



AHTAAJANKATU 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

26.3.2018



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

**AHTAAJANKATU 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS (Disas Fish)
37 MUSTOLA, kortteli 86**

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 26.3.2018 PÄIVÄTTYÄ
ASEMAKAAVAKARTTAA**

KAAVANRO K2641

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos 37 MUSTOLA, kortteli 86

Kaavanlaatija Kaavasuunnittelija Elina Moisio
puh. 040 649 5001
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

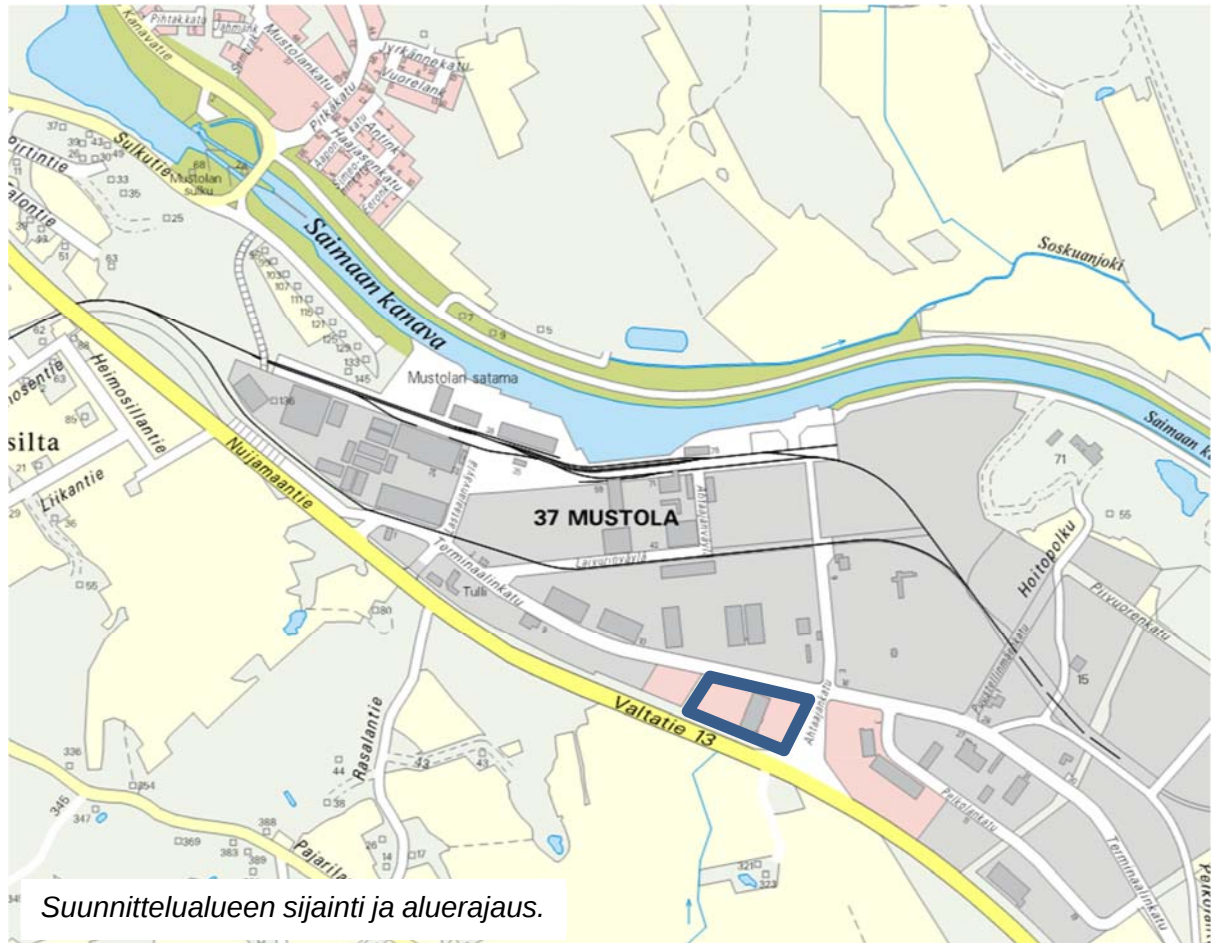
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos
on pidetty nähtävillä 5.3. – 23.3.2018

Hyväksytty KV __.__.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Mustolassa sijaitsevaa Disas Fish -yhtiön tonttia. Suunnittelualue sijaitsee Mustolan kaupunginosassa noin 11 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Terminaalinkatuun ja idässä Ahtaajankatuun. Etelässä alue rajoittuu valtatie 13:een ja sen vieressä olevaan kapeaan suojaviheralueeseen. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta näkyvät alla olevassa kuvassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Ahtaajankatu 2, asemakaavan muutos (Disas Fish)

Suunnittelun tarkoituksena on päivittää Disas Fishin tontin asemakaavamerkintä vastaamaan voimassa olevaa osayleiskaavaa, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen suunnittelualueelle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.4	Kiinteät muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
3.1.5	Väestö ja työpaikat	11
3.1.6	Ympäristökuormitus	11
3.1.7	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Suunnittelun tausta ja tavoitteet	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4	Suunnitteluvaiheet	17
4.5	Asemakaavan tavoitteet	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet.....	19
5.3.2	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu.....	20
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.6	Nimistö.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	22
6.1	Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä	22
6.2	Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön	23
6.3	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	24
6.4	Liikenteelliset vaikutukset	26
6.5	Sosiaaliset vaikutukset	28
6.6	Kulttuuriset vaikutukset.....	28
6.7	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	29
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	31
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
7.3	Kaavan hyväksyminen.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.3.2018
2. Havainnepiirros 26.3.2018
3. MRA 30 §:n ja MRA 27 §:n kuulemisissa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse.
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa (5.3. – 23.3.2018) saadut lausunnot ja mielipiteet
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
 - d. Kaavaluonnoskarta 2.3.2018
 - e. *MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja kaavanlaatijan vastine (lisätään kuulemisen jälkeen, jos lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. Kaavamuutoshakemus
6. Asemakaavakartta 26.3.2018

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus, Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava (Etelä-Karjalan liitto & Tuomas Santasalo Ky 2013)
- Eteläisten osien osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy & Tmi Lauri Putkonen, 2014)
- Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy & Tmi Lauri Putkonen 2014, päivitetty 21.4.2015)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustan osayleiskaava (Trafix Oy 2015)
- Mustolan asemakaavan muutos, Kaupan vaikutusten arviointi (Tuomas Santasalo Ky 2011)
- Mustolan logistiikka- ja teollisuusalueen liikenneverkkoselvitys (Pakse Ky 2008)
- Mustolan tienvarsialueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2011)
- KIOSKI-kulttuuriympäristötietokanta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt korttelin omistava SF-Teli Oy.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 3.3.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3. – 23.3.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei annettu mielipiteitä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Luonnosvaiheen jälkeen alkuperäinen kaavamuutosalue on jaettu kahteen osaan siten, että nyt käsiteltävä kaavamuutos sisältää vain Ahtaajankadun länsipuolisen alueen.

Kaavaehdotus hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Ahtaajankadun länsipuolisen korttelin kaavamerkintä on muutettu voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-r). Samalla korttelin rakennusoikeutta on nostettu 2000 krs-m²:lla 8500 krs-m²:een ja rakennusala laajennettu.

Kaavamuutoksella ei ole muutettu liikenneyhteyksiä eikä rakennusten massoitteelupeiraatteita. Autopaikkamääräyksiä on tarkennettu ja yhtenäistetty voimassa oleviin kaavoihin nähden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

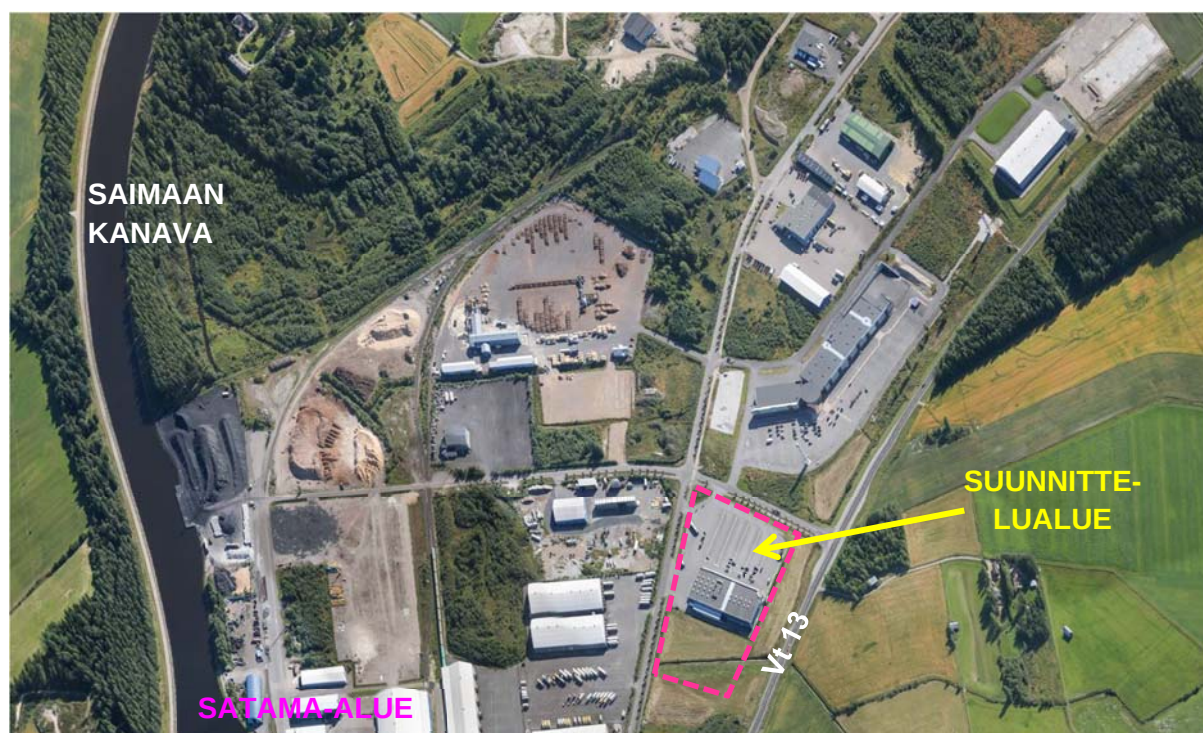
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mustolan satama- ja työpaikka-alueen lounaisosassa valtatie 13:n ja Ahtaajankadun risteyksessä. Alue muodostuu yhdestä liikerakennusten tontista.

Mustolan sataman eteläpuolella sijaitseva yritysalue on rakentunut vähitellen usean vuosikymmenen aikana ja alueella on vielä rakentamattomia tontteja. Pinnanmuodoiltaan alue on lähes tasaista, pääosin entistä peltomaata. Rakentamattomilla tonteilla kasvaa pääasiassa sekametsää tai pensaikkoa. Suunnittelualueen lounaispuolella avautuva Rasalan peltomaisema on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.



Ilmakuva kaakkoon vuodelta 2015.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen tontin omistaa SF-Teli Oy, ja sillä toimii vuonna 2012 valmistunut Disas Fish-niminen yritys. Disas Fishin rakennus on kooltaan 4816 krs-m². Rakennuksessa on noin 1430 m²:n laajuinen myymälä, 220 m²:n kahvila ja noin 90 m²:n aulatilaa. Loppuosa rakennuksesta on varasto-, kalankäsittely- ja aputiloja. Lisäksi rakennuksessa on kylmä lastauslaituri.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella, Ahtaajankadun vastakkaisella puolella toimivat vuonna 2014 valmistuneet Rajamarket ja Lidl. Rajamarketin ja Lidlin rakennukset on liitetty toisiinsa yhteisellä sisäänkäyntikatoksella. Lidlin rakennus on kooltaan noin

2000 kerros-m² ja Rajamarketin 5500 krs-m². Rajamarketin rakennuksessa on 2000 m²:n suuruinen myymälä sekä 3500 m²:n laajuinen keskusvarasto.



Disas Fish

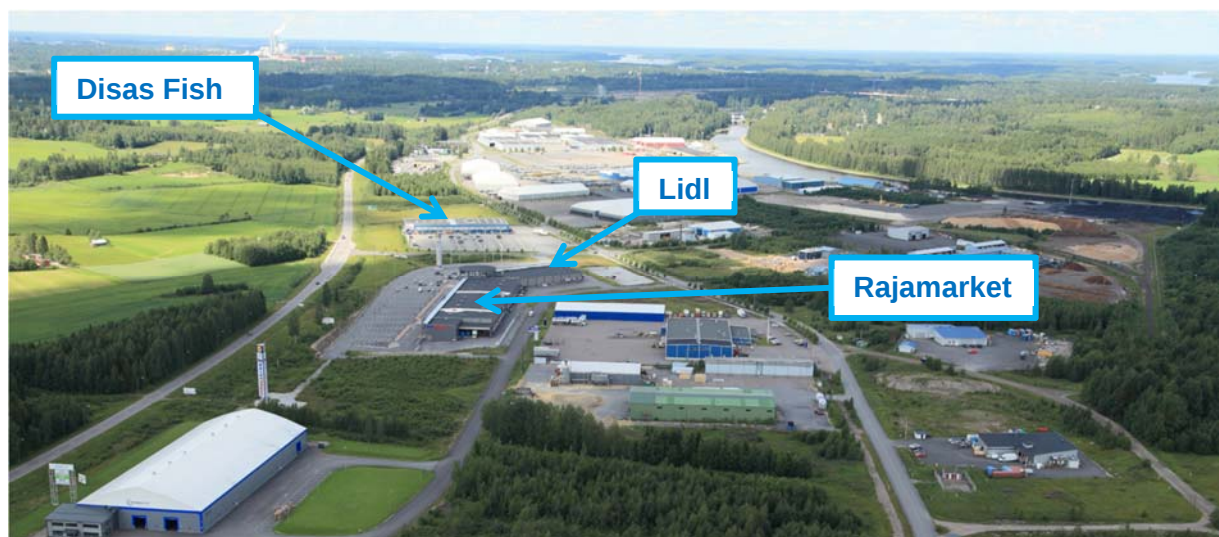


Rajamarket ja Lidl

Kaikki myymälärakennukset sijaitsevat Terminaalikadun eteläpuolella, ja niiden itä- ja eteläpuolella on laajat asfaltoidut paikoitusalueet.

Suunnittelualan pohjois- ja itäpuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka ovat rakentuneet pääosin 2000-luvun alkuvuosina.

- Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko



Viistoilmakuva luoteeseen vuodelta 2016.

Valtatie 13 kulkee suunnittelualan lounaispuolella. Tien liikenne muodostuu pääosin rajaliikenteestä, rahtiliikenteestä ja työmatkaliikenteestä. Trafix Oy on laatinut liikenteen nykytilaennusteen vuodelle 2014 Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä. Nykytilaennusteen mukaan valtatie 13:n keskivuorokausiliikenne suunnittelualan kohdalla Ahtaajankadun itäpuolella on noin 4370 ajon./ vrk (2180 + 2190). Ahtaajankadun länsipuolella valtatie 13:n keskivuorokausiliikenne on noin 5710 ajon./ vrk (2840 + 2870).

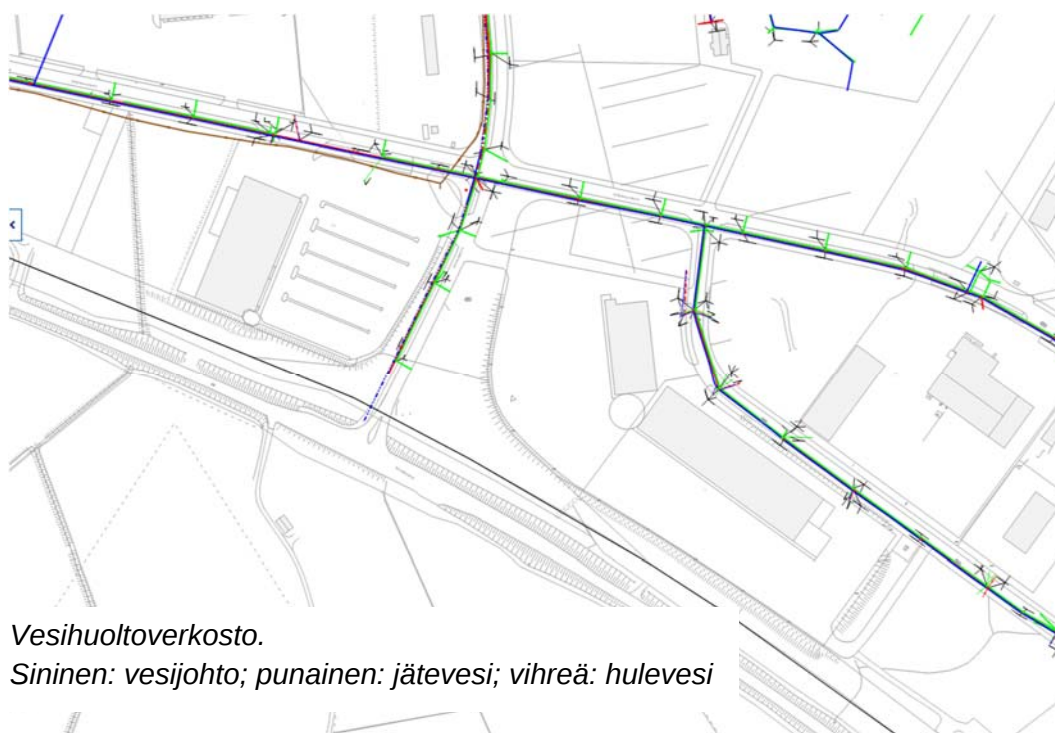
Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva Terminaalinkatu toimii Mustolan satama- ja työpaikka-alueen kokoojakatuna ja valtatie 13:n rinnakkaisyhteytenä. Asemakaavamuutosalueen kaakkoispuolella oleva Ahtaajankatu on tonttikatu, joka välittää liiken-

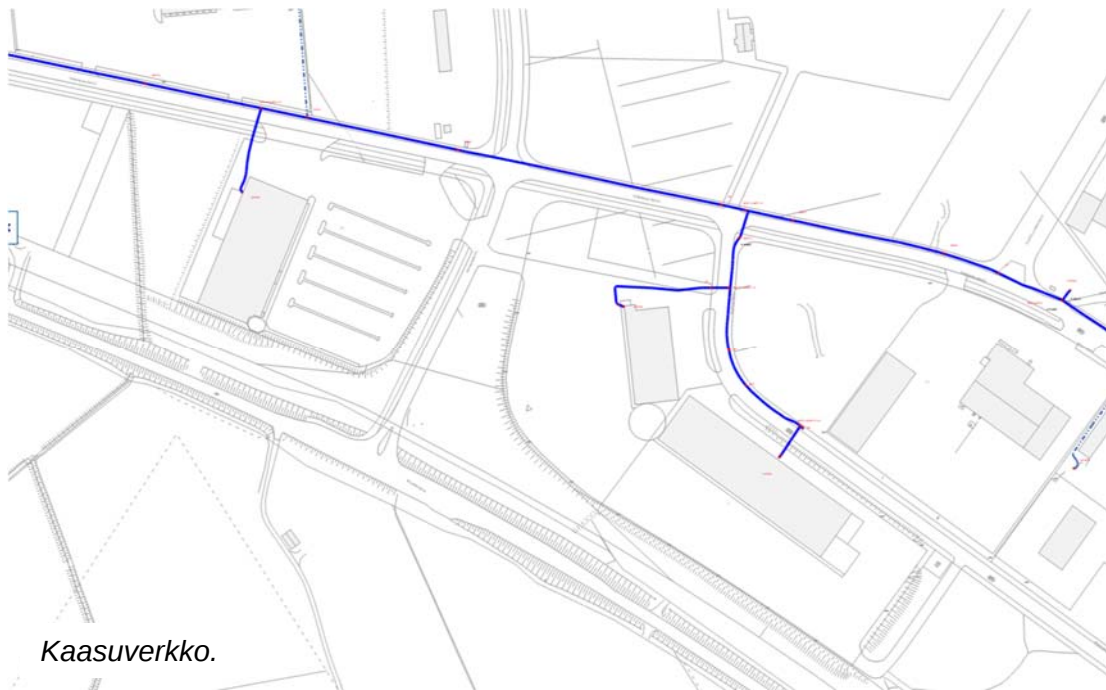
nettä Terminaalinkadun suunnasta valtatielle. Nykytilaliikenne-ennusteen mukaan Ahtaajankadun liikennemäärä v. 2014 on noin 1010 (500 + 510) ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun liikenne muodostuu asiakasliikenteestä ja rahtiliikenteestä.

Suunnittelualue on saavutettavissa myös jalan, pyöräillen tai julkisella liikenteellä. Terminaalinkadun ja Ahtaajankadun varressa on osittain vielä keskeneräiset kevyen liikenteen väylät. Lisäksi Ahtaajankadun ja Valtatie 13:n risteyksessä on linja-autopysäkit Nuijamaan ja Lauritsalan suuntiin. Arkipäivisin kumpaankin suuntaan kulkee kolme linja-autoa, koulujen loma-aikaan vuorot ajetaan taksilla ja harvemmin kouluaikaan verrattuna.

Alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Ahtaajankadun ja Terminaalinkadun ja katualueille. Jätevesiviemäröinti on järjestetty viettoviemärein ja jäteveden pumpaamo sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella Ahtaajankadun varressa.

Suunnittelualueen kortteli 86 on liitetty Terminaalikadulla sijaitsevaan vesijohtoon ja viettoviemäriin. Alla olevissa kuvissa on esitetty suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot.





Kaasuverkko.



Sähkökaapelit.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Ensimmäisen Salpausselän eteläpuoliselle alueelle, jota luonnehtivat kallioiset moreenimäet sekä niiden väliset tasaiset savi- ja silttikerrostumat. Pinnanmuodoiltaan asemakaavamuutosalue on tasainen. Maanpinta on likimain korkeustasossa +58...+60 metriä merenpinnasta. Alueen maaperä on hiesua ja savea (Hs/Sa). Kallioperä on rapakivigraniittia. Kallioperä on syvällä maalajipeitteen alla eikä tule missään kohtaa aluetta esiin.

Suunnittelualueella ei ole säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä. Korttelin 86 länsipuolisko on peltomaata ja alue on ollut viljelykäytössä viime vuosiin saakka. Muilta osin

suunnittelualue on rakennettua tonttialuetta, jossa rakennusten ulkopuolelle jäävä osa tonteista on lähes kokonaan asfaltoitua paikoitusaluetta.

Valtatie 13:n puolella suunnittelualue rajoittuu suojaviheralueeseen. Suojaviher- ja katualueen kasvillisuus muodostuu erilaisista heinistä ja pensaikosta, kuten pajuista. Suojaviheralueen eteläosassa kasvaa yksittäisiä koivuja.

Tehdyissä selvityksissä suunnittelualueella ei ole todettu luonto- tai maisema-arvoja eikä se sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueelle ei sijoitu luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia luontotyypppejä. Alueelta ei ole havaintoja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista.

Maisemallisesti suunnittelualue sijoittuu rakennetun kaupunkialueen ja avoimen viljelysmaiseman rajakohtaan. Valtatie 13:n pohjoispuolella maisemaa hallitsevat suurikokoiset liike- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvät laajat pysäköinti- ja varastointialueet. Piha-alueet ovat pääosin asfaltoitua paikoitusaluetta. Katu- ja pihatilaa on jäsennelty jonkin verran puustutuksin ja kasvillisuudella esimerkiksi Ahtaajankadun ja Terminaalinkadun varrella.

Valtatie 13:n lounaispuolella on maakunnallisesti merkittävä Rasala-Lasolan kylämaisema, jolle ovat ominaisia laajat ja tasapainoiset näkymät yli peltoaukeiden ja asutuksen sijoittuminen selännealueelle. Mustolan satama- ja työpaikka-alueen rakennukset muodostavat taustan Rasalan viljelysalueelle etelän ja lännen suunnasta.

3.1.4 Kiinteät muinaisjäänneökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäänneökrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäänneöksiä (lähde: www.kyppi.fi).

Alueella ei ole myöskään paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun eteläisten alueiden rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2014, päivitetty 2015) mukaan suunnittelualueen eteläpuolella, valtatie



Viistoilmakuva Lappeenrannan keskustan suuntaan vuodelta 2014. Rasalan ja Lasolan kylämaisemaa näkyy kuvassa vasemmalla.

13:n toisella puolen, on Rasalan ja Lasolan maakunnallisesti merkittävä avoin kylämaisema, jossa kyläasutus sijaitsee mäenharjanteilla.

3.1.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakinaisia asukkaita. Lähimmät asuinkiinteistöt ovat valtatie 13:n lounaispuolella Rasalan peltoaukealla.

Suunnittelualue on osa Mustolan satama- ja työpaikka-aluetta, jolle on sijoittunut logistiikka-, varastointi-, tuotanto- ja palveluyrityksiä sekä kaupallisia palveluja. Mustolan teollisuuden ja kaupan alue kehittyy ja rakentuu edelleen.

Suunnittelualueella toimii vähittäiskaupan yritys Disas Fish, joka työllistää tällä hetkellä noin 60 henkeä.

3.1.6 Ympäristökuormitus

Melu

Alueen ympäristökuormitus muodostuu pääasiassa liikenteestä ja siitä aiheutuvasta melusta. Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa asuinalueilla ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB (jo rakennetut alueet) tai 45 dB (uudet asuinalueet). Lisäksi päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä toimistohuoneissa ohjearvoa 45 dB.

Suunnittelualueen nykyistä liikennemelutasoa ei mallinnettu Lappeenrannan meluselvityksessä ja meluntorjuntaohjelmassa vuonna 2015 (Ramboll), sillä selvitysalue ei ulottunut Mustolan teollisuusalueelle saakka. Selvitykseen sisältyvien koontikarttojen mukaan valtatie 13:lta kantautuvan melun päiväajan keskiäänitaso on suunnittelualueella pääosin 55-65 dB. Alueella ei juurikaan ole melun leviämistä estäviä rakenteita tai maastonmuotoja.

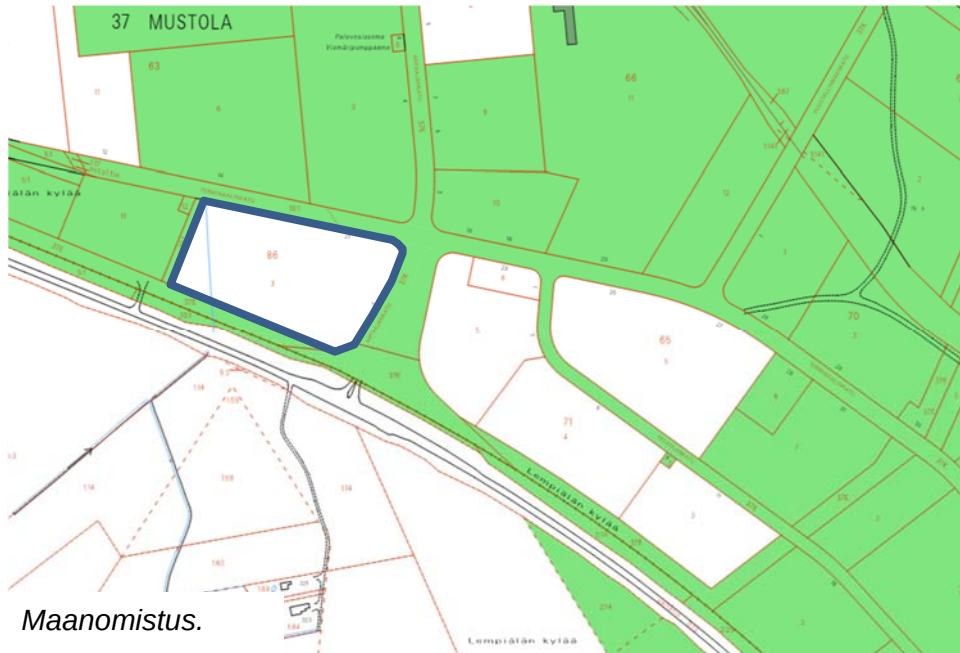
Liikennemelun lisäksi suunnittelualueelle kantautuu mahdollisesti melua myös satama-alueelta sekä läheiseltä teollisuus- ja varastoalueelta. Alueelle ei kuitenkaan sijoitu asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

Pilaantuneet maat

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

3.1.7 Maanomistus

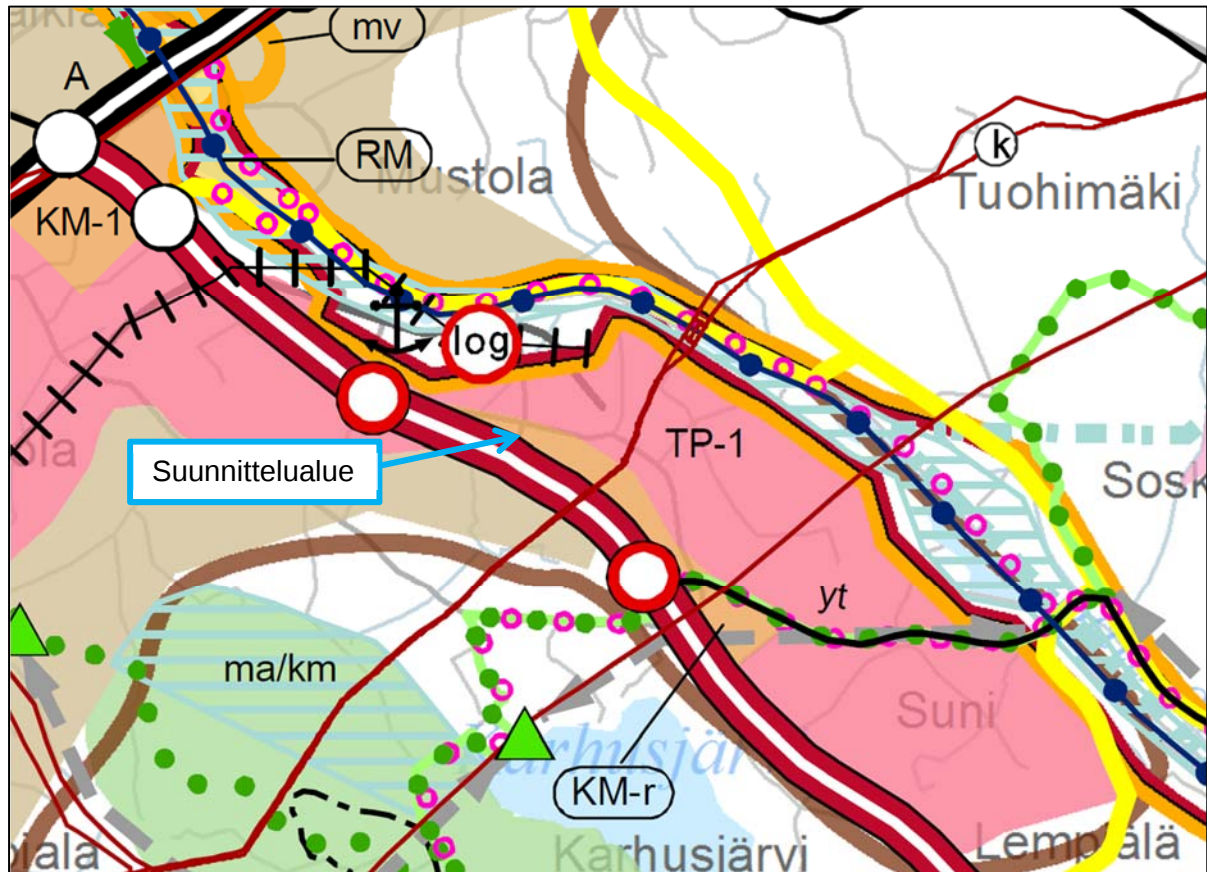
Suunnittelualueen omistaa SF-Teli Oy (Disas Fish). Kuvaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki. Valkoisella merkityt alueet kuuluvat yksityisille maanomistajille tai muille toimijoille. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan valtatie 13:n tiealueen omistaa Suomen valtio.



3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava ja Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle kokonaiskaavana. Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 19.10.2015. Vaihekaavassa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Maakuntakaavassa suunnittelualue oli merkitty tuotantotoiminnan ja palveluiden alueena (TP-1).

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu *merkitykseltään* seudulliseen rajakaupan suuryksikköön (KM-r). Merkinällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksikköalue, jolla on rajakaupan ominaispiirteitä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen puolesta sekä liikennetarvetta vähentäen soveltuu rajan vaikutusalueelle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus Mustolan alueella on 47 400 kerros-m².

Vaihemaakuntakaavan merkinnät ja aluevaraukset korvaavat maakuntakaavassa osoitetun *tuotantotoiminnan ja palveluiden alueen* (TP-1), johon suunnittelualue aiemmin kuului. Muilta osin maakuntakaava on voimassa. TP-1-varaus on jäänyt voimaan suurimmalle osalle Mustolan aluetta.

Suunnittelualue kuuluu myös *kasvukeskusalueen laatukäytävään* (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvata toimivat ja turvalliset liikenneväylät ja -yhteydet.

Suunnittelualueen lounaispuolella oleva valtatie 13 on osoitettu merkinnällä *merkittävästi parannettava tie*. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolille on osoitettu *suunnitellut eritasoliittymät* punavalkoisin ympyröin.

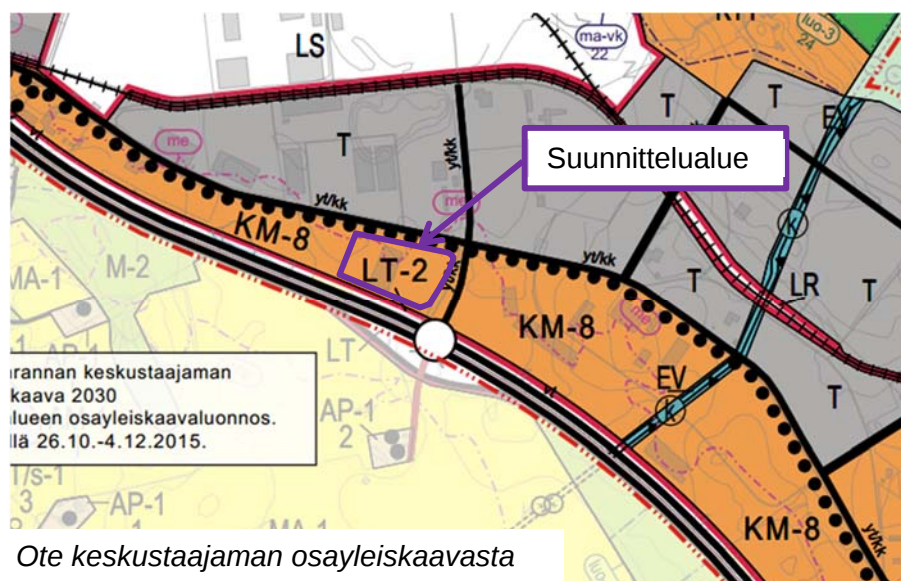
Mustolan satama-alue suunnittelualueen pohjoispuolella on merkitty *logistiikkakeskitymäksi* (log). Pohjois- ja itäpuolella oleva *Saimaan kanava* on osoitettu *matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueena* (oranssi raja) ja *valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä/kohteena* (ma/kv). Kanava on osoitettu myös *vesiliikenteen alueena* (LV). Lisäksi kanava on merkitty viivamerkinnällä (tummansininen palloviiva) LV-aluevarauksen sisään.

Suunnittelualuetta vastapäätä, valtatie 13:n lounaispuolelle, on osoitettu taajamatoimintojen alue (A). Pääkaasulinja (k) kulkee suunnittelualueen kaakkoispuolella lounaskoillisuuntaisesti.

- Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030** (eteläinen osa-alue, 1. vaihe), jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.11.2016

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 raja-



liikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tontti-tilan 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 päivittäistavara-kaupan suuryksikköä. Alueelle ei saa sijoittaa huoltoasematiloja.

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu *meluntorjuntatarve* (me). Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinrakennuksille osoittaa oleskelupihat siten, että valtioneuvoston asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylitä.

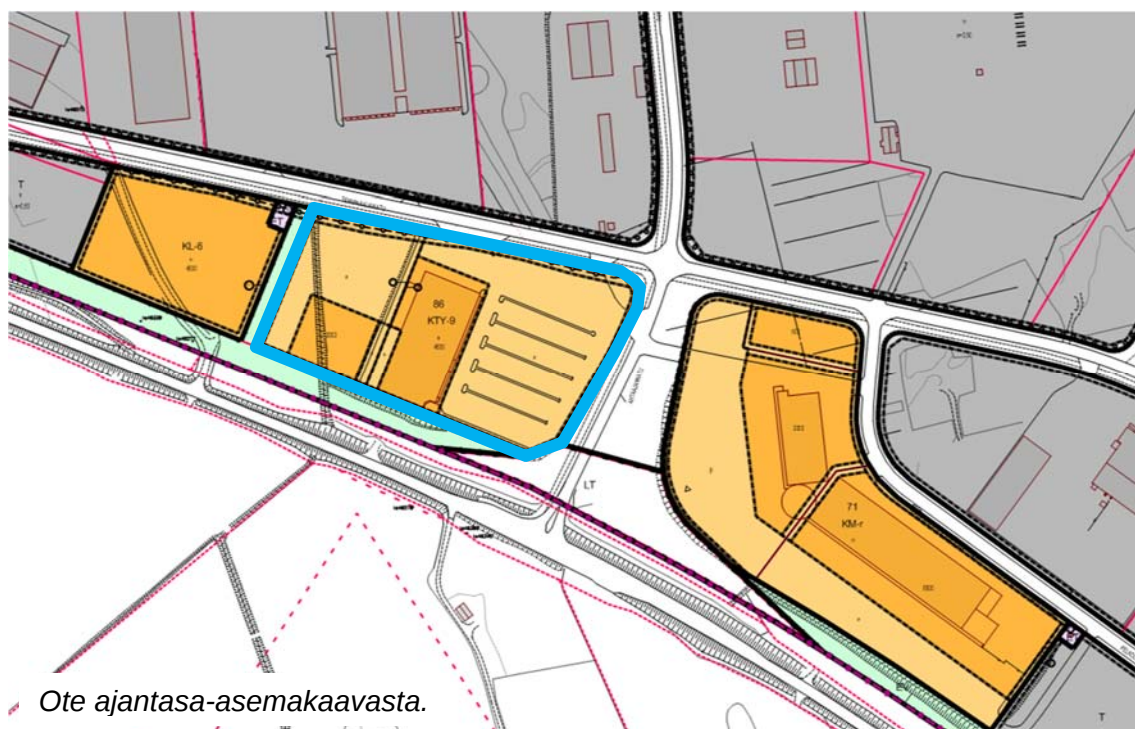
Ahtaajankatu suunnittelualueen itäpuolella ja Terminaalinkatu alueen pohjoispuolella on osoitettu merkinnällä *yhdystie/ kokoojkatu* (yt/kk). Terminaalinkadun varressa on *kevyen liikenteen reitti* (musta palloviiva).

Valtatie 13 on osoitettu *kaksiajorataisena valtatie* (vt). Valtatien alue on osoitettu *yleisen tien alueena* (LT-2). Alueelle voidaan sijoittaa vesijohto sekä siirtoviemäri niihin liittyvine rakenteineen ja laitteineen. Ahtaajankadun ja valtatie 13:n risteykseen on merkitty eritasoliittymä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on *teollisuus- ja varastoalue* (T) sekä Mustolan *satama-alue* (LS). Suunnittelualueen kaakkoispuolella on *suojaviheralue* (EV), jolla kulkee *kaasulinja* (k).

- Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.3.2013 hyväksymä asemakaava.



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena (KTY-9). Alueelle saa rakentaa toimitiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä kaupallisia palveluja. Palvelu-/myymälätilan enimmäiskerrosala on 2000 k-m² tonttia kohden.

Korttelin kaikki sivut on merkitty *istutettaviksi alueen osiksi* (pisterasteri). Lisäksi korttelin pohjoisosassa kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Suunnittelualueen rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelissa 86 tontilla 1 rakennusoikeutta on 2000 kerros-m² ja tontilla 2 vastaavasti 4500 kerros-m².

Suunnittelualueen *pysäköintialueet* (p) sijaitsevat alueen itä- ja länsiosissa rakennusalojen sijoittuessa niiden väliin.

Suunnittelualueen Ahtaajankadun puoleiselle sivulle on osoitettu *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lappeenrannan kaupunki voi kuitenkin sallia Ahtaajankadun tonttiliittymät liittymäkieltoalueelle – ei kuitenkaan 150 metrin etäisyydelle valtatie 13:n keskilinjasta – siihen saakka, kun valtatie ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Liikenteen toimivuuden turvaamiseksi Ahtaajankadulta kortteliin 86 johtava tonttiliittymä saa olla ainoastaan ulosajoliittymä, ja Ahtaajankadun itäpuolen kortteliin 71 johtava liittymä saa olla sisäänajoliittymä. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen tonttiliittymiä ei enää voi järjestää Ahtaajankadulta.*

- Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

- Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

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 kaupan selvitys 2015 (WSP 2015), Mustolan asemakaavan muutos, Kaupan vaikutusten arviointi (Santasalo 2011) ja Mustolan tienvarsialueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2011). Alueelle on myös tehty liikenneselvityksiä: Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaava (Trafix Oy 2015) ja Mustolan logistiikka- ja teollisuusalueen liikenneverkkoselvitys, (Pakse Ky 2008).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt SF-Teli Oy:n aloitteesta. Yrityksen tavoitteena on kehittää ja laajentaa toimintaansa Mustolan alueelle.

Suunnittelun tarkoituksena on päivittää Disas Fishin tontin asemakaavamerkintä vastaamaan voimassa olevaa osayleiskaavaa, joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mustolan kaupan alueen kaavahanke sisältyy vuosien 2018-2020 kaavoitusohjelman kohteeseen *65 Nuijamaantien varren kaupan alueet, Ahtaajankadun alue*.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty tammikuussa 2018. SF-Teli Oy on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 21.9.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavoituksen vireille tulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen maanomistajia ja vuokraoikeuden haltijoita informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavan luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3. – 23.3.2018 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tarvittaessa järjestetään ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) sen jälkeen, kun asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä.

4.4 Suunnitteluvaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Disas Fishin tontin omistava SF-Teli Oy. Luonnosvaiheessa asemakaavamuutosalueeseen kuului myös Kiinteistö Oy Vaalimaantien omistama korttelin 71 tontti 4 (Rajamarket) Ahtaajankadun itäpuolelta. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana Kiinteistö Oy Vaalimaantie esitti kuitenkin, että kaavamuutoksen kohteeksi otetaan koko kortteli 71. Alueen merkittävä laajentaminen edellyttää korttelin 71 osalta tarkempia kaupallisia selvityksiä, mistä syystä kyseinen alue päätettiin erottaa luonnosvaiheesta eteenpäin omaksi kaavahankkeeksi.

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt tammikuussa 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 3.3.2018 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3.2018 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 5.3. – 23.3.2018. Nähtävillä olon aikana kaavasta pyydettiin lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla oli mahdollista antaa kaavasta mielipide. Kaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelussa.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää Mustolan kaupan ja teollisuuden aluetta hyvien kulkuyhteyksien päässä. Mahdollistamalla vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen alueelle luodaan siellä toimiville yrityksille mahdollisuuksia kehittää ja laajentaa toimintaansa. Laajennusten seurauksena alueelle voi syntyä uusia työpaikkoja. Laadittavan asemakaavan tulee olla vahvistetun Lappeenrannan keskustajaman osayleiskaava 2030 (eteläinen osa-alue, 1. vaihe) mukainen.

Lappeenrannan kaupunkirakenneohjelman ja arkkitehtuuriohjelman tavoitteena on kehittää eheää kaupunkirakennetta kiinteässä vuorovaikutuksessa elinkeinoelämän, julkishallinnon ja asukkaiden kanssa. Kaupunki haluaa olla kestävän kehityksen yritysytävällinen osaamiskeskittymä. Maankäyttöä pyritään tehostamaan olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella. Tavoitteena on myös lisätä kansainvälistä kauppaa tarjoamalla riittävästi hyvin saavutettavia kaupan ja palvelujen paikkoja.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on laajentaa toimintaansa. Disas Fishin rakennusta laajennetaan luoteeseen siten, että uudet ja vanhat myymälä-, ravintola- ja varastotilat muodostavat yhdessä vähittäiskaupan suuryksikön.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan *toimitilarakennusten korttelialue* (KTY-9) on muutettu *liikerakennusten korttelialueeksi*, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-r). Lisäksi korttelialueen rakennusaloja on muutettu ja tontin rakennusoikeutta nostettu siten, että se mahdollistaa lisärakentamisen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on 8 500 kerros-m², jossa on voimassa olevaan kaavaan nähden lisäystä 2000 kerros-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on Lappeenrannan arkkitehtuuri- ja kaupunkirakennepohjelman tavoitteiden mukaisesti huomioitu tehokas maankäyttö olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet valtatie 13:lle ja siitä edelleen mm. valtatie 6:lle tai Nuijamaan rajanylityspaikalle.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisina.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue (KM-r)

Koko kaavamuuotosalue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi*, 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.

Suunnittelualueen tontilla on rakennusoikeutta 8 500 kerros-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko on kuitenkin rajoitettu 5000 kerros-m²:iin.

Pysäköimispaikat on osoitettu pääasiassa suunnittelualueen Ahtaajankadun puoleiselle sivulle.

Suunnittelualueen Ahtaajankadun puoleinen raja on merkitty katualueen rajan osana, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaupunki voi kuitenkin sallia tonttiliittymät liittymäkieltoalueelle yli 150 metrin etäisyydelle valtatie 13:n keskilinjasta siihen saakka, kun valtatie ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Eritasoliittymä

män valmistumisen jälkeen tonttiliittymiä ei enää voi järjestää Ahtaajankadulta. Määräyksellä turvataan korttelin sisäisten järjestelyiden toimivuus myös eritasoliittymän toteuttamisen jälkeen. Ratkaisu parantaa myös alueen liikenneturvallisuutta.

Tonttien kadunpuoleisille sivuille on osoitettu istutettavat alueen osat rajaamaan ja jäsentämään katualuetta.

5.3.2 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

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

Suunnittelualue on saavutettavissa Lappeenrannan paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä (lähde www.ekpelastuslaitos.fi). Alueen toteutussuunnittelun yhteydessä tulee sammutusveden saatavuus alueelle ja pelastusteiden käytettävyyden 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 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Kortteliin 86 on rakennettava väestönsuoja, koska tontin rakennusoikeus on yli 1200 kerros-m².

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos lisää jonkin verran alueen liikennettä, kun liiketilat muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön salliviksi. Liikennemeluvaikutuksia on käsitelty tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

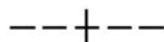
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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

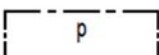
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



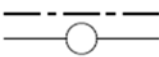
Rakennusala.



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:

- päivittäistavaraliikkeet 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.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET**6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä**

Asemakaavamuutoksessa toimitilarakennusten korttelialue (KTY-9) muutetaan liikera-kennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-r). Kaa-varatkaisulla on vaikutuksia mm. Mustolan teollisuus- ja kaupan alueen kehitykseen. Vaikutuksia on arvioitu suunnittelun eri vaiheiden yhteydessä. Arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tämä selostus sisältää asema-kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, pa-rantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asema-kaavan sisältöä. Arvioinnin pohjana on käytetty mm. seuraavia selvityksiä ja lähteitä:

- Etelä-Karjalan kaupan rakenne ja mitoitus, Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava. Etelä-Karjalan liitto & Santasalo 2013.
- Kaupan vaikutusten arviointi, Mustolan asemakaavan muutos. Santasalo 2011.
- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafex Oy 2015.
- Lappeenrannan kaupan selvitys 2015. WSP 2015.
- Maisemaselvitys, Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava. Tengbom Eriks-son Arkkitehdit Oy 2014.
- Mustolan logistiikka- ja teollisuusalueen liikenneverkkoselvitys. Pakse Ky 2008.

- Mustolan tienvarsialueen luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 2011.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava. Tmi Lauri Putkonen & Serum arkkitehdit Oy 2014, päivitetty 2015.

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset
2. Taloudelliset vaikutukset
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset
5. Kulttuuriset 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 voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.2 Ekologiset vaikutukset - vaikutukset luonnonympäristöön

- Maa- ja kallioperä

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen ei edellytä merkittävää maaperän kaivamista rakennustöiden yhteydessä. Alue on jo nyt pääosin rakennettua ympäristöä, jossa maaperää on muokattu merkittävästi vuonna 2012 rakennustöiden yhteydessä. Rakentamisen vaikutukset maaperään ovat paikallisia ja merkitykseltään vähäisiä eivätkä ne kohdistu geologisesti tai geomorfologisesti merkittäviin muodostumiin. Rakentamisessa on kuitenkin otettava huomioon maaperän heikko kantavuus.

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

- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja viheryhteydet

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, jossa ei ole säilynyt alkuperäistä luontoa. Alueella ei ole maankäytön suunnittelussa erityisesti huomioon otettavia luontokohteita. Kaavan toteuttamisella ei ole kielteistä vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavamuutosalue ei ole osa laajempaa metsäaluetta eikä luontokokonaisuutta. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kokonaisuutena kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

- Pohja- ja pintavedet

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaavan toteuttamisella ole vaikutusta pohjavesiin. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta. Päälystettyjen pintojen lisääntyminen vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi, mutta koska pohjaveden muodostuminen on alueella ennestäänkin vähäistä, ei kaavan toteuttaminen muuta tilannetta oleellisesti.

Rakennettu ja pinnoitettu alue lisääntyy korttelissa 86 nykyisestä, mikä lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää. Hulevesien hallintaan liittyen kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta jätevesien kautta vaikutuksia vesistöihin, sillä uudet rakennukset liitetään kaupungin viemäriverkkoon. Korttelin 86 läpi kulkeva pelto-oja siirretään kaavamuutosalueen länsipuolelle, mutta se säilyy nykyisen kaltaisena avo-ojana.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa kaavamuutosalueella sijaitsevan liikerakennuksen laajentamisen vähittäiskaupan suuryksiköksi. Laajentuvien liiketilojen myötä yritykseen syntyy uusia työpaikkoja, Disas Fish on arvioinut lisäykseksi 10-15 henkilöä. Uudet työpaikat puolestaan lisäävät kaupungin saamia verotuloja. Kaupan työpaikkojen lisäksi uusia työpaikkoja voi syntyä myös ravintolapalveluihin sekä yrityksen käyttämiin logistiikka- ja kiinteistönhuoltopalveluihin.

- 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.

- Vaikutukset kaupan rakenteeseen

Asemakaavamuutosalueella ja Ahtaajankadun itäpuolella sijaitsevien liikeyritysten toimintakonsepti eroaa lähtökohdiltaan selkeästi muista Lappeenrannassa toimivista liikkeistä. Kauppojen tavoitteena on palvella pääasiassa Venäjän ja Suomen välillä liikkuvia matkailijoita. Yritysten sijoittumisstrategiana on sijoittua mahdollisimman lähelle valtakunnan rajaa Suomen puolella. Liikkeiden tuotevalikoima ja tarjonta kohdistuvat pääosin venäläisiin asiakkaisiin ja heidän kulutustottumuksiinsa.

Yleiskaavan mukaan alueelle sijoittuvan kaupan tulee olla matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää. Rajakaupalla tarkoitetaan kahden valtion rajalla tapahtuvaa kaupan käyntiä. Rajakaupan toteuttamisen taustalla vaikuttaa edullisten tuotteiden tai palveluiden hankkiminen.

Rajaliikenteeseen tukeutuvien kaupan yksiköiden sijoittuminen nimenomaan Mustolan alueelle on perusteltua alueen sijainnin vuoksi. Alueelle sijoittuvat kaupan yksiköt palvelevat kokonaisuudessaan hyvin rajan ylittävää liikennettä sekä myös sellaista rajan yli suuntautuvaa liikennettä, joka ei käy Lappeenrannan keskustassa vaan kääntyy alueella asioituaan takaisin raja-asemalle.

Kaavamuutoksen seurauksena ei muodostu uutta kauppapaikkaa, vaan nykyinen myymälä laajenee. Tontille voi sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön, jolla tarkoitetaan nykyisin yli 4000 kerros-m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (MRL:n osauudistus 1.5.2017). Kaavan mahdollistama myymäläyksikkö ylittää myös **merkitykseltään seudullisen** vähittäiskaupan suuryksikön alarajan (Lappeenrannassa 7000 krs-m² muun erikoistavaran kaupan osalta).

Kaupallisten vaikutusten kannalta on keskeistä, että kaavamuutoksen myötä alueelle ei tule uusia kaupan toimijoita, vaan nykyisen yrityksen toiminta laajenee. Kaupan suuryksiköiden tarjonta kasvaa ja monipuolistuu alueen sisällä. Kaavamuutos mahdollistaa toimijoiden liikevaihdon ja markkinaosuuden kasvun. Samalla myynti kerrosalaneliometriä kohti todennäköisesti laskee.

Asemakaavamuutos täyttää ylemmiltä kaavatasoilta tulevan vaatimuksen, että alueelle sijoittuva toiminta on rajakauppaa. Samalla on kielletty seudulliset, yli 5000 kerros-m²:n suuruiset päivittäistavarakaupan suuryksiköt. MRL:n muutoksesta huolimatta **voivat** asemakaavan sisältövaatimukset hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä esimerkiksi päivittäistavarakaupan palvelujen saatavuuden ja toimivan kilpailun kehittymisen turvaamiseksi. Tässä asemakaavassa ei ole asemakaavamääräyksillä rajattu tarkemmin kaupan laatua tai kokoa, kuin mitä yleiskaavamääräyksestä johtuu. Asemakaavalla varaudutaan tuleviin tarpeisiin ja sen tulee olla joustava toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten varalta.

Koska liikkeen pääasiallinen asiakaskunta tulee rajaliikenteen kautta, vaikuttaa kaavan toteuttaminen paikalliseen kauppaan vain vähän. Kaupan lajeja tarkasteltaessa kaavan mahdollistama kasvu jakautuu kaikille vähittäiskaupan sektoreille, myös päivittäistavarakauppaan.

Kokonaisuutena asemakaavan muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia Lappeenrannan kauppakeskittymien kaupalliseen rakenteeseen tai toimivuuteen. Lisääntyvä tarjonta ei merkittävästi kilpaile Lappeenrannan muiden kaupan keskittymien kanssa eikä siten heikennä niiden toimintaedellytyksiä kauppapaikan tarjonnan nojautuessa venäläisten asiakkaiden kulutukseen.

Mustolan alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden asemakaavan mukainen kokonaiskerrosala kasvaa tämän asemakaavamuutoksen myötä 16 600 krs-m²:iin. Tästä Disas Fishin tontille sijoittuu 8500 krs-m² (lisäystä 2000 krs-m²) ja Ahtaajankadun itäpuoliseen kortteliin 8100 krs-m². Yleiskaavan mukainen Mustolan alueen kaupan enimmäismitoitus on 47 400 krs-m². Myös Ahtaajankadun itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos vähittäiskaupan suuryksiköiden laajentamiseksi.

- Lähteet:
- Lappeenrannan kaupungin Mustolan asemakaavan muutos. Kaupan vaikutusten arviointi. Santasalo ky 4.10.2011.
 - Tuomas Santasaloon puhelinhaastattelu 28.2.2018

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia alueen liikenneverkkoon. Suunnittelualueen pääliikenneyhteytenä toimii jatkossakin Ahtaajankatu, jolta on yhteys valtatie 13:lle.

Kaavamääräyksen mukaan nykyiset Ahtaajankadun tonttiliittymät voivat säilyä niin kauan, kun valtatie ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen tonttiliittymät Ahtaajankadulle poistuvat.

Terminaalinkatu suunnittelualueen pohjoispuolella säilyy kaavassa ennallaan ja toimii Mustolan alueen sisäisenä liikenneväylänä.

- Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos lisää ajoneuvoliikennettä verrattuna nykytilanteeseen. Laajennuksen matkatuotosluvut jäävät kuitenkin huomattavasti pienemmiksi verrattuna siihen, että vähittäiskaupan suuryksiköt olisivat kokonaan uusia.

Suhteellisesti eniten lisääntyy henkilöautoliikenne. Lisääntyneen liikenteen vaikutukset kohdistuvat pääosin Ahtaajankadulle ja Terminaalinkadulle. Alueen asiakaskunta poikkeaa alueelle valtatieä pitkin kulkevasta liikennevirrasta. Mikäli liittymä Ahtaajankadun ja valtatie välillä pysyy toimivana, asiakasliikenne tulee alueelle ja lähtee sieltä valtatielle eikä kulkeudu muuhun Mustolan alueen liikenneverkkoon. Suuri osa venäläisistä asiakkaista tulee keskisuurilla busseilla. Merkittävä asiakaskunta on myös raskaan liikenteen kuljettajat, jotka hakevat itselleen tai välittävät kulutustavaraa Venäjälle.

Vuodelle 2035 laaditun ennusteen (Trafix Oy 2015) mukaan Ahtaajankadun keskivuorokausiliikenne kasvaa suunnilleen 2740 ajoneuvoon vuorokaudessa (1370 + 1370). Valtatie 13 keskivuorokausiliikenteen ennustetaan moninkertaistuvan vuoteen 2035 mennessä. Ahtaajankadun itäpuolella valtatie 13:n vuorokausiliikenne kasvaa 14 700 ajon./ vrk (7350 + 7350) ja länsipuolella keskivuorokausiliikenteen ennustetaan kasvavan 21 880 ajoneuvoon vuorokaudessa (10940 + 10940).

Liikenteen toimivuustarkastelujen perusteella alueen nykyiset liittymäratkaisut mahdollistavat huomattavan liikenteen lisääntymisen. Lisäksi kaavamuutosalueen aluerajaukset mahdollistavat tarvittaessa eritasoliittymän rakentamisen Ahtaajankadun ja valtatie 13:n liittymään.

Liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi Ahtaajankadulta on kielletty kääntyminen vasemmalle Disas Fishin pihaan. Kielto on syytä säilyttää myös jatkossa, sillä se ehkäisee Ahtaajankadulle etelästä tulevan liikenteen jonoutumista, mikä puolestaan voi estää liittymisen Rajamarketin suunnasta Ahtaajankadulle.

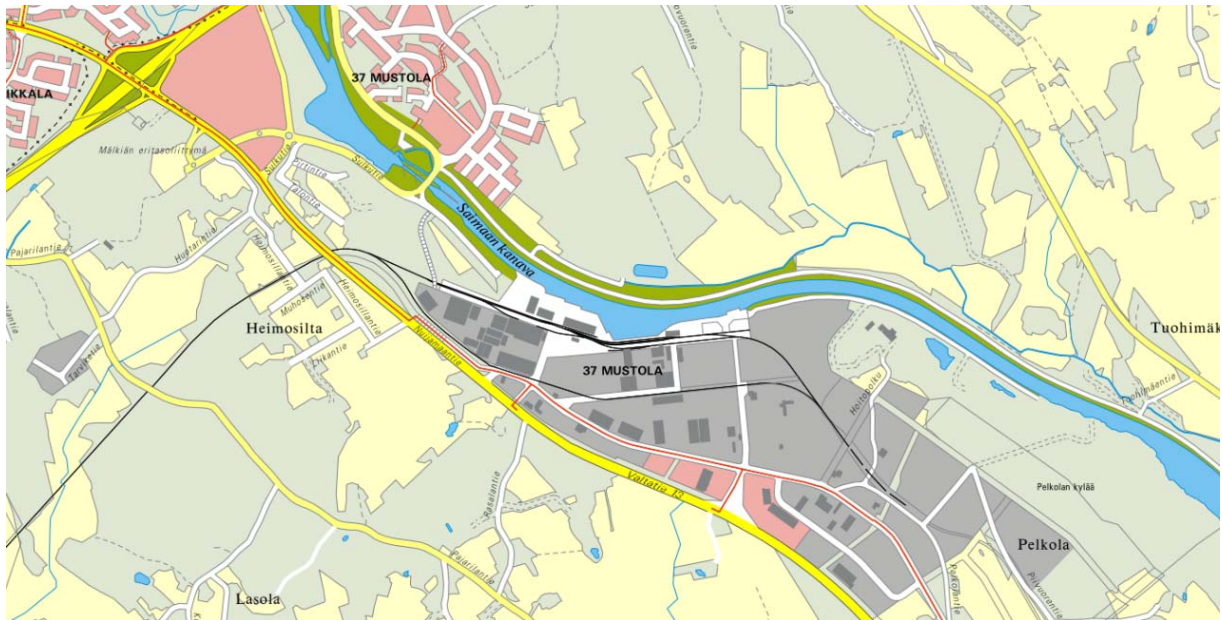
Kokonaisuutena kaavaratkaisu ei aiheuta kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen.

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta, vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat jatkossakin tontille. Ajoneuvoliittymät tonteille ovat toistaiseksi Ahtaajankadulta ja Terminaalinkadulta, mutta Ahtaajankadun eritasoliittymän rakentamisessa kaavaan merkitty ajoneuvoliittymäkielto tonteilta suoraan Ahtaajankadulle astuu voimaan.

- Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen yhteyksiin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta joukkoliikenneyhteyksiin eikä kevyen liikenteen yhteyksiin. Valtatie 13:n varressa, Ahtaajankadun molemmin puolin, on lähiliikenteen linja-autopysäkit Nuijamaan ja Lauritsalan suuntiin. Arkisin suunnittelualueen ohi kulkee kolme lähiliikenteen linja-autovuoroa kumpaankin suuntaan.

Ahtaajankadun ja Terminaalinkadun varressa on kevyen liikenteen väylät, joita ei ole vielä kaikilta osin rakennettu valmiiksi. Alue on saavutettavissa yhtenäistä kevyen liikenteen verkostoa pitkin Lappeenrannan keskustan ja Lauritsalan suunnista.



Mustolan alueen kevyen liikenteen väylät (merkitty karttaan punaisilla viivoilla).

- Vaikutukset liikennemeluun

Liikennemäärien kasvaessa myös liikennemelu suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä lisääntyy. Suunnittelualueelle ei ole kuitenkaan osoitettu kaavassa asu- mista eikä muita melulle herkkiä toimintoja. Lisääntynyt liikennemelu ei siten aiheuta ihmisten elinolosuhteiden heikkenemistä eikä sillä ole vaikutusta suunnittelualueen toimintoihin. Valtatie 13:n parantamishankkeen YVA – selostukseen (Kaakkois-Suomen ELY 2014) sisältyvän vuoden 2030 ennusteen mukaan valtatie päivämелutaso ylittää ennustetilanteessa 65 dB tien välittömässä läheisyydessä ja 55 dB likimain Terminaalinkatuun ulottuvalla alueella. Vastaavasti yöajan ennustettu melutaso ylittää valtatie varressa 55 dB ja pääosalla suunnittelualuetta 50 dB. Alueen pohjoiskulmassa ennustettu yömelu on 45- 50 dB (Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys, Ramboll Finland Oy 19.3.2015).

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen palvelutarjonta kasvaa ja monipuolistuu, kun nykyinen Disas Fish:n myymälätila laajenee vähittäiskaupan suuryksiköksi. Venäjältä tulevan ostosmatkailun ohella asiakkaat tulevat osaksi lähialueelta Lauritsalasta ja muualta Lappeenrannan itäalueelta. Vaikutus lähialueen asukkaiden palvelujen saatavuuteen on kokonaisuutena positiivinen. Asukkaiden peruspalvelut ja pääosa erikoiskaupan palveluista säilyy jatkossakin Lauritsalassa ja kaupungin ydinkeskustassa.

- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole negatiivista vaikutusta alueen ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu sellaisia toimintoja, kuten asumista, joille aiheutuisi haittaa lisääntyvästä liikenteestä ja liikennemelusta. Vähittäiskaupan suuryksikön synnyttämä liikenne ohjautuu pääosin Ahtaajankadun kautta pääliikenneverkolle eikä suuntaudu olemassa oleville asuinalueille.

6.6 Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa Disas Fishin myymälä- ja tuotantotilojen laajentamisen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen on suhteessa Mustolan nykyiseen rakennusvolyymiin suhteellisen vähäistä eikä muuta Lappeenrannan itäisten alueiden kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksella ei ole myöskään seudullisia vaikutuksia.

- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Asemakaavan toteuttaminen ei merkittävästi muuta suunnittelualueen yleisilmettä eikä sille ympäröiviltä kaduilta ja teiltä avautuvia näkymiä. Lisärakentaminen sijoittuu päälähestymissuunnasta Ahtaajankadulta katsottuna olemassa olevan rakennuksen taakse ja sen vaikutus kaupunkikuvaan on sen vuoksi lähinnä paikallinen.

Suunnittelualue on kaupunkikuvaltaan tyypillistä keskustan ulkopuolista kaupan aluetta. Sille ovat tyypillisiä väljästi katutilaa rajaavat, muodoltaan pelkistetyt hallimaiset liikerakennukset ja niitä ympäröivät laajat paikoitusalueet. Asemakaavan mukaiset laajennukset noudattavat tähänastista rakentamistapaa eivätkä kokonaisuutta tarkasteltuna muuta merkittävästi kaupunkikuvaa tai maisemakuvaa. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei muuta myöskään maaston muotoja eikä alueelta avautuvia näkymiä.

Ahtaajankadun ja Terminaalinkadun rakennukset näkyvät erityisen selvästi lounaaseen Rasalan peltoaukean yli. Disasin rakennus sulautuu kuitenkin laajennettunakin hyvin sitä ympäröivien, pääosin siniharmaasävyisten varasto- ja liikerakennusten kokonaisuuteen.

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan on lievennetty asemakaavassa rakentamistapaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä.

- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavan toteuttamisen myötä korttelin 86 myymälä- ja varastotiloja on mahdollista laajentaa länteen päin siten, että muodostuu maksimissaan 8500 krs-m²:n laajuinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Rakennuksen kerrosala voi olla kasvaa nykyisestä lähes 1,8-kertaiseksi.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan. Korttelin 86 läpi kulkeva oja joudutaan siirtämään korttelialueen ulkopuolelle. Ojan siirrosta on sovittu Lappeenrannan kaupungin ja maanomistajan kesken tontin myynnin yhteydessä.

- 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.

- Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutos on kaikilta osin voimassa olevan 1. vaihemaakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue sijoittuu 1. vaihemaakuntakaavassa merkitykseltään seudullisen rajakaupan suuryksikön alueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun, toiminnan luonteen ja ison tonttitilan tarpeen puolesta sekä liikennetarvetta vähentäen soveltuu rajan vaikutusalueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonto- ja maisema-arvojen sekä kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitus Mustolan alueella on 47 400 kerros-m².

6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion

viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Asemakaavamuutoksella päivitetään suunnittelualueen kaavamerkintä vastaamaan alueella voimassa olevaa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaa 2030 (eteläinen osa-alue, 1. vaihe), mikä mahdollistaa alueen kiinteistön muuttamisen vähittäiskaupan suuryksiköiksi. Samalla luodaan mahdollisuuksia Mustolan kaupan ja teollisuuden alueen kehittymiselle ja mahdollistetaan uusien työpaikkojen syntyminen alueelle.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisu edistää Lappeenrannan elinvoimaa ja asemaa erityisesti rajaliikenteeseen tukeutuvan kaupan keskuksena ja luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Alueella on kysyntää liiketonteista hyvillä paikoilla ja kaavamuutoksella vastataan elinkeinoelämän tarpeisiin. Kaavamuutoksella hyödynnetään voimassa olevaa kaavaa paremmin alueen kaupallinen potentiaali.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnan rajalle vievän valtatie 13:n varrella. Kaavaratkaisussa on huomioitu ja turvattu valtatie kehittäminen mahdollistamalla sen leventäminen ja eritasoliittymän rakentaminen. Alueelle on mahdollista kulkea myös kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Suunnittelualueelle ei sijoitu melulle herkkiä toimintoja, kuten asumista.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen liitteenä on alueen havainnepiirros. Havainnepiirroksessa on esitetty yksi vaihtoehto rakennusten sijoittamisesta tontille. Asemakaava mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen alueelle.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muuttamisesta tehdään MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 26.3.2018



Elina Moisio

Kaavasuunnittelija



Matti Veijovuori

Asemakaava-arkkitehti



Maarit Pimiä

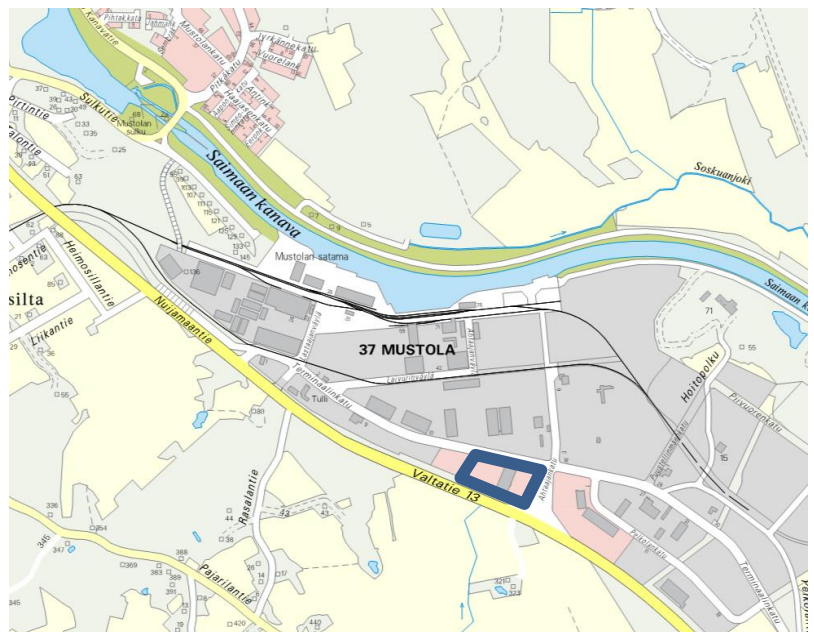
Kaupunginarkkitehti

**AHTAAJANKATU 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS (DISAS FISH)****37 MUSTOLA, kortteli 86****ALOITE**

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajien SF-Teli Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muuttamisesta tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Mustolassa sijaitsevia Disas Fish-yrityksen tonttia. Suunnittelualue sijaitsee Mustolan satama- ja työpaikka-alueella noin 11 km Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Disas Fishin tontti rajautuu pohjoisessa Terminaalinkatuun ja idässä Ahtaajankatuun. Etelässä tontti rajautuu valtatie 13:een. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus näkyvät viereisessä kuvassa.

**SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET**

Suunnittelun tarkoituksena on päivittää Disas Fishin tontin asemakaavamerkintä vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavaksi ja lisätä rakennusoikeutta.





Viistoilmakuva idästä v.2016

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. kaupan rakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana molempien vaihtoehtojen osalta 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 viheryhteiset
- 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 toteuttaminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen

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.

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

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 HYVÄKSYMINEEN

- 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 nähtäville vuoden 2018 alkupuolella.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaava-suunnittelija Elina Moisio, puh. 040 649 5001

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi



Uudisrakennus



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
37 MUSTOLA
Kortteli 86

Päiväys 26.3.2018

Piirtänyt NS

Työ nro K2641



2.3.2018

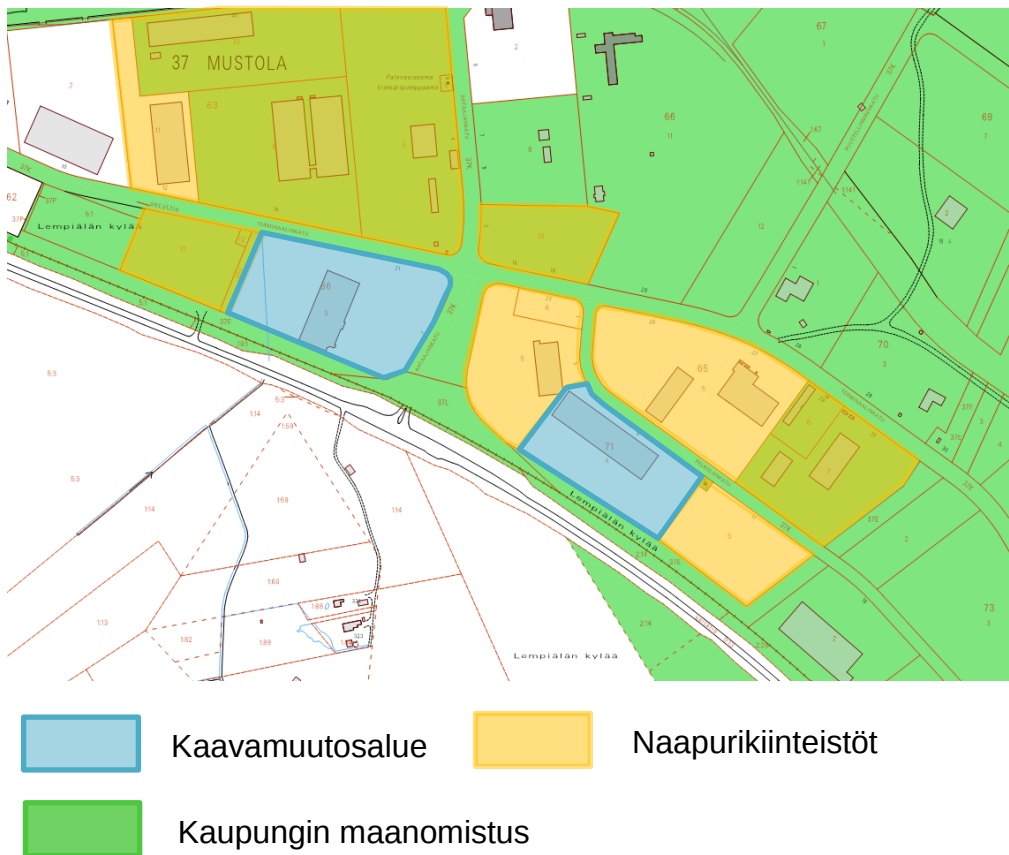
LPR/741/10.02.03.00/2018

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 päivättyä 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-asematiloja.

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 maantieteellisten kaavalausunnott valmistelelee 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

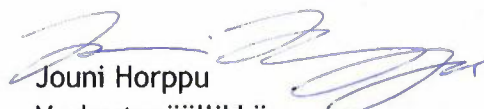
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

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



26.3.2018

LPR/741/10.02.03.00/2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS 37 MUSTOLA, kortteli 86 (Disas Fish)**KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin****Kaavaluonnos 2.3.2018 oli nähtävillä 5.3.–23.3.2018****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. Raja-liikenteeseen 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. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 1.4.2018 jälkeen.

- 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 suuriset 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 laatuun 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.

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 sääteilyn 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. Kaavaselistusta on täydennetty rajakaupan määritelmän ja rajaliikenteeseen liittyvien perusteiden osalta.

- e) Asemakaavan rajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että Disas Fishin asemakaavamuutos on erotettu omaksi kaavahankkeeksi. Kaupan kokonaisvaikutukset pienenevät tämän kaavamuutoksen osalta luonnosvaiheen tilanteeseen verrattuna, sillä kaavamuutosalueen pienentymisen vuoksi alueen rakennusoikeus tulee kasvamaan vain 2000 kerros-m². Lisäksi on huomattava, että Disas Fishin rakennus sisältää normaalista liikerakennuksesta poiketen laajoja kalankäsittely- ja kylmätiloja, eikä rakennuksen muuttuminen esimerkiksi kokonaan myyntitilaksi ole todennäköistä.

Kaavaselistusta on täydennetty siten, että siinä on kuvattu miten tämä kaavamuutos ja siinä esitetty kaupan määrä vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.

- f) Asemakaavaselistukseen on täydennetty arvio suunnittelualueen saavutettavuudesta pyöräilyllä ja jalankululla. Pysäköintialueet on tontilla pääosin toteutettu eikä asemakaavamääräyksiin ole tarpeen sisällyttää tarkempia jalankulua ja pyöräilyä koskevia määräyksiä.
- g) Koska kyseessä on jo pääosin rakennettu tonttialue, jossa lisärakentaminen sijoittuu päälähestymissuunnista katsottuna vähemmän näkyviin suuntiin, 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 maantietalueiden kaavalausunnot valmistelee Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

Vastine: OK.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

- a) Kaupunki neuvottelee maankäytösopimuksilla 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 asemakaavamuutosta on päädytty viemään eteenpäin omana asemakaavamuutoksenaan, joten tämän kaavamuutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus vain korttelin 86 omistajan kanssa.

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.

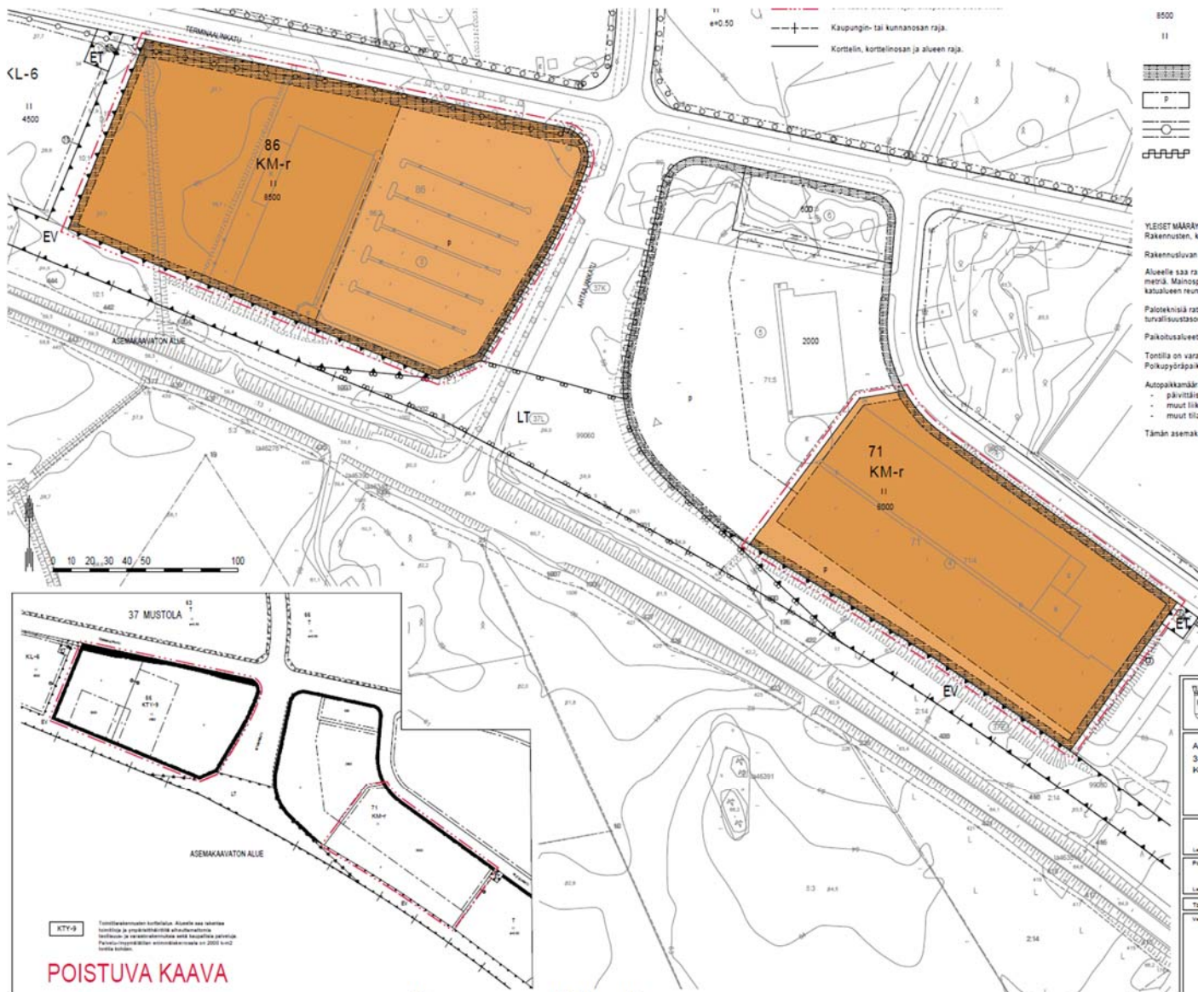
Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

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



Pienennös luonnosvaiheen asemaakaavasta



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

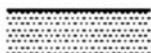
Korttelin numero.

8500

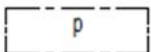
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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 jäsennöidä 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		26.3.2018		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi		Ahtaajankatu 2, asemakaavan muutos				
Kunta	LAPPEEN-RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2641			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	03.03.2018			
Kaava-alueen pinta-ala	3,1663	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	3,1663			
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	3,1663	100,0	8500	0,27	X	+2 000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1663	100,0	8500	0,27		+2 000
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.				X		
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. lkm _±	Suojeltujen rak. k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi **Ahtaajankatu 2, asemakaavan muutos**

Kunta	LAPPEEN-	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2641
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	3,1663	100,0	8 500	0,27		+2 000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,1663	100,0	8 500	0,27		+2 000
K						
KL						
KM-r	3,1663	100,0	8 500	0,27	3,1663	+8 500
KT						
KTY-9					-3,1663	-6 500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



21.09.2017

929/10.02.03.00/2017

kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-37-86-3
Kortteli/tontti/muu alue	Kortteli 86/Tontit 1 ja 2
Osoite	Terminaalinkatu 21 tai Ahtaajankatu 2

2. MUUTOSESITYS

Asemakaavan muutos siten että se mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön.

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☐ Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta
☐ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☐ Valtakirja
☐ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	SF-Teli Oy
	Postiosoite	Tekniikkatie 2, 07955 Tesjoki
	Sähköpostiosoite	martti.tepponen@disas.fi
	Puh. virka-aikana	+358440533575
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	2068347-8
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	Martti Tepponen
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	martti.tepponen@disas.fi
	Puh. virka-aikana	+358440533575

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	7.9.2017 Lappeenranta
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	Martti Tepponen

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

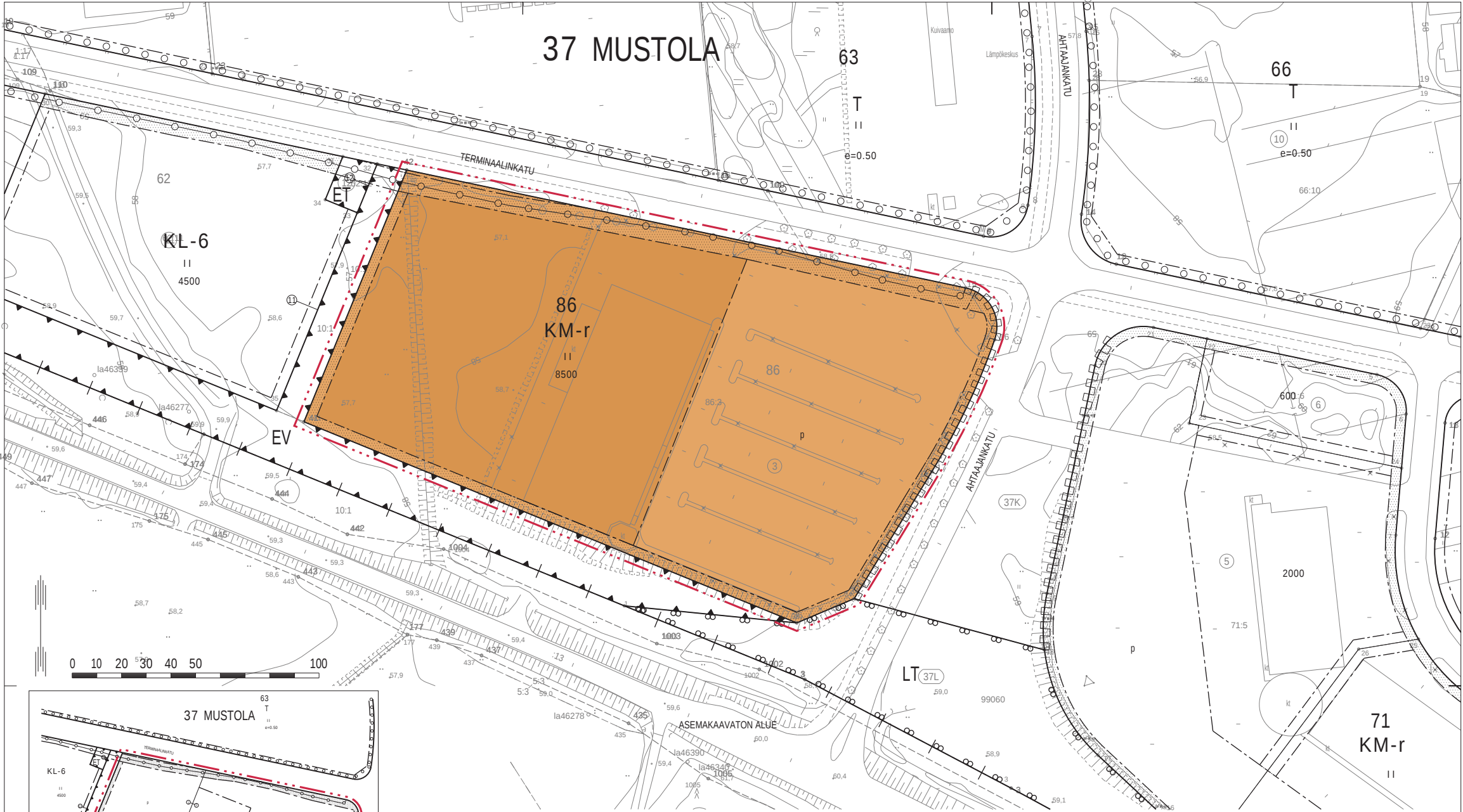
Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällystä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.



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

- 86

Korttelin numero.
- 8500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- p

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 keskiliinjasta - 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.

Rakennusluvun 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 jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Tontilla on varattava polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten riittävästi tilaa. Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp/ 350 kerros-m2.

Autopaikkamääräykset:

- päivittäistavaraliikkeet 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 Kortteli 86	
Lappeenrannassa 26.3.2018Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti	
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset	
Lappeenrannassa 16.1.2018Riitta Puurtinen, kaupungingeodeetti	
Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28Korkeusjärjestelmä N2000	
Vahvistanut	Ennakkokuuleminen 5.3.-23.3.2018
	Kaup. keh. Itk 4.4.2018
	KH
	Nähtävillä
	KV
Valmistelija EM	Piirittänyt NS, EM
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2641