

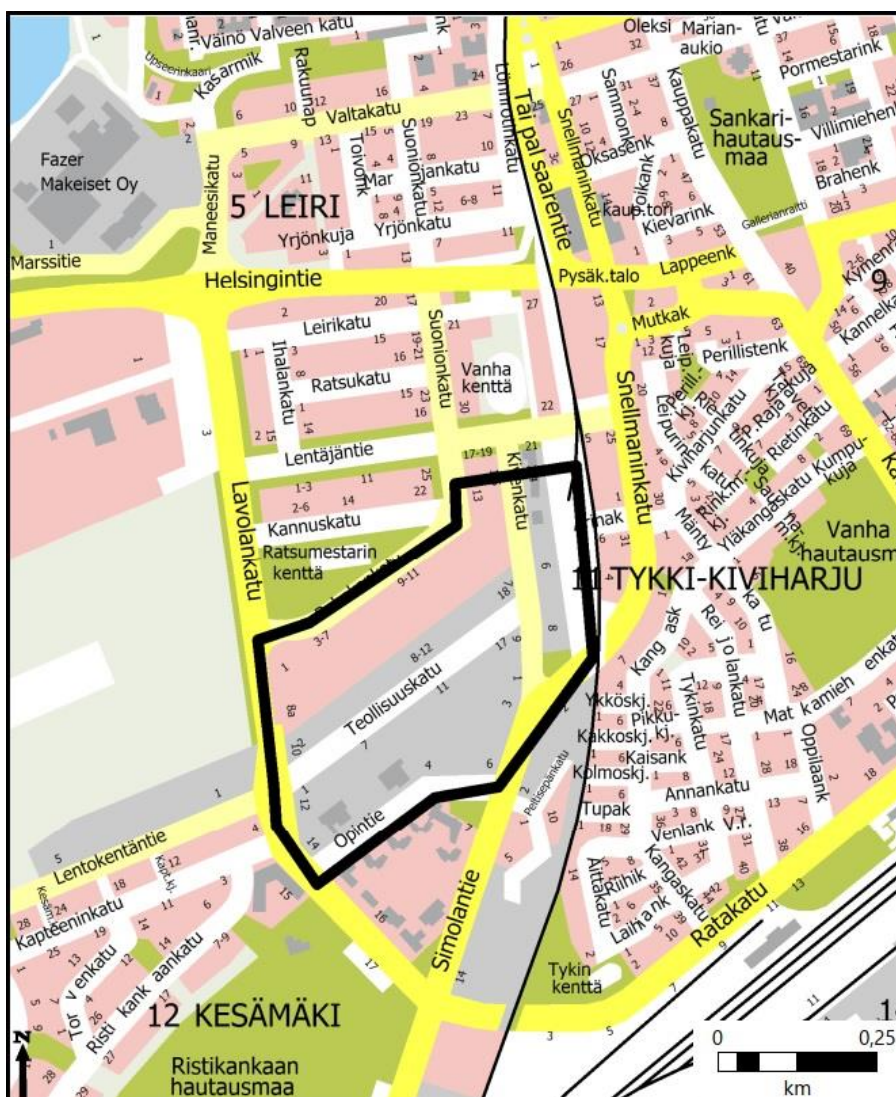
Dnro LPR/102/10.02.2022

KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVAN PÄIVITYS – LEIRI, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 14.2.2022, Päivitetty 29.2.2024

SUUNNITTELUALUE

Leirin kaupunginosa sijaitsee Lappeenrannan keskustaajamassa, Lappeenrannan ydinkeskustasta lounaaseen. Kaupunginosan nimi juontuu alueen sotilashistoriasta. Leirin kaupunginosa muodostuu pohjois-eteläsuuntaisesti kolmesta osa-alueesta. Pohjoisimpana on Rakuunamäen entinen kasarmialue, joka on nykyisin asuin- ja toimitilakäytössä. Rakuunamäestä etelään on 1930–40-luvuilla rakennettu kerrostaloalue ja tyylliltään yhtenäinen pientaloalue. Lentäjätien ja Puhakankadun eteläpuolinen alue on palvelu- ja työpaikka-alue. Keskustaajaman osayleiskaavaa päivitetään nyt tämän Leirin eteläosan palvelu- ja työpaikka-alueen osalta.

Suunnittelualue on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2022–2024 yleiskaava-kohde 4: Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan päivitys, Leiri. Suunnittelualue kattaa noin 20 hehtaarin kokoisen alueen Leirin kaupunginosassa, keskustasta noin 500 metriä luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu Metsä-Saimaan teollisuusrataan, Simolantiehen, Opintiehen, Lavolankatuun ja Puhakankatuun. Suunnittelualueen pohjoisraja kulkee Lentäjätien eteläpuolella. Kaava-alueen rajausta tarkentaa suunnittelun edetessä.

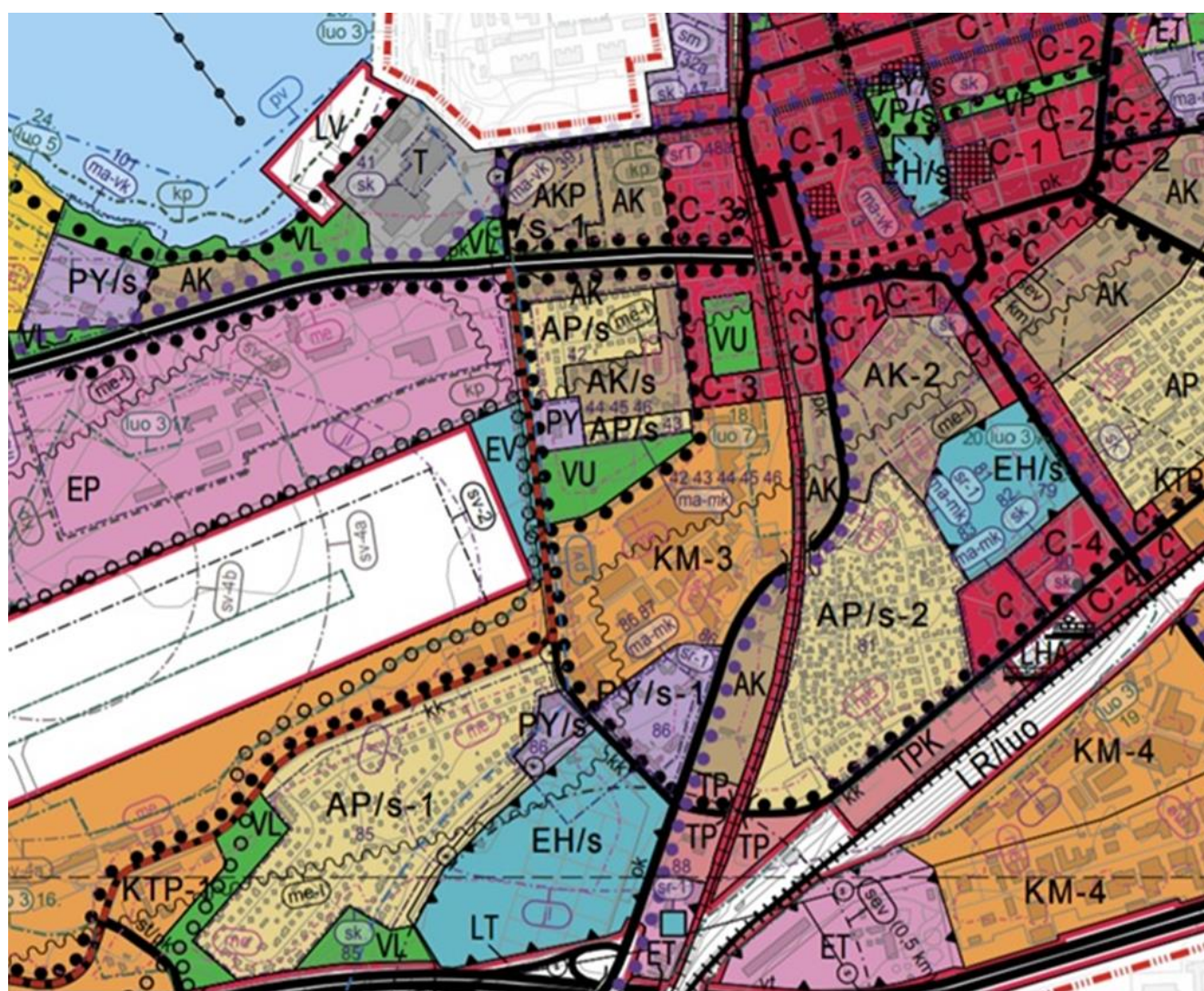


Kuva 1. Keskustaajaman osayleiskaava päivitys – Leiri, suunnittelualueen alustava rajausta

Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys – Leiri, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualueella sijaitsee muun muassa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muita kaupantiloja, teollisuus- ja varastorakennuksia, sirkuskoulu sekä kaupungin entinen varikko. Suunnittelualueella ei ole nykyisin asuinrakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristössä on Leirin, Tykki-Kiviharjun ja Kesämaen asuinalueet sekä lentokenttä, kouluja, urheilukenttiä ja hautausmaita.

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskustaajaman osayleiskaava (Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, Keskusta-alue), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 18.7.2018. Tätä osayleiskaavaa päivitetään nyt Leirin eteläosan kaupallisten palveluiden alueen osalta. Suunnittelualue kattaa alueen, joka on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu KM-3-merkinnällä kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Kaavamerkinnässä määrätään: ”Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia yksityisten ja julkisten palveluiden alueita sekä työpaikka-alueita. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus ydinkeskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukko liikenteen pysäkeille.”



- KM-3** Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, monipuolisia yksityisten ja julkisten palveluiden alueita sekä työpaikka-alueita. Alueella on varmistettava sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamismahdollisuus ydinkeskustan suuntaan, läheisille asuinalueille sekä joukko liikenteen pysäkeille.
- (me)** Meluntorjuntatarve.
Alueella on ympäristömelusta aiheutuva selvitystarve, joka on otettava huomioon yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa. Laadittujen ennusteiden mukaan liikenteen päiväaikainen melu ylittää alueella 55 dB.
- (me-l)** Lentomelualue.
Alueelle voidaan sijoittaa uutta asuinrakentamista, mikäli alueelle laadittavan lentomeluennusteen mukaan valtioneuvoston asettamat yö- ja päivämelun ohjearvot eivät ylity.
- (luo-7) 18.** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueella sijaitsee luontoarvoja, joiden suojelutarve tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohdeluetteloon.

Kuva 2. Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2030, Keskusta-alue, kaavakartta ja -merkinnät.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Osayleiskaavan päivityksen yhtenä taustasyynä on kaupan rakennemuutos, joka on vaikuttanut vähittäiskaupan suuryksiköiden tilatarpeeseen. Osayleiskaavatyössä tullaan selvittämään Leirin alueen palveluiden tilatarvetta ja asumisen osoittamista alueelle. Kaavan tavoitteena on suunnittelualueen maankäytön monipuolistaminen ja asumisen lisääminen keskustan läheisellä alueella. Yleiskaavan pohjalta tehdään asemakaavamuutokset tarvittavin osin alueella.

Maankäyttöä voidaan monipuolistaa toimintojen sekoittamisella. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitettävällä Leirin alueella toimintojen sekoittuneisuus on nykyisellään hyvin vähäistä – alueella on vain palveluita ja työpaikkoja (Sekoittunut yhdyskuntarakenne ja sen mittarit, SYKE 2021). Alueen maankäyttöä voidaan monipuolistaa lisäämällä alueelle asumista. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja asumisen lisäämisellä alueelle sekoitetaan alueen toimintoja ja luodaan edellytyksiä elävämmälle, viihtyisämmälle, turvallisemmalle ja kestäviä liikkumistapoja tukevalle kaupunkiympäristölle.

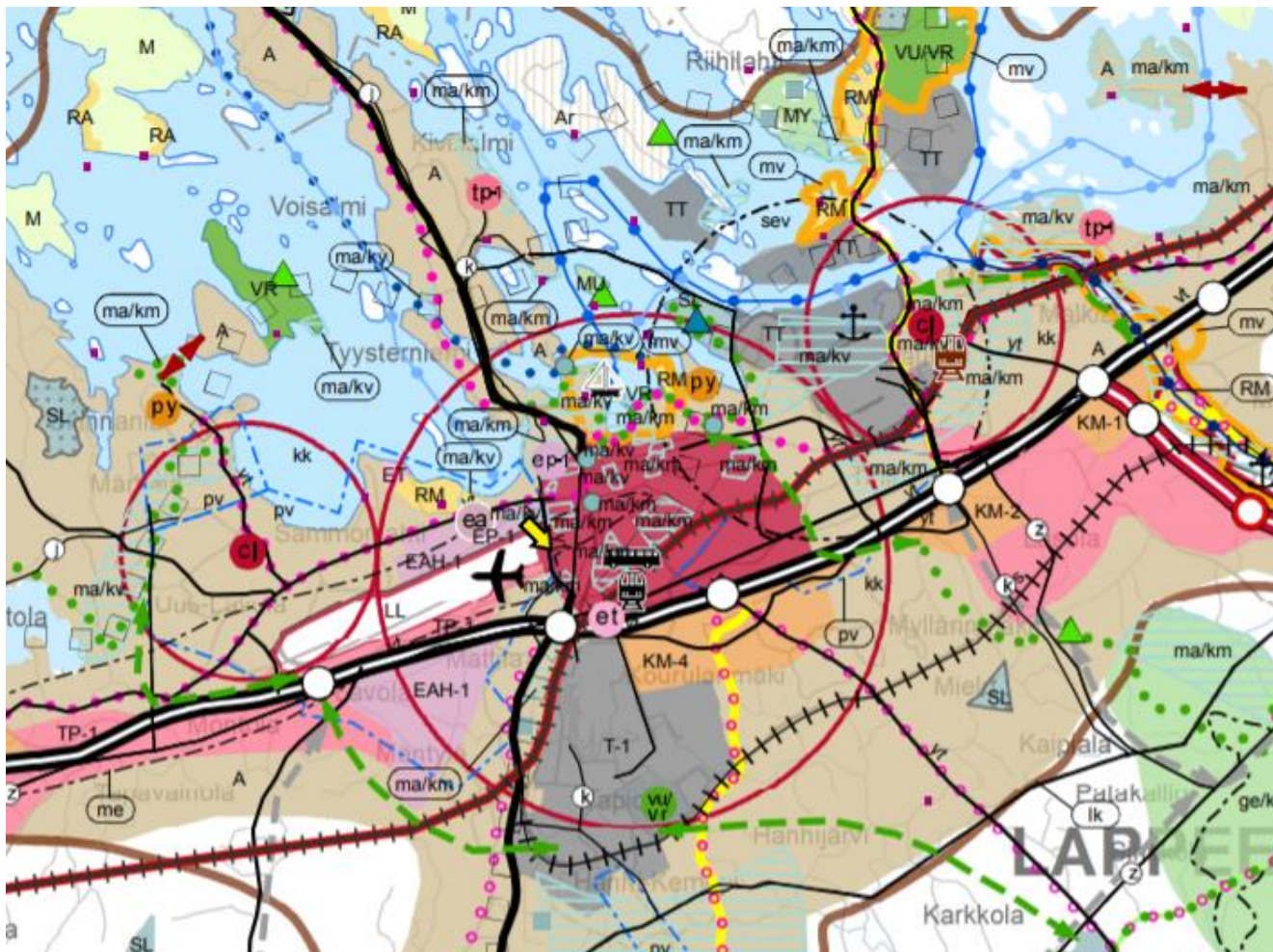
Suunnittelualue sijaitsee keskustan kehän alueella, eli noin kilometrin säteellä Lappeenrannan ydinkeskustasta. Lappeenrannan kaupungin strategiassa (Lappeenranta strategia – LPR2037, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 1.11.2021) yhtenä tavoitteena on keskustan kehän asukasmäärän kasvu. Vuoteen 2022 verrattuna keskustan kehän asukasmäärän kasvutavoite on vuoteen 2025 mennessä 600 uutta asukasta, ja vuoteen 2037 mennessä 3200 uutta asukasta. Uusien asuinrakennusten kaavoittaminen suunnittelualueelle tukee siis myös kaupungin strategian ja siinä asetettujen tavoitteiden toteutumista.



Teollisuuskatu marraskuussa 2021

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Keskustaajaman osayleiskaavan suunnittelua ohjaavat Etelä-Karjalan maakuntakaava (2011) ja Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava – Kauppa, matkailu, elinkeinot ja liikenne (2015). Etelä-Karjalan kokonismaakuntakaavaa ollaan parhaillaan päivittämässä nimellä Etelä-Karjalan maakuntakaava 2040. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. 1. Vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueesta määrätään muun muassa seuraavaa: *”Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten kaupan, palvelujen, hallinnon, asumisen ja muiden toimintojen yleispiirteinen sijainti. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan niihin verrattavia kaupallisia palveluita. Keskustatoimintojen alue sisältää tarvittavat liikennealueet, puistot sekä viheralueet ja -vyöhykkeet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään ja monipuoliseen keskustatoimintaa tukevaan asunto-, työpaikka- ja keskustapalvelujen tarjontaan sekä keskustojen lähikauppojen säilymiseen.”*



Kuva 3. Ote Etelä-Karjalan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Etelä-Karjalan liitto 2016). Osayleiskaavan suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Osayleiskaavatyön yhteydessä selvitetään Leirin alueen kaupallisten palveluiden tilatarvetta ja asuminen osoittamista alueelle. Osayleiskaavatyön tueksi tehdään myös selvityksiä kaava-alueen lähiympäristön nykytilasta ja keskusta-alueen yhdyskuntarakenteesta sekä päivitetään keskustaajaman osayleiskaavan aikana tehtyä luontoselvitystä tarpeen mukaan. Kaavaprosessissa hyödynnetään keskustaajaman osayleiskaavan selvityksiä sekä täydennetään ja tehdään tarvittaessa lisää selvityksiä. Lisäksi kaavatyössä huomioidaan muut lähteet, selvitykset ja suunnitelmat, joilla voi olla vaikutuksia alueen kaavoitukseen.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osayleiskaavan alueeseen voi kohdistua vaikutuksia myös suunnittelun ulkopuolelta, ja osa osayleiskaavan vaikutuksista voi ulottua varsinaista suunnittelun aluetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

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

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Joukkoliikenne ja kevyt liikenne

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
- Kaupunki- ja maisemakuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Valtakunnallisten**alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen****OSALLISET**

Suunnittelussa ovat osallisia muun muassa alueen yrittäjät, maanomistajat, käyttäjät, asukkaat sekä seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät. Osallisten luetteloon voidaan tehdä täydennyksiä ja korjauksia osayleiskaavatyön aikana.

Viranomaiset

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

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys
 - kadut ja ympäristö
 - rakennusvalvonta
 - maaomaisuuden hallinta
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelut
- Lappeenrannan energia
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - Ympäristöterveys
 - Ympäristön suojelu
- Alue- ja asukasneuvosto

- Vammaisneuvosto
- Nuorisovaltuusto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Maanomistajat, vuokralaiset
- Alueen yritykset ja muut toimijat
- Saimaan lentoasema säätiö sr.
- Lappeenrannan lentoasema Oy
- Keskustan alueraati
- Leirin ja Pallon asukasyhdistys
- Kesämäen asukasyhdistys
- Tykki-seura

Muut osalliset, muun muassa:

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

TIEDOTTAMINEN

- **Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaavan [verkkosivulla](http://www.lappeenranta.fi/kaavoitus)** (*www.lappeenranta.fi/kaavoitus > Vireillä olevat yleiskaavat > Keskustajaaman osayleiskaavan päivitys – Leiri*).
- Kaikista merkittävistä **kuulemis- ja päätöksentekovaiheista** ilmoitetaan myös:
 - Lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa
 - Lappeenrannan kaupungintalon ilmoitustaululla (Villimiehenkatu 1, 1. kerros)
 - Kaava-alueen maanomistajia ja vuokralaisia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Kaavaehdotuksesta informoidaan ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia henkilökohtaisilla kirjeillä.
- **Kaava-aineistot pidetään nähtävillä:**
 - Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelukeskus **Winkissä** (Villimiehenkatu 1, 1. kerros)
 - Kaupungin [verkkosivulla](http://www.lappeenranta.fi/kaavoitus) (*www.lappeenranta.fi/kaavoitus > Nähtävillä olevat kaavat*).

OSALLISTUMISTAVAT

- Osallistumis- ja yleisötilaisuuksia järjestetään kaavaprosessin eri vaiheissa (tilanteen mukaan sekä lähi- että etätilaisuuksia). Tilaisuuksien muodosta (esim. esittelytilaisuus, verkkokysely) ja pitopaikasta sovitaan erikseen kaavatyön kuluessa.
- *Mielipiteet ja muistutukset* voi toimittaa kirjallisina Lappeenrannan kaupungin **kirjaamoon** osoitteella kirjaamo@lappeenranta.fi tai PL 11, 53101 Lappeenranta.

KAAVAPROSESSI

Kaavaprosessi etenee vaiheittain vireille asettamisesta luonnokseen, ehdotukseen ja hyväksymiseen. Kaavaprosessin alustava aikataulu sekä tiedotus- ja osallistumistavat on esitetty kaavaprosessin vaiheiden yhteydessä.

1. KAAVAN LAATIMISEN ALOITUS (KEVÄT 2022 — KEVÄT 2025) **NYT KÄYNNISSÄ**
 - Kaavahanke on hyväksytty Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelmassa 2022–2024.
 - **Valmistelu:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen ja asettaminen nähtäville (MRL 62 § 63 §)
 - **Tiedottaminen:**
 - Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin Etelä-Saimaassa, kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnittelun sosiaalisen median kanavissa ja kaavan [verkkosivulla](http://www.lappeenranta.fi/kaavoitus).
 - Kaava-alueen maanomistajia ja vuokralaisia tiedotetaan kirjeitse lähtötietokyselystä, asukastilaisuudesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.
 - **Osallistuminen:**
 - Sähköinen lähtötietokysely maanomistajille, vuokralaisille, yrittäjille ja muille osallisille kaavoituksen lähtökohdista 21.2.-21.3.2022 (kysely osoitteessa: <https://new.maptionnaire.com/q/4tb9sjy3e639>).
 - Yleisötilaisuus 7.3.2022 klo 17 Teams-etäkokouksena. Kaavahankkeen esittelyosuus tallennettiin, ja julkaistiin Lappeenrannan kaupungin YouTube-kanavalla.
 - Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisena kirjaamoon 21.2.–21.3.2022.
 - Lausunnot OAS:sta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta ja muilta keskeisiltä toimijoilta 21.2.–21.3.2022. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu OAS:n nähtävillä olon jälkeen.

2. VAIHE: KAAVALUONNOS (KEVÄT 2025)

- **Valmistelu:** Kaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen
- **Tiedottaminen:**
 - Kaavaluonnoksen ja sen valmisteluaineiston asettaminen nähtäville (MRL 62§). Kaavaluonnos ja kaava-aineistot ovat nähtävillä noin 30 vuorokautta Winkissä ja kaavan [verkkosivulla](http://www.lappeenranta.fi/kaavoitus).
 - Ilmoitus Etelä-Saimaassa, kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnittelun sosiaalisen median kanavissa ja kaavan verkkosivuilla

- Kaava-alueen maanomistajia ja vuokralaisia tiedotetaan kirjeitse kaavaluonnoksen nähtävillä olosta.
- **Osallistuminen:**
 - Yleisö- ja osallistumistilaisuuksia (tilanteen mukaan sekä lähi- että etätilaisuuksia)
 - Osallisilla on mahdollisuus esittää *mielipiteensä* kirjallisena kaupungin kirjaamoon.
 - Lausunnot viranomaisilta, kaupungin hallintokunnilta ja muilta keskeisiltä toimijoilta

3. VAIHE: KAAVAEHDOTUS (SYKSY 2025)

- **Valmistelu:** Kaavaehdotuksen laadinta. Kaavanlaatija laatii vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRA 18 §). Kaavaehdotuksen käsittelee ja hyväksyy kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus.
- **Tiedottaminen:**
 - Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi (MRA 19 §) Winkkiin ja kaavan [verkkosivulle](#)
 - Ilmoitus Etelä-Saimaassa, kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnittelun sosiaalisen median kanavissa ja kaupungin verkkosivuilla
 - Kaava-alueen maanomistajia, jotka asuvat Lappeenrannan ulkopuolella, tiedotetaan kirjeitse kaavaehdotuksen nähtävillä olosta.
- **Osallistuminen:**
 - Yleisö- ja osallistumistilaisuuksia (tilanteen mukaan sekä lähi- että etätilaisuuksia)
 - Osallisilla on mahdollisuus esittää *muistutus* kirjallisena kaupungin kirjaamoon kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana.
 - Lausunnot Etelä-Karjalan liitolta sekä muilta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä
- **Tarkistaminen:** Kaavanlaatija laatii vastineet annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

4. VAIHE: KAAVAN HYVÄKSYMINEEN (SYKSY 2025)

- Kaavan käsittelee ja hyväksyy kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto.
- **Tiedottaminen:** Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §) kaavaehdotuksesta kunnan jäsenille ja muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- **Tiedottaminen:** Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla.

KAAVANLAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Yleiskaavasunnittelija Jenna Laakso puh. 040 611 7209

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköpostit ovat muotoa: *etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi*

Kirjaamo: kirjaamo@lappeenranta.fi tai PL 11, 53101 Lappeenranta.

Winkki: Lappeenrannan kaupungintalon asiakaspalvelukeskus, Villimiehenkatu 1, 1. kerros

Kaavan verkkosivut: www.lappeenranta.fi/kaavoitus > Vireillä olevat yleiskaavat > Keskustajaman osayleiskaavan päivitys – Leiri)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja tarvittaessa muutetaan suunnittelun kuluessa.