittelualueen koillisosaan on merkitty johtoa varten varatut alueen osat. Hyrymäenkadun ja Ajurinkadun risteykseen sekä suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu alueen osat, jolle saa rakentaa tasausaltaan (ta).

Asemakaavan yleismääräyksissä on määrätty, että paikoitusalueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin ja polkupyörien paikoitukseen on varattava vähintään 1 pp/ 350 kerros-m^2. Päivittäistavaraliikkeille on varattava 1 autopaikka/ 30 kerros-m^2 ja muille tiloille 1 autopaikka/ 50 kerros-m^2.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkkoon. Korttelialueen vaatimat keski- ja pienjännitejohdot sijoittuvat maakaapeleina katualueille.

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 6 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyys varmistaa. Tonttiliittymien toteutussuunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

Pelastuslain 379/2011 mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kaavamuutosalueella on siten oltava väestönsuoja.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos voi lisätä jonkin verran alueen liikennettä, kun liiketiloihin on mahdollista sijoittua laajempialaisesti eri toimijoita. Kokonaisuutena alueen liikennemäärät eivät kuitenkaan lisäänny merkittävästi verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan toimintaan. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa. Kaavamuutosalueelle ei sijoitu erityisiä ympäristöä kuormittavia toimintoja (melu, tärinä, pölyvaikutus). Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- Korttelin numero.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Alueen osa, jolle saa rakentaa tasausaltaan.
- Tontin osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80cm kadunpinnan yläpuolella.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

• YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Paikoitusalueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.
- Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.
- Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp/ 350 kerros-m^2.

• Autopaikkamääräykset:

• Autopaikkoja on varattava:

- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m^2
- muut tilat 1 ap/ 50 kerros-m^2

5.6 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia mm. kaupan rakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ja raportit ovat:

- Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus vuoteen 2025. Etelä-Karjalan liitto, Santasalo ky 10.9.2013.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 10.3.2015.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys. Ramboll Finland Oy 19.3.2015

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

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

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

6.1 Ekologiset vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset maisemaan sekä maa- ja kallioperään

Kaavamuutosalue on jo nyt rakennettua ympäristöä eikä kaava mahdollista käytännössä lisärakentamista. Asemakaavan mahdollistamat muutokset kohdistuvat rakennuksen sisätiloihin ja sen käyttötarkoitukseen. Kaavan mahdollistaman rakentamisen aiheuttamat muutokset maanpinnan muotoihin ovat paikallisia eivätkä aiheuta suuria maansiirtotoimenpiteitä.

Kallioperä on syvällä maakerrosten alla, joten siihen ei kohdistu rakentamisesta vaikutuksia. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Alueella ei ole maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu jo luonnontilaltaan muuttuneelle alueelle.

6.1.3 Vaikutukset pohjaveteen

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavan toteuttamisella ole vaikutusta pohjavesiin. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Rakennettu ja pinnoitettu alue ei oleellisesti lisäänny nykyisestä eikä siten vähennä sadeveden imeytymistä pohjavedeksi.

6.1.4 Vaikutukset viheryhteyksiin

Kaava-alueella ei arvioida olevan ole merkitystä ekologisten yhteyksien kannalta. Kaavamuutosalue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista.

6.1.5 Vaikutukset luontokohteisiin

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyyppejä. Sinne ei sijoitu muitakaan arvokkaita luontokohteita.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset ja kaupalliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä mahdollisuudet kauppakeskuksen liikehuoneistojen vuokraamiseen paranevat. Liiketilojen käyttöasteen nousun myötä alueelle voi syntyä uusia työpaikkoja, mikä puolestaan lisää kaupungin saamia verotuloja. Kaupan työpaikkojen lisäksi uusia työpaikkoja voi syntyä myös yrityksen käyttämiin logistiikka- ja kiinteistönhuoltopalveluihin. Aluetaloudelliset vaikutukset eivät kuitenkaan merkittävästi muutu asemakaavamuutoksen myötä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

- Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Kaavamuutoksen myötä liikekeskukseen voi sijoittua uusia toimijoita, kun kaupan laatuun liittyvistä rajoituksista, kuten päivittäistavarakaupan enimmäispinta-alasta ja

muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan rajoituksista luovutaan. Keskukseen voi sijoittua yksi iso vähittäiskaupan suuryksikkö tai useita pieniä toimijoita, omistajan tavoitteista ja konseptista riippuen. Family Center voi esimerkiksi jatkaa sisustamiseen ja kodintekniikkaan erikoistuneena liikekeskuksena. Nykytilanteessa pienemmistä yksiköistä muodostuva kauppakeskus on todennäköisempi kuin yksi iso toimija.

Uusien liiketilojen tarpeita voi olla esim. autoliikkeillä, joille Family Center tarjoaisi mahdollisen sijoittumispaikan. Kaupan investoinnit ovat vilkastuneet vuoden 2017 aikana ja yritykset hakevat lisääntyvissä määrin uusia liikepaikkoja.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupan rakenteeseen ja kaupallisten palvelujen saatavuuteen eivät ole merkittäviä. Muutos nykytilanteeseen jää vähäiseksi, sillä liiketilan määrä ei muutu, vaan rakennuksen käyttömahdollisuudet ainoastaan monipuolistuvat ja tilojen käyttöön liittyvät lupamenettelyt yksinkertaistuvat. Family Centerin osuus Lappeenrannan keskustaajaman kaupallisten palveluiden liiketilasta (n. 400 000 krs-m^2) on alle 4 prosenttia. Kaavamuutoksella ei ole kielteistä vaikutusta Lappeenrannan keskustan kaupalliseen kehittymiseen.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Alueen rakennukset on liitetty olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen liikenneverkkoon. Kaavamuutosalue tukeutuu korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Asemakaavamuutos ei lisää alueen liikennemääriä merkittävästi verrattuna voimassa olevan kaavan mahdollistamaan maankäyttöön.

Eteläkadun liikennemääräksi on suunnittelualueen kohdalla vuonna 2035 ennustettu 6550 ajoneuvoa/ vrk ja Vanhan Viipurintien liikennemääräksi 21 420 ajoneuvoa/ vrk. (Trafix Oy 2015). Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin vaan ennustetut pääliikenneverkon liikennemäärät ovat pääosin seurausta kaava-alueen ulkopuolisesta maankäytöstä.

Alueelle ei ole laadittu liikenteen toimivuustarkasteluja, mutta koska kaava ei mahdollista liiketilan määrän kasvua, voidaan todeta, että ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat jatkossakin tontille. Asemakaavassa on osoitettu ajoneuvoliittymäkielto Eteläkadun puolelle sekä Eteläkadun ja Hyrymäenkadun risteysalueelle.

6.3.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta joukkoliikenneyhteyksiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Paikallisliikenteen pysäkki on Vanhan Viipurintien varressa noin 240 metrin päässä suunnittelualueelta. Alueella on nykyisin toimivat kevyen liikenteen yhteydet eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutusta niihin. Vanhan Viipurintien, Ajurinkadun ja Hyrymäenkadun molemmin puolin sekä Eteläkadun kaakkoispuolella on kevyen liikenteen väylät.

6.3.4 Vaikutukset liikennemeluun

Kaavaratkaisun myötä kaavamuutosalueen liikennemelu ei lisäänny merkittävästi nykyisestä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavassa asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

Valtioneuvoston antamassa päätöksessä 993/92 ei kaupallisten palvelujen alueille ole asetettu ohjearvoja päivä- ja yömelulle. Vuoden 2035 ennusteen mukaan päivämelutaso voi Eteläkadun puolella ylittää 60 dB kadun välittömässä läheisyydessä, mutta jää pääosalla tonttia 50 dB ja 55 dB välille (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 19.3.2015).

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueeseen rajoittuville asuinalueille ei aiheudu valtioneuvoston asuinalueiden ohjearvot ylittäviä melutasoja eikä ihmisten elinolosuhteiden heikkenemistä.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen palvelutarjonta voi kasvaa ja monipuolistua, kun nykyinen kauppakeskustila voidaan käyttää vapaammin vähittäiskaupan suuryksikkönä. Venäjältä tulevan ostosmatkailun ohella asiakkaat tulevat suureksi osaksi Lappeenrannan alueelta. Vaikutus lähialueen asukkaiden palvelujen saatavuuteen on kokonaisuutena positiivinen. Asukkaiden peruspalvelut ja pääosa erikoiskaupan palvelut säilyvät jatkossakin Lappeenrannan ydinkeskustassa.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelualueen eteläpuolella, Eteläkadun toisella puolella on muutamia omakotitaloja. Kauppakeskuksen liikenne ohjautuu pääosin Hyrymäenkadulle ja Ajurinkadulle eikä suuntaudu nykyisten asuinalueiden läpi.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksessa olevien tilojen käyttämisen liiketiloina nykyistä tehokkaammin rakennuksen ulkomittoja käytännössä muuttamatta. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen (alle 50 krs-m²) on suhteessa Hyrymäen nykyiseen rakennusvolyymiin vähäistä eikä muuta alueen kaupunkirakennetta.

6.5.2 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksella on vaikutusta liikekeskusrakennuksen sisätiloihin, mikäli liikehuoneistoja laajennetaan tai järjestellään uudelleen. Alueen rakennusoikeus kasvaa nykytilanteeseen nähden vajaat 50 krs-m². Kaavalla ei ole vaikutusta alueen ulkopuolisiin rakennuksiin.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

6.5.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta suunnittelualueen yleisilmettä eikä sille ympäröiviltä kaduilta ja teiltä avautuvia näkymiä. Rakennukseen mahdollisesti tehtävät muutokset eivät käytännössä lisää rakennuksen volyymiä. Mahdolliset muutokset ovat ympäröivään alueeseen nähden vähäisiä ja niiden vaikutus kaupunkikuvaan on paikallinen.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, joten suunnitelmalla ei ole siltä osin vaikutuksia. Suunnittelualueelta ei myöskään tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavaratkaisu on kaikilta osin maakuntakaavan mukainen. Alue sijoittuu maakuntakaavassa merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikköalueelle, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena. Asemakaavamuutos kehittää aluetta Lappeenrannan keskustaan liittyvänä kaupallisten palveluiden alueena maakuntakaavan määräyksen mukaisesti.

6.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Maankäyttö- ja rakennuslain ja aluei-

denkäytön suunnittelun tavoitteista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Asemakaavamuutoksella päivitetään suunnittelualueen kaavamerkintä vastaamaan voimassa olevaa 1. vaihemaakuntakaavaa, mikä mahdollistaan rakennuksen käytön vähittäiskaupan suuryksikkönä ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan liikenne- ja infraverkon hyväksikäyttöön. Kaava ei edellytä lisäinvestointeja myöskään muuhun palveluverkkoon. Asemakaavamuutos tukee elinkeinoelämän kilpailukykyä sekä kehittää alueidenkäyttöä hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella. Alueen käyttötarkoitus vähittäiskaupan suuryksikköalueena on alueella voimassa olevan vaihemaakuntakaavan mukainen. Asemakaavamuutoksella luodaan suunnittelualueella toimiville yrityksille mahdollisuus laajentaa toimintaansa ja mahdollistetaan uusien työpaikkojen syntyminen hyvien kulkuyhteyksien päähään.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan tehokkaan hyödyntämisen. Asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevan kauppakeskuksen liiketilojen tehokkaampi ja monipuolisempi hyödyntäminen erilaisille kaupan palveluille.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle on jo toteutettu liikekeskusrakennus. Asemakaavan saatua lainvoiman rakennukseen voidaan toteuttaa liiketiloja ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 6.6.2017

Niina Seppäläinen	Maarit Pimiä
Kaavasuunnittelija	Kaupunginarkkitehti

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

28.3.2017,

päivitetty 6.6.2017

Dnro 1080/10.02.03.00/2016

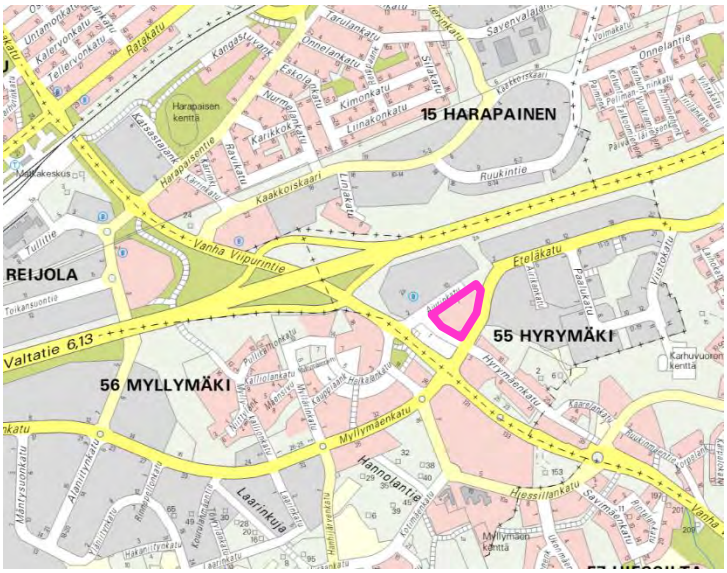
FAMILY CENTER, ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI, kortteli 13, tontti 16

ALOITE

Asemakaavamuutos on käynnistynyt tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muuttamisesta tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tonttia 16, kauppakeskus Family Centerin tontti. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Alueen sijainti ja rajaus näkyy oheisella kartassa. Alueen rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.



SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavan muuttaminen on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Suunnittelun tavoitteena on laajentaa voimassa olevan asemakaavan kaupan erikoisvaatimuksia ja mahdollistaa erityyppisten kauppojen sijoittumisen olemassa olevaan kauppakeskukseen.

Viistoilmakuva luoteesta, v. 2015.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

1. Ekologiset vaikutukset
   - Maa- ja kallioperä
   - Kasvi- ja eläinlajit
   - Pinta- ja pohjavesi
   - Luonnon monimuotoisuus ja viher-yhteydet
   - Luontokohteet

2. Taloudelliset vaikutukset
   - Aluetaloudelliset vaikutukset
   - Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset
   - Liikenneverkko
   - Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
   - Liikennemelu
   - Alueen pysäköintiratkaisut
   - Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet

4. Sosiaaliset vaikutukset
   - Palvelujen saatavuus
   - Ihmisten elinolot ja elinympäristö
   - Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

5. Kulttuuriset vaikutukset
   - Yhdyskuntarakenne
   - Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
   - Kaupunkikuva, maisema ja kaupunkirakenne
   - Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
   - Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
- Tekninen toimi (kiinteistö- ja mittaustoimi, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT
- Yksityiset maanomistajat

MUUT
- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla 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 §).
- Keskustelu työn lähtökohdista sekä OAS:n riittävyydestä (MRL 64 §). OAS:n toimittaminen tärkeimmille viranomaisille (MRL 66 §).
  - Osallisella on mahdollisuus esittää Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä (MRL 64.2 ja 64.3 §).
- Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26§).

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen 30.3.-21.4.2017 (MRL 62 §, MRA 30 §).
  - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. 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 vastaaminen
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU
Kaavaehdotus pyritään laittamaan keväällä 2017.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot
Kaavasuunnittelija Niina Seppäläinen puh. 040 668 4499
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LIITE 2A

2.5.2017

Dnro 1080/10.02.03.00/2016

FAMILY CENTER, ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI, kortteli 13, tontti 16

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
  - Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Museovirasto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Tekninen toimi, kiinteistö- ja mittaustoimi
- Tekninen toimi, kadut ja ympäristö
- Tekninen toimi, rakennusvalvonta
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj

LIITE 2B

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto KASELY/658/2017

4.5.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
05. 05. 2017
1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101, LAPPEENRANTA

Viite:

Lappeenrannan kaupungin 4.5.2017 saapunut lausuntopyyntö, joka koskee **asemakaavan muutosta, Family Center, Hyrynmäen kaupunginosa 55, kortteli 13, tontti 16, Lappeenrannan kaupungissa**

Sähköposti:
kirjaamo@lappeenranta.fi;
matti.veijovuori@lappeenranta.fi;
maarit.pimia@lappeenranta.fi;
pasi.leimi@lappeenranta.fi:
niina.seppalainen@lappeenranta.fi;
jouni.lahikainen@lappeenranta.fi;
tuomas.talka@ely-keskus.fi;

Asia: Lausunto viitekohdassa mainitusta asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta [Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 62 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) 30 §]

Lausunnon antaja

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
(ELY-keskus)
PL 1041, 45101 Kouvola
Puhelin: 0295 029 000
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
Faksi: 05 379 4550

Yhteyshenkilö/asian esittelijä: Pekka Kosunen, lakimies
Puhelin: 0295 029 248
Matkapuhelin: 040 831 36 00
pekka.kosunen@ely-keskus.fi

Lausunto

ELY-keskus lausuu sille kuulemista varten toimitettujen asiakirjojen eli lausuntopyynnön, asemakaavaselostusluonnoksen (2.5.2017) ja sen liitteiden sekä asemakaavakartan ja asemakaavamerkintöjen johdosta seuraavaa:

ELY-keskuksessa on käyty läpi sinne toimitettu asiaan liittyvä aineisto.

ELY-keskuksessa ei järjestetty kaavamuutoksen laatu ja sisältö huomioon ottaen viraston sisäistä lausuntokierrosta eri alojen erityisasiantuntijoille

1) Suunnittelualue

Muutos koskee Hyrynmäen kaupunginosan (55) korttelin 13 tonttia 16, jolla sijaitsee kauppakeskus Family Center. Alueen, jonka rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä, pinta-ala on noin 2,5 ha. Alue on noin 2,5 kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta.

2) Aloitteentekijä

Aloitteentekijä muutokselle on kiinteistönomistaja eli Kiinteistö Oy Eteläkatu 1.

3) Tausta ja tavoitteet

Muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen jo olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

4) Muuta lausuttavaa asiakirja-aineistosta

ELY-keskus toteaa heti aluksi, että kyseessä on vähäinen ja lainmukainen asemakaavan muutosmenettely, joka mahdollistaa muutosalueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

Muutoksella ei myöskään voida todeta olevan haitallisia kaavallisia vaikutuksia kuten ympäristöön ja muihin siihen verrattaviin seikkoihin.

Kaupungin nyt lähettämien asiakirjojen, jotka ovat selkeät ja niiden sisältö on riittävässä laajuudessa laadittu ja esitetty. Asiakirjoissa olevat tiedot ja selvitykset perustuvat asiallisiin faktatietoihin. Erityisesti ELY-keskuksessa kiinnitti huomiota asemakaavaselostusluonnoksen sivulla 18/29 alaotsakkeen "4.1 Suunnittelun tausta ja tarve" alla oleva selvitys, joka oli selkeästi laadittu kuten koko muukin aineisto.

ELY-keskus toteaa ykskantaan, että sillä ei ole mitään huomautettavaa nyt kyseessä olevan asian eikä sen luonnosvaiheessa esitetyn asiakirja-aineiston sisällön tai laadun johdosta.

Alueidenkäyttöpäällikön sijainen
Johtava vesitalousasiantuntija

Esa Houni

Lakimies

Pekka Kosunen

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Lausunto 55/10.02.03.00/2017

24.5.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
31 -05- 2017
1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto, asemakaavan muutos Family Center

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu 100 kerros-m^2:llä. Muut määräykset pysyvät pääosin voimassa olevan kaavan mukaisina. Kauppakeskuksen liikehuoneistoja voidaan vuokrata tai muokata laajemmille käyttäjäryhmille asemakaavan saatua lainvoiman.

Voimassa olevassa Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikköalueena, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena (KM-4). Kuten asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessakin todetaan, asemakaava ratkaisu tukee maakuntakaavan toteutumista ja on maakuntakaavan mukainen. Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäyttöisen rakennuksen monipuolisemman käytön ja olemassa olevan infran hyödyntämisen. Etelä-Karjalan liitto pitää kaavamuutosta erittäin hyvänä. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
08. 05. 2017
1080/10.02.03.00/2016

MUSEOVIRASTO

Lausunto

08.05.2017 MV/145/05.02.00/2017 1 (2)

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite Lausuntopyyntö 2.5.2017

Asia **LAPPEENRANTA, Family Center, asemakaavan muutos Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tontille 16**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa asemakaavan muutoksesta Hyrymäen kaupunginosaan. Suunnittelu koskee Family Centerin tonttia. Museovirasto esittää arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausuntonaan seuraavan.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole todennäköistä, että alueella olisi kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto ei edellytä lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti Pirjo Uino

Intendentti Petri Halinen

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Etelä-Karjalan museo

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi:	LAPPEENRANTA, Family Center, asemakaavan muutos Hyrymäen kaupunginosan korttelin 13 tontille 16
Asiakirjan päivämäärä:	08.05.2017
Diaarinumero:	MV/145/05.02.00/2017
Asiakirjan tunnus / Docid:	102664
Asiakirjan allekirjoittajat:	Intendentti, Petri Halinen, Esittelijä, 8.5.2017 15:58:43, C=FI Yli-intendentti, Pirjo Uino, Päättäjä, 8.5.2017 16:09:50, C=FI
Tarkistesumma:	HB/cPQ8aw88Ar3/ JNn77WCNI44=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
23. 05. 2017
1080/10.02.03.00/2016

Etelä-Karjalan pelastuslaitos

LAUSUNTO **1 502** sivu 1 / 1

23.05.2017

Vastaanottaja

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen Toimi, Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Kohde

Pelastusviranomaisen lausunto Lappeenrannan Tekniselle Toimelle Family Centerin asemakaavan muutokseen liittyen

Etelä-Karjalan pelastuslaitos on tutustunut Family Centerin asemakaavan muutokseen. Muutos koskee aluetta Lappeenranta, 55 Hyrymäki, kortteli 13, tontti 16. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia. Etelä-Karjalan pelastuslaitos on tutustunut vireillä olevan kaavan luonnokseen sekä kaavaselosteeseen. Pelastuslaitos toteaa niistä tehtyjen havaintojen perusteella seuraavaa:

Pelastuslain asettamien yleisten tavoitteiden - ihmisten turvallisuuden parantaminen ja onnettomuuksien vähentäminen - saavuttaminen onnistuu parhaiten hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella yhteistyössä eri toimijoiden kesken. Henkilö- ja paloturvallisuuden varmistamisessa on tarkoituksenmukaista pyrkiä eheään kokonaisuuteen siten, että onnettomuus- ja vaaratilanteet voidaan ehkäistä ja estää ennalta sekä tarvittavat vahinkojen rajoittamistoimenpiteet kyetään käynnistämään viivytyksettä riskien edellyttämällä tavalla.

Kaavamuutosalue sijoittuu pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitelmien mukaan II - riskiluokan alueelle. Kaavamuutos ei lisää kerrosalaa, koska se mahdollistaa vain suurempien kaupanyksikön sijoittumisen rakennukseen. Pelastuslaitoksen tekemien selvitysten perusteella pelastuslaitos on yleensä kykenevä saavuttamaan kaavamuutosta koskevan alueen siten, että tehokaspelastustoiminta voidaan aloittaa vaaditussa ajassa.

Tontilla ja rakennuksessa tapahtuvan jatkosuunnittelun yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon kohteen henkilö- ja paloturvallisuus. Kiinteistön omistajan on huomioitava, että jo pienetkin muutokset rakennuksen paloturvallisuudessa voivat velvoittaa laajojen suunnitelmien laatimista, jotta varmistutaan riittävästä palo- ja poistumisturvallisuudesta.

palotarkastusinsinööri
Tuomas Pylkkänen

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Palotarkastusinsinööri
Tuomas Pylkkänen

Etelä-Karjalan
pelastuslaitos
Armilankatu 35 , 53100 LAPPEENRANTA
Puh: (05) 616 7000
www.ekpelastuslaitos.fi

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Imatran paloasema
Vuoksenniskantie 21
55800 IMATRA

palotarkastusinsinööri
Tuomas Pylkkänen
Puh: 05-6167016 , 040-6319347
tuomas.pylkkanen@ekpelastuslaitos.fi

Lappeenranta Lemi Luumäki Savitaipale Taipalsaari
LAPPEENRANNAN SEUDUN
Ympäristötoimi

LAUSUNTO

12.5.2017 15/10.02.03/2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
12. 05. 2017
1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi/kirjaamo

Viite: Lausuntopyyntö 2.5.2017

LAUSUNTO FAMILY CENTERIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA (405-55-13-16)

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Hyrymäen kaupunginosaan kauppakeskus Family Centerin tontille. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoitteita.

Lausunto:

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimella ei asemakaavamuutosluonnoksesta huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
10. 05. 2017

Päiväys
9.5.2017

1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 2.5.2017

Lausunto asemakaavan muutosluonnokseen 55 Hyrymäki kortteli 13 tontti 16

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.

Family Centerin liikerakennusten korttelialueelle tulee määräysmuutoksia ja lisää rakennusoikeutta. Kaupunki neuvottelee tontin omistajatahon kanssa arvonnousun korvaamisesta kaupungille maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ja allekirjoitettava ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Lappeenrannassa 9.5.2017

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

Tekninen toimi | Kiinteistö- ja mittaustoimi
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
30. 05. 2017
1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi, kirjaamo / kaavoitus

Lausuntopyyntö 2.5.2017

Family Center, asemakaavan muutos
55 Hyrymäki, kortteli 13, tontti 16

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Family Center, asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 30.5.2017

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Tekninen toimi, rakennusvalvonta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1, 2. krs | puh. 05 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
24 -05- 2017

25.5.2017

1080/10.02.03.00/2016

FAMILY CENTER, ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI, kortteli 13, tontti 16

Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen
Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavaluonnokseen liittyen.

TEKNINEN TOIMI
Kadut ja ympäristö

Pentti Multaharju
kaupungininsinööri vs.

Tekninen toimi | Kadut ja ympäristö
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 2901
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

Lappeenrannan energiaverkot oy

22.5.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
01. 06. 2017
1080/10.02.03.00/2016

Lappeenrannan kaupunki
Tekninen toimi
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 2.5.2017

LAUSUNTO FAMILY CENTER ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA
55 HYRYNMÄKI, kortteli 13, tontti 16

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

6.6.2017

Dnro
1080/10.02.03.00/2016

FAMILY CENTER, ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI, kortteli 13, tontti 16

KAAVANLAATIJAN VASTINEET
MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
Kaavaluonnos 2.5.2017 oli nähtävillä 8.5. – 29.5.2017

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

- ELY-keskus toteaa, että kyseessä on vähäinen ja lainmukainen asemakaavan muutosmenettely, joka mahdollistaa muutosalueelle vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen ilman kaupan laatua koskevia rajoituksia.
- Muutoksella ei voida todeta olevan haitallisia kaavallisia vaikutuksia kuten ympäristöön ja muihin siihen verrattaviin seikkoihin.
- Kaupungin nyt lähettämät asiakirjat ovat selkeät ja niiden sisältö on riittävässä laajuudessa laadittu ja esitetty. Asiakirjoissa olevat tiedot ja selvitykset perustuvat asiallisiin faktatietoihin. Erityisesti ELY-keskuksessa kiinnitti huomiota asemakaavaselostusluonnoksen sivulla 18/29 alaotsakkeen "4.1 Suunnittelun tausta ja tarve" alla oleva selvitys, joka oli selkeästi laadittu kuten koko muukin aineisto.
- ELY-keskus toteaa ykskantaan, että sillä ei ole mitään huomautettavaa nyt kyseessä olevan asian eikä sen luonnosvaiheessa esitetyn asiakirja-aineiston sisällön tai laadun johdosta.

Vastine:

OK.

2. Etelä-Karjalan liitto

- Voimassa olevassa Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty merkitykseltään seudullisena vähittäiskaupan suuryksikköalueena, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena (KM-4). Kuten asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessakin todetaan, asemakaava ratkaisu tukee maakuntakaavan toteutumista ja on maakuntakaavan mukainen. Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäyttöisen rakennuksen monipuolisemman käytön ja olemassa olevan infran hyödyntämisen. Etelä-Karjalan liitto pitää kaavamuutosta erittäin hyvänä. Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Vastine:

OK.

3. **Museovirasto**

- Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai arkeologista kulttuuriperintöä, eikä ole todennäköistä, että alueella olisi kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto ei edellytä lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
- Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Vastine:

OK.

4. **Etelä-Karjalan pelastuslaitos**

- Kaavamuutosalue sijoittuu pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitelmien mukaan II - riskiluokanalueelle. Kaavamuutos ei lisää kerrosalaa, koska se mahdollistaa vain suurempien kaupanyksikön sijoittumisen rakennukseen. Pelastuslaitoksen tekemien selvitysten perusteella pelastuslaitos on yleensä kykenevä saavuttamaan kaavamuutosta koskevan alueen siten, että tehokas pelastustoiminta voidaan aloittaa vaaditussa ajassa.
- Tontilla ja rakennuksessa tapahtuvan jatkosuunnittelun yhteydessä tulee erityisesti ottaa huomioon kohteen henkilö- ja paloturvallisuus, Kiinteistön omistajan on huomioitava, että jo pienetkin muutokset rakennuksen paloturvallisuudessa voivat velvoittaa laajojen suunnitelmien laatimista, jotta varmistutaan riittävästä palo- ja poistumisturvallisuudesta.

Vastine:

- OK
- Rakennukseen tehtävät muutokset vaativat rakennus- tai toimenpideluvan. Mahdollisen paloturvallisuussuunnitelman tarve selvitetään lupavaiheessa.

5. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi**

- Ei huomautettavaa.

Vastine:

OK.

6. **Tekninen toimi, kiinteistö- ja mittaustoimi**

- Family Centerin liikerakennusten korttelialueelle tulee määräysmuutoksia ja lisää rakennusoikeutta. Kaupunki neuvottelee tontin omistajatahon kanssa arvonnousun korvaamisesta kaupungille maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus on hyväksyttävä ja allekirjoitettava ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Vastine:

- Maankäyttösopimus hyväksytään ja allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen lopullista hyväksymiskäsittelyä.

7. **Tekninen toimi, rakennusvalvonta**
   Ei huomautettavaa

8. **Tekninen toimi, kadut ja ympäristö**
   Ei huomautettavaa

9. **Lappeenrannan Energiaverkot Oy**
   Ei huomautettavaa

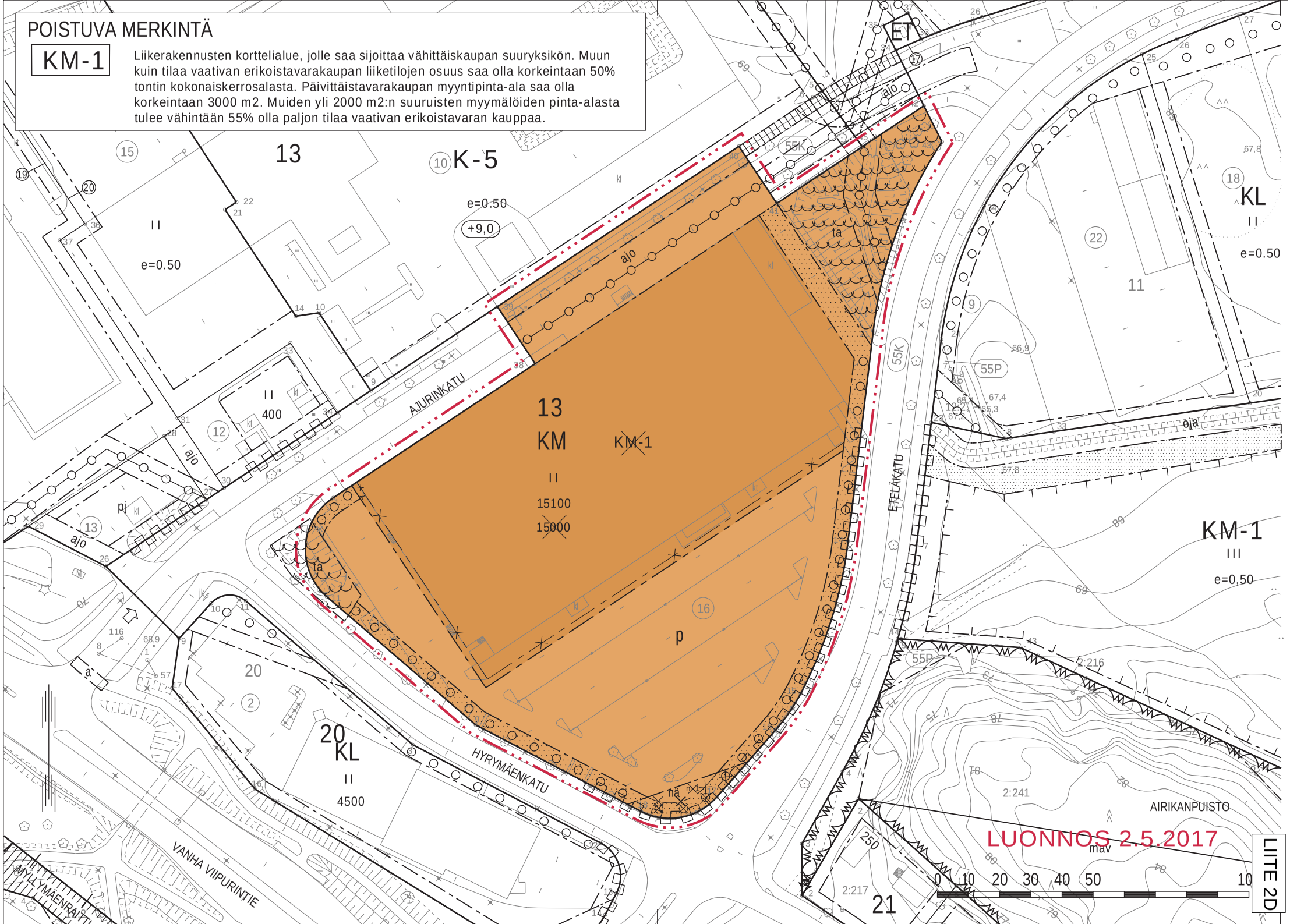
Lausunto pyydettiin myös:
Etelä-Karjalan museo
Telia Sonera Oyj
Elisa Oyj

Asemakaavamuutoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

POISTUVA MERKINTÄ

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen osuus saa olla korkeintaan 50% tontin kokonaiskerrosalasta. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla korkeintaan 3000 m2. Muiden yli 2000 m2:n suuruisten myymälöiden pinta-alasta tulee vähintään 55% olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.



LUONNOS 2.5.2017

LIITE 2D

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

13 — Korttelin numero.

15100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

ta — Alueen osa, jolle saa rakentaa tasausaltaan.

nä — Tontin osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80cm kadunpinnan yläpuolella.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

ajo — Ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paikoitusalueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

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

Autopaikkamääräykset:

Autopaikkoja on varattava:
-päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m2
-muut tilat 1 ap/ 50 kerros-m2

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI
Kortteli 13
Tontti 16

Lappeenrannassa . . 2017 — Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 9.1.2017 — Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 — Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS 2.5.2017

Tekla	
KH	
Nähtävillä	
KV	
Valmistelija NS	Piirtänyt NS
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2598

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**Family Center, asemakaavan muutos**				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus			405K2598
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			2.5.2017
Kaava-alueen pinta-ala	2,5045	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala			2,5045
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta	Muut	Lomarak.paikkojen lkm 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	2,5045	100,0	15100	0,60		+100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,5045	100,0	15100	0,60		+100
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	

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**Family Center, asemakaavan muutos**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2598
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	2,5045	100,0	15 100	0,60		+100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,5045	100,0	15 100	0,60		+100
KM	2,5045	100,0	15 100	0,60	+2,5045	+15 100
KM-1					-2,5045	-15 000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
02. 11. 2016
1080/10.02.03.00/2016

Muutoskohteen tiedot

Kaupunginosa: Hyrymäki

Korttelin numero: 13

Tontti: 16

Osoite: Hyrymäenkatu 2, Lappeenranta

Ajantasa-asemakaava nro 405-2430

Hakijan tiedot

Nimi: Kiinteistö Oy Eteläkatu 1

Y-tunnus: 0850234-7

Osoite: c/o Corbel Oy PL 503, 01651 Vantaa

Puhelinnumero: 050 911 2446

Yhteyshenkilön tiedot

Nimi: CBRE Finland Oy (2197069-8)

Osoite: Kluuvikatu 7, 5.krs, 00100 Helsinki

Yhteyshenkilö: Mikael Orkovaara

Puhelinnumero: 040 558 4518

Muutosesitys (myös kartalla)

Ajantasa-asemakaavan erikoisvaatimuksista luopuminen, ml. päivittäistavarakaupan sallitun myyntipinta-alan ja muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osuuden rajoitteista luopuminen.

Perustelut

Kaupan alan markkinatilanne Lappeenrannassa on ollut hankala jo pidemmän aikaa, ja muutoskohteessa sekä muualla Lappeenrannan alueella on merkittävä määrä tiloja tyhjänä. Samaan aikaan useat tilaa vaativan erikoiskaupan toimialat kärsivät kaupan murroksesta ja kuluttajien kulutustottumusten muutoksesta, yhdistettynä kansantalouden tilasta johtuvaan yleisesti heikkoon kulutuskysyntään. Tästä malliesimerkkinä toimii Kodin1- ja Anttila-tavaratalojen konkurssi heinäkuussa 2016.

Tällä hetkellä muutoskohde kärsii merkittävästä vajaakäytöstä keskeisten ankkuriyritysten suljettua tai siirrettyä myymälänsä. Asemakaavan rajoitteet rajaavat merkittävästi potentiaalisten uusien ankkuriyritysten joukkoa, mikä osaltaan on kiinteistön kaupallisen kehittämisen keskeinen este.

Huomioiden Lappeenrannan kaupunginhallituksen käsittelyyn edenneen, Lappeenrannan "Keskustataajaman osayleiskaava 2030:n" eteläisen osa-alueen kaavaluonnoksen esitykset, ei nykyisille asemakaavan toimialarajoitteille ole myöskään nähtävissä enää perusteita, ottaen huomioon että valmisteilla olevassa osayleiskaavassa alueelle yleisesti sallittaisiin vähittäis- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköt.

Liitteet:

- **Selvitys omistus- / hallintaoikeudesta**
- **Ote kiinteistöyhtiön yhtiökokouksen pöytäkirjasta**
- **Tarvittavat valtakirjat**
- **Karttaote**

Ki Oy Eteläkatu 1 puolesta,

Helsingissä 28/10/2016

MIKAEL ORKOVAARA

Kyselypäivä: 19.10.2016
Tietolähde: MML

Tietopalvelut
Kauppalehti

Lainhuutotiedot

Kiinteistötunnus:	405-55-13-16	**Rekisteröintipvm:**	29.04.2009
Kiinteistön nimi:		**Maapinta-ala:**	25 045 m2
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	**Vesipinta-ala:**	
Sijaintikunta:	Lappeenranta (405)	**Kaavan mukainen käyttötarkoitus:**	KM-1
Arkistoviite:		**Rekisteritilannepvm:**	19.10.2016

Lainhuudot

1) Selvennyslainhuuto 02.05.2009

Päätös:	Hyväksytty
Asianumero:	731/2.5.2009/9326227
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Kiinteistö Oy Eteläkatu 1 (0850234-7)
Perusteet:	Muodostajayksiköillä lainhuutorekisterimerkinnät: 405-55-14-5 / 2.7.2008 / 9019012 ja 405-55-11-9-M502, 405-55-9901-0-M502 ja 405-55-9903-0-M506 / 1.4.2009 / 766. Selvennyslainhuuto kirjattu konekielisesti.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Lainhuutotiedot ei vastaa lainhuutotodistusta eikä näin ollen nauti julkista luotettavuutta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Aika: 18.10.2016

Paikka: LähiTapiolan toimitilat, Revontulenkuja 1, Espoo.

Läsnä Tapiola KR I Ky

Petra Kiiveri edustamana yhteensä 100 % 10 000 osaketta ja ääntä

Seuranaan Pauliina Rantsi

1 §
Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokouksen avasi Petra Kiiveri, joka valittiin kokouksen puheenjohtajaksi. Kokouksen sihteeriksi kutsuttiin Pauliina Rantsi. Todettiin, että pöytäkirjan tarkastajaa ei tarvita koska kaikkien läsnä olevien osakkaiden edustajat allekirjoittavat pöytäkirjan.

2 §
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Koska yhtiön koko osakepääoma oli edustettuna kokouksessa, todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

3 §
Hakemus asemakaavan muuttamiseksi

Hallitus esittää asemakaavan muutosta yhtiön omistamaan Hyrymäen korttelissa nro13 sijaitsevaan tonttiin nro16 osoitteessa Hyrymäenkatu 2, Lappeenranta. Ajantasa-asemakaavan (nro 405-2430) erikoisvaatimuksista luopuminen, ml. päivittäistavarakaupan sallitun myyntipinta-alan ja muun kuin tilaa vaativan erikoiskaupan osuuden rajoitteista luopuminen. Perusteluina kaupan alan markkinatilanteen muuttuminen, Lappeenrannan alueella, merkittävä määrä tiloja tyhjillään sekä kansantalouden tilasta johtuva yleinen heikko kysyntä.

Päätettiin hyväksyä yksimielisesti hallituksen esitys.

4 §
Kokouksen päättäminen, pöytäkirjan tarkastus ja allekirjoitus

Merkittiin, että kaikki kokouksessa tehdyt päätökset tehtiin yksimielisesti.

Koska muita asioita ei ollut, päätettiin kokous. Päätettiin tarkastaa ja allekirjoittaa pöytäkirja heti.

Vakuudeksi

Petra Kiiveri
puheenjohtaja

Pauliina Rantsi
sihteeri

VALTAKIRJA

Valtuutamme Petra Kiiverin ja Pauliina Rantsin edustamaan meitä Kiinteistö Oy Eteläkatu 1 – nimisen yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 3.10.2016.

Espoo 18.10.2016

Tapiola KR III Ky:n puolesta vastuunalainen yhtiömies Palokärki Oy

Tuula Kautiainen

Tuula Kautiainen

Vesa Eskola

VALTAKIRJA

Valtuutamme Mikael Orkovaaran CBRE Finland Oy:stä hakemaan kaavamuutosta Kiinteistö Oy Eteläkatu 1 (y-tunnus 0850234-7, kiinteistötunnus 405-55-13-16) osoitteessa Hyrymäenkatu 2, Lappeenranta tonttiin.

Valtakirja on voimassa ainoastaan ko. asian osalta.

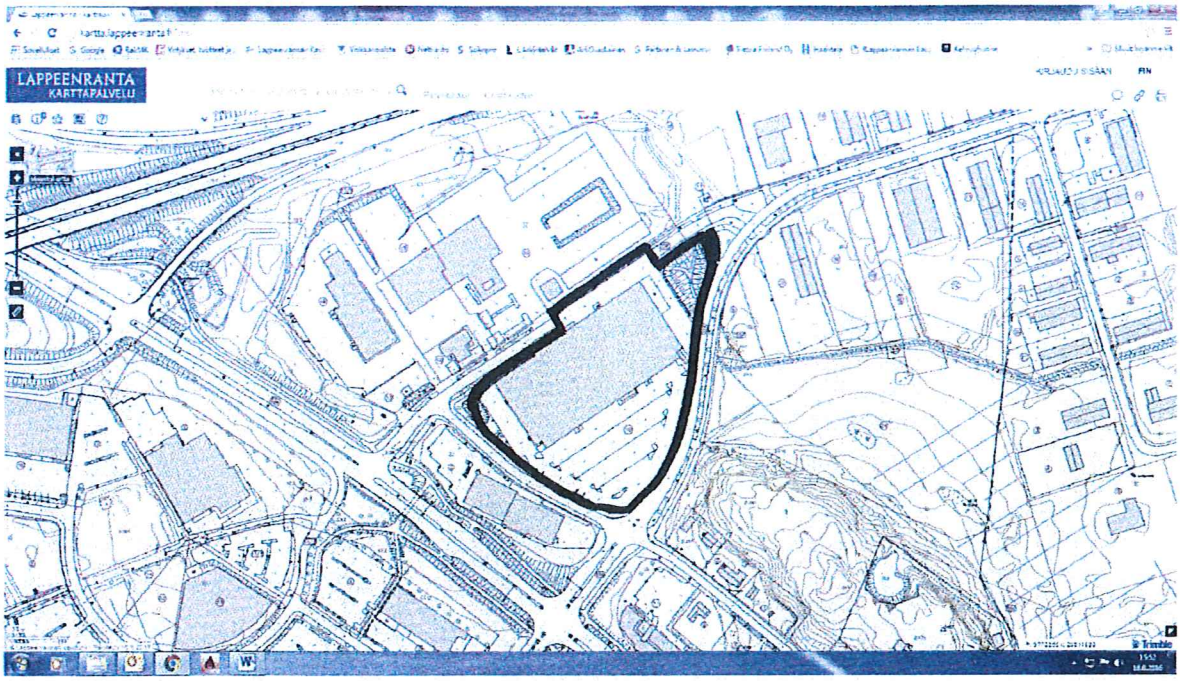
Espoo 19.10.2016

Ki Oy Eteläkatu 1

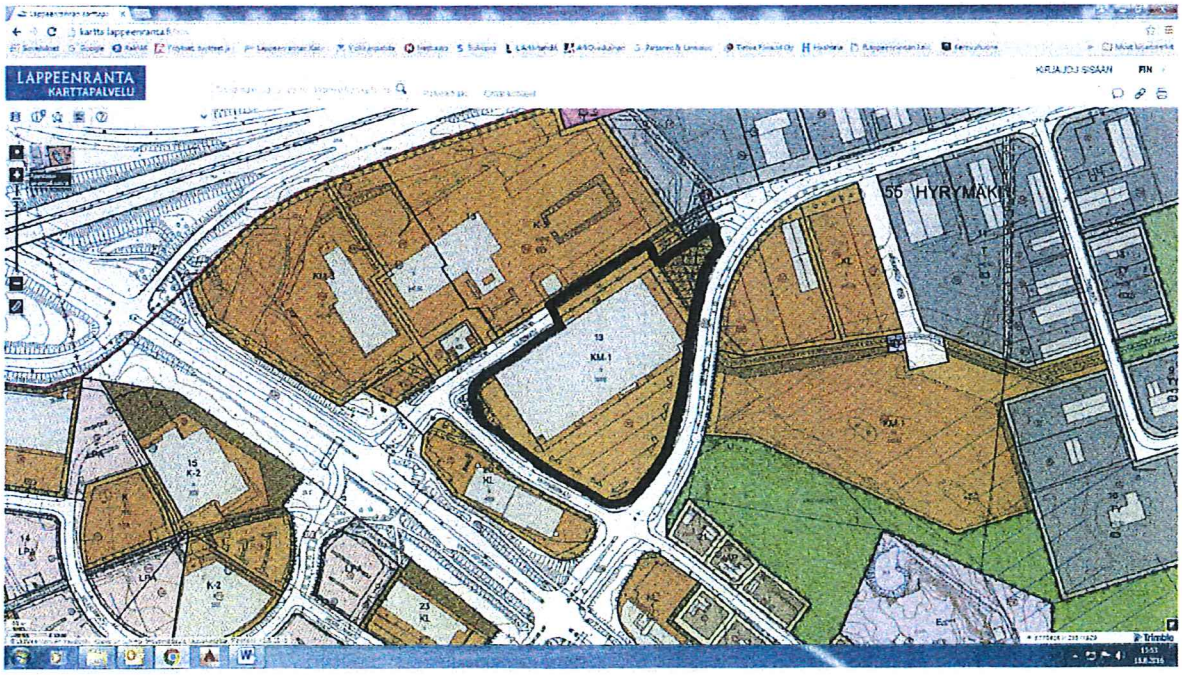
Jaana Salminen

VESA ESKONI

LIITE



KARTTAOTE

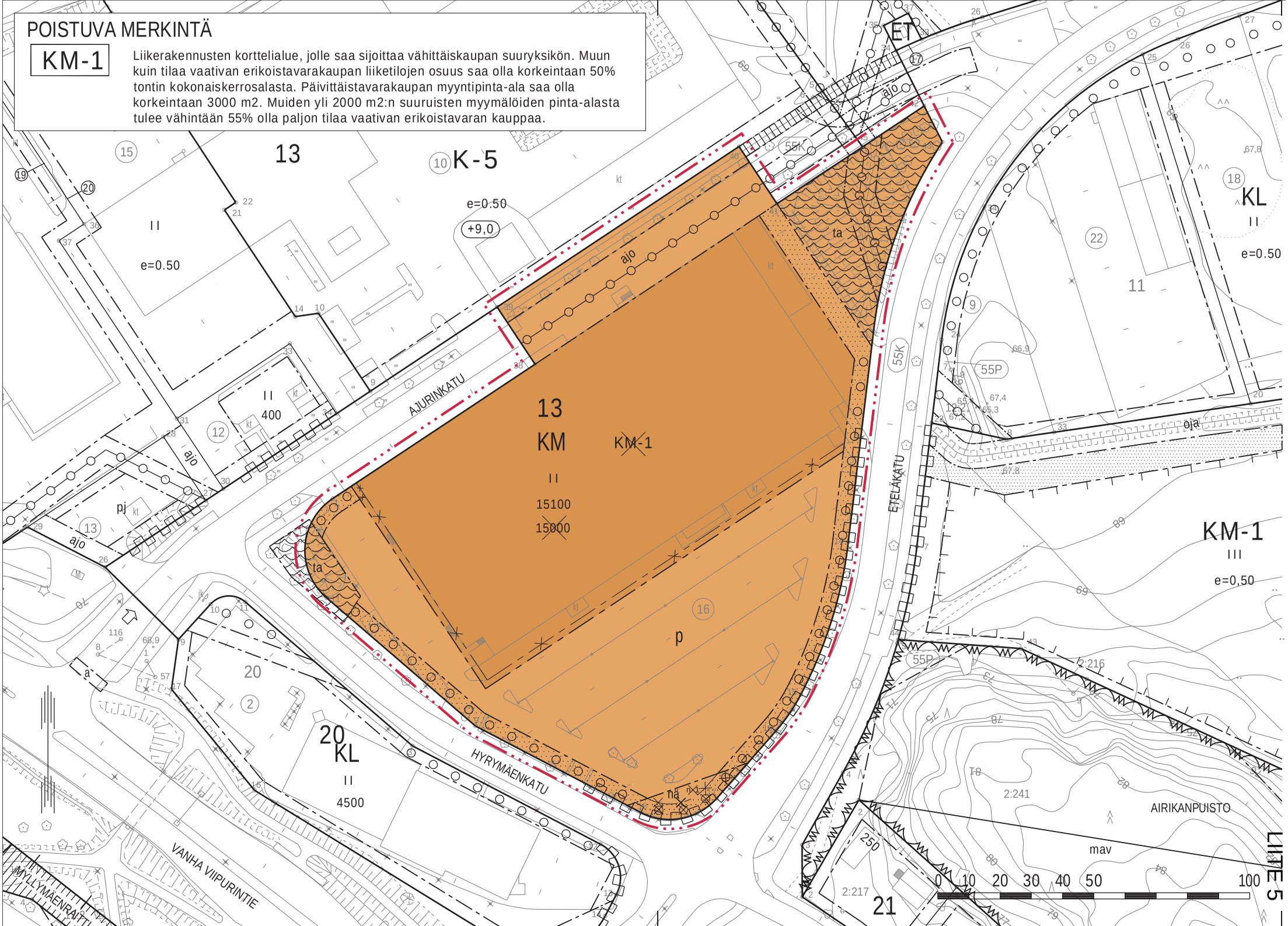


VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

POISTUVA MERKINTÄ

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Muun kuin tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen osuus saa olla korkeintaan 50% tontin kokonaiskerrosalasta. Päivittäistavarakaupan myyntipinta-ala saa olla korkeintaan 3000 m2. Muiden yli 2000 m2:n suuruisten myymälöiden pinta-alasta tulee vähintään 55% olla paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

13 — Korttelin numero.

15100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

ta — Alueen osa, jolle saa rakentaa tasausaltaan.

nä — Tontin osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80cm kadunpinnan yläpuolella.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

ajo — Ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paikoitusalueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

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

Autopaikkamääräykset:

Autopaikkoja on varattava:
-päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m2
-muut tilat 1 ap/ 50 kerros-m2

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
55 HYRYMÄKI
Kortteli 13
Tontti 16

Lappeenrannassa 6.6.2017 — Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 9.1.2017 — Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 — Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

Ennakkokuuleminen 8.5.-29.5.2017
Kaup.keh. ltk 14.6.2017
KH
Nähtävillä
KV

Valmistelija NS	Piirtänyt NS
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2598