MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

24.10.2018

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

MUSTOLAN KAUPAN ALUEEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
37 MUSTOLA korttelin 71 tontit 4 – 6 (Rajamarket ja Lidl)

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 24.102018 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

KAAVANRO K2683

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos	37 MUSTOLA, kortteli 71, tontit 4 – 6
Muodostuu	37 MUSTOLA, kortteli 71, tontti 8
Tonttijaon muutos	37 MUSTOLA, kortteli 71, tontit 4 – 6
Muodostuu	37 MUSTOLA, kortteli 71, tontti 8

Kaavanlaatija

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

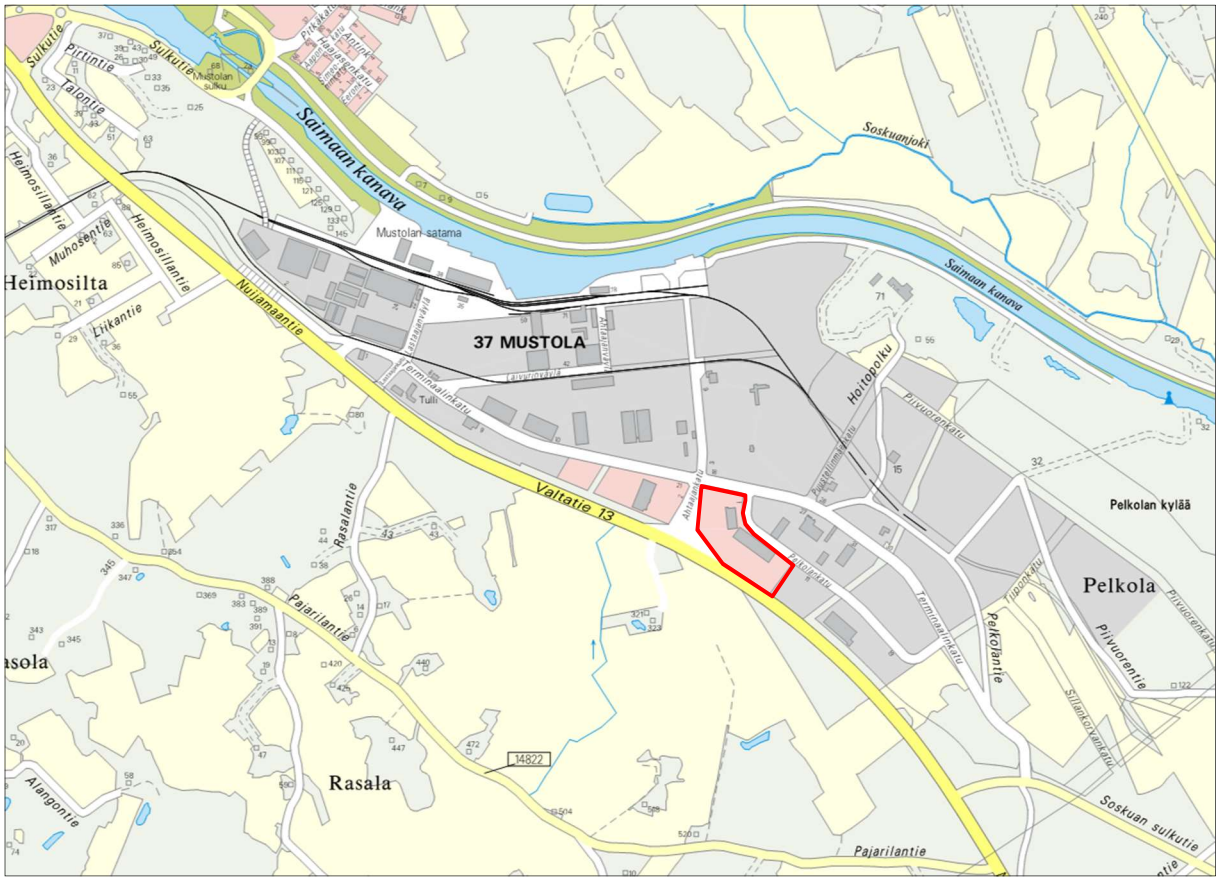
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori
puh. 040 660 5662
sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

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

Hyväksytty KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Lappeenrannan Mustolassa sijaitsevaa Lidlin ja Rajamarketin korttelia. Suunnittelualue sijaitsee Mustolan kaupunginosassa noin 11 kilometriä Lappeenrannan ydinkeskustasta kaakkoon. Suunnittelualue rajautuu etelässä valtatie 13:een ja sen vieressä olevaan suojaviheralueeseen, lännessä Ahtaajankatuun ja pohjoisessa Terminaali- ja Pelkolankatuihin. Idässä/ kaakossa aluetta rajaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus näkyvät alla olevassa kuvassa.



Suunnittelualueen sijainti ja aluerajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: **Mustolan kaupan alueen asemakaavan ja tonttijaon muutos (Rajamarket ja Lidl)**

Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa kolmesta olemassa olevasta liiketontista toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus siten, että tontit ja niillä olevat rakennukset voidaan liittää yhteen. Alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina.

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 12
3.2.1 Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16
4.1 Suunnittelun tausta ja tavoitteet 16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 16
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 Kaavamerkinnät 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 27
6.5 Sosiaaliset vaikutukset 31
6.6 Kulttuuriset vaikutukset 31
6.7 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen 32
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 34
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 34
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus 34
7.3 Kaavan hyväksyminen 34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.6.2018, päivitetty 24.10.2018
2. Havainnepiirros 24.10.2018
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. – 26.3.2018) saadut lausunnot ja mielipiteet
   c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
   d. Kaavaluonnoskartta 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. Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP 2018)
7. Mustolan asemakaavan liikenneselvitys (WSP 2018)
8. Tonttikartta
9. Asemakaavakartta 24.10.2018

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 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 alueen maanomistaja Kiinteistö Oy Vaalimaantie.

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, muttei yhtään mielipidettä.

Kaavaluonnosta on tarkistettu kaavamuutoksen hakijan päivitettyjen suunnitelmien mukaan ja saatujen lausuntojen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Luonnosvaiheen jälkeen alkuperäinen kaavamuutosalue on jaettu kahteen osaan siten, että nyt käsiteltävä kaavamuutos sisältää vain Ahtaajankadun itäpuolisen korttelin tontit 4-6.

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 korttelin 71 tontit 4 – 6 on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Lisäksi alueen rakennusalojen rajoja on muutettu niin, että muodostuu yhtenäinen koko korttelialueen pituinen rakennusala. Alueen kokonaisrakennusoikeus ja käyttötarkoitus eivät muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

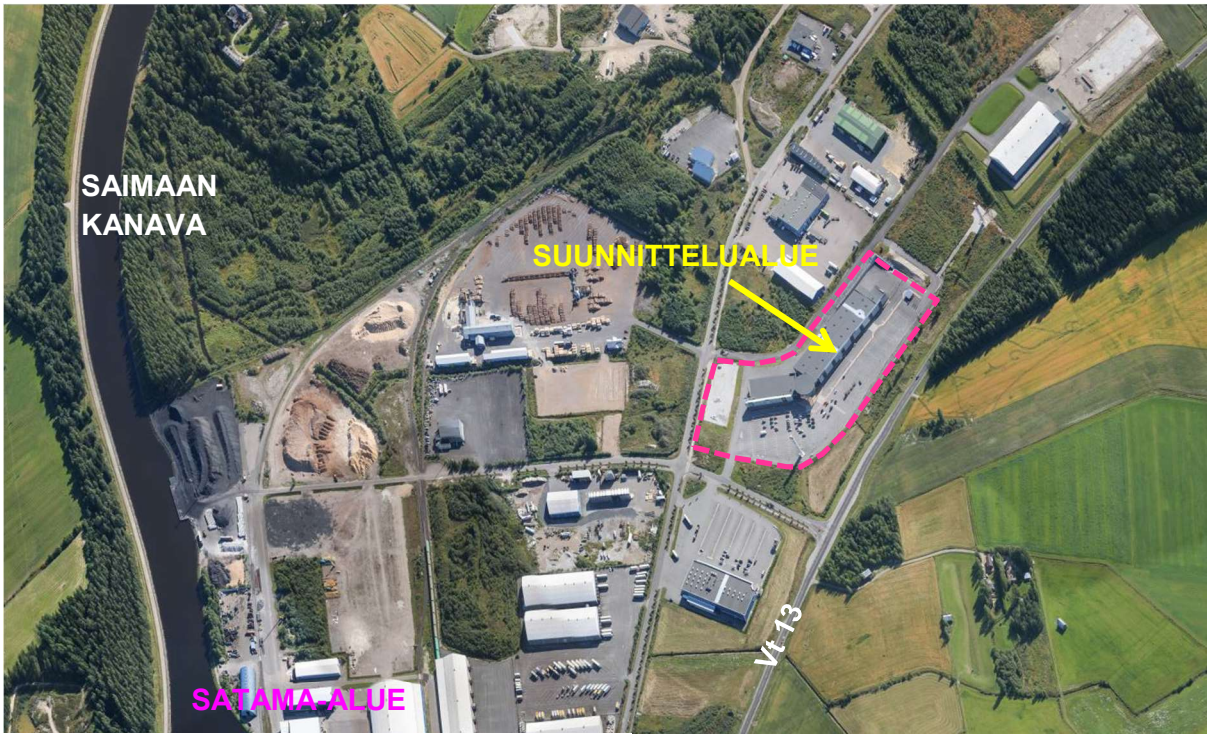
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mustolan satama- ja työpaikka-alueen eteläosassa valtatie 13:n ja Ahtaajankadun liittymän tuntumassa. Alue muodostuu kolmesta liikerakennusten tontista.

Mustolan sataman eteläpuolella sijaitseva yritysalue on rakentunut vähitellen usean vuosikymmenen aikana ja alueella on edelleen myös 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 omistaa Kiinteistö Oy Vaalimaantie. Alueella toimivat vuonna 2014 valmistuneet Rajamarket ja Lidl. Rakennukset on liitetty toisiinsa yhteisellä sisäänkäyntikatoksella, joka on ulkotilaa. Lidlin rakennus on kooltaan noin 2000 krs-m^2 ja Rajamarketin noin 5500 krs-m^2. Rajamarketin rakennuksessa on 2000 m^2:n suuruinen myymälä sekä noin 3500 m^2:n laajuinen keskusvarasto.

Rajamarket on laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään mm. elintarvikkeita, kosmetiikkaa, vaatteita, sisustusta, urheiluvälineitä, rautakaupan tuotteita ja autoilutarvikkeita.

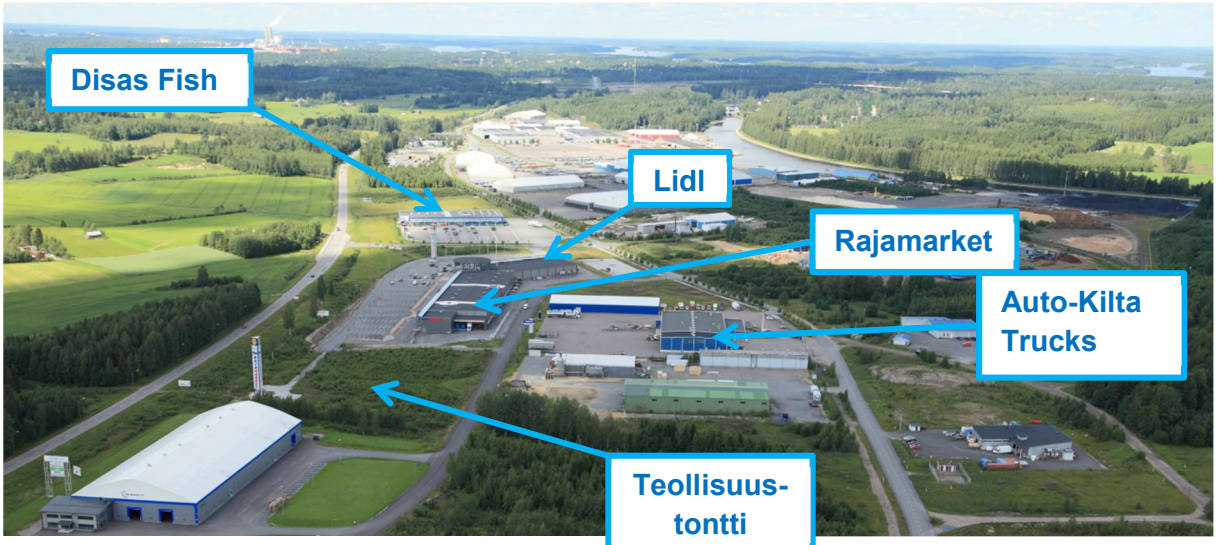
Molemmat myymälärakennukset sijaitsevat Pelkolankadun eteläpuolella, ja niiden länsi- ja eteläpuolella on laajat asfaltoidut paikoitusalueet.

Suunnittelualueen länsipuolella toimii Disas Fish -niminen yritys. Disas Fishin myymälän pinta-ala on noin 1400 k-m^2. Disas Fishin rakennuksessa on myymälän ja kahvilan lisäksi varasto-, kalankäsittely- ja aputiloja.

Suunnittelualueen koillispuolella toimii raskaan kaluston myynti ja korjauspalveluja tarjoava Auto-Kilta Trucks. Suunnittelualueen itäpuolella on Kiinteistö Oy Vaalimaantien omistama teollisuus- ja varastorakennusten tontti, jolla on käynnistynyt Rajamarketin varastotilojen rakentaminen syksyllä 2018.

Disas Fish

Rajamarket ja Lidl



Viistoilmakuva luoteeseen vuodelta 2016.

Lähialueen teollisuus- ja varastorakennukset ovat rakentuneet pääosin 2000-luvun alkuvuosina.

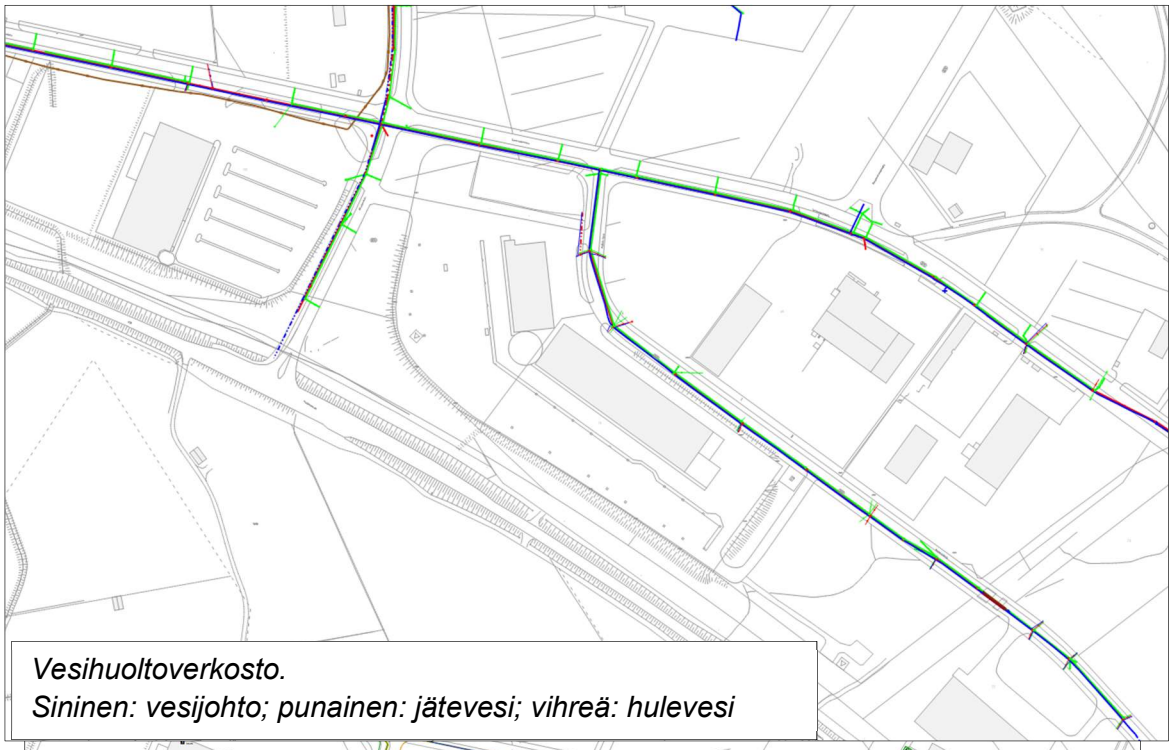
- Yhdyskuntatekniset verkostot ja liikenneverkko

Valtatie 13 kulkee suunnittelualueen 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 suunnittelualueen kohdalla Ahtaajankadun itäpuolella on noin 4370 ajon./ vrk (2180 + 2190). Ahtaajankadun länsipuolella valtatien keskivuorokausiliikenne on noin

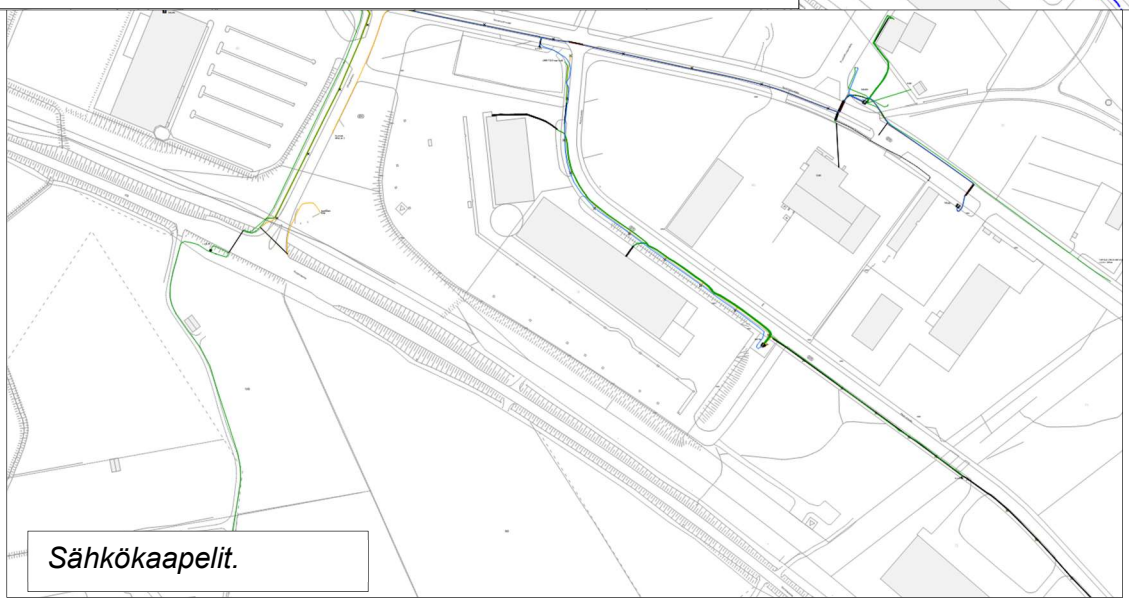
5710 ajon./ vrk (2840 + 2870). Liikenneviraston liikennemääräkartan mukaan valtatie 13:n keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2017 Mustolan kohdalla 3 884 ajon./vrk. (Lähde www.liikennevirasto.fi).

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Terminaalinkatu toimii Mustolan satama- ja työpaikka-alueen kokoojakatuna ja valtatie 13:n rinnakkaisyhteytenä. Asemakaava-muutosalueen länsipuolella oleva Ahtaajankatu on tonttikatu, joka välittää liikennettä Terminaalinkadun suunnasta valtatielle. Nykytilaliikenne-ennusteen mukaan Ahtaajan-kadun liikennemäärä v. 2014 on noin 1010 (500 + 510) ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun liikenne muodostuu asiakasliikenteestä ja rahtiliikenteestä.

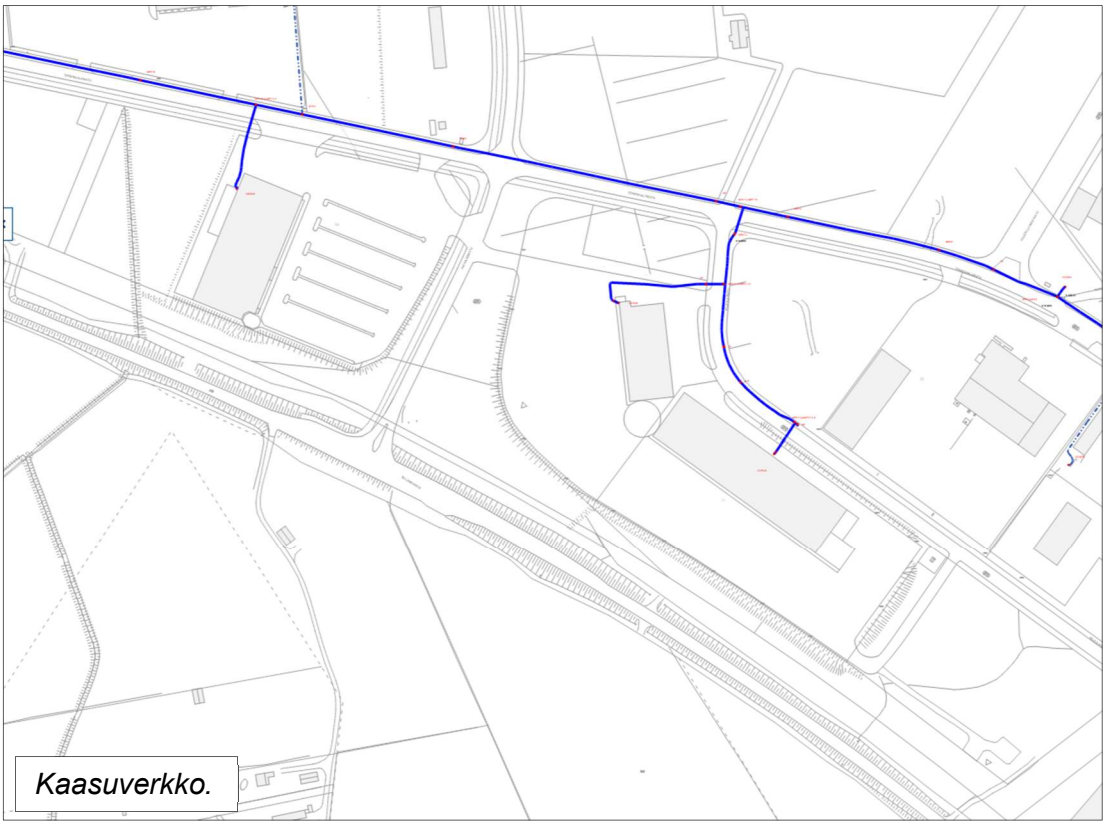
Alueen kunnallistekniset verkostot sijoittuvat Ahtaajankadun, Terminaalinkadun ja Pel-kolankadun katualueille. Jätevesiviemäröinti on järjestetty viettoviemärein ja jäteveden pumppaamo sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella Ahtaajankadun varressa. Alla olevissa kuvissa on esitetty suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot.



Vesihuoltoverkosto.
Sininen: vesijohto; punainen: jätevesi; vihreä: hulevesi



Sähkökaapelit.



Kaasuverkko.

Suunnittelualueen itäpuolella Pelkolankadun varressa on Lappeenrannan Energia Oy:n muuntamo. Suunnittelualueen läheisyydessä itäpuolella kulkee Gasum Oy:n maakaasuputki Imatralta Kouvolan kautta pääkaupunkiseudulle. Maakaasulinjalla on kaksi kaasuputkea, joiden nimellishalkaisijat ovat DN 700 ja DN 900.

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. 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 luontotyyppejä, vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyyppejä tai puroja, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai

uhanalaisia luontotyyppejä. Alueelta ei ole havaintoja luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista.

Maisemallisesti suunnittelualue sijoittuu rakennetun kaupunkialueen ja avoimen viljelysmaiseman rajakohtaan. Valtatie 13:n pohjoispuolella maisemaa hallitsevat hallimaiset liike- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvät laajat pysäköinti- ja varastointialueet. Piha-alueet ovat pääosin asfaltoitua paikoitusaluetta. Katu- ja pihatilaa on jäsennelty jonkin verran puuistutuksin 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 muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: www.kyppi.fi).

Alueella ei ole myöskään paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laaditun eteläiste n alueiden rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2014, päivitetty 2015) mukaan suunnittelualueen eteläpuolella, valtatie 13:n toisella puolen, on Rasalan ja Lasolan maakunnallisesti merkittävä avoin kylämaisema, jossa kyläasutus sijaitsee mäenharjanteilla.

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

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 Rajamarket, joka työllistää tällä hetkellä 25 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) LAeq 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 ole 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.

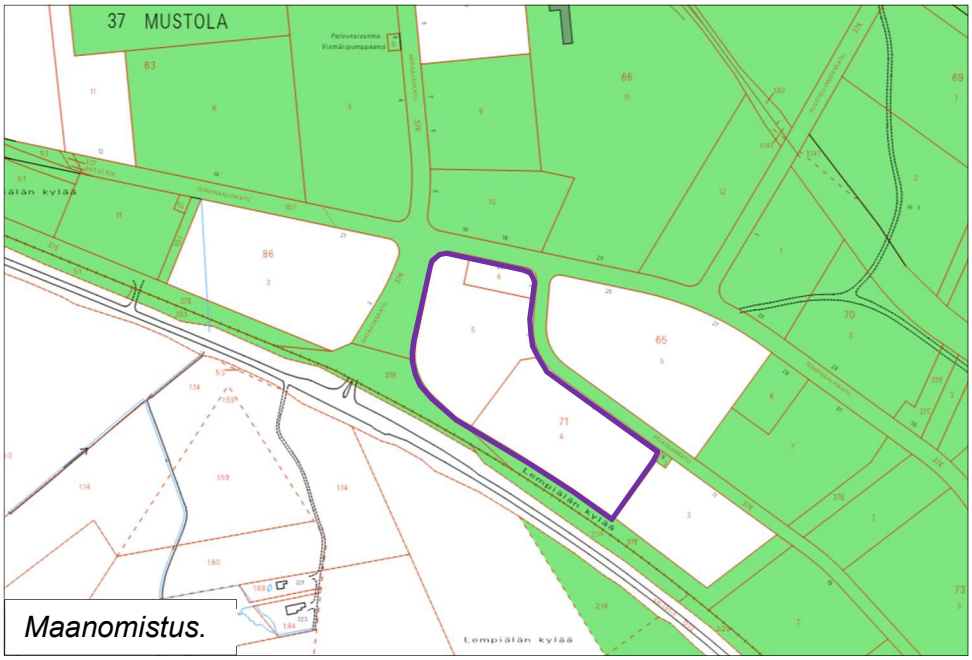
Liikennemelun lisäksi suunnittelualueelle kantautuu mahdollisesti melua myös satama-alueelta ja läheiseltä teollisuus- ja varastoalueelta. Alueelle ei kuitenkaan sijoitu asumista eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

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 Kiinteistö Oy Vaalimaantie. Kuvaan vihreällä merkityt alueet omistaa Lappeenrannan kaupunki. Valkoisella merkityt alueet kuuluvat yksityisille maanomistajille tai muille toimijoille. Suunnittelualueen eteläpuolella olevan valtatie 13:n omistaa Suomen valtio.



Maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava ja Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

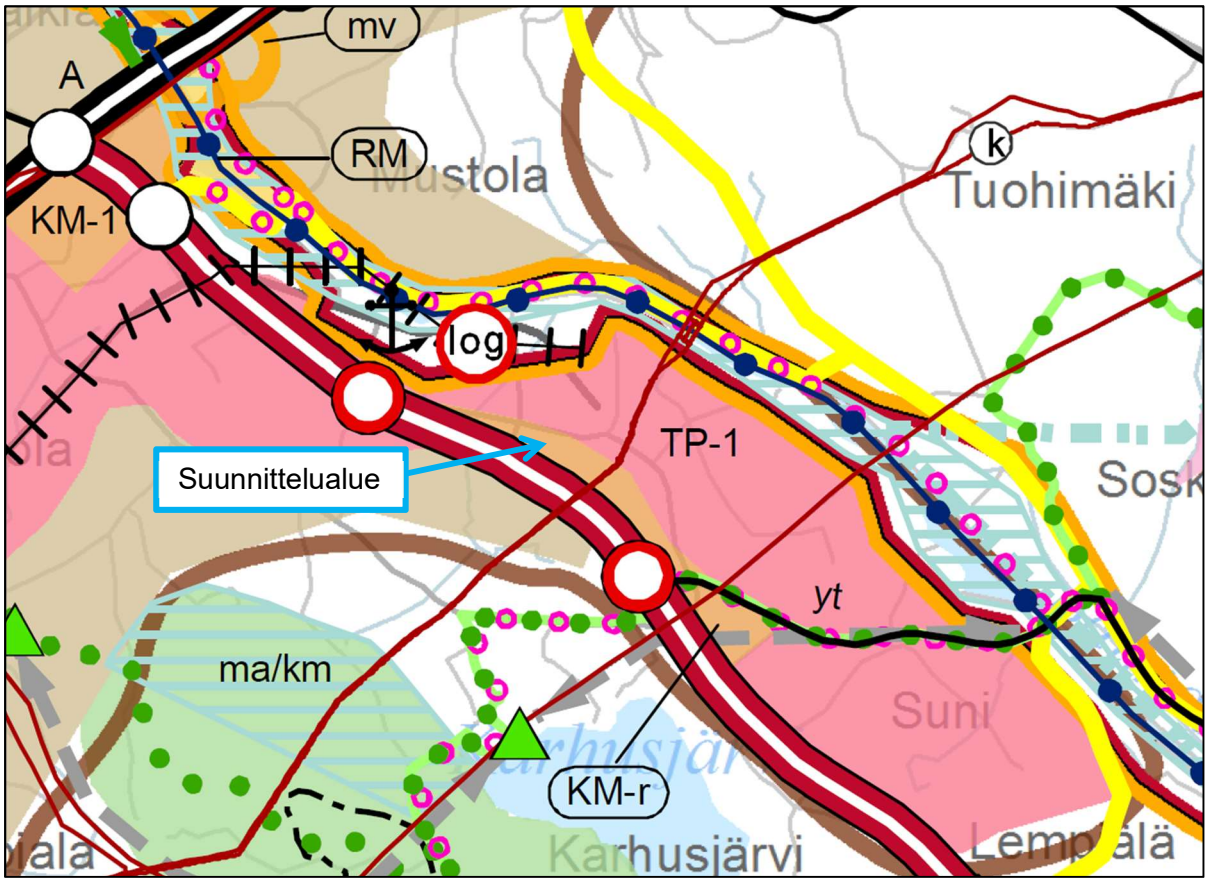
Etelä-Karjalan maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2010. Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 21.12.2011. Maakuntakaava on laadittu koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle kokonaiskaavana. Etelä-Karjalan 1. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö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

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

Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu *merkitykseltään seudulliseen rajakaupan suuryksikköön* (KM-r). Merkinnällä 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-m^2.

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.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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.

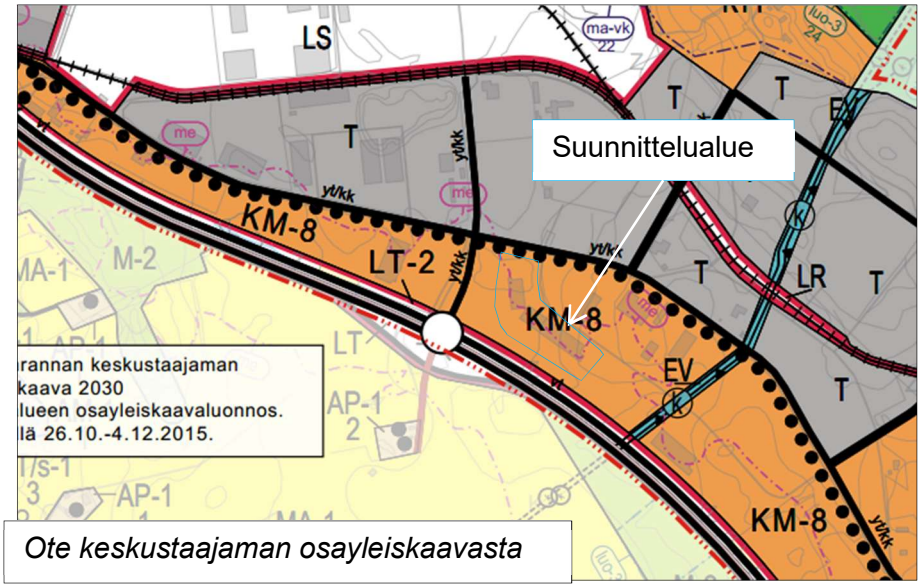
Suunnittelualueen lounaispuolella oleva valtatie 13 on osoitettu merkinnällä *merkittävästi parannettava tie.* Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolille on osoitettu *suunnitellut eritasoliittymät* punavalkoisin ympyröin.

Mustolan satama-alue suunnittelualueen pohjoispuolella on merkitty *logistiikkakeskittymäksi* (log). Pohjois- ja itäpuolella oleva *Saimaan kanava* on osoitettu *matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueena* (oranssi rajaus) 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 lounas-koillissuuntaisesti.

- Yleiskaava

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



Ote keskustaajaman osayleiskaavasta

Osayleiskaavassa 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-m^2. 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.*

Suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee alueella, jonne on osoitettu *meluntorjuntatarve* (me). *Asemakaavoituksen yhteydessä tulee asuinrakennuksille osoittaa oleskelupihat siten, että valtioneuvoston asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylity.*

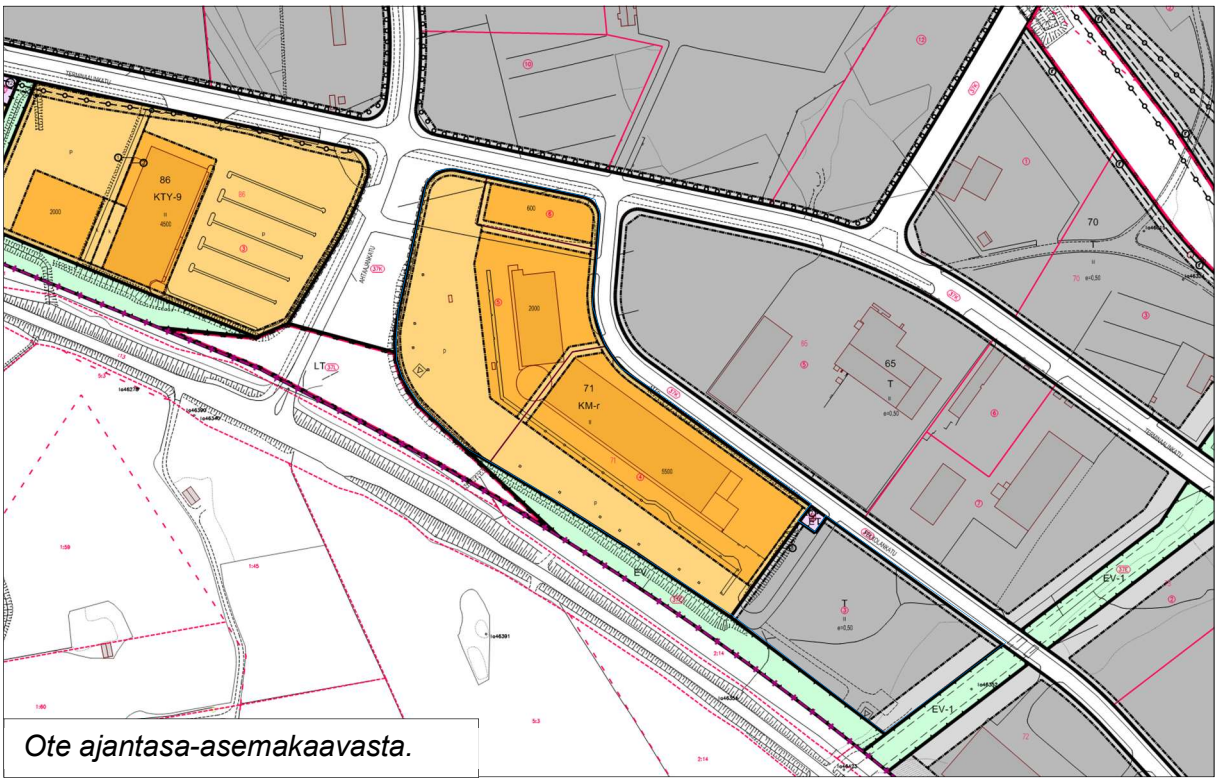
Ahtaajankatu ja Terminaalinkatu alueen pohjoispuolella on osoitettu merkinnällä *yhdystie/ kokoojakatu* (yt/kk). Terminaalinkadun varressa on *kevyen liikenteen reitti* (musta palloviiva).

Valtatie 13 on osoitettu *kaksiajorataisena valtatienä* (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 varastoaluetta* (T) sekä Mustolan *satama-alue* (LS). Suunnittelualueen kaakkoispuolella on *suojaviheralue* (EV), jolla kulkee *kaasulinja* (k).

- Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.1.2017 hyväksymä asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueena (Km-r), 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-m^2 suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.*

Kullekin KM-r -korttelialueeseen kuuluvalla tontille on osoitettu tonttikohtainen rakennusoikeus. Pohjoisimman tontin rakennusoikeus on 600 k-m^2, keskimmäisen tontin 2000 k-m^2 ja eteläisimmän tontin rakennusoikeus on 5500 k-m², yhteensä 8100 k-m². Tonttien itä-/ eteläosat on merkitty *pysäköintialueiksi* (p).

Suunnittelualueen kadunpuoleiset sivut on merkitty *istutettaviksi alueen osiksi* (pisterasteri). Alueen Ahtaajankadun puoleiselle sivulle on osoitettu *katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lappeenrannan kaupunki voi sallia Ahtaajankadun tonttiliittymät liittymäkieltoalueelle – ei kuitenkaan 150 metrin etäisyydelle valtatie 13:n keskilinjasta – siihen saakka, kun valtatien ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. 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. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain § 323/ 11.4.2014 vaatimukset.

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 asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi (WSP 2018) ja Mustolan tienvarsialueen luontoselvitys (Pöyry Finland Oy 2011). Alueelle on myös tehty liikenneselvityksiä: Mustolan asemakaavan liikenneselvitys (WSP 2018), Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman 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 Kiinteistö Oy Vaalimaantien aloitteesta. Yrityksen tarkoituksena on kehittää ja laajentaa toimintaansa Mustolan alueella.

Kiinteistönomistajan suunnitelmat ja tavoitteet ovat tarkentuneet kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen. Kaavamuutoshakemuksesta poiketen korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta ei ole tarpeen korottaa vaan kaavamuutoksen tarkoituksena on ainoastaan yhdistää alueen kolme tonttia ja rakennusalat yhteen siten, että ne muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Yrityksen suunnitelmissa on muun muassa rakentaa liikerakennuksia yhdistävän katoksen tilalle lämmintä liiketilaa.

Myymäläkokonaisuuteen kuuluu myös kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitseva Kiinteistö Oy Vaalimaantien omistama teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti. Tontille on tarkoitus rakentaa viereistä Mustolan myymälää sekä lähiseudulla sijaitsevia muita Rajamarket-myymälöitä palveleva keskusvarasto.

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. Asemakaavamuutos koski luonnosvaiheessa myös Ahtaajankadun länsipuolella olevaa Disas

Fishin aluetta, jonka osalta SF-Teli Oy on jättänyt hakemuksen asemakaavan muuttamisesta 21.9.2017. Kiinteistö Oy Vaalimaantie teki keväällä 2018 kaavamuutosaloitteen erikseen Rajamarketin korttelin osalta. Kaupunkisuunnittelu päätti luonnosvaiheessa viedä Disas Fishin alueen ja Rajamarketin tontin asemakaavamuutoksia eteenpäin samassa kaavatyössä. Luonnosvaiheen jälkeen alkuperäinen kaavamuutosalue on jaettu kahteen osaan siten, että nyt käsiteltävä kaavamuutos sisältää vain Ahtaajankadun itäpuolen korttelin 71 tontit 4-6, jossa sijaitsevat Lidl ja Rajamarket-liikkeet. Kaavahankkeen nimenä on Mustolan kaupan alue.

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 merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen maanomistajia ja vuokraoikeuden haltijoita on tiedotettu 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 Kiinteistö Oy Vaalimaantie. Asemakaavamuutoksen laatiminen käynnistyi tammikuussa 2018. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Luonnosvaiheessa asemakaavamuutosalueeseen kuului myös SF-Teli Oy:n omistama kortteli 86 (Disas Fish) Ahtaajankadun länsipuolelta. Luonnosvaiheen kuulemisen aikana Kiinteistö Oy Vaalimaantie esitti kuitenkin, että kaavamuutoksen kohteeksi otetaan korttelista 71 tontin 4 (Rajamarket) lisäksi myös tontit 5 ja 6, joille ryhdyttiin selvittämään laajemman myymäläkokonaisuuden kaavoittamista. Alueen laajentaminen edellytti korttelin 71 osalta tarkempia kaupallisia selvityksiä, mistä syystä kyseinen alue päätettiin erottaa luonnosvaiheesta eteenpäin omaksi kaavahankkeeksi.

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 kaavamuutoksen hakijan päivitettyjen suunnitelmien mukaan ja saatujen lausuntojen perusteella sekä laadittu asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehtouksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kaupunginhallitus pyytää lausunnon Kaakkois-Suomen ELY-keskuksesta ja tarvittaessa myös muilta viranomaisilta. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin 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 keskustaajaman 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 yritysystävällinen 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 kehittää kaupallista toimintaa alueella. Suunnittelun tarkoituksena on muodostaa kolmesta olemassa olevasta liiketontista toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus siten, että tontit ja niillä olevat rakennukset voidaan liittää yhteen. Alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialueena, (KM-r), 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-m^2 suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Kaavamääräys on vastaava, kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelin 71 tontit 4 – 6 on yhdistetty yhdeksi sitovaksi tontiksi. Samalla rakennusalueiden rajoja on muutettu niin että muodostuu yhtenäinen koko tontin pituinen rakennusala. Kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan 8100 krs-m²:nä.

Rajakaupalla tarkoitetaan kahden valtion rajalla tapahtuvaa kaupankäyntiä. Rajakaupan toteuttamisen taustalla vaikuttaa edullisten tuotteiden tai palveluiden hankkiminen.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,3 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus pysyy voimassa olevan kaavan mukaisena 8100 kerros-m²:nä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on Lappeenrannan arkkitehtuuri- ja kaupunkirakenneohjelman 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

<u>Liikerakennusten korttelialue (KM-r)</u>

Koko kaavamuutosalue 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-m^2 suuruista päivittäistavarakaupan suuryksikköä.*

Suunnittelualueen tontilla on rakennusoikeutta 8100 kerros-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Päivittäistavarakaupan suuryksikön koko on rajoitettu kaavamääräyksellä 5000 kerros-m^2:iin. Rakennusala käsittää pääosan tontista siten, että se ulottuu tontin pohjois-, itä- ja koillisreunalla sekä etelässä EV-alueen puolella 4 met-

rin päähän katualueen rajasta. Pysäköimispaikat on osoitettu suunnittelualueen Ahtaajankadun puoleiselle osalle. Pysäköintiä on kuitenkin mahdollista sijoittaa myös rakennusaloille, esimerkiksi tontin eteläosaan liikerakennuksen ja valtatie 13:n väliin.

Suunnittelualueen Ahtaajankadun puoleinen sivu 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 valtatien ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen tonttiliittymiä ei enää voi järjestää Ahtaajankadulta. Määräyksellä turvataan korttelin sisäisten järjestelyiden toimivuus myös eritasoliittymän toteuttamisen jälkeen. Ratkaisu parantaa myös alueen liikenneturvallisuutta.

Korttelialueen reunat on osoitettu istutettavaksi alueen osiksi rajaamaan aluetta ympäristöstä.

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 käytettävyys 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 neliömetriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Suunnittelualueelle on rakennettava väestönsuoja, sillä korttelin rakennusoikeus on yli 1200 kerros-m^2.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan myötä alueelle ei tule sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöön melu-, pöly- ym. ympäristövaikutuksia. Asemakaavamuutos lisää jonkin verran alueen liikennettä, kun asemakaavamuutos mahdollistaa suuremman kaupan yksikön muodostamisen. Liikenteen ympäristövaikutuksia on käsitelty tarkemmin tämän kaavaselostuksen vaikutusosassa.

5.5 Kaavamerkinnät 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 päivitäistavarakaupan suuryksikköä.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

8 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

37 — Kaupunginosan numero.

MUS — Kaupunginosan nimi.

71 — Korttelin numero.

AHTAAJANKA — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8100 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

p — Pysäköimispaikka.

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 valtatien 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.

KM-r -korttelialueelle saa rakentaan enintään kaksi mainospylonia. 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:
- päivittäistavaraliikkeet 1 ap/ 30 kerros-m2
- muut liiketilat 1 ap/ 50 kerros-m2
- muut tilat 1 ap/ 100 kerros-m2

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

5.6 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

6.1 Tutkimukset ja selvitykset, arviointimenetelmä

Asemakaavamuutoksessa kolmesta erillisestä tontista muodostetaan toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus ja alueen rakennusmassat on mahdollista liittää toisiinsa. Alueen käyttötarkoitus korttelialueena, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä rakennusoikeus pysyvät ennallaan voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Kaavaratkaisulla 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 asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan 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.
- Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi. WSP 2018.
- Mustolan asemakaavan liikenneselvitys, WSP 2018.

- Lappeenrannan liikenne-ennuste, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava. Trafix Oy 2015.
- Lappeenrannan kaupan selvitys 2015. WSP 2015.
- Maisemaselvitys, Lappeenrannan eteläisten osien osayleiskaava. Tengbom Eriksson 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 2014 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. Päällystettyjen pintojen lisääntyminen vähentää sadeveden imeytymistä pohjavedeksi, mutta koska pohjaveden muodostuminen on alueella ennestäänkin vähäistä, ei kaavan toteuttaminen muuta tilannetta oleellisesti.

Rakennettu ja pinnoitettu alue ei käytännöllisesti katsoen muutu nykyisestä, joten myös hulevesien muodostumisen määrä pysyy ennallaan. Hulevesien hallintaan liittyen kaavassa on kuitenkin 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.

6.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

- Aluetaloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan vähittäiskaupan suuryksikön kehittämisen Mustolassa, mikä parantaa kauppapaikan vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä. Toiminnan kehittymisen myötä voi syntyä uusia työpaikkoja. Uudet työpaikat puolestaan lisäävät kaupungin saamia verotuloja. Kaupan työpaikkojen lisäksi uusia työpaikkoja voi syntyä myös oheispalveluihin, kuten ravintoloihin 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

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kaupan rakenteeseen perustuvat suunnittelualueelle teetettyyn selvitykseen (WSP 2018), joka on selostuksen liitteenä numero 6.

Tämän asemakaavamuutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus ei kasva nykyisestä 8.100 kerrosneliömetristä. Tällä hetkellä pohjoisella tontilla on rakennusoikeutta 600 k-m², Lidlin tontilla 2000 k-m² ja Rajamarketin tontilla 5500 k-m². Rajamarketin rakennusoikeudesta n. 3500 k-m² toteutuu nykyisin keskusvarastona.

<u>Asemakaavamuutoksen vaikutus Mustolassa</u>

Mustolaan on rakentunut rajakauppaa palveleva kauppapaikka. Tavoitteena on ollut sijoittaa kauppapaikka mahdollisimman lähelle valtakunnan rajaa, sillä tavoiteltu asiakaskunta on pääasiassa Venäjän puolelta tulevia ostosmatkailijoita. Merkitsevää on

myös, että kauppapaikka tavoittaa vähittäiskaupan tavaroita välittäviä jälleenmyyjiä, joita on merkittävästi Venäjän ja Suomen välisessä kulutustavarakaupassa.

Mustolassa on tällä hetkellä Rajamarketin laajantavaravalikoiman kauppa, jossa myydään elintarvikkeita sekä käyttötavaroita. Rajamarketin rinnalla toimii Lidl erillisessä rakennuksessa ja Lidlin pohjoispuolinen tontti on vielä rakentumaton. Asemakaavamuutoksen myötä kauppapaikkaa voidaan kehittää yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena, jolloin sen vetovoima ja asiakaskokemus vahvistuvat. Rakennusoikeus ei kasva, mutta kiinteistön kehittämisen myötä Rajamarketin varastotilat siirtyvät viereiselle tontille, jolloin koko rakennusoikeus on mahdollista ottaa kaupan käyttöön. Kehittäminen vahvistaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä matkailupalveluina Lappeenrannassa.

Kauppapaikan kasvutavoitteet vastaavat hyvin matkailijoiden kasvuun ja kasvusta laskettuun liiketilatarpeeseen. Rajamarketin kiinteistön kehittämisen myötä kaupan liiketilan lisäys on alueella noin 4.000 k-m^2. Liiketilan lisätarve matkailun kasvun myötä on vuoteen 2020 mennessä 5 000 – 64 000 k-m^2. Pitkällä aikavälillä matkailijamäärien ennustetaan kasvavan maltillisemmin (2-5 % vuodessa), mikä tuottaa noin 47.000 – 111.000 k-m^2 liiketilan lisätarvetta vuoteen 2030 mennessä. Vaihteluvälit ovat kuitenkin suuria, niin kuin ovat matkailijamäärätkin eri skenaarioissa. Pitkän aikavälin kasvuun nähden Mustolan kaupan alueen kasvu on pientä.

Lähialueella on myös muita matkailuun liittyvä kaupan hankkeita. Hankkeissa, Mustolan asemakaavan muutos mukaan lukien, on uutta kaupan pinta-alaa yhteensä noin 14.000 k-m^2, josta osa toteutuu myös muuna kuin kaupan tilana. Jos matkailu kasvaa lähivuosina hitaasti tai ei lainkaan, on hankkeita ylimitoitetusti. Tällöin todennäköisesti kauppaa koskevien laajennushankkeiden toteutuminen viivästyy. Näkyvissä on kuitenkin merkkejä matkailun kasvusta, jolloin myös liiketilan lisätarve voi kasvaa nopeastikin. Näin ollen on hyvä, että kaupalla on kehittymismahdollisuuksia matkailulle hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla.

Matkailuun liittyvät kaupan hankkeet

K-m^2		Nykyinen pinta-ala			
	Rakennus-oikeus	Kauppaa	Muuta	Pinta-alan nettolisäys	Kaupan maksimi kasvu**
Mustola Rajamarket*	8 100	4 000	3 500	600	4 100
Mustola Disas Fish	8 500	1 650	3 200	3 650	6 850
Nuijamaa Laplandia Market	5 000	2 000	2 000	1 000	3 000
Matkailuhankkeet yhteensä	21 600	7 650	8 700	5 250	13 950

* Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus ei kasva

** Jos koko rakennusoikeus toteutuisi kauppana

(Lähde: Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, WSP 9.10.2018)

Mustolan sijainti Nuijamaantien varressa kohtalaisen kaukana asutuksen pääpainopisteestä ja tarjonnan rakenne vaikuttavat siihen, että Mustolasta on muodostunut matkailuun painottunut kaupan alue. Kaupan tarjonta alueella kasvaa, mutta ei niin merkittävästi, että se vaikuttaisi alueen vetovoimaan paikallisten asukkaiden näkökulmasta. Muut kaupan keskukset Lappeenrannassa sijoittuvat asutuksen lähelle ja ovat tarjonnaltaan monipuolisempia, eikä tämä tilanne muutu merkittävästi asemakaavan muutoksen myötä. Näin ollen kauppapaikka ei ole merkittävän vetovoimainen paikallisten asukkaiden näkökulmasta.

Mustolan kaupan alueen sijainti matkailua palvelevana kauppapaikkana on optimaalinen. Se on mahdollisimman hyvin saavutettavissa rajanylityspaikan liikenteen näkökulmasta. Kun kauppapaikkaa ja kauppapaikan tarjontaa voidaan kehittää matkailijoiden kysynnän pohjalta, se myös palvelee hyvin nimenomaan tätä kohderyhmää. Erityisen hyvin kauppapaikka palvelee matkailijoita päivittäistavarakaupan suhteen, koska elintarvikkeet pyritään ostamaan lähellä rajaa.

Asemakaavan mahdollistama kaupan kehittäminen, tarjonnan sisältö ja kauppapaikan sijainti huomioon ottaen voidaan todeta, että Mustolan kaupan alue säilyttää matkailun ja rajaliikenteen kaupan suuryksikköalueen luonteensa, joka sille on määritelty sekä maakunta- että yleiskaavassa.

Asemakaavan vaikutukset Lappeenrannan muiden kaupan keskusten kehittämiseen

Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan kaupan alueen asema matkailupalvelukeskuksena vahvistuu Lappeenrannassa. Mustolan asema vahvistuu erityisesti suhteessa muihin matkailua palveleviin kaupan keskittymiin. Sen sijaan Mustolan merkitys koko palveluverkossa ja suhteessa muihin kaupan keskittymiin Lappeenrannassa jää yhä kohtalaisen pieneksi.

Keskusta ja keskustaa lähellä olevat kaupan keskittymät ovat niin vetovoimaisia, että ne houkuttelevat sekä paikallisia että matkailijoita edelleen, vaikka Mustolan alue kehittyykin. Ne ovat hyvin monipuolisia ja tarjonnaltaan laajoja kauppapaikkoja, ettei Mustolan asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia näiden toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Alueet ovat lähtökohdiltaan seutua palvelevia kauppapaikkoja, sen sijaan puhtaasti matkailuun painottuva yritys saattaa valita kauppapaikakseen Mustolan, jos sieltä tarjotaan tilaa uusille yrittäjille.

Mustolan kehittäminen saattaa hidastaa Nuijamaan kaupan alueen kehittämistä, matkailijamäärien kasvusta riippuen. Mustolasta kehittyy rajaliikenteen pääkauppapaikka, jota Nuijamaa pienimuotoisesti täydentää. Matkailijoiden näkökulmasta yhden kauppapaikan kehittäminen on kuitenkin mielekästä. Matkailijamäärien kasvaessa kysyntää riittää paremmin useaan kohteeseen.

Ikean ja Ikanon hankkeen laajuus ja kauppapaikan luonne eroavat Mustolan kaupan alueesta. Ikea/Ikano toteutuu omana hankkeenaan pohjautuen seudun ostovoimaan ja saaden lisäarvoa matkailijoilta. Matkailijamäärien kehityksellä ja kysynnän kasvulla voi olla vaikutusta toteutuspäätökseen, mutta ei Mustolan kauppapaikan laajentamisella, koska hanke on Ikean mittakaavaan nähden pieni. Sen sijaan Ikean/Ikanon

hankkeen toteutuminen lisännee matkailijamääriä Lappeenrannassa ja sillä on myös vaikutusta Mustolan alueen asiointimääriin.

Paikallisista keskuksista Lauritsala sijoittuu lähimmäksi Mustolaa. Sen asema palveluverkossa on kuitenkin lähiasukkaita palveleva arkiostospaikka. Mustolaan ei ole sijoittumassa paikallispalveluita, jotka ovat Lauritsalan tarjonnan perusta. Mustola palvelee sen sijaan matkailijoita, joiden tarve eroaa paikallistarpeesta. Lauritsalasta voidaan käydä päivittäistavarakauppaostoksilla myös Mustolassa, mutta yhtä pitkä matka on keskustaan tai keskustan tuntumassa oleville kaupan alueille. Näin ollen Mustolan kehittämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia Lauritsalan asukkaiden asiointimatkoihin.

Johtopäätökset

Venäläisten matkailussa on näkyvissä jälleen merkkejä kasvusta. Matkailun kasvun myötä matkailua palvelevalla kaupalla on myös kasvuedellytyksiä. Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupan kehittämisen Mustolassa, mikä parantaa kauppapaikan vetovoimaa ja kaupan toimintaedellytyksiä tonttirajojen poiston myötä.

Asemakaavan muutoksen mukainen kaupan kehittäminen on Mustolassa pientä Lappeenrannan kauppapalvelujen laajuuteen nähden. Mustola sijaitsee kohtalaisen kaukana asutuksesta verrattuna muihin Lappeenrannan kauppapaikkoihin. Mustolan kauppapaikan tarjonta on matkailun peruskulutusta palvelevaa eikä sinne ole tarkoitus sijoittaa paikallisia asukkaita palvelevaa keskustakauppaa tai paikallispalveluita. Mustola on erinomaisesti saavutettavissa matkailijoiden näkökulmasta sijoittuessaan Nuijamaantien varteen tavoittaen kaikki Nuijamaan raja-aseman kautta liikkuvat matkailijat.

Kun Mustolan kaupan laajentuminen on lähinnä olemassa olevien liikkeiden laajentamista ja toiminnan kehittämistä, ei kauppapaikan luonne tule muuttumaan nykyisestä. Näin ollen Mustolaan ei synny uutta vetovoimatekijää tai merkittävästi uuden tyyppistä kauppapaikkaa. Asemakaavan muutoksen myötä Mustolan asema palveluverkossa säilyy siten matkailua palvelevana kauppapaikkana.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia keskustan tai alakeskusten kaupan toimintaedellytyksiin tai kehittämiseen. Venäjän ostosmatkailun kasvuennusteet ovat niin suuria, että tarjonnan kasvu mahtuu hyvin niihin kasvuodotuksiin, joita Lappeenrannan kaupunkiseudulle on tehty. Jos matkailu kasvaa odotettua vähemmän, hanke toteutunee pidemmällä aikavälillä. Nopean kasvun toteutuessa on hyvä, että kaupalla kehittymismahdollisuuksia hyvin saavutettavissa olevilla kauppapaikoilla.

Lähde: Mustolan asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, WSP 2018.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

Seuraava liikenteellisten vaikutusten arviointi perustuu pääosin suunnittelualueelle teetettyyn liikenneselvitykseen (WSP 2018), joka on asemakaavaselostuksen liitteenä numero 7.

- 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 valtatien ja Ahtaajankadun liittymä pysyy tasoliittymänä. Eritasoliittymän valmistumisen jälkeen tonttiliittymät Ahtaajankadulle poistuvat.

Terminaalinkatu suunnittelualueen pohjoispuolella ja Pelkolankatu alueen koillispuolella säilyvät kaavassa ennallaan ja toimivat Mustolan alueen sisäisinä liikenneväylinä.

- Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutos lisää ajoneuvoliikennettä verrattuna nykytilanteeseen. Liikenteellisessä toimivuustarkastelussa on huomioitu taustaliikenteenä Nuijamaantien Emme-tarkastelu vuosina 2014 ja 2040 sekä asemakaavamuutoksen mukainen maankäytön liikennetuotos. Liikenneviraston kasvuennuste 2006 – 2030 Etelä-Karjalan valtateillä on 12 – 16 %. Nuijamaantien liikenteen määrää on vaikea ennustaa, sillä sekä Venäjän talouskehitys että ruplan kurssi vaikuttavat siihen suuresti.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa:

- VE 0: Nykyiset liikennejärjestelyt, asemakaavamuutoksen vaikutus. Asemakaavojen toimivuusvertailu, kun Mustolan katuverkon liikennemäärä kasvaa uuden asemakaavan myötä noin 25 %.
- VE 1: Valo-ohjaus Nuijamaantien –Ahtaajankadun liittymässä. Vaikutusarvio ja liittymän välityskyvyn herkkyystarkastelu
- VE2: Eritasoliittymä vuoden 2040 Nuijamaantien liikennemäärällä (Lähde: Valtatien 13 Lappeenranta –Nuijamaa parantamissuunnitelmat, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2018).

Tarkastelussa oli lauantai-iltapäivän huipputunti, joka on 10 % keskivuorokausiliikenteestä. Asiakkaista 70 % saapuu henkilöautolla, 30 % bussi-ja rekkaliikenteellä. Tarkastelussa kaikki saapuvat ja poistuvat ruuhkatunnin aikana.

VE 0+:ssa uuden asemakaavan myötä Mustolan katuverkon liikennemäärä kasvaa noin 25 %. Lidlin ja Rajamarketin pysäköintialueelta poistuvan liikenteen on kierrettävä Pelkolankadun kautta. Kiertoreitti siirtää jonot ja viivytykset alueen pohjoisosaan ja estää laajemmat häiriöt pysäköintialueella ja Nuijamaantien lännen tulosuunnalla. Keskimääräiset viivytykset kasvavat Ahtaajankadun länsipuolella ja Terminaalinkadun liittymän kaikissa tulosuunnissa; palvelutaso on hyvä. Nuijamaantien liittymässä Ahtaajankadun tulosuunnan toimivuus vastaa nykytilannetta. Asemakaavamuutoksen suurin vaikutus on Nuijamaantien lännen tulosuunnalla, jossa aiheutuu pitkiä säännöllisiä jonoja; keskimääräinen viivytys kasvaa 30 sekuntiin ja palvelutaso heikkenee hyvästä välttäväksi.

VE 1:ssä on liikennevalot 80 sekunnin kiertoajalla Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymässä. Valo-ohjaus vähentää liittymäalueen jonoutumista, erityisesti Nuijamaan-

tien lännen tulosuunnalla ja Ahtaajankadulla. Valoliittymän tulosuuntien keskimääräiset viivytykset pienenevät 15 –20 sekuntiin, palvelutaso on vähintään tyydyttävä. Muiden liittymien ja pysäköintialueiden palvelutaso on erittäin hyvä. Liikennevalot parantavat huomattavasti liittymän ja sen ympäristön liikenteen toimivuutta.

Herkkyystarkastelussa tarkastelun pohjana oli vuoden 2040 Emme-ennustemallin mukainen Nuijamaantien taustaliikenne. Tällöin Nuijamaantien lännen tulosuunnalle ja Ahtaajankadulle syntyy pitkäkestoisia jonoja. Valoliittymän pääsuunnalla keskimääräinen viivytys on 22 –25 sekuntia ja palvelutaso on tyydyttävä. Ahtaajankadulla kapasiteetti ylittyy hetkittäin; keskimääräinen viivytys on 50 sekuntia ja palvelutaso on huono. Kadun länsipuolella tonttiliittymän kautta poistuva liikenne jonoutuu, keskimääräinen viivytys on 18 sekuntia ja palvelutaso on tyydyttävä. Näin ollen vuoden 2040 Nuijamaantien taustaliikenteellä valoliittymän välityskyky on lähellä ylärajaa; toimivuus on huono, mutta se ei aiheuta liikenneverkon laajempia häiriöitä.

VE 2:ssa Nuijamaantiellä on vuoden 2040 liikennemäärä: idän tulosuunnasta 750 ajoneuvoa, lännen tulosuunnasta 1100 ajoneuvoa. Eritasoliittymä vaatii toimiakseen Ahtaajankadulle kiertoliittymiä, jotka lyhentävät poistumisramppien jonopituuksia. Hetkittäistä jonoutumista tapahtuu erityisesti eteläisessä kiertoliittymässä lännen tulosuunnalla, kun samanaikaisesti pohjoisesta itään suuntaava liikenne varaa liittymää käyttöönsä. Lännen tulosuunnan liikennevirta pohjoiseen aiheuttaa jonoutumista Nuijamaantien pohjoispuolen kiertoliittymän idän tulosuunnan rampilla. Pohjoisessa Terminaalinkadun kiertoliittymässä jonoutumista tapahtuu pohjoisen, idän ja lännen tulosuunnilla, huomattavin viivytys on pohjoisessa. Pohjoinen Ahtaajankadun –Terminaalinkadun kiertoliittymä parantaa liikenneturvallisuutta ja tarvitaan vuoden 2040 liikennemäärillä etelän tulosuunnasta länteen kääntyvälle liikennevirralle.

Toimivuustarkastelun yhteenveto: Nuijamaantien liikennemäärän ennustettu kasvu sekä kaupan tehostuva maankäyttö heikentävät Nuijamaantien –Ahtaajankadun liittymän toimivuutta. Uuden asemakaavan huomattavin liikenteellinen vaikutus on Nuijamaantien lännen tulosuunnan palvelutason heikkeneminen hyvästä välttäväksi. Mahdollisia jatkotoimenpiteitä voivat olla:

- Nopeusrajoituksen alentaminen Nuijamaantiellä (VE 0)
- Yksisuuntainen tonttiliittymä Ahtaajankadulta idän suuntaan, poistuvan liikenteen kierto Pelkolankadun kautta (VE 0)
- Liikennevalot Nuijamaantien ja Ahtaajankadun liittymään lähitulevaisuudessa (VE 1).
- Eritasoliittymä ja Ahtaajankadun kiertoliittymät (VE 2)

Liikenteen toimivuustarkastelujen perusteella vuodelle 2040 ennustettu liikenteen lisäys edellyttää siis nykyisten liittymäratkaisujen parantamista. Kaavamuutosalueen aluerajaukset mahdollistavat eritasoliittymän rakentamisen Ahtaajankadun ja valtatie 13:n liittymään. Eritasoliittymä tarvitsee vielä toimiakseen kiertoliittymät, jotka ovat niin ikään asemakaavavarausten puolesta toteutettavissa.

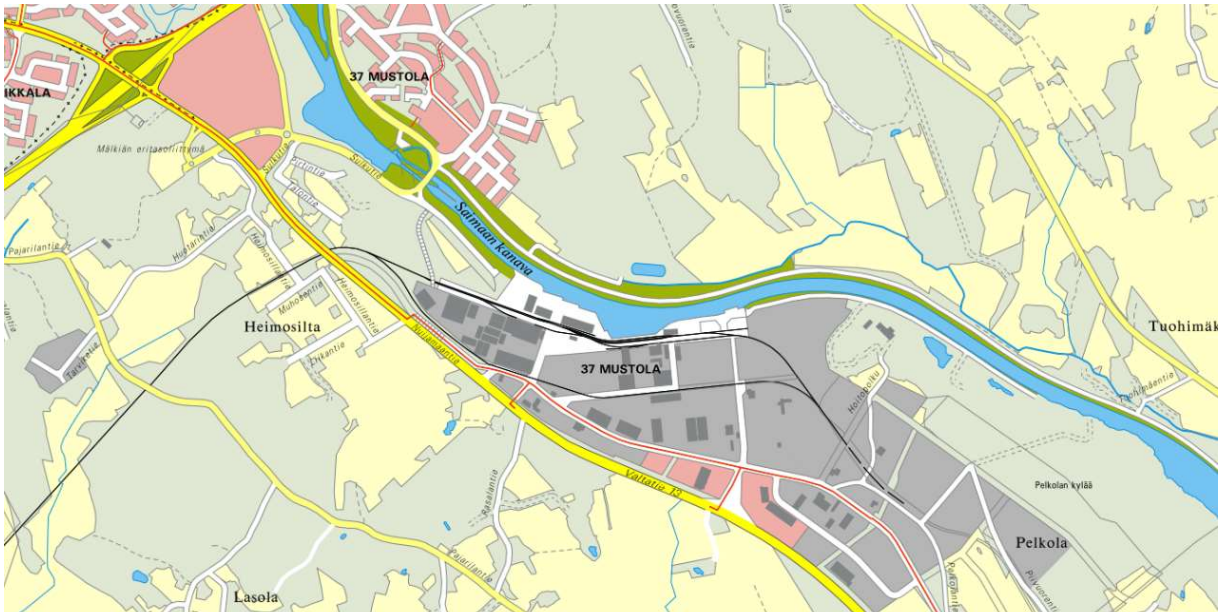
Liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi Ahtaajankadulta on kielletty kääntyminen vasemmalle Disas Fishin pihaan. Kielto on syytä säilyttää myös jatkossa, sillä se ehkäisee Ahtaajankadulle etelästä tulevan liikenteen jonoutumista, mikä puolestaan voi estää liittymisen Rajamarketin suunnasta Ahtaajankadulle.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

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjen periaatetta, vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat jatkossakin tontille. Ajoneuvoliittymät tonteille ovat toistaiseksi Ahtaajankadulta, Terminaalinkadulta ja Pelkolankadulta, mutta Ahtaajankadun eritasoliittymän rakentuessa 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 karttaa punaisilla viivoilla).

- Vaikutukset liikennemeluun

Liikennemäärien kasvaessa myös liikennemelu suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä lisääntyy. Suunnittelualueelle ei ole kuitenkaan osoitettu kaavassa asumista 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 valtatien päivämelutaso ylittää

ennustetilanteessa 65 dB tien välittömässä läheisyydessä ja 55 dB likimain Terminaalinkatuun ulottuvalla alueella. Vastaavasti yöajan ennustettu melutaso ylittää valtatien 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 nykyiset Rajamarketin ja Lidlin myymälätilat laajenevat. 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 nykyisten Rajamarketin ja Lidlin liiketilojen yhdistämisen tai vaihtoehtoisesti uuden, koko tontin käsittävän liikerakennuksen rakentamisen. 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. Asemakaavan mahdollistama lisävolyymi (600 krs-m²) on alle 10 % kokonaisrakennusoikeudesta. Liiketilojen laajennus tapahtuukin todennäköisesti lähinnä olemassa olevan rakennuksen sisällä ottamalla varastotiloja myyntikäyttöön. Asemakaavan 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.

Haitallisia vaikutuksia kaupunkikuvaan on lievennetty rakentamistapaa ja kasvillisuutta koskevilla määräyksillä.

- Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan liiketilojen yhdistäminen koko korttelin käsittäväksi yhtenäiseksi liiketilaksi. Tilat voidaan myös säilyttää erillisinä, mutta toiminnallisesti ne voidaan kytkeä nykyistä kiinteämmin toisiinsa muuttamalla nykyinen katos lämpimäksi liiketilaksi. Alueen kerrosala pysyy kuitenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisena 8100 kerros-m²:nä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta vesi-, viemäri- tai energiaverkostojen rakentamistarpeita. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

- 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-m^2.

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 savuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä 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 on tullut 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 mahdollistetaan aiempaa laajemman vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen alueelle. 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 kehittämiselle 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 kehittämiselle. 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 valtatien 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 tonteille. Asemakaava mahdollistaa myös muunlaisen ratkaisun toteuttamisen alueelle.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

7.3 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 24.10.2018

Elina Moisio	Matti Veijovuori	Maarit Pimiä
Kaavasuunnittelija	Asemakaava-arkkitehti	Kaupunginarkkitehti