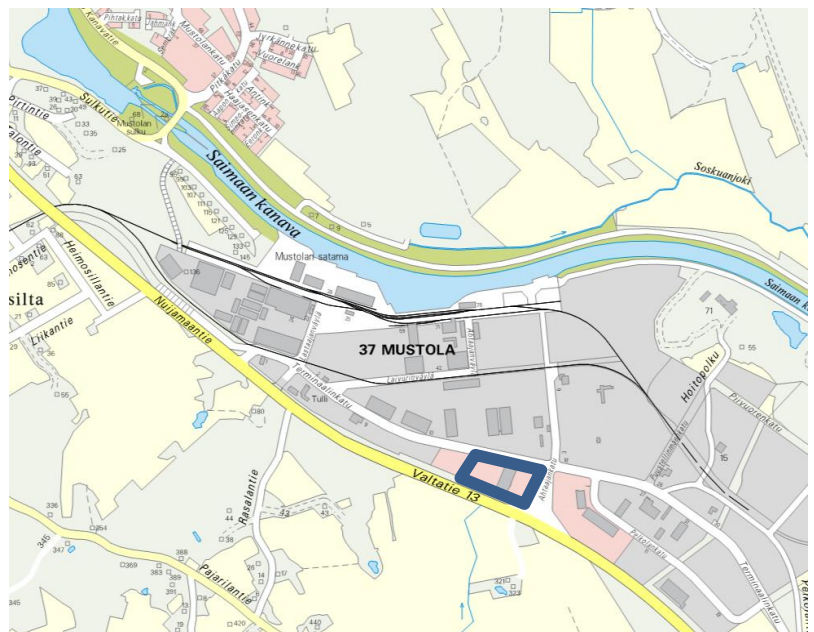


**AHTAAJANKATU 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS (DISAS FISH)****37 MUSTOLA, kortteli 86****ALOITE**

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 rajausta 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.

KAHAVAPROSESSI

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

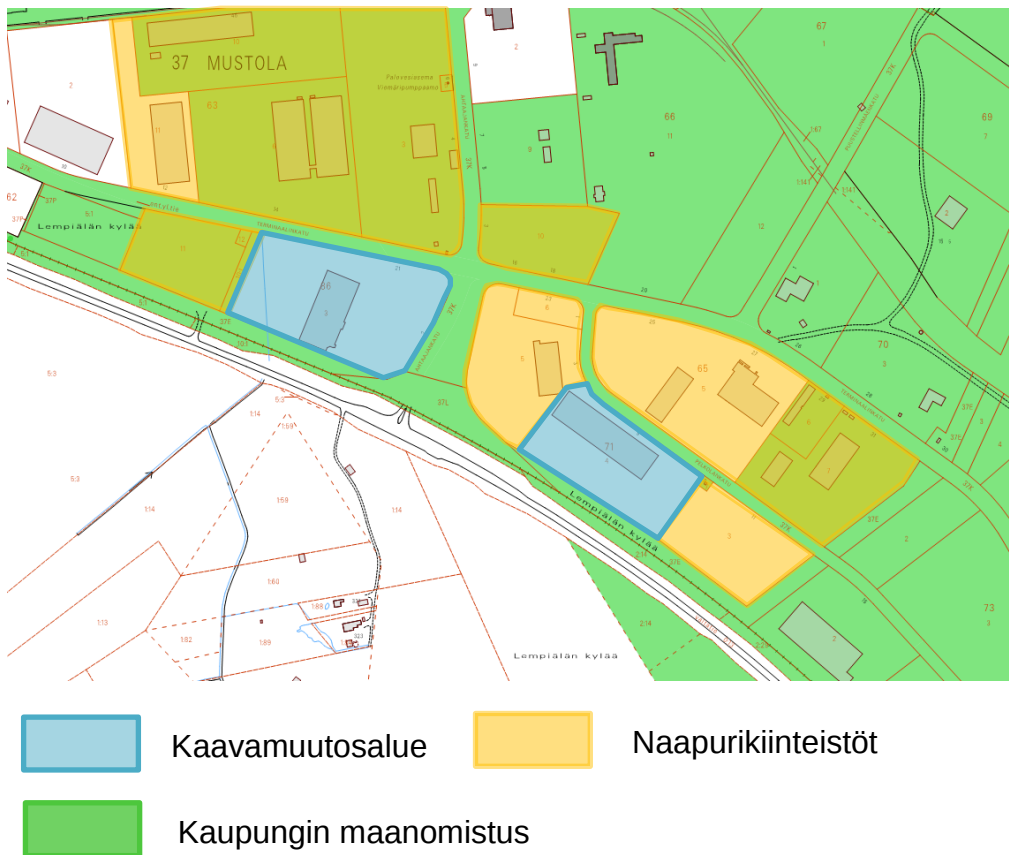
LPR/741/10.02.03.00/2018

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 huoltoasematiloja.

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

Lähettiläjä: 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

Lähettiläjä: 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

Lähettiläjä: 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 kaavalausunnot 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

Lähettiläjä: 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

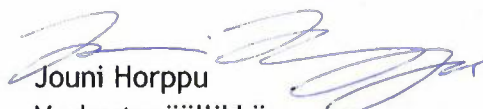
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

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 suuruiset 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 pientymisen 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

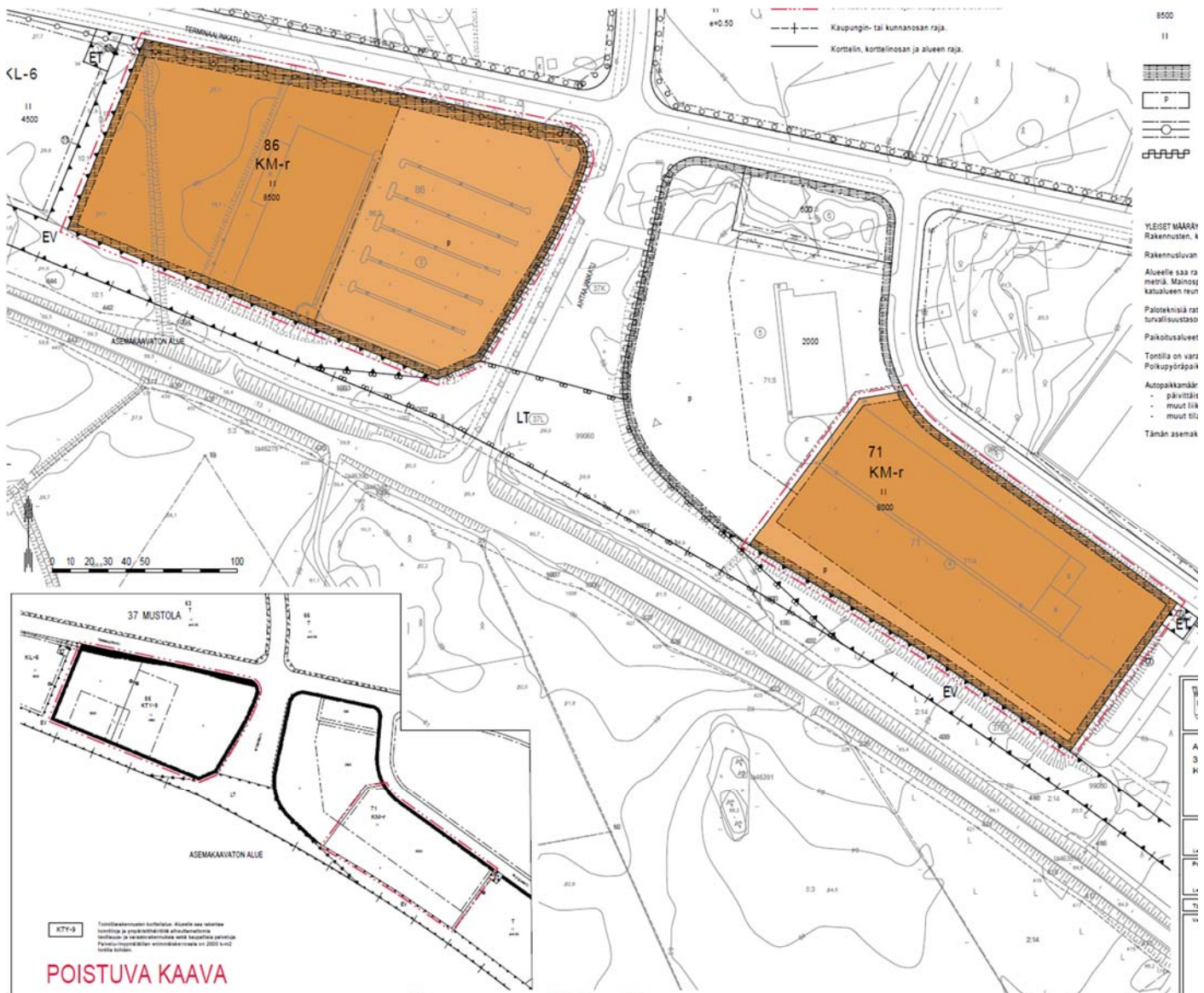
Ei huomautettavaa.

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 kauppa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Alueelle ei saa sijoittaa seudullista, yli 5000 kerros-m² suuruisia 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

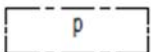
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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-	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	RANTA	Kunnan kaavatunnus	405K2641			
Hyväksymispvm	405	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. muutos lkm _±	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

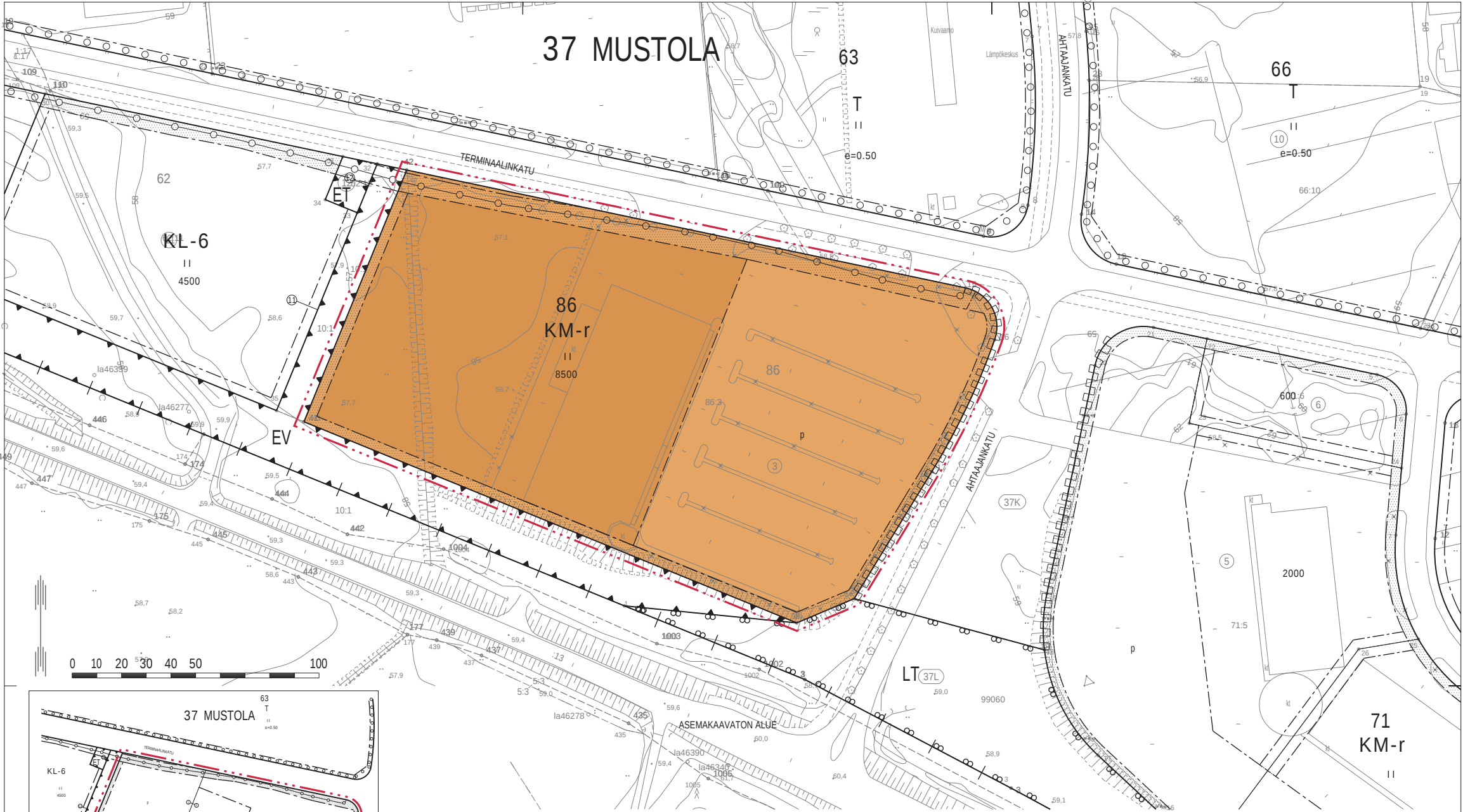
Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisemisesta perittävistä kustannuksista.

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.
- 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 26.3.2018 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	Ennakkokuuleminen 5.3.-23.3.2018
	Kaup. keh. Itk 4.4.2018
	KH
	Nähtävillä
	KV
Valmistelija EM	Piirtänyt NS, EM
Mittakaava 1:1000	Työ nro K2641