



Dnro LPR/545/10.02.03.00/2019

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4.5.2022, muutettu 28.6.2022, 31.8.2024
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO**

ALOITE

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt Lappeenrannan kaupungin ja Senaatin Asema-alueet Oy:n toimesta. Asemanseudun kehittäminen on Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2026 kohde nro 27. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 13.12.2023 ja kaupunginhallituksessa 18.12.2023.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuuotos koskee pääosin Reijolan kaupunginosassa sijaitsevaa Lappeenrannan asemanseudua. Suunnittelualue rajautuu idässä Kauppakatuun/Vanhaan Viipurintiehen, etelässä ratapihaan ja Reijolan työpaikka-alueeseen, lännessä/pohjoisessa Ratakatuun ja Armilanlinnan alueeseen. Oheiseen karttaan on merkitty suunnittelualan sijainti ja alustava raja. Alueen raja saattaa muuttua suunnittelun edetessä.

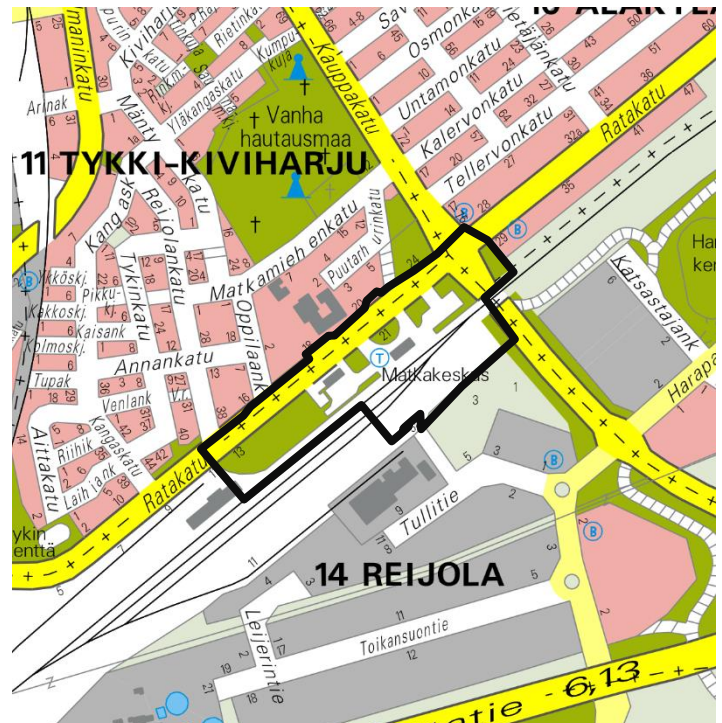
SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asemakaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa rautatieaseman ympäristön kokonaisvaltainen kehittäminen ydinkeskustaan liittyvänä toimitilojen, palvelujen ja asumisen alueena. Kaavalla mahdollistetaan myös juna- ja linja-autoliikenteen matkustajatoimintojen kehittäminen. Asemakaavat laaditaan vaiheittain siten, että ensimmäisessä vaiheessa muutetaan asemakaavaa Ratakadun ja rautatie välisellä alueella.

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

SELVITYKSET

Kaavatyön pohjaksi on laadittu mm. luontoselvitys, rakennushistoriaselvitys, tärinäselvitys ja -lausunto, meluselvitys ja liikennetarkastelu. Lisäksi suunnittelun pohjaksi on laadittu Asemanseudun viitesuunnitelma, jossa on tutkittu alueen rakennusmassoittelua ja kaupunkikuvaa.



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti opaskartalla.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueelta. Kuvaan on merkitty likimääräiset aluerajaukset 1. ja 2. vaiheessa toteutaville asemakaavoille.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kaupunkirakenteeseen ja sekä liikenneverkkoon. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualueetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö, luonnon monimuotoisuus ja luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset
- Vaikutukset kaupan rakenteeseen
- Yritysvaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Virkistysalueet ja ulkoilureitit

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, joukkoliikenne
- Pysäköinti
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Tärinä ja runkomelu

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Ympäristö ja luonnonvarat
 - Liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Väylävirasto

Lappeenrannan kaupunki

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

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat ja vuokralaiset

Muut

- Senaatin Asema-alueet Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- VR-Yhtymä Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Williparkki Oy
- 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 informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavan vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Asemakaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus kaupungintalolla 10.9.2024.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. 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 §) ja asettaminen nähtäville. **Toukokuu 2022**
- Lähtötietokysely asukkaille, linkki kyselyyn löytyy asemakaavan internetsivuilla: www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Keskustan alue > Asemanseudun kehittäminen **kevät 2022**
- Perusselvitysten teettäminen ja alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
 - Asemakaavaluonnos nähtävillä **5.-30.9.2024**
 - **Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.**
 - **Asukastilaisuus 10.9.2024**
- Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuluksella.
 - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
 - Arvioitu aikataulu: Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville vuoden 2025 aikana. **Aikataulu tarkennetaan luonnosvaiheen jälkeen**
 - **Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta**
- 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 HYVÄKSYMINEN

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

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan suunnittelun kuluessa muuttaa ja täydentää