



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-asetiloja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24§)

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

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet (MRL 5§)

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

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

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54§)

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

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Yleiskaavan ohjaus

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

Kaupan rakentamisen ohjaus

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

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

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

Vaikutukset kauppaan

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

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

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

Liikenne

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

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

Kaupunkikuva

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

Alueidenkäyttöpäällikkö



Pertti Perttola

Arkkitehti



Annu Tulonen

28.03.2018

Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki

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

LPR/741/10.02.03.00/2018

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

terveisin Elina Moisio

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

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

Hei

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

Ystävällisin terveisin,

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

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

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

Hei,

Tässä liitteenä saapunut ennakkolausuntopyyntö asemakaavaluonnoksesta.

yt. Silva / kirjaamo

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

Lähetetty: perjantai 2. maaliskuuta 2018 10.22

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

Aihe: Lausuntopyyntö_Mustolan kaupan alueen asemakaavamuutos

Hei.

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

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntö.

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

Ystävällisin terveisin

Hanna-Maija Marttinen

Kaavavalmistaja

puh. 040 809 8657

Lappeenrannan kaupunki

Elinvoima ja kaupunkikehitys

Kaupunkisuunnittelu

Villimiehenkatu 1 / PL 11

53101 LAPPEENRANTA

www.lappeenranta.fi



Päiväys
5.3.2018

Dnro
LPR/741/10.02.93.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 2.3.2018

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

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

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

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 5.3.2018

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

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

13.3.2018,



Timo Kalevirta
Kaupungininsinööri



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 2.3.2018

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

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

Lappeenrannassa 26.3.2018

Päivi Salminen
rakennustarkastaja



16.3.2018

LPR/741/10.02.03.00/2018

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 2.3.2018

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

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

Lausunto:

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

Ympäristötoimelle ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

5.3.2018

06.03.2018

LOR/741/10.02.03 00/2018

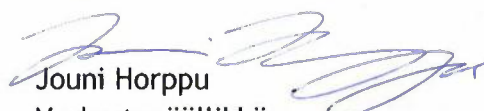
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 2.3.2018

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

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

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö