

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-
SUUNNITELMA**

7.1.2014, täydennetty
20.2.2014

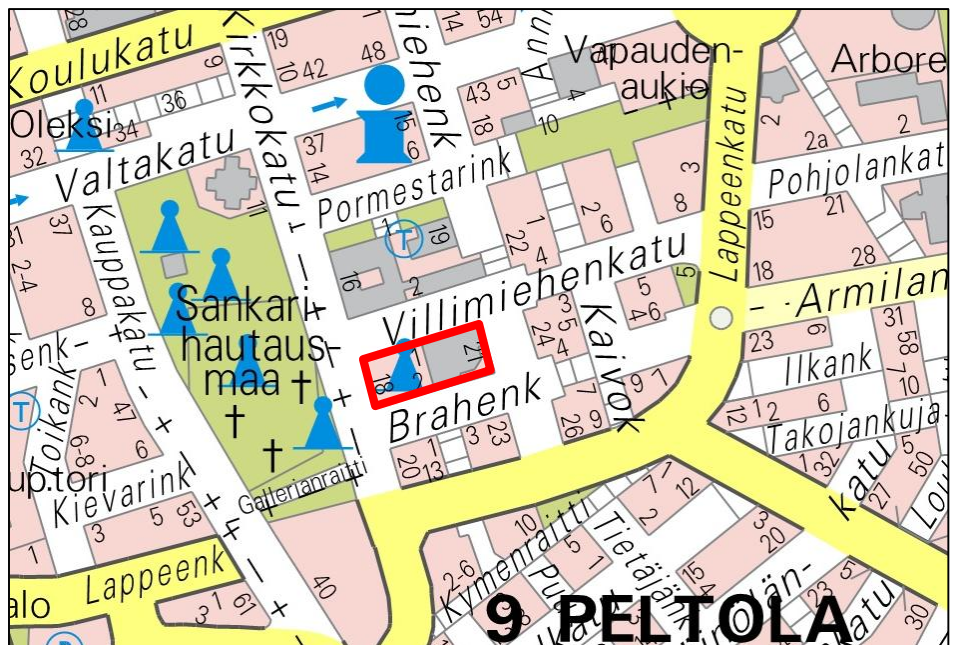
**KAUPUNGINTALON ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
9 PELTOLA, Kortteli 27, tontti 1****YLEISTÄ**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Lappeenrannan kaupunki.

Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee Peltolan kaupunginosan korttelin 27 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustassa: alueen itäpäässä sijaitsee Lappeenrannan kaupungintalo ja länsipäässä kaupungintalon edusta-aukio, ns. kansalaistori. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Villimiehenkatuun, idässä Raatimiehenkatuun, etelässä Brahenkatuun ja lännessä Kirkkokatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajausta on esitetty alla olevalla kartalla.

**SUUNNITTELUN
TAUSTA JA TAVOITE**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen kaupungintalon kaakkoispuolelle, nykyisin rakentamattomalle tontinosalle. Kaupungilla ei ole osoittanut rakentamattomalle tontin osalle omaa käyttöä, joten kaupunki on päättänyt myydä tontin osan ulkopuoliselle toimijalle. Asemakaavamuutoksella käyttämätön tontin osa erotetaan omaksi tontiksi ja alueen käyttötarkoitus muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Tekninen toimi | Kaavoitus

PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 2921

teke.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

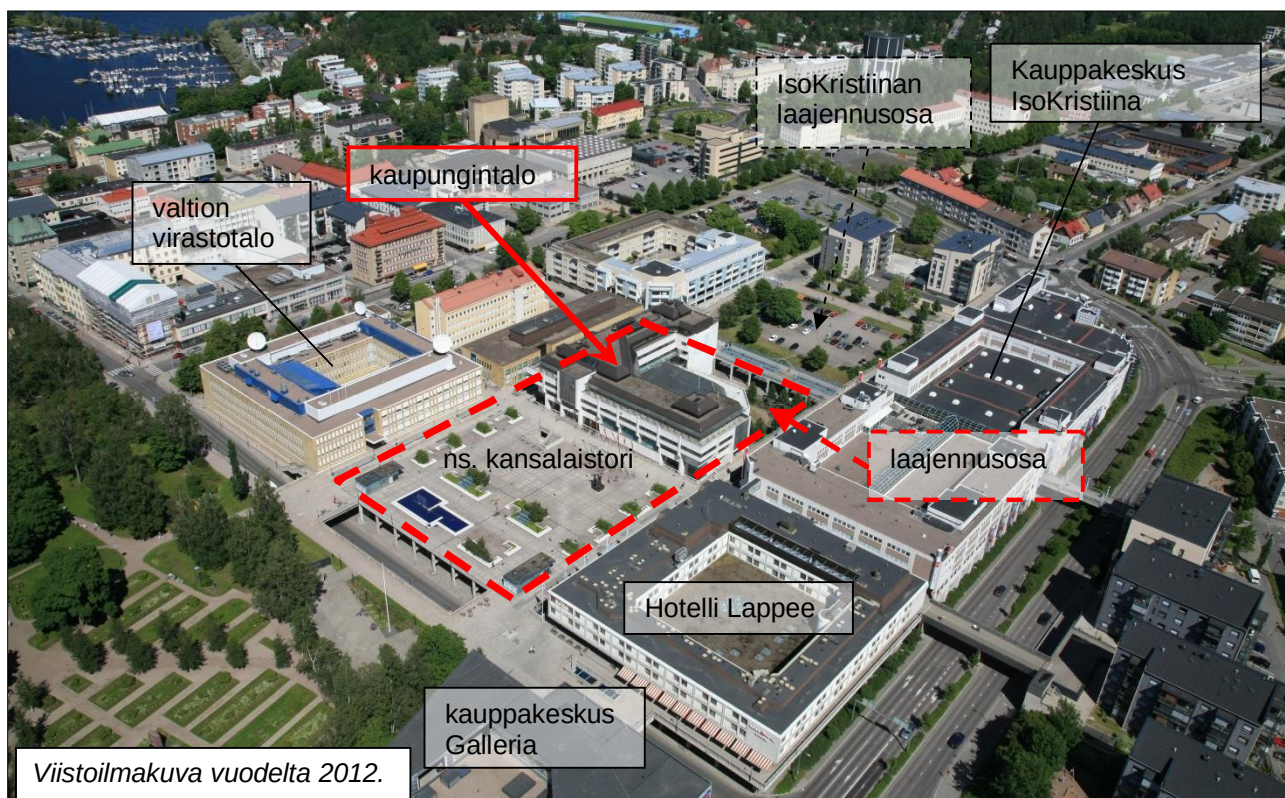
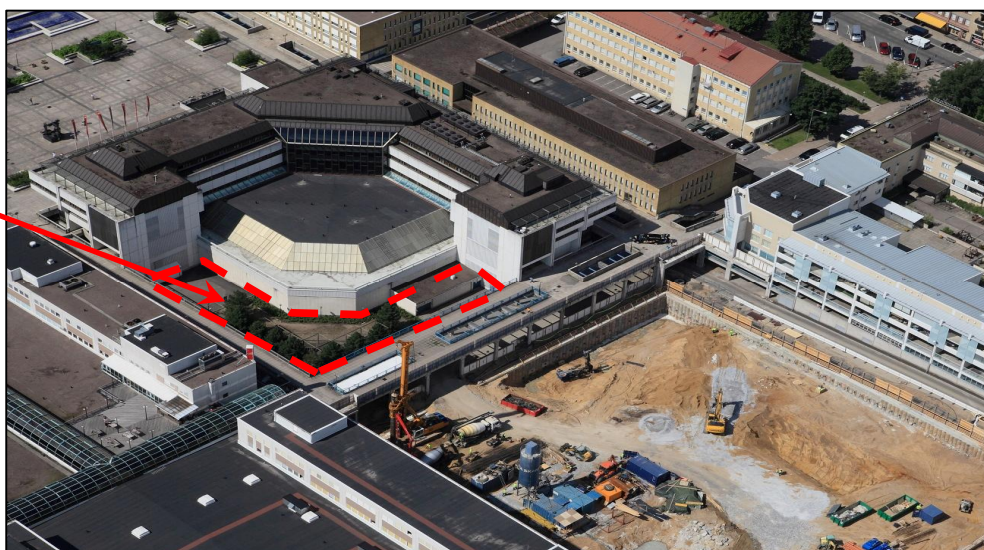
LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualueella sijaitsee Lappeenrannan kaupungintalo. Tontin kaakkoiskulma, johon lisärakentamista suunnitellaan, on tällä hetkellä rakentamaton.

NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustassa: alueen itäpäässä sijaitsee Lappeenrannan kaupungintalo ja länsipäässä kaupungintalon edusta-aukio, ns. kansalaistori. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee valtion virastotalo ja poliisitalo, eteläpuolella on Hotelli Lappee ja kauppakeskus IsoKristiina. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kirkkopuisto. Alueen itäpuolelle ollaan parhaillaan rakentamassa IsoKristiinan laajennusta ja uutta kaupunginteatteria.

LAAJENNUSOSA



teinen sijainti. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan *alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja vapaa-ajan palvelujen sekä virkistysarvojen turvaamiseen. Erityisesti jalankulun ja kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikenteen laatua ja sujuvuutta tulee kehittää.*

Lisäksi suunnittelualue kuuluu *kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk)*. Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatukäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue. Alueilla, joilla on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä tai laatukäytävän sisällä oleva pienempi kehittämiskohdemerkintä.

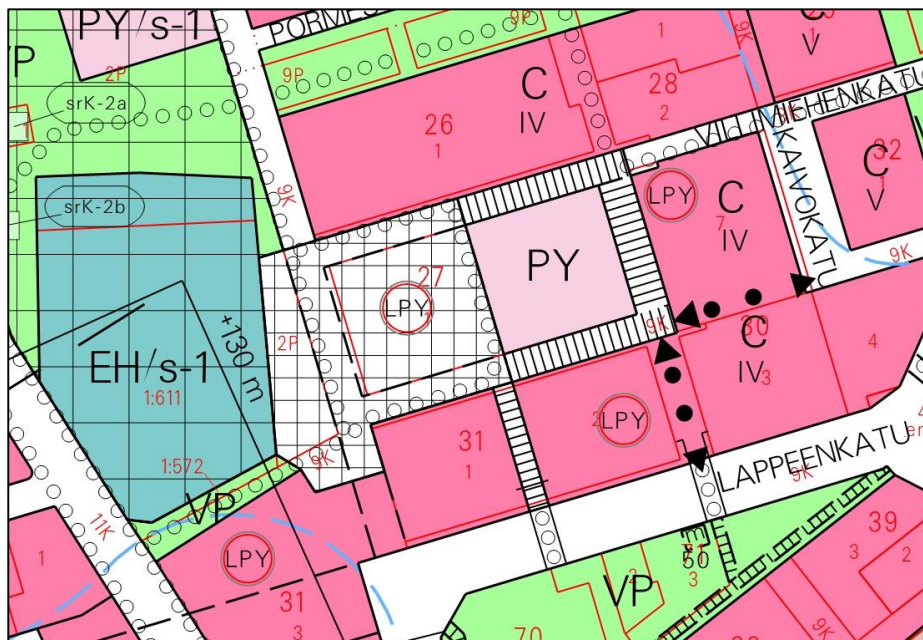
Keskusta-alue on osoitettu (kk) *kaupunkirakenteen kehittämisen* kohdealueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että kohdealueelle sijoittuvat toiminnot ja alueen maankäytön ratkaisut eheyttävät kaupunki-/taajamarakennetta ja ne antavat hyvät mahdollisuudet kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen kehittämiseen ja lähipalveluiden toteutumiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä suunniteltaessa on turvattava riittävät lähivirkistysalueet.

Parhaillaan ollaan laatimassa **Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavaa**, jossa tarkastellaan erityisesti kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen tarvitsemia aluevarauksia. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2013 ja kaavaehdotus 14.10-13.11.2013 välisen ajan. Vahvistamiskäsittelyyn kaava on tarkoitettu saada vuoden 2014 alkupuolella. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia aluevarauksia tai merkintöjä. Vaihemaakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu *keskustatoimintojen alueena (C)*.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Ydinkeskustan osayleiskaava 2020**. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 28.5.2007.

Suunnittelualueen itäosa on yleiskaavassa osoitettu *julkisten palvelujen ja hallinnon alueena* (PY). Alueen länsiosaa on osoitettu *katutorina/ aukiona ja yleisenä tai yksityisenä pysäköintilaitoksena* (LPY). Aukion reunoille on merkitty kevyen liikenteen reitit.



Ydinkeskustan yleiskaavassa on annettu asemakaavamuutosten laatimista ohjaavia erityismääräyksiä:

Rakennusoikeuden määräytyminen. Rakennusoikeus määritellään kullekin korttelialueelle erikseen pitäen lähtökohtana toiminnan edellyttämiä tarpeita, rakennusoikeuden sopeutumista koko keskustan koko-naistarpeeseen sekä kauniin kaupunkikuvan luomista. Erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä voidaan asemakaavoittaa yleiskaavamääräyksenä esitetyjä korkeampia korttelitehokkuuksia, mikäli pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa toteutettaviksi.

Kaupunkikuvan eheyttäminen. Kaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa pyritään eheyttämään kaupunkikuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kaupunkikuvallisesti merkittäviin rakennuksiin.

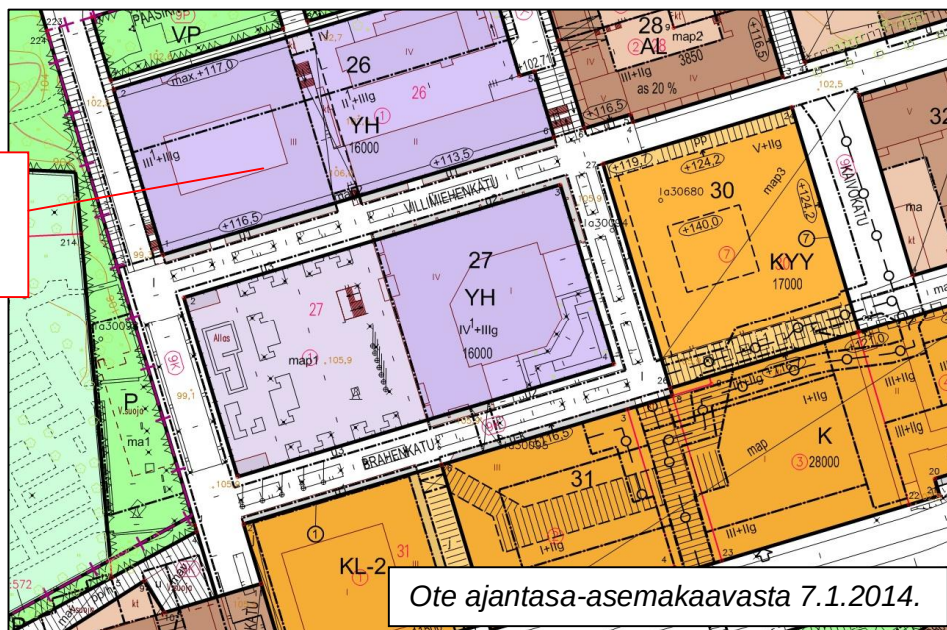
Havainnollistaminen. Asemakaavamuutosten yhteydessä on esitettävä havainnollisesti muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset käyttäen apuna esimerkiksi 3D-mallinnusta.

Lappeenrannan keskusta-alueelle ollaan laatimassa **keskustaa-jaman osayleiskaavaa 2030**. Kaavanlaatisprosessi on vasta alkuvaiheessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 19.12.1975 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on *hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH). Kaavan mukainen kerrosluku on neljä likimääräisen tason +105,91 yläpuolella ja kolme alapuolella (IV+IIIg). Rakennusoikeutta on osoitettu tontille 16 000 k-m².

Korttelissa 26 voimassa oleva asemakaava ei ole vielä näkyvisä ajantasa-aseமாகাavassa. Kuva päivitetään.



Lähiympäristön asemakaavat ovat pääosin 2000-luvulta. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan virastotalokorttelin asemakaava on päivitetty vuonna 2013 kuten myös alueen eteläpuolella olevan kauppakeskus IsoKristiinan asemakaava. Virastotalokortteli on asemakaavassa *hallinto- ja virastorakennusten korttelialue* (YH). IsoKristiinan laajennus kaupungintalon itäpuolella on asemakaavassa *liike- ja toimistorakennusten korttelialue*, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja kuten teatteri-, elokuva-teatteri- tai konserttitoimintaa palvelevia tiloja (KYY) ja olemassa oleva IsoKristiinan kauppakeskuksen alue on asemakaavassa *liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K). Hotelli Lappeen alue on asemakaavassa *liikerakennusten korttelialue* hotellitoimintaa varten (KL-2).

Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.1.2012.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennushankkeen suunnittelu on käynnistymässä (Arkkitehtistudio Sami Vuorinen Oy). Suunnittelun yhteydessä tullaan tutkimaan mm. erilaisia toteutusratkaisuja liike- ja toimistorakennuksen toteuttamiseksi.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan, palveluiden saatavuuteen ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavatyössä alla olevan jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia:

1. Ekologiset vaikutukset

- Vaikutukset maa- ja kallioperään
- Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin
- Vaikutukset pohjaveteen
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin
- Vaikutukset luontokohteisiin

2. Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

3. Liikenteelliset vaikutukset

- Vaikutukset liikenneverkkoon
- Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen
- Vaikutukset liikennemeluun
- Vaikutukset alueen pysäköintiratkaisuihin
- Vaikutukset joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen yhteyksiin

4. Sosiaaliset vaikutukset

- Vaikutukset palvelujen saatavuuteen
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Vaikutukset kevyen liikenteen yhteyksiin

5. Kulttuuriset vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kaupunkirakenteeseen
- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäännöksiin
- Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

1. Viranomaiset:

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - o ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Finavia

2. Lappeenrannan kaupungin hallintokunnat ja kaupunkiyhtiöt

- tekninen toimi (kaavoitus, kiinteistö- ja mittaus-toimi, kadut ja ympäristö, tilakeskus, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

3. Maanomistajat/ hallintaoikeuden haltijat, vuokralaiset

4. Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

5. Muut

- Telia Sonera Finland Oy
- Kymen Puhelin Oy

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä tärkeimmistä suunnitteluvaiheista. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet- sivulla www.lappeenranta.fi.

VALMISTELUVAIHE
Työn käynnistäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §). Perustietojen kokoaminen ja tarvittavien täydennysten tekeminen. Keskustelu työn lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). OAS:n toimittaminen tärkeimmille viranomaisille (MRL 66 §). Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta (MRL 63 §).

Ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville osallisella on mahdollisuus esittää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64.2 ja 64.3 §).

Alustava asemakaavaluonnos	Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen. Tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaispalaveri (MRL 66 §, MRA 26 §)
ASEMAKAAVALUONNOS Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)	Asemakaavaluonnoksen asettaminen nähtäville. Mielipiteet osallisilta, lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Mielipiteet toimitetaan kirjallisena Teknisen toimen kirjaamoon osoitteella PL 38, 53101 Lappeenranta.
Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen	Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
ASEMAKAAVAEHDOTUS Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)	Teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella. Ehdotus asetetaan nähtäville Lappeenrannan kaupungintalolle Teknisen toimen kaavoitukseen osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) sekä kaupungin internetsivuille www.lappeenranta.fi . Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
Muistutukset kaavaehdotuksesta	Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan Teknisen toimen kirjaamoon osoitteella PL 38, 53101 Lappeenranta.
Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen	Kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskettavat (MRA 32 §).
KAAVAN HYVÄKSYMINEN	Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).
VALITUS HYVÄKSYMISPÄÄTÖKSESTÄ	Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Kouvolan Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
KAAVAN ARVIOITU KÄSITTELYAIKATAULU	Kaavaluonnos laitetaan nähtäville alkuvuodesta 2014.
KAAVAN LAATIJA (lisätiedot)	Lisätietoja antavat kaupunginarkkitehti Erkki Jouhki puh. 040 709 07743 ja kaavoitusarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040-653 0745. Sähköposti on muotoa.etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi . Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa.