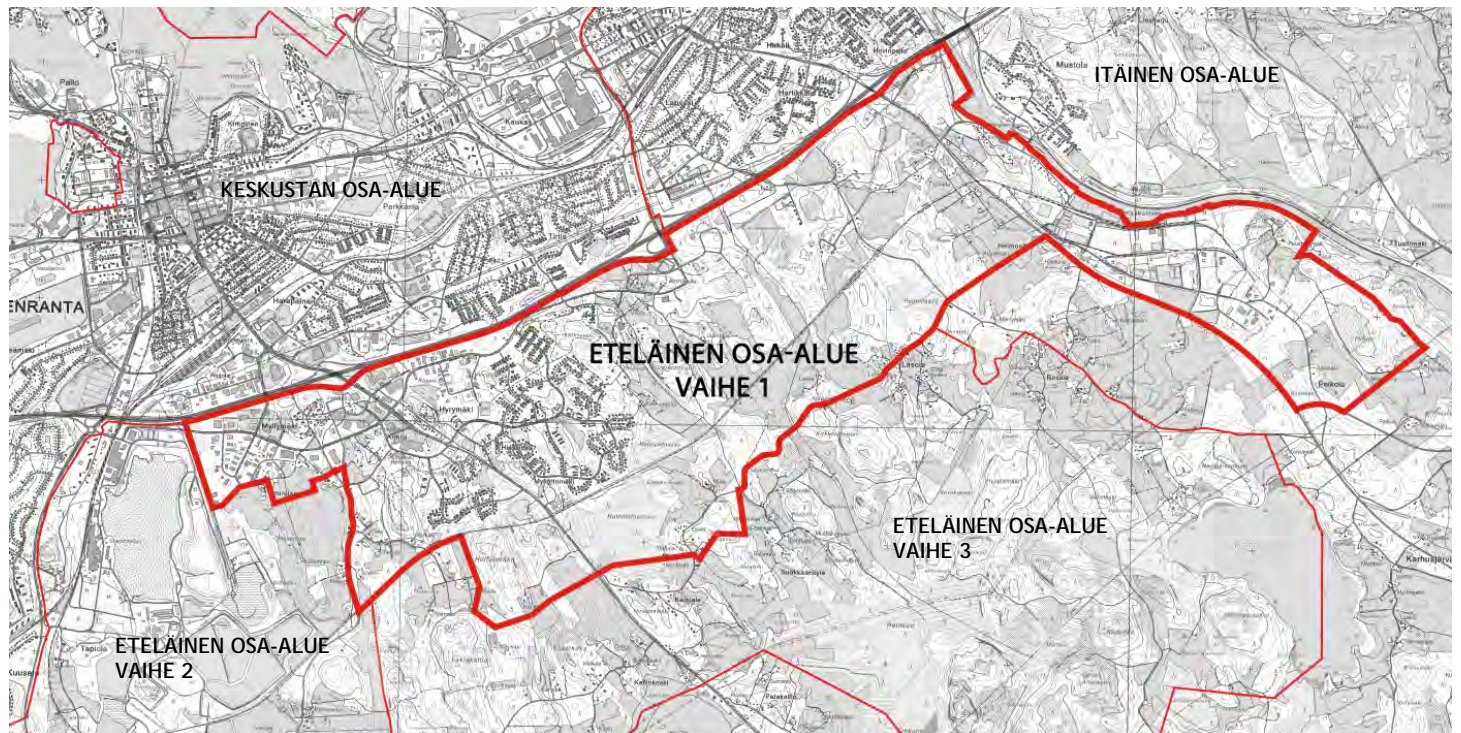




OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
30.4.2015, tarkistettu 24.5.2016

LAPPEENRANNAN KESKUSTAAJAMAN OSAYLEISKAAVA 2030
Eteläinen osa-alue, vaihe 1





SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	3
2	ETELÄINEN OSA-ALUE, VAIHE 1	6
3	OSAYLEISKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	7
3.1	Keskustaajaman osayleiskaavoitus	7
3.2	Eteläisen osa-alueen vaiheen 1 osayleiskaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet	7
4	ETELÄISEN OSA-ALUEEN NYKYTILA.....	9
4.1	Luonnonolot	9
4.2	Pohja- ja pintavedet	10
4.3	Maankäyttö	12
4.4	Kulttuuriympäristön arvot.....	12
4.5	Ympäristöhäiriöt.....	12
4.6	Maanomistus.....	14
5	KAAVOITUSTILANNE JA MUUT SUUNNITELMAT	15
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
5.2	Etelä-Karjalan maakuntakaava	15
5.3	Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava	17
5.4	Kuntien yhteinen rakenneyleiskaava 2050	18
5.5	Yleiskaavatilanne	19
5.7	Asemakaavoitus	22
6	SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT	23
6.1	Osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset	23
6.3	Muut keskeiset selvitykset ja suunnitelmat.....	23
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	27
8	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN.....	29
8.1	Tiedottaminen	29
8.2	Asukastilaisuudet	29
8.3	Viranomaisyhteistyö.....	29
9	OSALLISET	30
10	OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET	31
11	YHTEYSTIEDOT.....	34
12	PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA.....	34
13	SANASTO	35



1 JOHDANTO

Lappeenranta on Etelä-Karjalan maakunnan hallinnollinen, elinkeinoelämän ja kulttuurin keskus. Lappeenranta on Suomen 13:nneksi suurin kaupunki, jossa asuu noin 72 000 asukasta. Kaupan ja matkailun kasvu on merkittävää Lappeenrannassa. Parin sadan kilometrin säteellä kaupungista asuu 8 miljoonaa ihmistä, joiden ostovoima kasvaa nopeasti. Venäläisten ostosmatkailun merkitys kaupungissa on suuri ja korostuu tulevaisuudessa edelleen.

Lappeenranta sijaitsee Saimaan vesistöalueen etelärannan ja valtakunnan rajan välisellä alueella. Pääosa asutuksesta ja teollisuudesta on ryhmittynyt Saimaan eteläisimmille rannoille. Maiseman kannalta Saimaan lisäksi keskeinen piirre on 1. Salpausselkä, joka jakaa Lappeenrannan kaupungin alueen kolmeen osaan: pohjoisalueet kuuluvat maisemamaakuntajaossa Itäiseen Järvi-Suomeen, seutujaossa Suur-Saimaan seutuun, ja eteläpuoliset alueet kuuluvat puolestaan Eteläiseen rantamaahan, seutujaossa Kaakkoiseen viljelyseutuun.

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle laaditaan parhaillaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2030. Kaupunginhallitus teki päätöksen 12.12.2011 keskustaajaman osayleiskaavatyön käynnistämisestä. Tarkoituksena on päivittää vanha keskustaajaman osayleiskaava, jota on viimeksi tarkistettu vuonna 1999. Kaavatyön tavoitteena on turvata keskustaajaman kehittyminen varaamalla riittävät ja tarkoituksenmukaiset alueet asumiselle, palveluille, elinkeinotoiminnalle, virkistykseksi ja matkailulle. **Keskustaajaman osayleiskaava 2030** on jaettu kolmeen osa-alueeseen: läntinen osa-alue, keskusta-alue ja itäinen osa-alue. Keskustaajaman osa-alueiden osayleiskaavojen laadinta sovitetään yhteen sekä aikataulullisesti että sisällöllisesti.

Lappeenrannan keskustaajaman eteläisten alueiden osayleiskaavoitus käynnistyi jo aiemmin kuin keskustaajaman osayleiskaava 2030, tullen vireille 12.8.2009 teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä. Eteläisten alueiden osayleiskaavoitus kytkettiin myöhemmin koko keskustaajaman kaavoitukseen. Eteläisten alueiden osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 20.2.–23.3.2012, minkä jälkeen kaavoitustyö keskeytettiin odottamaan Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavan, useiden YVA-menettelyjen ja muiden maankäyttöön olennaisesti vaikuttavien suunnitelmien valmistumista. Samalla Eteläinen alue on jaettiin kiireellisyyden perusteella kolmeen vaiheeseen, joista 1. vaihe etenee yhdessä yllä kuvattujen keskustaajaman 2030 kolmen osa-alueen eli läntisen, keskustan ja itäisen alueen osayleiskaavoituksen kanssa. Eteläisen osa-alueen selvityksiä päivitettiin samaan aikaan muiden keskustaajaman kaava-alueiden kanssa, ja päivitettyjen selvitysten pohjalta ryhdyttiin jatkamaan vaiheen 1 osayleiskaavatyötä vuoden 2014 aikana.

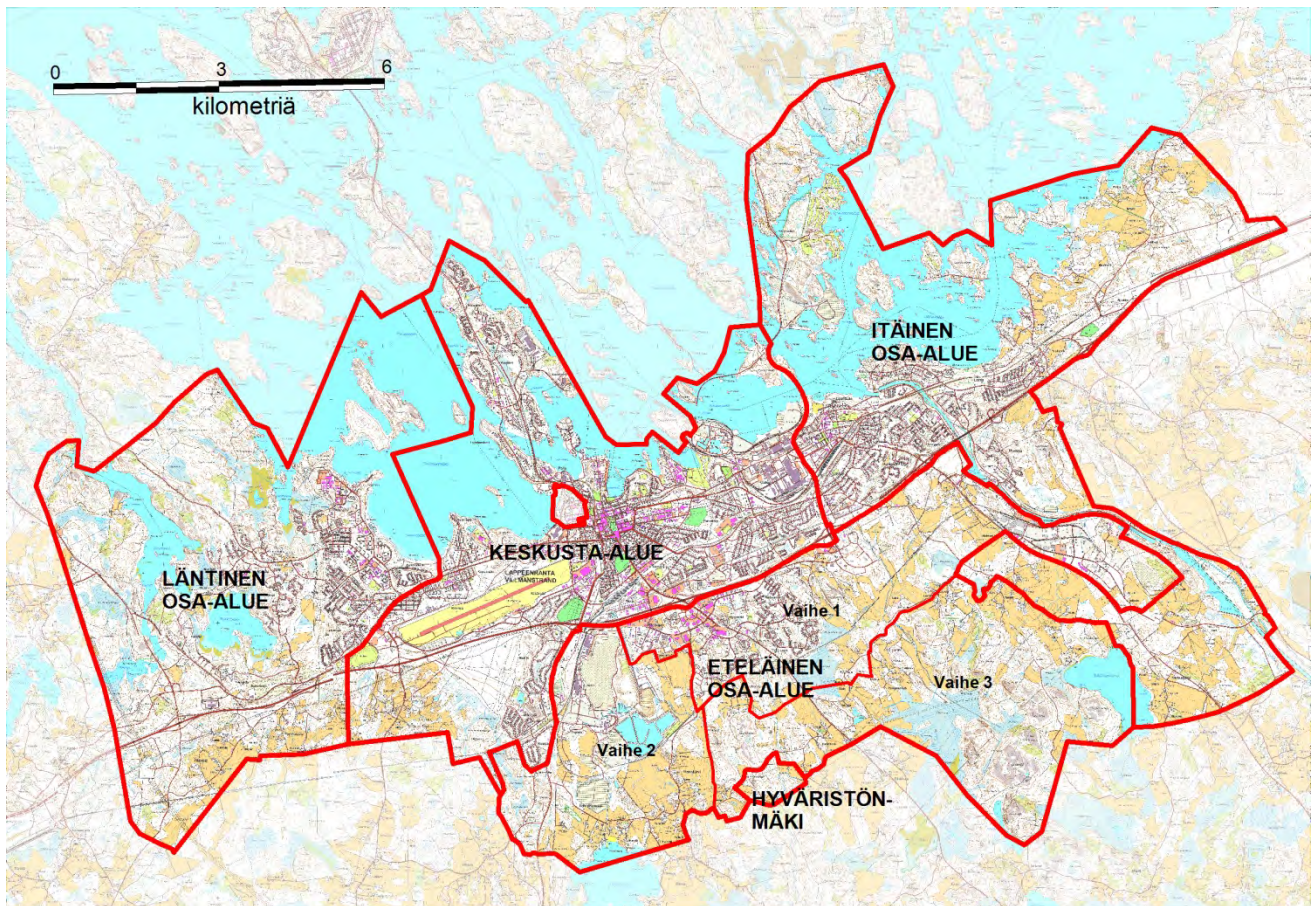
Vuonna 2012 nähtävillä olleesta eteläisen alueen osayleiskaavaluonnoksesta annetun palautteen, tämän jälkeen täydennettyjen selvitysten ja aluetta koskevien muiden suunnitelmien perusteella tarkistettu uusi kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.5.2015 – 15.6.2015. Luonnoksen nähtävillä olon aikana kaavaluonnosta esiteltiin asukkaille ja muille osallisille. Kaavaluonnokseen saatiin 18 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Saadun palautteen ja lausuntojen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Aikataulun mukaan kaavaehdotus asetetaan nähtäville kesällä-alkusyksyllä 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on kertoa yleiskaavoituksen lähtökohdista ja osallistumisen tavoista sekä siitä, miten suunnittelu ja vaikutusten arviointi etenevät. Lappeenrannan eteläisten alueiden osayleiskaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville

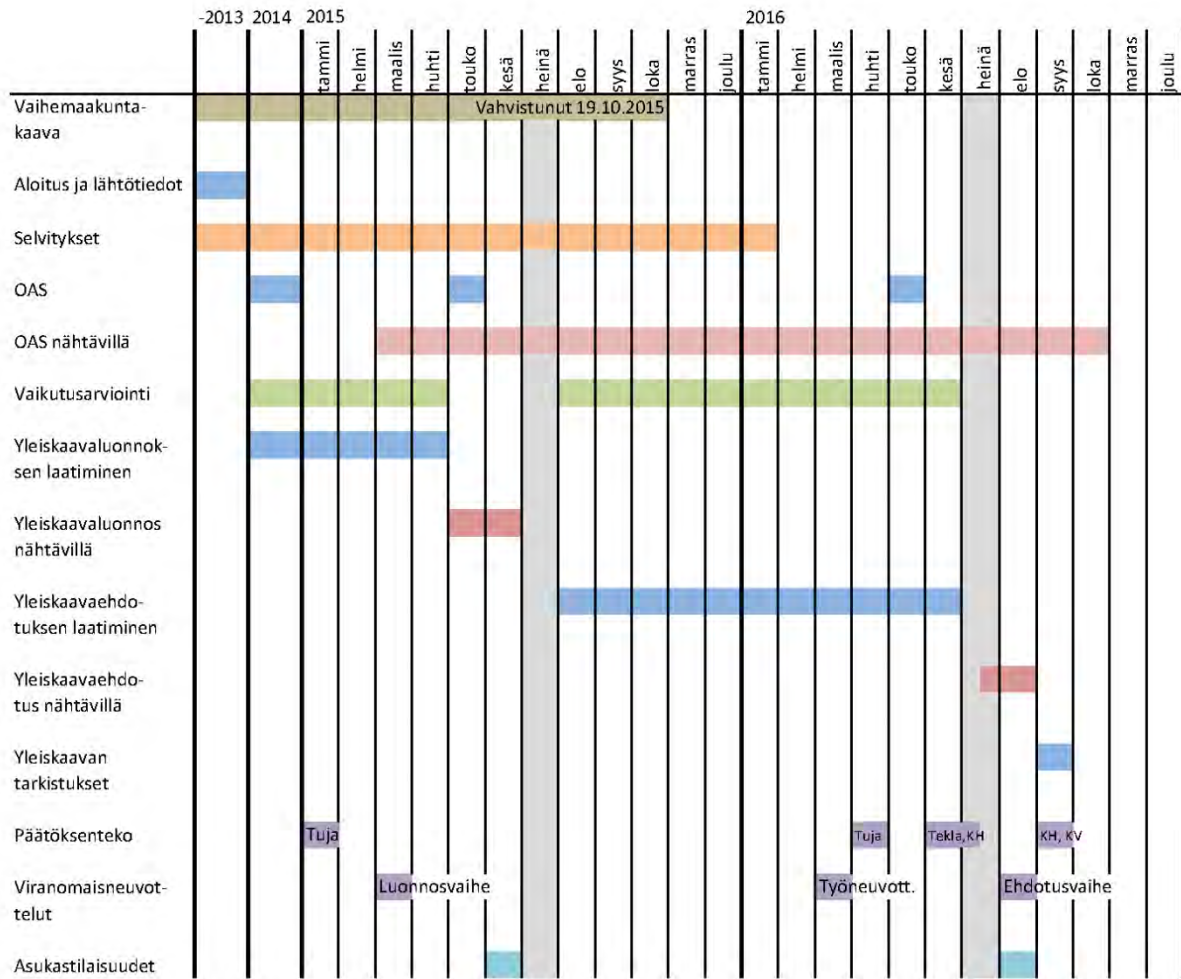


30.1.2012. Suunnitelma päivitettiin 9.1.2014 vastaamaan osayleiskaavan 1. vaihetta, sekä 27.2.2015, 30.4.2015 ja 24.5.2016 vastaamaan suunnittelutilanteessa ja aikataulussa tapahtuneita muutoksia.

Keskustaajaman osayleiskaavatyötä ohjaa **Etelä-Karjalan maakuntakaava**, jonka Ympäristöministeriö vahvisti 21.12.2011. Maakuntakaava on koko Etelä-Karjalan maakunnan alueelle laadittu yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja kehityssuunnista. Etelä-Karjalan maakuntavaltuuston 24.2.2014 hyväksymä ja ympäristöministeriön 19.10.2015 vahvistama **Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava** täydentää voimassaolevaa kokonaismaakuntakaavaa kaupan, matkailun ja liikenteen osalta. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoitus kytkeytyy tiiviisti vaihemaakuntakaavatyöhön ja sen aikatauluun.



Kuva 1. Keskustaajaman osayleiskaava-alueet. Eteläisen osa-alueen 1. vaihe etenee samantahtisesti läntisen, keskusta-alueen ja itäisen osa-alueen osayleiskaavoituksen kanssa. Lappeenrannan kaupunki.



Kuva 2. Eteläosien vaiheen 1 osayleiskaavatyön aikataulu.

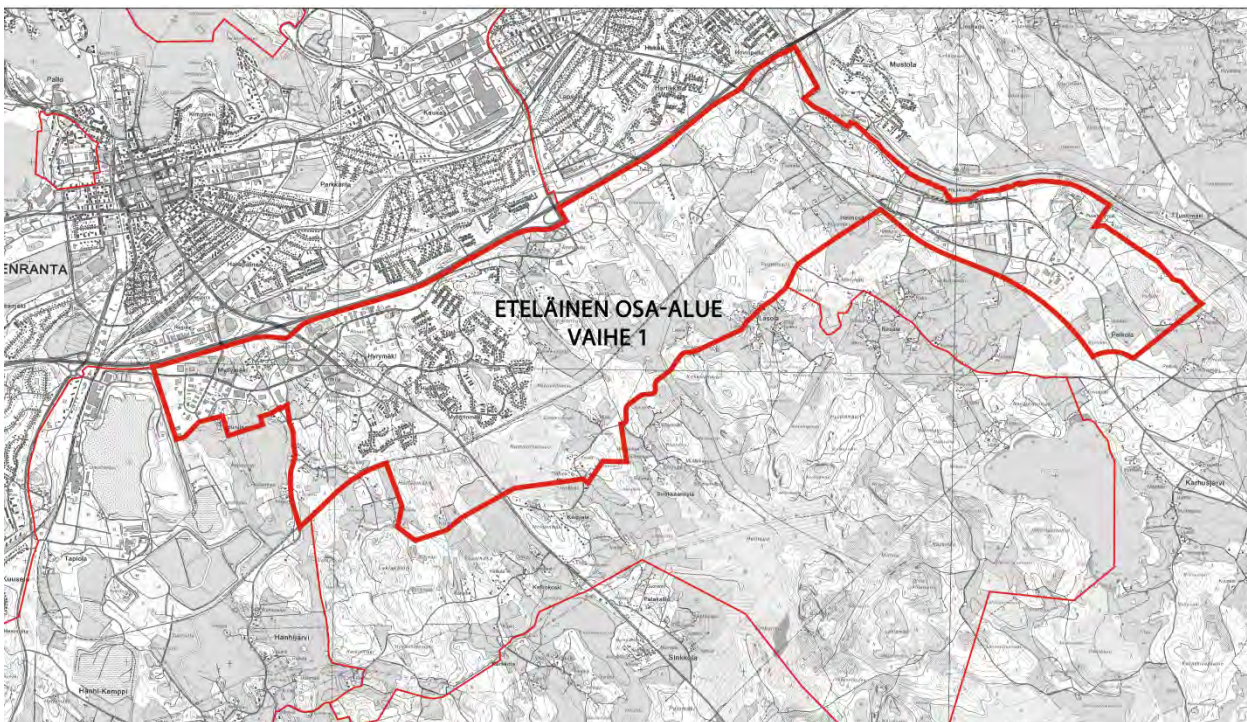


2 ETELÄINEN OSA-ALUE, VAIHE 1

Lappeenrannan keskustaajaman Eteläisen osa-alueen osayleiskaavatyön aloittamisesta päätettiin Lappeenrannan kaupunginhallituksen päätöksellä 1.12.2008 ja kaavan laatiminen tuli vireille 12.8.2009 teknisen johtajan viranhaltijapäätöksellä. Osayleiskaavaluonnos (päiväty 30.1.2012) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 20.2. - 23.3.2012 välisenä aikana, ja luonnokseen on saatu lausuntoja ja mielipiteitä. Luonnoksena nähtävillä olleeseen Eteläisten osien osayleiskaava-alueeseen kokonaisuuteen kuuluivat Ihalaisen, Myllymäen, Hiessillan, Hyrymäen, Karhuvuoren, Pajarilan ja Mustolan kaupunginosat sekä haja-asutusalueita.

Eteläisten osien kaava-alue on jaettu nyt kolmeen osaan, joista vaihe 1 rajautuu lännessä Palosuonkatuun ja Hanhijärventiehen, pohjoisessa valtatiehen 6 ja idässä Saimaan kanavaan. Etelässä suunnittelualueita rajaavat mm. Lasolantie, Mielontien, Mustolan rata ja Laarinkatu. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 1650 ha. Alueeseen kuuluvat Myllymäen, Hiessillan, Hyrymäen, Karhuvuoren ja Pajarilan kaupunginosat, osa Mustolan kaupunginosaa sekä aikaisempaan verrattuna pienempi osa haja-asutusalueita.

Kaavoitettavan alueen sijainti ja rajaus on esitetty kuvissa 1 ja 3.



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti.



3 OSAYLEISKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1 Keskustaajaman osayleiskaavoitus

Lappeenrannan keskustaajaman alueelle ollaan laatimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2030. Laadittavana oleva osayleiskaava tulee korvaamaan Lappeenrannan voimassa olevan, kaupunkimaisen alueen kattavan keskustaajaman osayleiskaavan, jota on viimeksi tarkistettu vuonna 1999. Laadittavana oleva keskustaajaman osayleiskaava on jaettu osa-alueisiin, joiden laadinta sovitetaan yhteen sekä aikataulullisesti että sisällöllisesti. Osa-alueiden rajaukset on esitetty kuvassa 1.

3.2 Eteläisen osa-alueen vaiheen 1 osayleiskaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

Eteläisen alueen osayleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on alueen maankäytön ohjaaminen ja kehittäminen sekä eri toimintojen yhteensovittaminen. Kaava-alueen rajausta on esitetty kuvassa 3. Pääosalla aluetta on voimassa vuonna 1999 hyväksytty oikeusvaikutuksen Lappeenrannan keskustaajaman yleiskaava, jonka päivittäminen on tullut ajankohtaiseksi muuttuneiden maankäyttötärpeiden vuoksi. Alueen osayleiskaavoja on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

Osayleiskaava on kaupungin strategisen suunnittelun väline ja asemakaavoituksen ohjaaja. Kaava osaltaan välittää ja tulkitsee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakunnallisia tavoitteita kaupungin suunnittelussa. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osayleiskaavan pohjalta alueelle laaditaan tarpeen mukaan asemakaavoja sekä muutetaan voimassa olevia asemakaavoja.

Kaavalla ratkaistaan yleispiirteisesti mutta kattavasti keskustaajaman eteläisten osien maankäyttö ja ohjataan Lappeenrannan kaupungin maanhankintaa. Tavoitteena on turvata alueella sijaitsevien työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden kehityksen ja laajenemistarpeet, kehittää ja laajentaa valtatie kuuden läheisyyteen syntyneitä kaupallisten palvelujen keskittymää sekä turvata rajakauppaan perustuvan liiketoiminnan monipuoliset kehittämismahdollisuudet Nuijamaantien varrella. Lisäksi on tarpeen päivittää suunnittelualueella tällä hetkellä lainvoimaiset osayleiskaavat.

Eteläisen osa-alueen keskeisiä suunnittelukysymyksiä ovat mm. seuraavat:

Kaupallisten palvelujen kasvun ohjaaminen ja sen aiheuttamiin muutoksiin vastaaminen

- turvata alueella sijaitsevien työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden laajenemistarpeet
- kehittää Vt 6:n läheisyyteen syntyneitä kaupallisten palvelujen keskittymää ja turvata rajakauppaan perustuvan liiketoiminnan kehittämismahdollisuudet Nuijamaantien (Vt 13) varrella.
- uusien ja täydennettävien asuinalueiden osoittaminen kestävä kehityksen mukaisesti
- uusien ja kehitettävien kaupan ja palvelujen alueiden osoittaminen, läheisen keskustan alueen kehittämisen mahdollisuudet huomioon ottaen
- liikenteellisen kapasiteetin ja keskustan saavutettavuuden varmistaminen
- kestävien liikkumismuotojen (joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn) edistäminen ja kehittäminen

Alueen vahvuuksien korostaminen ja kehittäminen

- virkistysreittien vetovoimaisuuden turvaaminen ja kehittäminen



- monipuolisten palvelujen sekä yritystoiminnan tukeminen
- maaseutumaisen asumisen lähtökohtien turvaaminen
- kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvojen huomioon ottaminen
- kaupunki- ja taajama/kyläkuvan kohentaminen

Ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Eteläisen osa-alueen osayleiskaavan laatimisessa otetaan erityisesti huomioon myös Etelä-Karjalan maakuntavaltuuston 24.2.2014 hyväksymä, ympäristöministeriössä 19.10.2015 vahvistettu 1. vaihemaakuntakaava, jonka teemana ovat kaupallisten palveluiden, elinkeinoelämän ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Vaihemaakuntakaava vaikuttaa maankäyttöön erityisesti valtatie kuuden liittymien lähialueilla.

Suunnittelutyössä hyödynnetään ja noudatetaan soveltuvin osin myös Etelä-Karjalan liikennejärjestelmäsuunnitelmaa sekä Lappeenrannan kaupungin laatimia ohjelmia ja strategioita, joita ovat mm. arkkitehtuuriohjelma, terveyden edistämisen ohjelma, ilmasto-ohjelma, joukkoliikennepoliittinen ohjelma, esteettömyysohjelma, vanhuspoliittinen ohjelma, lapsipoliittinen ohjelma, kiinteistöohjelma, maapoliittinen ohjelma, vammaispoliittinen ohjelma ja hulevesitulvariskien arviointi.



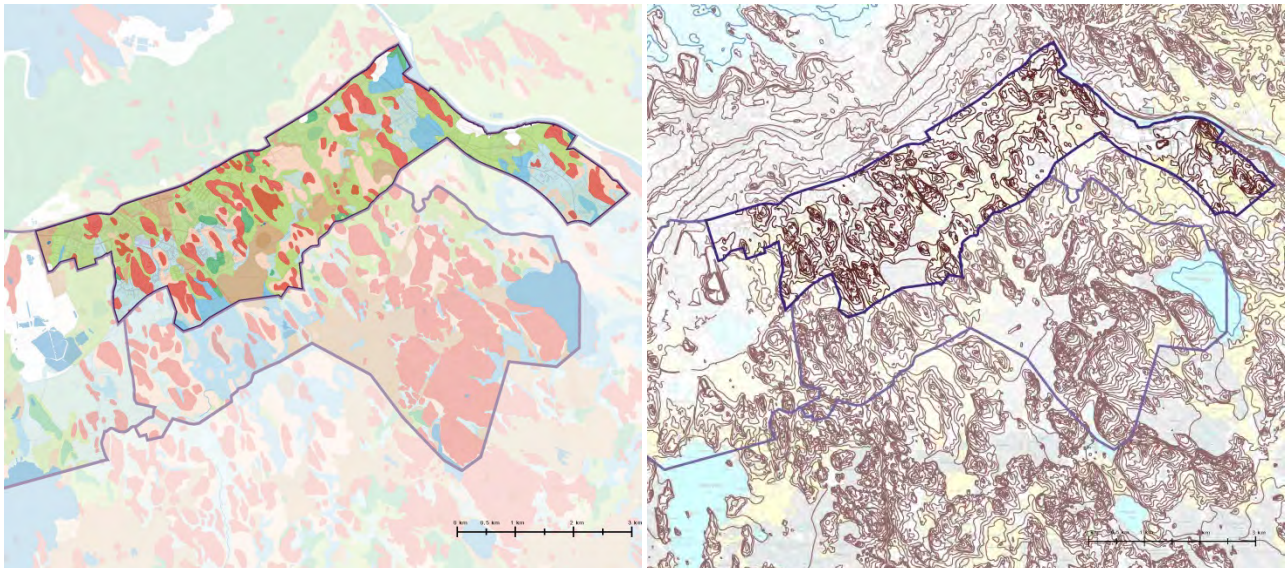
Kuva 4. Näkymiä Eteläisten alueiden vaiheen 1 kaava-alueelta. Suunnittelualueella on lukuisia luonteeltaan erilaisia osa-alueita kaupan ja toimitilojen alueista asuinalueisiin, maaseutumaisiin kulttuurimaisemiin ja väyläympäristöihin. Vasemmalla Nuijamaantietä (Vt 13), oikealla Mielon maaseutumiljöötä.

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

4.1 Luonnonolot

Suunnittelualue sijoittuu I Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle. Aluetta luonnehtivat kallioiset moreenimäet ja niiden väliset tasaiset savi- ja silttikerrostumat. Vain muutamissa kohdin on Salpausselkään liittyviä harjumuodostumia, joiden maa-aines on hiekkaa ja soraa. Alueen korkein kohta on Veistonvuori, joka kohoaa yli 100 metriä meren pinnan yläpuolelle (mpy). Suunnittelualueen alavimmat kohdat sijaitsevat itäosissa Mustolan teollisuusalueella ja Heimosillan peltoalueilla, jossa maaston korkeustaso on noin 60 m mpy.

Ympäristöministeriön maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu Eteläiseen rantamaahan ja siinä Kaakkoiseen viljelyseutuun. Lappeenrannan alueen kallioperä on pääosin graniittista rapakiveä.



Kuva 5. Suunnittelualueen maaperä ja topografia. Maaperäkartassa punainen kuvaa kalliota, vaaleanpunainen moreenia, vihreän sävyt hiekkaa ja hietaa, vaaleansininen hiesua, sininen savea, ruskea turvemaata ja valkoinen täytemaata.

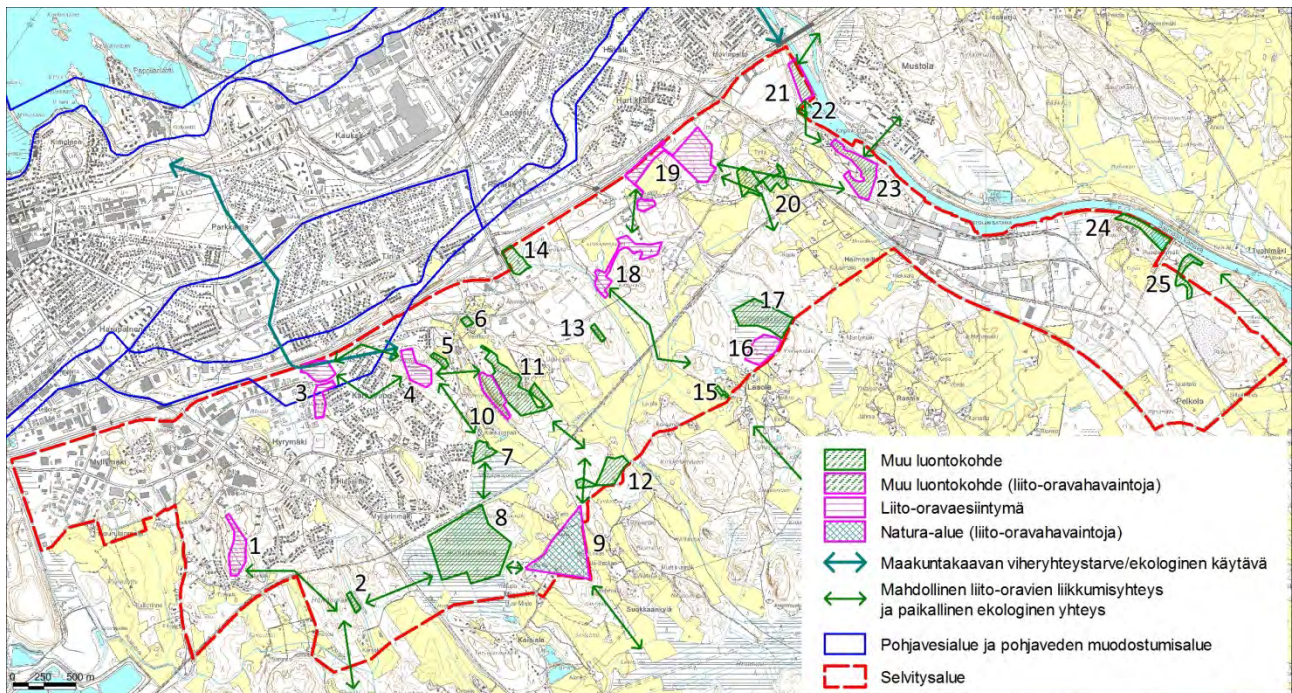
Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (Pöyry Finland Oy), jonka tietoja on tarkistettu ja täydennetty kaavoitustyön aikana. Kaava-alue sijoittuu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeelle. Alue on suurelta osin rakennettua kaupunki- ja taajama-aluetta sekä maatalousvaltaista ympäristöä, jossa kulttuurikasvillisuus on syrjäyttänyt luonnonvaraisen lajiston. Metsien metsätalouskäyttö ja soiden ojitus on muuttanut myös niiden luonnontilaa. Pääosa metsistä on hoidettua talousmetsää, tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusikoita ja sekametsiä.

Mäkien lakialueilla on pienialaisia kalliomänniköitä ja rinteillä pieniä jyrkänteitä, joista korkeimmat ovat Veistonvuorella. Ojitettujen soiden Humalsillansuon ja Polttimosuon keskiosissa esiintyy karujen rämeiden suokasvisuutta. Alueen lounaisosassa Höltänmäen alueella on selvitysalueen laajin yhtenäinen metsäinen alue, mutta siellä on tehty hakkuita ja metsät ovat nyt pääosin nuoria. Myös pohjoisosassa Viipurinportin



ympäristössä ja Kettukallion alueella on taimikko- ja hakkuualueita. Huomionarvoisia varttuneita metsiä on Veistonvuorelta Vanha-Mielon Natura-alueelle ulottuvalla alueella ja pohjoisessa Pajarilan alueella. Kulttuuriympäristöjen yhteydessä esiintyy pieniä niittyjä, ketoja ja laidunmaita.

Liito-oravia esiintyy Villumäen, Hyrymäen, Karhuvuoren, Kettukallion, Pajarilan, Polttimosuon, Mielon ja Mustolan alueilla. Liito-orava kuuluu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (49 §) perusteella kielletty. Havainto- ja arkistotietojen perusteella linnustoltaan huomionarvoisia kohteita kaava-alueella ovat mm. Villumäen metsä sekä Mustolan ja Lasolan lehtoalueet. Alueen eteläosassa sijaitsee Natura 2000 -alue, Vanha-Mielon metsä. Alue on luonnontilaista metsää ja Vanha-Mielon alueella on tavattu mm. pyy ja liito-orava.

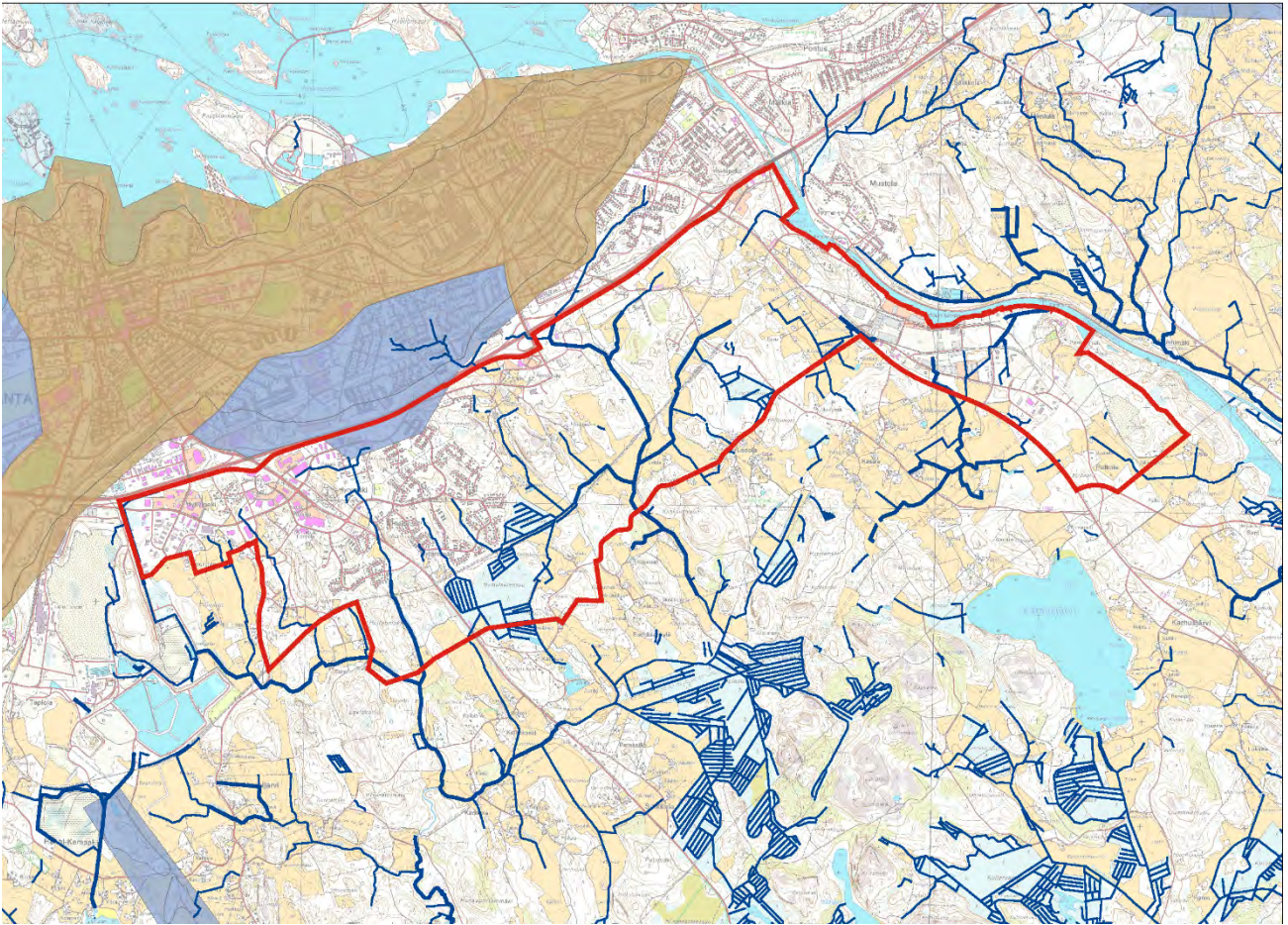


Kuva 6. Suunnittelualueen luontokohteet. Pöyry Finland Oy 25.1.2016.

4.2 Pohja- ja pintavedet

Lappeenrannan meijerin (0540503) vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen (luokka I) eteläisin osa sijaitsee kaava-alueella. Pohjavesialueella sijaitsee Lappeenrannan Lämpövoima Oy:n omistama Lappeenrannan meijerin vedenottamo, joka ei ole tällä hetkellä käytössä. Rungas asutus vähentää pohjaveden muodostumista pohjavesialueella.

Osayleiskaava-alueella ei sijaitse järviä tai jokia. Kaava-alue sijaitsee vedenjakajana toimivan Salpausselän eteläpuolella ja kuuluu pääosin Hounijoen vesistöalueeseen. Saimaan kanavan valuma-alueeseen kuuluvaa itäisintä aluetta lukuun ottamatta pintavedet virtaavat oijen ja purojen kautta Rakkolanjokeen, joka laskee Venäjän puolella Houninjokeen. (Kaakkois-Suomen ELY 2012; Pöyry Finland Oy 2013).



Kuva 7. Suunnittelualan pohjavesialueet ja pintavesiuomat. I luokan pohjavesialue on esitetty kuvassa sinisellä ja III luokan pohjavesialue ruskealla värillä.



4.3 Maankäyttö

Eteläisen osan 1. vaiheen kaava-alue on osaksi rakennettua ympäristöä, jossa on kaupallisten toimintojen alueita, lukuisia laajoja asuinalueita sekä teollisuusalueita. Kaava-alueen länsi- ja luoteisosassa sijaitsevia asuinalueita ovat Karhuvuori, Hyrymäki, Hiessilta ja Myllymäki. Alueen eteläosat ovat maaseutumaista maisemaa, jossa on pelto- ja metsäalueita sekä maatiloja ja pienempiä yksittäisiä pihapiirejä.

Huomattavin teollisuusalue kaava-alueella on sen itäosassa sijaitseva Mustolan satama-alue. Pajarilassa sijaitsee laaja työpaikka-alue. Muut merkittävät kaupan ja työpaikkojen keskittymät ovat Hyrymäessä, Myllymäessä ja Mustolassa.

Kaava-alueeseen vaikuttavat huomattavimmat tiet ovat valtatie 6, joka sijaitsee alueen pohjoisreunassa koillisen-lounaan suuntaisesti, Vanha Viipurintie sekä Nuijamaantie (valtatie 13). Kaava-alueella sijaitsee teollisuutta palveleva paikallinen rautatie Mustolan satamaan. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee itä-länsisuuntainen Eteläkatu, joka on luonteeltaan valtatie 6 rinnakkaistie.

Eteläisen osan vaiheen 1 kaava-alueen asemakaavoitetut alueet ovat pääosin kunnallistekniikan ja kaukolämpöverkoston piirissä. Kaava-alueella on myös maakaasu- ja voimajohtoja.

4.4 Kulttuuriympäristön arvot

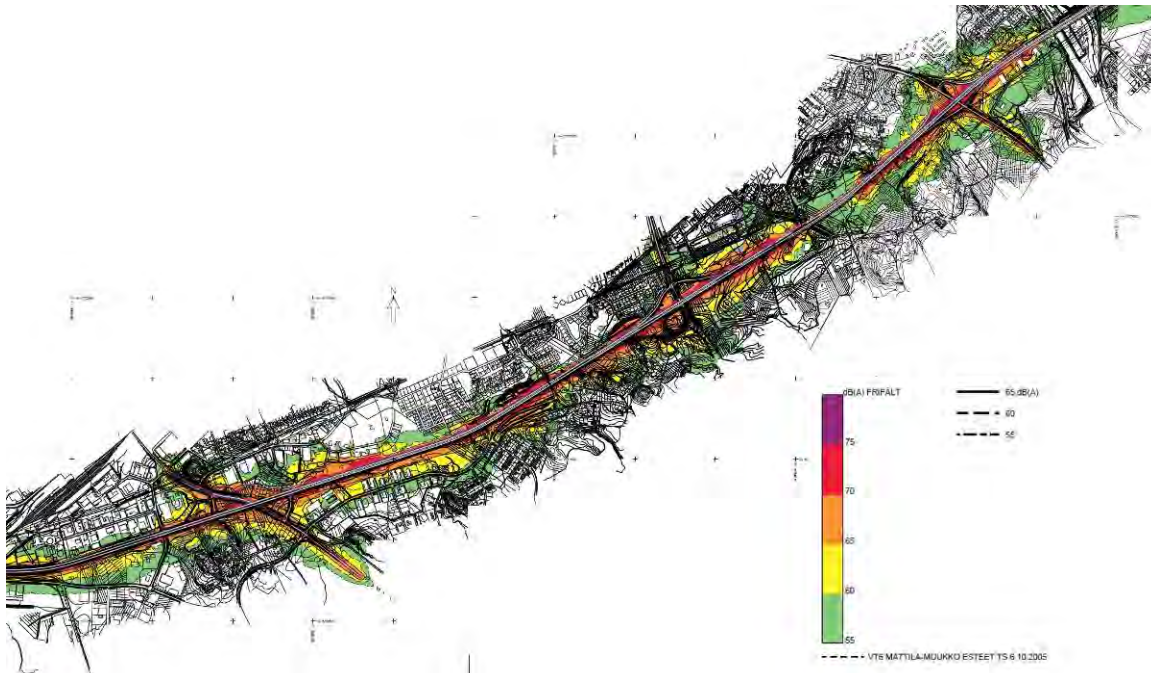
Koko eteläisen osa-alueen yleiskaavoitusta varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen ja Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy 2014). Suunnittelualue rajautuu idässä Saimaan kanavaan, joka on Museoviraston RKY 2009 -inventoinnissa osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuurialueselvityksessä, osa 2 (2006) ja Etelä-Karjalan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 21.12.2011) Saimaan kanava on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Saimaan kanavaan liittyvien kulttuuriympäristön arvokohteiden lisäksi osayleiskaava-alueella on useita paikallishistorian sekä taajama- ja kyläkuvan kannalta merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita. Alueen maisemallisesti merkittävin kohde on maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Lasolan-Rasalan kylä- ja kulttuurimaisema, joka kuitenkin sijaitsee suurimmaksi osaksi osayleiskaava-alueen ulkopuolella. (Etelä-Karjalan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014).

Kaava-alueella ei sijaitse Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella suoritettiin muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2014), jonka yhteydessä kartoitettiin alueella sijaitsevat kulttuuriperintökohteeksi luokitellun Salpalinjan puolustusketjun osat.

4.5 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva valtatie 6 aiheuttaa tieliikenteen melua ympäristöönsä. Suurimmat liikennemäärät ja siten laajimmat melualueet kaava-alueella ovat valtatie kuuden lähiympäristössä. Kaava-alueen muita vilkasliikenteisiä teitä ovat Eteläkatu, Vanha Viipurintie ja Nuijamaantie (vt 13).

Valtatien 13 parantamisesta välillä Lappeenranta-Nuijamaa on laadittu yleissuunnitelma, joka on valmistunut keväällä 2016. Yleissuunnitelmassa esitetään valtatie 13:n parantamista nykyisellä paikallaan korkealuokkaiseksi nelikaistaiseksi valtatieksi Mälkiästä Nuijamaan raja-asemalle noin 16,5 kilometrin matkalla tarvittavine tie-, katu- ja liittymäjärjestelyineen. Lisäksi parantamishankkeessa toteutetaan meluntorjuntaa. Hankkeesta on aiemmin laadittu ympäristövaikutusten arviointi (YVA).



Kuva 8: Ote meluselvityksestä välillä Kärki – Muukko. Oteessa on kuvattu ennuste vuodelle 2035. (© WSP LT-Konsultit Oy ja Tiehallinto Kaakkois-Suomen tiepiiri).

Kaava-alueen halki kulkee Mustolan satama-aluetta palveleva rautatie. Raideliikenne voi aiheuttaa ympäristöönsä jonkin verran liikennemelua sekä tärinää ja runkomelua.

Osayleiskaava-alueen länsipuolella sijaitseva kalkkikaivos ja siihen liittyvät toiminnot aiheuttavat lähiympäristöön kantautuvaa melua, ajoittaista tärinää ja pölyämistä. Kaivokseen on suunniteltu uusia sivukiven ja maa-ainesten läjitysalueita, joista yksi sijoittuisi Hanhijärventien länsipuoliselle Papinniityn peltoaukealle. (Nordkalk Oy Ihalaisen kalkkikaivoksen ympäristövaikutusten arviointi 2014).

Uusi jätevedenpuhdistamo, jonka suunniteltu sijoituspaikka on Hyväristönmäessä, saattaa toimintansa aikana aiheuttaa vähäisiä hajupäästöjä ja raskaan liikenteen lisääntymistä. Rakentamisen aikana maansiirtotöiden kuljetukset saattavat aiheuttaa pölyämistä työmaan läheisyydessä sekä kuljetusreittien varrella, myös rakennusaikainen melu ja liikenne voi aiheuttaa merkittävää häiriötä lähellä sijaitsevalle asutukselle.

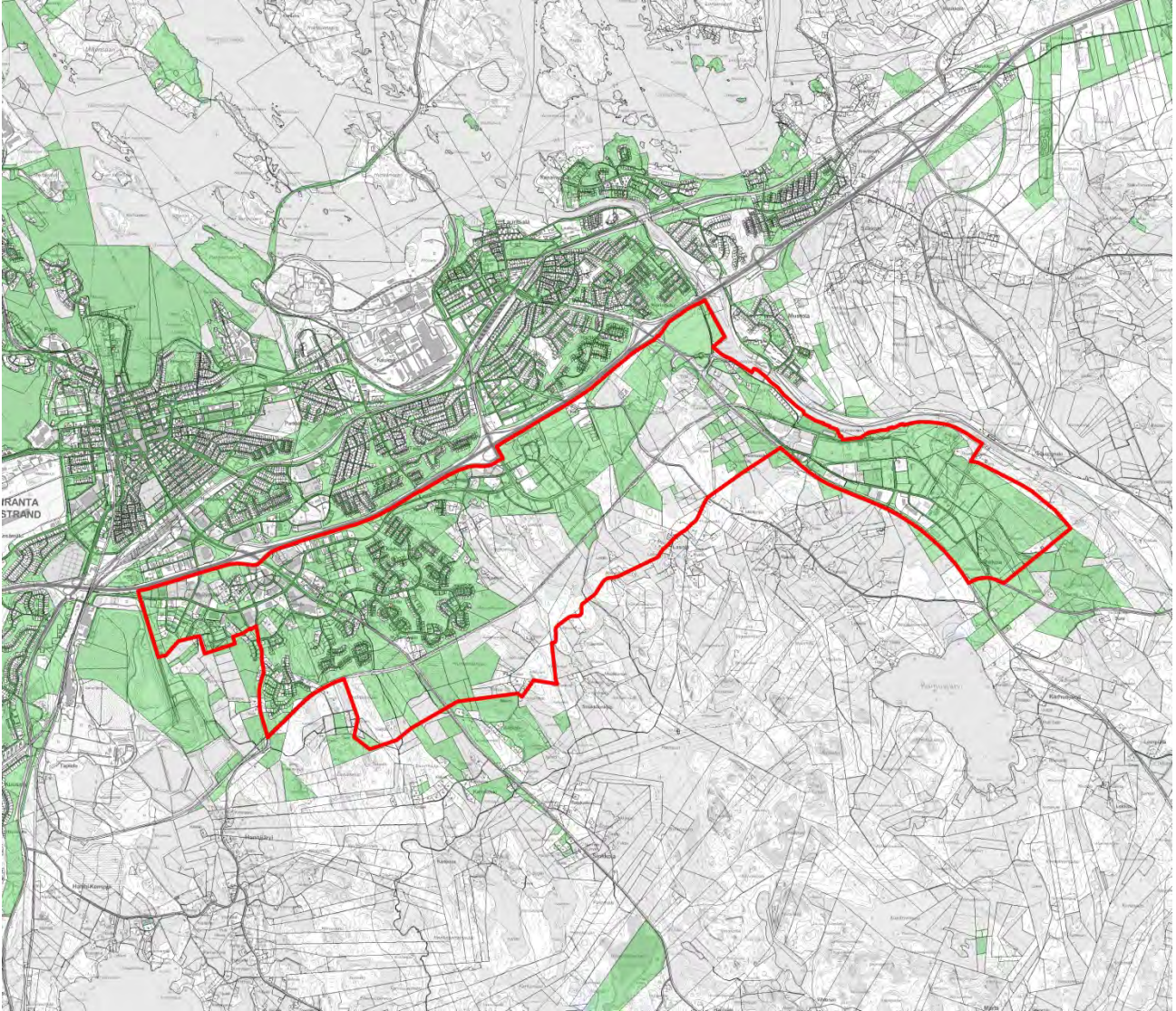
Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Kaukaan paperi- ja sellutehdas, joka kuuluu ns. Seveso III -direktiivin (2012/18/EU) soveltamisalaan. Seveso III -direktiivin mukaisten suuronnettomuusvaaraa aiheuttavien laitosten osalta Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes määrittelee laitokselle konsultointivyöhykkeen; Kaukaan osalta vyöhykkeen laajuus on 2 km. Osa tästä vyöhykkeestä ulottuu kaava-alueelle. Vyöhyke ei suoraan sovellu suojavyöhykkeeksi, mutta sen alueella kaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Konsultointivyöhykkeen alueella tapahtuvista maankäyttömuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Kaava-alueella on lukuisia kohteita, joissa on pilaantunutta maaperää tai täyttömaata. Osa kohteista on toimivia, ympäristöluvan saaneita toimintoja, osalla kohteista tulee mahdollinen puhdistustarve tai maankäyttöä rajoittavat tekijät selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä tarkemmin.



4.6 Maanomistus

Lappeenrannan kaupunki omistaa suurimman osan osayleiskaava-alueen maa-alueista. Yksityisomistuksessa olevia laajoja maa-alueita on asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella mm. Veiston, Mielon ja Lasolan alueilla. Kaupungin maanomitus on esitetty vihreällä alla olevassa kuvassa.



Kuva 9. Maanomistus: Lappeenrannan kaupungin omistamat maat on merkitty vihreällä. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.



5 KAAVOITUSTILANNE JA MUUT SUUNNITELMAT

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat kiinteä osa alueidenkäytön suunnittelua. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT) asetetaan alueiden käytölle yleisluonteisia tavoitteita valtakunnallisella tasolla. Alueidenkäyttötavoitteet tulivat tarkistettuina voimaan 1.3.2009. Keskeisimmät tavoitteet koskevat alue- ja yhdyskuntarakennetta, elinympäristön laatua, yhteysverkostoja, energiahuoltoa, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä. VAT:ien ensisijaisena tehtävänä on varmistaa, että valtakunnallisesti merkittävät asiat otetaan huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien alueidenkäytön suunnittelussa.

Tavoitteet tulee ottaa huomioon ja niiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueiden käytön suunnitteluun erityisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen välityksellä. Monet tavoitteista, kuten elinympäristön laatua koskevat tavoitteet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen tulee tapahtua myös suoraan kuntakaavoituksessa ja erityisesti yleiskaavoissa. Tämän yleiskaavan laatimiseen erityisesti vaikuttavien VAT:ien toteutumista arvioidaan yleiskaavan selostuksessa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista erityisesti keskustaajamaa ja eteläisen osan vaihe 1 koskevat seuraavat kokonaisuudet:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
5. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue)

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on suoraan osoitettavissa mm. seuraavat tavoitteet ja arvot:

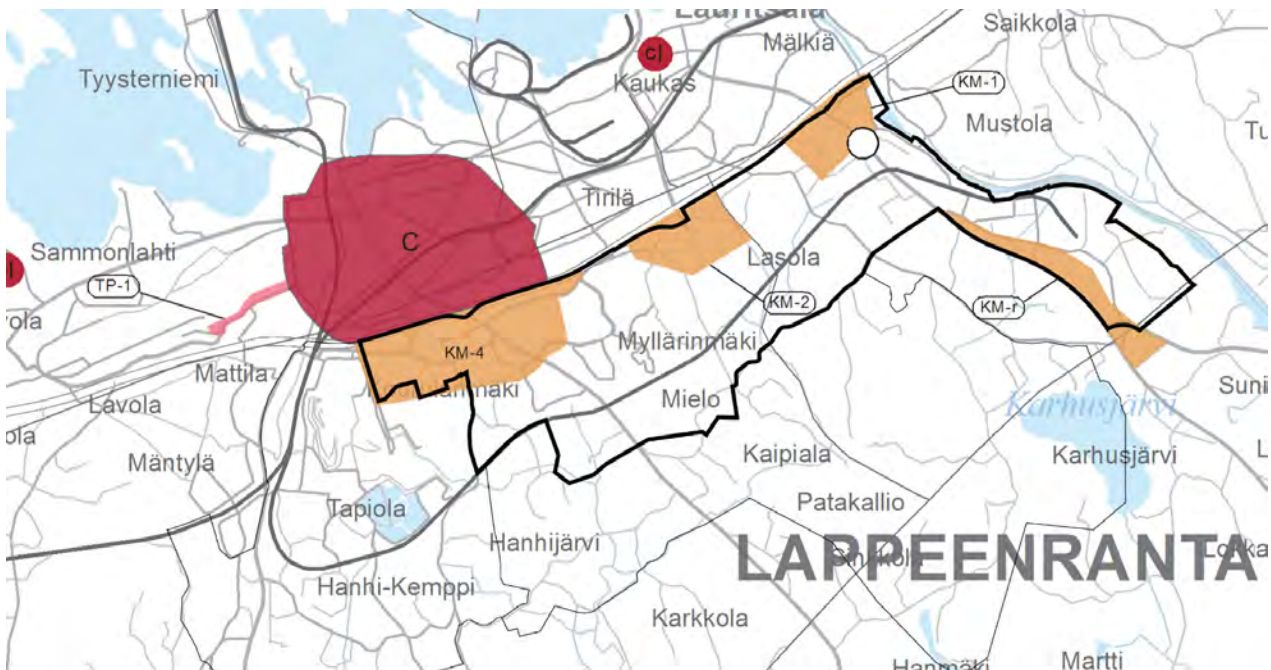
1. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
2. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön ja luonto-arvojen säilyttäminen
3. Riittävien sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen elinkeinotoiminnalle ja asumiselle
4. Hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden säilyttäminen

5.2 Etelä-Karjalan maakuntakaava

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. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä ja sillä on tärkeä tehtävä maakunnan kehittämisessä ja sen suunnittelussa. Maakuntakaava korvasi vahvistuessaan

5.3 Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava

Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 24.2.2014 ja Ympäristöministeriö vahvisti 19.10.2015 1. vaihemaakuntakaavan, jonka täydentää aiempaa maakuntakaavaa kaupan, matkailun, elinkeinojen ja liikenteen osalta. Vaihemaakuntakaavalla edistetään ja tuetaan kuntien kaavoitussuunnitelmia, elinkeinoelämän ja kaupallisten palveluiden kehittämistä sekä yhteen sovitetaan maankäytön ja liikenteen tarpeita. Vaihemaakuntakaava tarkistaa ja täydentää voimassaolevaa Etelä-Karjalan maakuntakaavaa, jonka tavoitteet pysyvät ennallaan niiltä osin kuin sen maankäyttömuotoja ei käsitellä. Kaupan palveluverkko on mitoitettu vaihemaakuntakaavassa seutukunnittain ja kunnittain perustuen asukkaiden, loma-asukkaiden ja matkailijoiden määrään sekä ostovoimaan.



Kuva 11. Ote Etelä-Karjalan 1. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu karttaan mustalla.

Lappeenrannan keskustaajama 2030 eteläisen osa-alueen osayleiskaavan kannalta keskeisimmät muutokset koskevat Kuutostien ja Nuijamaantien varteen sijoitettavia vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita. Kaavoitettavan alueen luoteiskulmaan, Kuutostien varteen Myllymäen alueelle on varattu noin 239 hehtaarin laajuinen alue merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle, jota kehitetään liikekeskustamaisena alueena. Alue korvaa vuonna 2011 vahvistettuun maakuntakaavaan merkityt Myllymäen teollisuustoimintojen alueen, tuotantotoimintojen ja palveluiden alueen, osan Ihalaisen kaivosteollisuuden alueesta ja taajamatoimintojen alueesta.

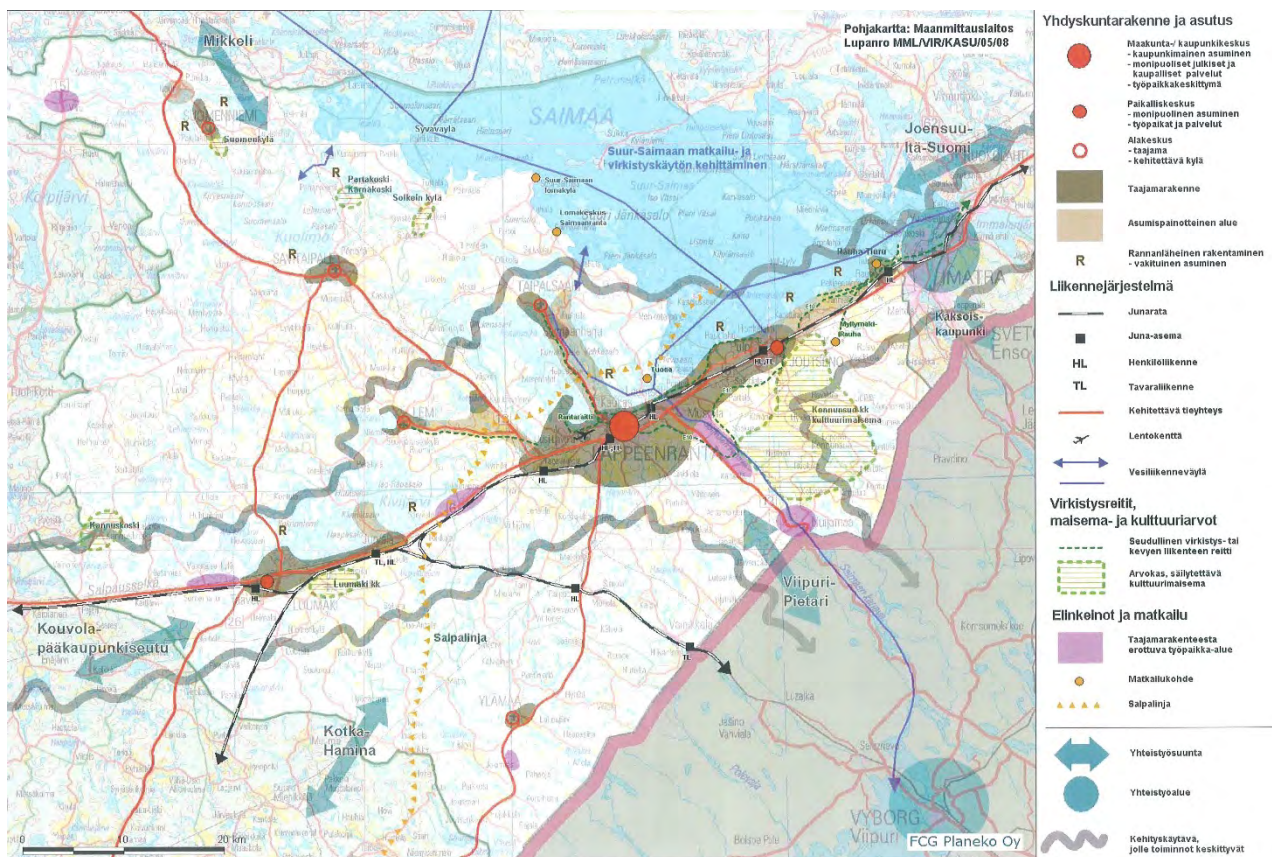
Viipurinportin alue Kuutostien eteläpuolella Hyötiöntien liittymän kohdalla on osoitettu merkitykseltään seudullisen, paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköalueeksi. Samoin Kuutostien ja Nuijamaantien risteysalueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue. Lisäksi Nuijamaantien varteen Mustolaan mahdollistetaan merkitykseltään seudullinen rajakaupan suuryksikköalue. Kyseiset alueet on vuonna 2011 vahvistetussa kokonaisuusmaakuntakaavassa osoitettu pääosin tuotantotoimintojen ja palveluiden sekä pienemmiltä osin taajamatoimintojen alueeksi.



5.4 Kuntien yhteinen rakenneyleiskaava 2050

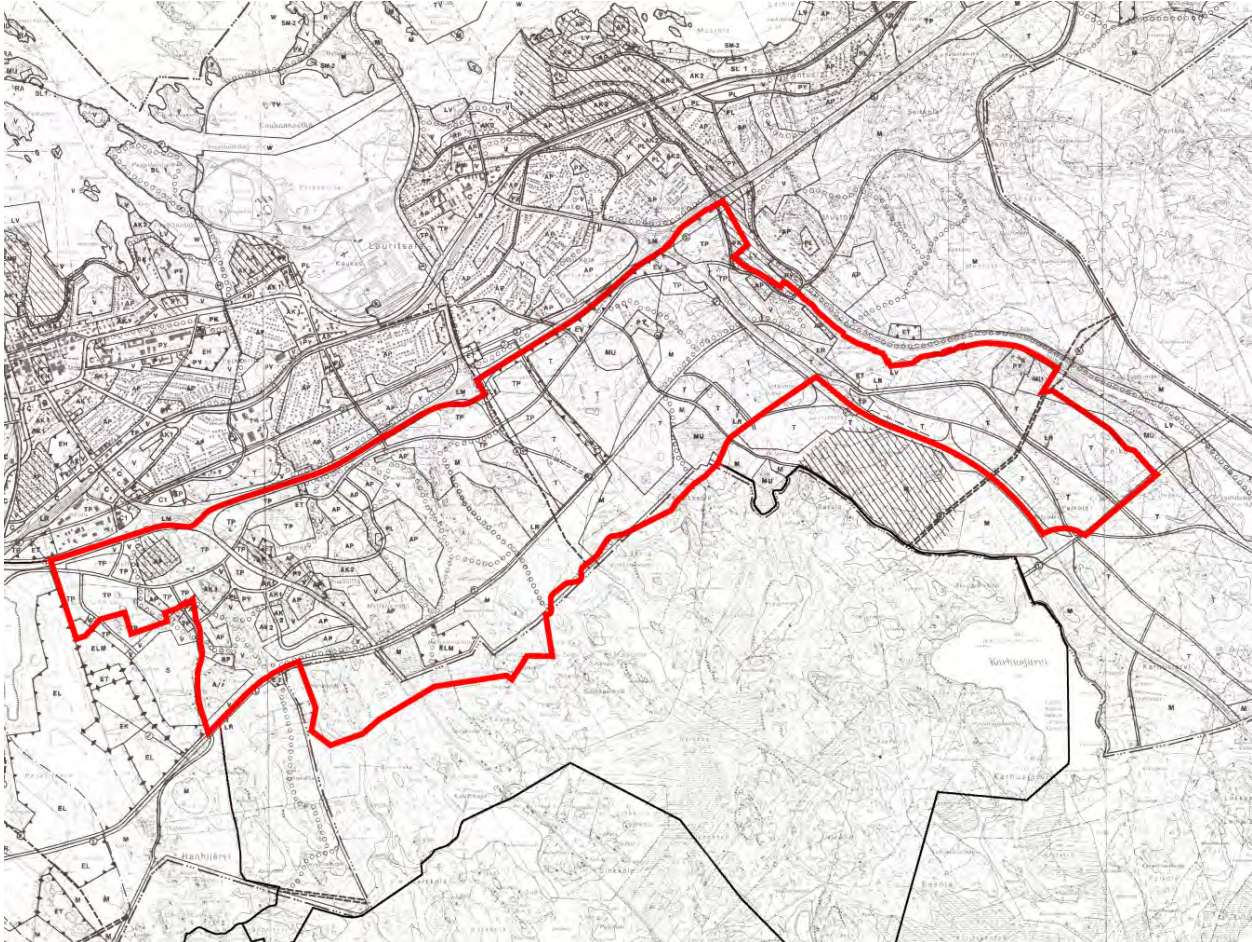
Rakenneyleiskaava on laadittu Lappeenrannan, Lemminkäisten, Luumäen, Savitaipaleen, Suomenniemen, Taipalsaaren ja Ylämaan kuntien alueelle. Seitsemän kunnan yhteinen rakenneyleiskaava on laadittu maakuntakaavoituksen ja kuntien osayleiskaavoituksen tueksi sekä osana PARAS-hanketta. Rakenneyleiskaava on kuntien yhteinen pitkän aikavälin toiminnallinen maankäytön näkemys, mutta se ei ole oikeusvaikutteinen kaava. Rakenneyleiskaava on laadittu tiiviissä vuorovaikutuksessa suunnittelualan kuntien edustajien muodostaman ohjausryhmän kanssa. Työn aikana järjestettiin kaksi työpajaa, joissa selvitettiin laajemmin muiden sidosryhmien näkemyksiä rakenneyleiskaavan sisällöstä.

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.9.2010 kuntien yhteisen rakenneyleiskaavan.



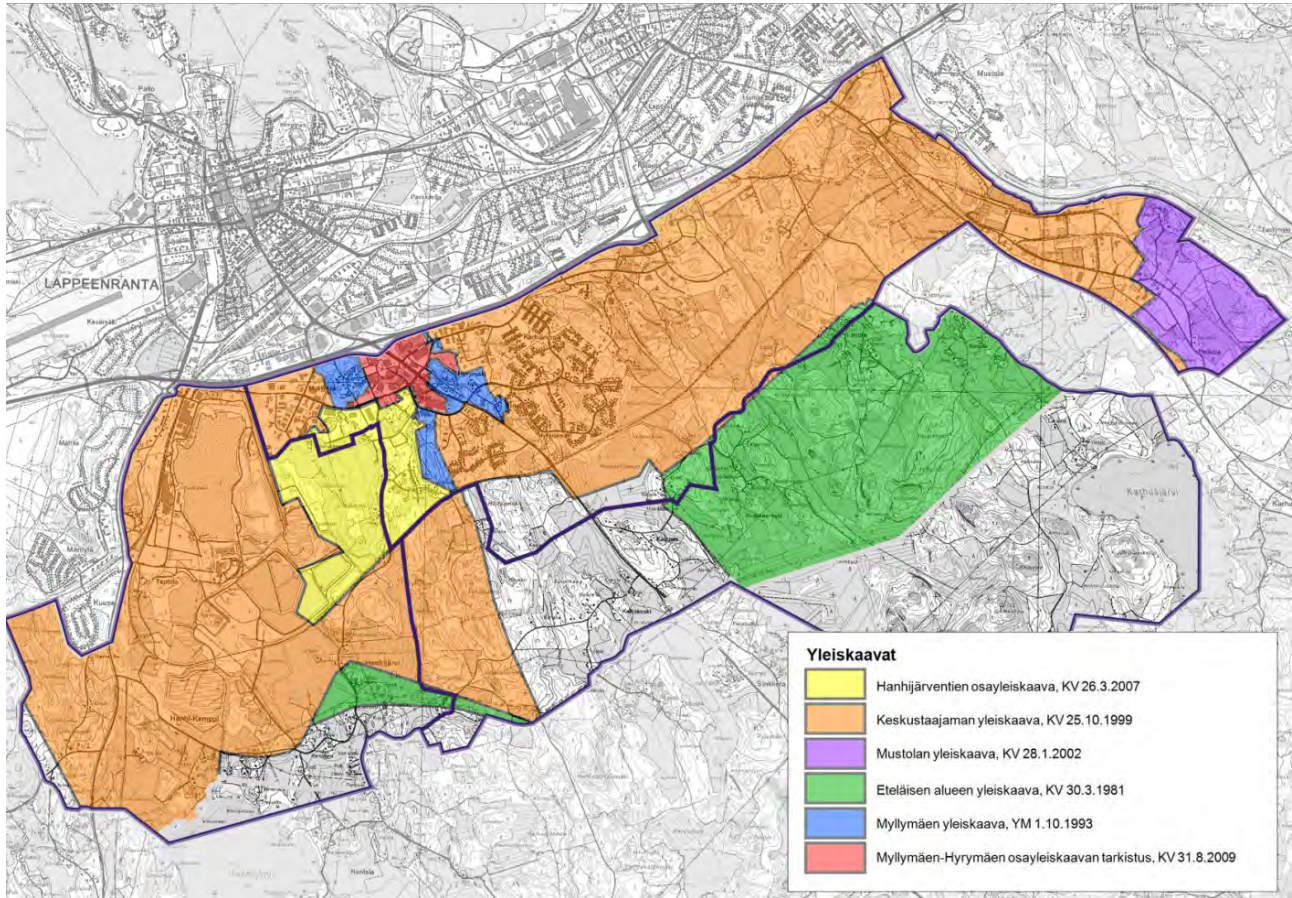
5.5 Yleiskaavatilanne

Lappeenrannan kaupunkimaisen alueen kattava keskustaajaman oikeusvaikutteeton yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.1987. Yleiskaavaa on tarkistettu 10.1.1994 ja 25.10.1999. Kaavassa alueen itäosassa on teollisuusalueita (T), valtatie liittymien yhteydessä työpaikka-alueita (TP), keskiosassa asuinalueita (AP, AK) ja Hanhijärven ympäristössä on läjitysalueita (EL).

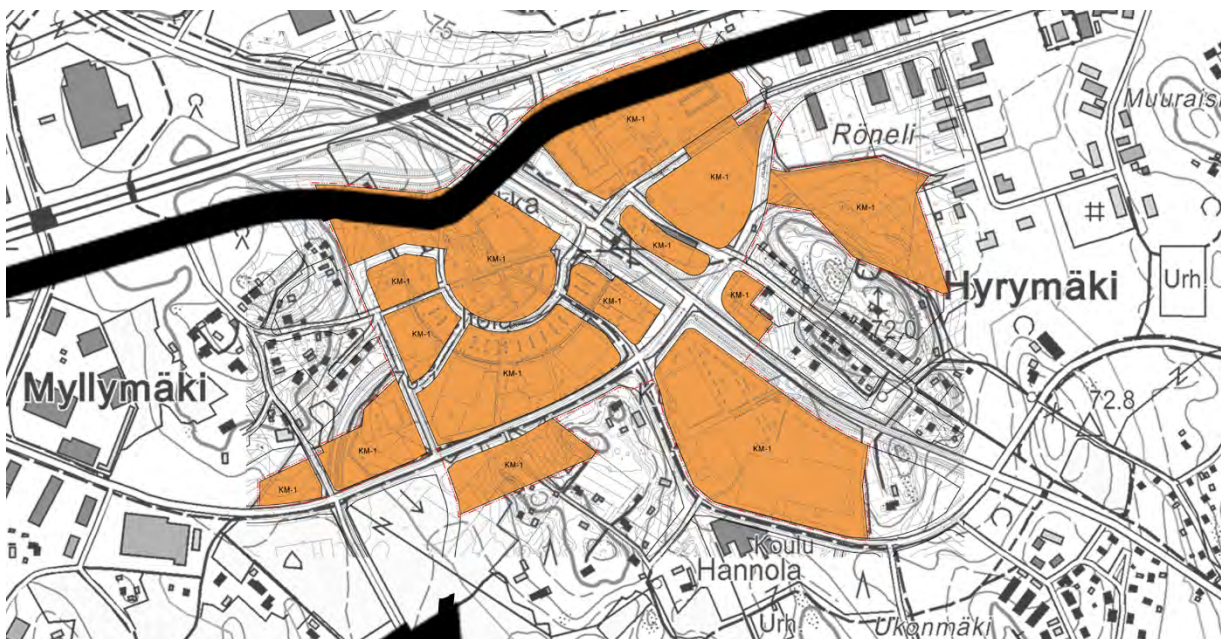


Kuva 13. Ote Keskustaajaman yleiskaavasta 1999. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

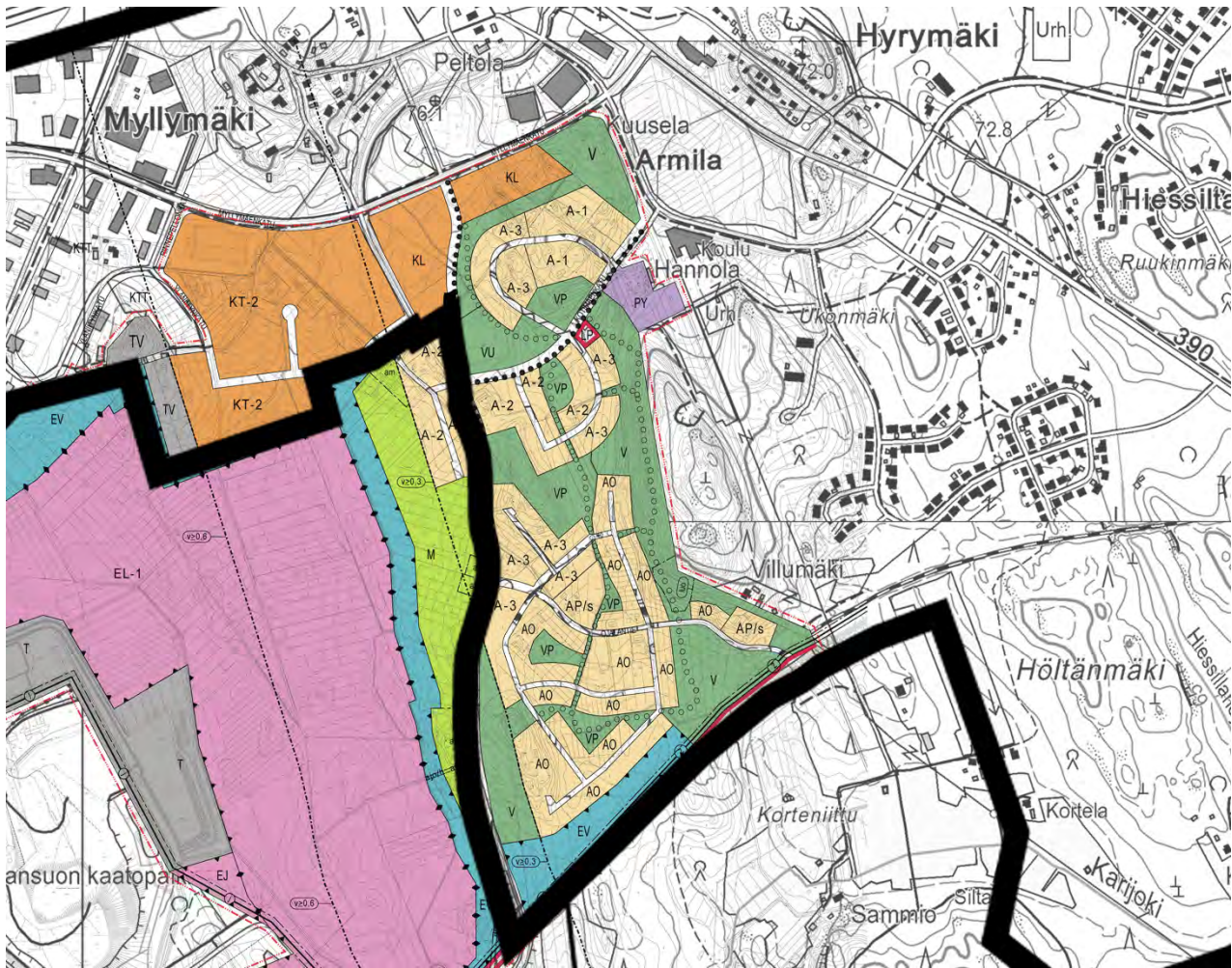
Keskustaajaman yleiskaavassa on esitetty maankäytön kehitys ja aluevaraustarpeet vuoteen 2020 asti. Kaava on kuitenkin monelta osin vanhentunut ja useille pienemmille alueille on laadittu korvaavia osayleiskaavoja (kuva 14). Suunnittelualueen länsiosassa voimassa olevat Hanhijärven osayleiskaava (KV 26.3.2007, kuva 16), Myllymäen ja Hyrymäen yleiskaavan tarkistus (KV 31.8.2009, kuva 15) sekä Myllymäen yleiskaava (YM 1.10.1993) ovat oikeusvaikutteisia. Mustolan sataman eteläpuolella on voimassa oikeusvaikutteeton Mustolan yleiskaava (KV 28.1.2002). Viipurintien osayleiskaavoitus, joka oli suunniteltu Hiessillan ja Karhuvuoren eteläpuolelle on jäänyt kesken luonnosvaiheessa. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.1.1994 hyväksymä Keskustaajaman yleiskaavan tarkistus. Pajarilan alueella Keskustaajaman yleiskaavaa täydentää teknisen lautakunnan 14.12.2005 hyväksymä Pajarilan kaavarunko.



Kuva 14. Lappeenrannan keskustaajaman Eteläisen osa-alueen voimassaolevat yleiskaavat. Kuvasta puuttuu Keskustaajaman osayleiskaavan tarkistus 1993 (KV 10.1.1994), joka on voimassa Vanhan Viipurintien ympäristössä Hiessillan ja Karhuvuoren eteläpuolella.



Kuva 15. Ote Myllymäen-Hyrymäen osayleiskaavan tarkistuksesta (KV 21.8.2009). Suunnittelualue on rajattu karttaan paksulla viivalla. Myllymäen alueelle osoitettiin kaavassa liike- ja varastorakennusten korttelialueita (KM).

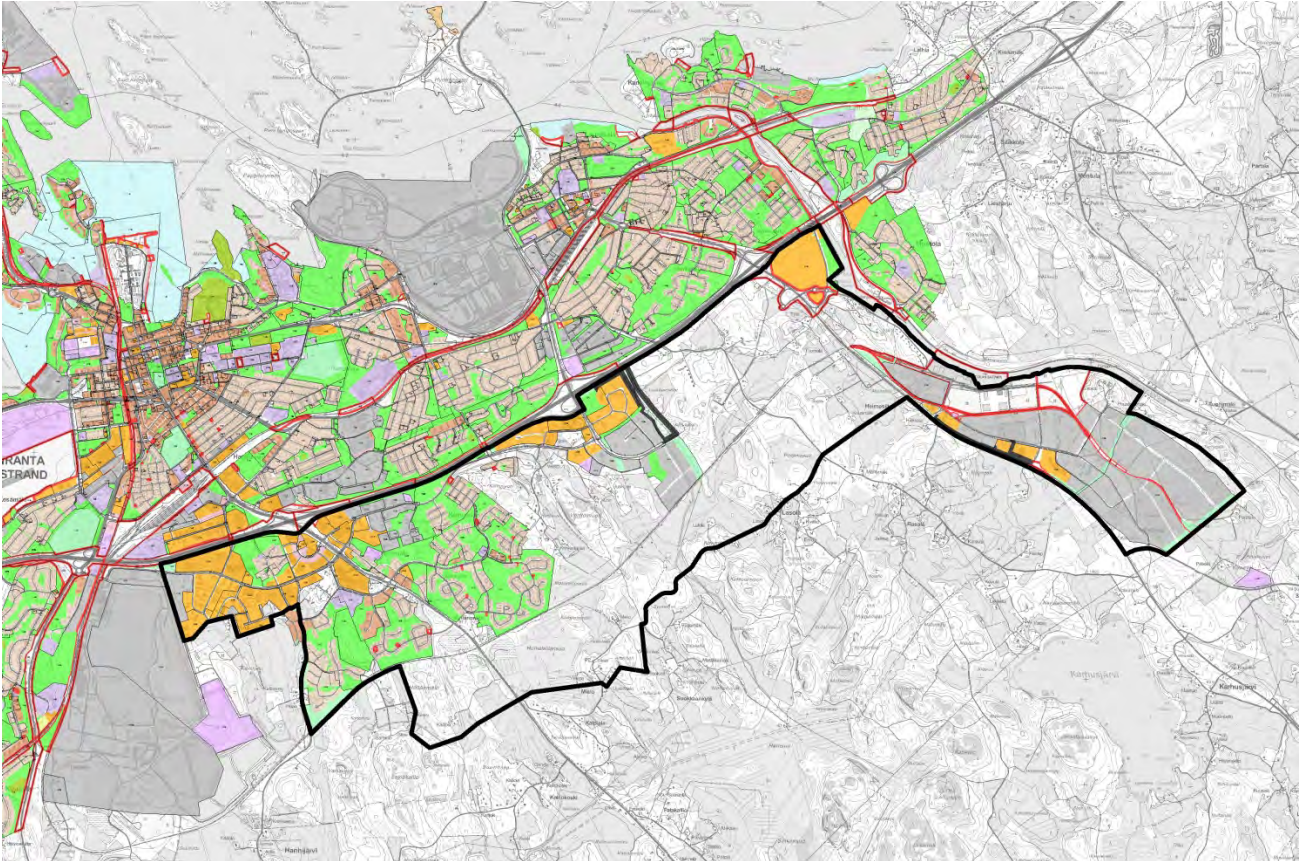


Kuva 16. Ote Hanhijärventien osayleiskaavasta (KV 18.5.2007). Suunnittelualue on rajattu karttaan leveällä mustalla viivalla.



5.7 Asemakaavoitus

Osayleiskaava-alueella on voimassa useita asemakaavoja; noin puolet alueesta on asemakaavoitettu. Osayleiskaava-alueen lounaiskulmassa Ojala-Tuomelan alueella on tuoreet asemakaavat. Myllymäessä Laarinkadulla on vireillä asemakaava ja kaavamuutos, Hyrymäessä Ajurinkadulla ja Viistokadulla on käynnissä kaavamuutos. Ajantasa-asemakaava on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 17. Ote ajantasa-asemakaavoista osayleiskaava-alueella.



6 SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

6.1 Osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset

Osayleiskaavatyöhön liittyy selvityksiä mm. alueen maankäytöstä, infrasta, maanomistuksesta, liikenteestä, väestöstä ja työpaikoista. Perusselvitykset laaditaan siten, että niiden tarkkuus täyttää kaikilta osin oikeusvaikutteisen yleiskaavan vaatimukset. Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavoitusta varten on laadittu seuraavat yhteiset kaikkia osayleiskaava-alueita koskevat selvitykset:

- Luontoselvitys lajistonselvityksineen
- Kaupallinen selvitys (Tuomas Santasalo Oy), liittyy maakuntakaavan vaihekaavaan
- Lappeenrannan kaupan mitoitus 2010–2025. osayleiskaavojen liiketilatarpeet. Tuomas Santasalo Ky 2013
- Lappeenrannan kaupan selvitys 2015. Kaupan mitoituksen päivitys 16.4.2015. WSP / Tuomas Santasalo.
- Muinaismuistonselvitys ja historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi (Mikroliitti Oy)
- Lappeenrannan kaupungin väestösuunnite 2030
- Liikenteen nykytila ja liikenne-ennusteet. Trafifix Oy 2013–2014.
- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily kaavoituksessa. Liikennevirasto. Ramboll Finland Oy 2013–2014.
- Meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi. Ramboll Finland Oy 2015.

Eteläisen osa-alueen kaavatyötä varten on laadittu vuosien 2013–2014 aikana seuraavat selvitykset:

- Maisemaselvitys
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Perä-Tirilän kyläalueen rakennetarkastelu
- Muita perusselvityskarttoja liittyen mm. maaperään ja pilaantuneisiin maihin, liikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn

Osayleiskaavatyössä hyödynnetään myös muiden samaan aikaan laadittavien keskustaajaman osayleiskaavojen selvityksiä.

6.3 Muut keskeiset selvitykset ja suunnitelmat

Lappeenrannan kaupungin strategia 2028

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi elokuussa 2013 Lappeenranta 2028 strategian yleisosan ja syyskuussa 2013 strategian toimenpideohjelmat: hyvinvointi-, kaupunkirakenne-, elinkeino-, Venäjä- sekä talous- ja palvelurakenneohjelman. Strategiaa on valmisteltu vuorovaikutuksessa asukkaiden sekä kaupungin henkilöstön ja sidosryhmien kanssa. Tavoitteet asetettiin erikseen vuosille 2016 ja 2028. Strategiaan sisältyvissä visioissa Lappeenranta kasvaa ja kansainvälistyy varsinkin koulutuksen, matkailun kaupankäynnin avulla.

Toimenpideohjelmista kaupunkirakenneohjelma liittyy keskeisimmin maankäytön suunnitteluun. Yleiskaavoitusta koskevat erityisesti seuraavat tavoitteet:



- Esitetään maakunta- ja yleiskaavoituksessa tasapainoinen ja kestävä kaupan ja palvelujen rakenne.
- Tarjotaan riittävästi rakentamiskelpoisia työpaikka- ja asuintontteja sekä laadukkaita julkisten palvelujen tontteja. Tonttitarjonnassa sekä yksityisten että kaupungin tontit.
- Tehostetaan maankäyttöä olemassa olevan yhdyskuntatekniikan varrella.
- Pidetään kaavat ajantasaisina.
- Tarjotaan laadukkaita asuinpaikkoja, joihin pääsee kätevästi bussilla tai muilla joukkoliikennevälineillä, pyörällä tai kävellen.
- Kehitetään eheää kaupunkirakennetta kiinteässä vuorovaikutuksessa elinkeinoelämän, julkishallinnon ja asukkaiden kanssa.
- Nostetaan asuminen ja asuntorakentaminen esille keskustan kehittämisessä.

Elinkeino- ja Venäjä-ohjelmissa on hahmoteltu etenkin kasvavan matkailun seurauksena tapahtuvaa Lappeenrannan kaupan ja matkailun alojen voimakasta kasvua.

Valtatie 13 parantaminen välillä Lappeenranta-Nuijamaa

Valtatie 13 parannetaan nykyisellä paikallaan korkealuokkaiseksi nelikaistaiseksi valtatieksi Mälkiästä Nuijamaan raja-asemalle noin 16,5 kilometrin matkalla tarvittavine tie-, katu- ja liittymäjärjestelyineen. Tie parannetaan yhtenäiseksi ja turvalliseksi yhteydeksi, ja paikallisen liikkumisen yhteyksiä parannetaan. Yleissuunnitelma on maantielain mukaan käsiteltävä suunnitelma, jonka Liikennevirasto hyväksyy. Yleissuunnitelma on valmistunut ja asetetaan kesän 2016 kuluessa yleisesti nähtäville.

Luumäki-Imatra -kaksoisraiteen yleissuunnittelu

Ratahankkeen yleissuunnitelma on valmistunut vuonna 2010. Hankkeessa on suunniteltu uusi kaksoisraide sekä nopeuden ja akselipainon noston edellyttämät parantamistoimenpiteet nykyisellä radalla. Yleissuunnitelma perustuu vuosina 2007–2008 laadittuun alustavaan yleissuunnitelmaan ja ympäristövaikutusten arviointiin (YVA) sekä jälkimmäisestä saatuun yhteysviranomaisen lausuntoon. Yleissuunnitteluaineistoa ja niihin liittyviä selvityksiä ja asiakirjoja käytetään tarvittavin osin hyväksi kaavasuunnittelussa.

Etelä-Karjalan liikennejärjestelmäsuunnitelma

Etelä-Karjalan maakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelma on liikenteen hoitamista ja kehittämistä koskeva strateginen asiakirja. Liikennejärjestelmäsuunnitelma laadittiin 2001–2003 ja sitä on päivitetty vuosina 2009 ja 2014. Kehittämiskohteiden tavoitevuosi on 2030. Liikennejärjestelmäsuunnittelun lähtökohtana on liikenteen ja maankäytön kehityksen yhteensovittaminen.

Etelä-Karjalan vesihuollon kehittämissuunnitelma

Etelä-Karjalan maakunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2013–2050 valmistui keväällä 2013. Suunnitelman tavoitteena on arvioida maakunnan vesihuollon nykytilaa ja kehittämistarpeita sekä esittää näiden pohjalta suunnitelma maakunnan vesihuollon kehittämiseksi.

Etelä-Karjalan laaturaitti, 2011–2012

Etelä-Karjalan laaturaitti yhdistää Imatran ja Lappeenrannan sekä lähikunnat ulottuen Ruokolahdelta Imatran ja Lappeenrannan kautta Luumäelle, Lemille ja Taipalsaarelle. Laaturaitin kehittämisen tavoitteena on luoda houkutteleva ja hyvin opastettu kevyen liikenteen verkosto, joka palvelee sekä päivittäisiä liikkumistarpeita että tarjoaa reittejä matkailijoille ja vapaa-ajanviettoon.



Muita osayleiskaava-alueelle tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä, joita voidaan hyödyntää osayleiskaavan laadinnassa ovat mm seuraavat:

- Aluekeskus Saimaankaupunki, asumisstrategia 2010, 2004
- Asukasviihtyvyytutkimus, oppilastyö, Lappeenranta, 2010
- Autoriippuvainen yhdyskuntarakenne ja sen vaihtoehdot, 2010
- Etelä-Karjalan joukkoliikenteen palvelutasosuunnitelma 2011–2015
- Etelä-Karjalan kasvukeskuksen maankäyttöstrategia, 2003
- Etelä-Karjalan maisema- ja kulttuuriselvitys osa 2. 2006
- Etelä-Karjalan matkailustrategia 2006–2015, ohjelmiasopimus, 2006
- Etelä-Karjalan pyöräilyhanke
- Etelä-Karjalan taajamajunaselvitys, 2010
- Etelä-Karjalan vaihemaakuntakaava I:n laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset
- Etelä-Karjalan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014, Loppuraportti ja inventointikortit.
- Jätevesien käsittelyn ympäristövaikutusten arviointi. Lappeenrannan Lämpövoima Oy ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2014.
- Kansallinen kaupunkipuisto -hanke. Luonnos kohteiksi, alueen rajausta ja aluekortit. Lappeenrannan kaupunki
- Kaukaan tehtaasta konsultointiväyhykkeeseen liittyvä selvitys
- Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset – onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa (Seveso), 2001
- Lappeenrannan asumis- ja maankäyttöohjelma 2009–2012 ja 2016–2016
- Lappeenrannan arkkitehtuuriohjelma 2007
- Lappeenrannan kaupungin hulevesisuunnitelma 2012
- Lappeenrannan kaupungin ilmasto-ohjelma (hyväksytty KH 2009)
- Lappeenrannan kaupungin joukkoliikennepoliittinen ohjelma 2020
- Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjunnan yleissuunnitelma, 2005
- Lappeenrannan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Helsingin yliopisto, Eveliina Tammisto. 2000.
- Lappeenrannan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittäminen. Maija Aittola, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.1.2014. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi ja Lappeenrannan lämpövoima Oy.
- Lappeenrannan tilaa vaativan erikoiskaupan mitoitus ja sijoitus kaavoissa. Tuomas Santasalo Ky 2009
- Lappeenranta – kaupunkiarkeologinen inventointi, Teemu Mökkönen. Museovirasto. 2003.
- Lappeenrannan kaupungin pyöräilysuunnitelma.
- Lappeenrannan kouluverkon kokonaistarkastelu vuosille 2015–2028. Lappeenrannan kaupunki 2014
- Lentomeluselvitys. Finavia Oyj, Lappeenrannan lentoasema. 2011.
- Ihalaisen kalkkikaivoksen ympäristövaikutusten arviointi. Nordkalk Oy ja Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2014.



- Pajarila–Mustola -alueen maankäyttöluonnos ja liikenneverkon toimenpidesuunnitelma 2008.
- Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen (POSKI) – Etelä-Karjalan loppuraportti. Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen raportteja 2/2008.
- Pykälä II –projekti (Pyöräily ja kävely osaksi kaupunkien liikennejärjestelmää)
- Portti Venäjälle, 2002
- Pyöräilyn ja kävelyn edistäminen Suomessa – Toimenpidesuosituksia kaupungeille, 2011
- Rakennettu Lappeenranta, kaupunginosat, Kaija Kiiveri-Hakkarainen, Etelä-Karjalan museon julkaisusarja nro 28, 2006
- Saimaankaupungin maankäyttöstrategia, 2005
- Salpalinja. Sotahistoriallisten kohteiden arkeologinen inventointi 2009-2012. Museovirasto. John Lagerstedt.
- Salpalinjan hoito- ja käyttösuunnitelma, diplomityö, Kuusisto E. 2007. Teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtiosasto.
- Seveso-laitokset ja maankäytön suunnittelu. Julkaisu 369. Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2004
- Valtatie 13 Lappeenranta-Nuijamaa, ympäristövaikutusten arviointi. Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2014.
- Vt 13 Lappeenranta–Nuijamaa yleissuunnitelman luontoselvitys 2013–2014. Luontoselvitys Kotkansiipi 9.6.2014.

Muita lähteitä osayleiskaavan laadinnassa:

- Etelä-Karjalan liiton paikkatietoaineistot
- Maanmittauslaitoksen avoimet paikkatietoaineistot
- Geologian tutkimuslaitos
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, liikennemäärät
- Lappeenrannan kaupungin kantakartta- ja paikkatietoaineistot
- Museovirasto, muinaisjäännösrekisteri
- Museovirasto, RKY 2009, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Ympäristöhallinnon Hertta- ja Oiva-tietopalvelut
- Ympäristöministeriön maisema-alueyöryhmän mietinnöt I ja II



7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan osana kaavoitusprosessia kaavatyön edetessä. Vaikutukset kirjataan aihepiireittäin kaavaselostukseen. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Osa vaikutuksista taas ovat paikallisia. Kunkin vaikutusarvioinnin aihepiirin vaikutusalue määritelläänkin erikseen niiden erilaisen luonteen ja vaikutusalueen laajuuden pohjalta.

Vaikutusten arviointiin kuuluu myös lähtöaineistojen ja selvitysten riittävyyden arviointi sekä suositukset mahdollisten haittojen minimoimiseksi.

Vaikutusten arvioinnin aihepiirejä ovat seuraavat:

1. Ekologiset vaikutukset
 - luonnonolot (maa- ja kallioperä, pinta- ja pohjavedet, kasvillisuus, eliöstö)
 - lajiston suojelu
 - luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet
 - ekosysteemipalvelut
2. Ihmisten elinolot ja elinympäristö
 - alueiden luonne, imago ja alueidentiteetti
 - eri väestöryhmät ja asuminen
 - palvelut, saavutettavuus
 - virkistys ja vapaa-aika, saavutettavuus
 - ympäristöhäiriöille altistuminen
3. Yhdyskuntarakenne, liikenne ja energiahuolto
 - seudulliset suunnitelmat
 - yhdyskuntarakenne ja sen toiminnot (ekotehokkuus)
 - liikenne (ajoneuvoliikenne, kevyt liikenne, joukkoliikenne)
 - yhdyskuntateknisen huollon verkostot
 - energiahuolto (energiatehokkuus)
4. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä maisemaan ja kulttuuriperintöön
 - maisema (maisemarakenne, maisemakuva)
 - kaupunkikuva, rakennettu kaupunkiympäristö
 - kylämaisema
 - rantamaisema
 - kulttuuriperintö (merkittävät kulttuuriympäristöt, arkeologinen kulttuuriperintö)
 - maisemansuojelu (arvokkaat maisema-alueet)
5. Taloudelliset vaikutukset
 - aluetalous
 - infraverkon (kadut, yhdyskuntatekninen huolto, rakennetut puistot) toteuttaminen
6. Elinkeinot
 - kauppa
 - palvelut



- matkailu
- teollisuus
- maa- ja metsätalous

Kaavahankkeen arvioitavista vaikutuksista tärkeimpiä ovat sen vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen, alueen palveluihin ja työpaikkoihin
- liikennemääriin, liittymien toimivuuteen ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin sekä vesihuoltoon
- kaupunki- ja kyläkuvaan sekä maisemaan
- virkistysmahdollisuuksiin, luonnonympäristöön
- ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja hyvinvointiin
- ekotehokkuuteen ja ilmastoon



8 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Tiedottaminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin internet-sivuilla, ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kohdassa 9 erikseen lueteltuja osallisia informoidaan kirjeillä keskeisissä suunnitteluvaiheissa. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaikkia Lappeenrannan ulkopuolella asuvia maanomistajia.

8.2 Asukastilaisuudet

Asukastilaisuuksia järjestetään aloitusvaiheessa sekä yleiskaavaluonnoksen ja -ehdotuksen valmistuttua. Tilaisuuksien muodosta (esim. esittelytilaisuus, avoimien ovien päivä) ja pitopaikasta sovitaan erikseen kaavatyön kuluessa.

Kaava-aineistot sekä tarvittavin osin kaavaan liittyvä valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla.

8.3 Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Lappeenrannan kaupungin toimialoilta sekä osallisena olevilta viranomaisilta, joita ovat ainakin Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Etelä-Karjalan liitto, Museovirasto, Etelä-Karjalan museo, Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Liikennevirasto, Itä-Suomen sotilasläänin esikunta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES. Lisäksi pyydetään Finavia Oyj:n lausunto.

Osayleiskaavaluonnos saatetaan tiedoksi muille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille osallisille mahdollista lausuntoa varten. Yleiskaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta sekä tarvittavin osin muilta viranomaisilta.

Osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa järjestettiin Lappeenrannassa 17.6.2010. Koko eteläistä aluetta koskeva luonnosvaiheen työneuvottelu pidettiin 14.2.2012. Uudelleen käynnistetyn vaiheen 1 osalta järjestettiin luonnosvaihetta koskeva viranomaisten työneuvottelu 10.3.2015. Uudesta luonnoksesta saatua palautetta koskeva viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 22.3.2016. Osayleiskaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu vielä ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotuksesta on saatu lausunnot ja muistutukset. Lisäksi pidetään tarvittaessa epävirallisia työneuvotteluja ELY:n ja muiden viranomaisten kanssa.



9 OSALLISET

Suunnittelussa ovat mukana ainakin seuraavat viranomaiset ja sidosryhmät, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, ja joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Viranomaistahot:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Karjalan liitto, Museovirasto, Etelä-Karjalan maakuntamuseo, Etelä-Karjalan pelastuslaitos, Liikennevirasto, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen 1. Logistiikkarykmentti, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Metsäkeskus sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES.

- Lappeenrannan kaupungin luottamuselimet ja toimialat

Kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kaupunginhallituksen tulevaisuusjaosto, tekninen lautakunta, Tekninen toimi (maankäyttö ja asuminen, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta, tilakeskus), Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, nuoriso- ja liikuntatoimi/ liikuntatoimi, kasvatusta- ja opetustoimi sekä kulttuuritoimi.

- Lappeenrannan kaupungin yhtiöt ja liiketoiminnot

Lappeenrannan Energiaverkot Oy, Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy, Wirma Lappeenranta Oy ja Lappeenrannan Yritystila Oy.

- Maanomistajat ja hallintaoikeuden haltijat

Lappeenrannan kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, yksityiset maanomistajat sekä osakaskunnat

- Alueen asukkaat, yhdistykset ja järjestöt

Etelä-Karjalan Luonnonsuojelupiiri ry, Lappeenrannan Eteläalueen asukasyhdistys ry, Mustola–Heimosilta asukasyhdistys, Lauritsalan alueen asukasyhdistys ry, Lauritsala Seura ry ja Lappeenrannan Kilta ry.

- Muut osalliset

Finavia Oyj, Fingrid Oyj, Telia Sonera Carrier Networks Oy, Kymen Puhelin Oy, Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri EKSOTE, Etelä-Karjalan kauppakamari sekä erityisryhmät: Lasten ja nuorten hyvinvointiryhmä, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Nuorisovaltuusto.

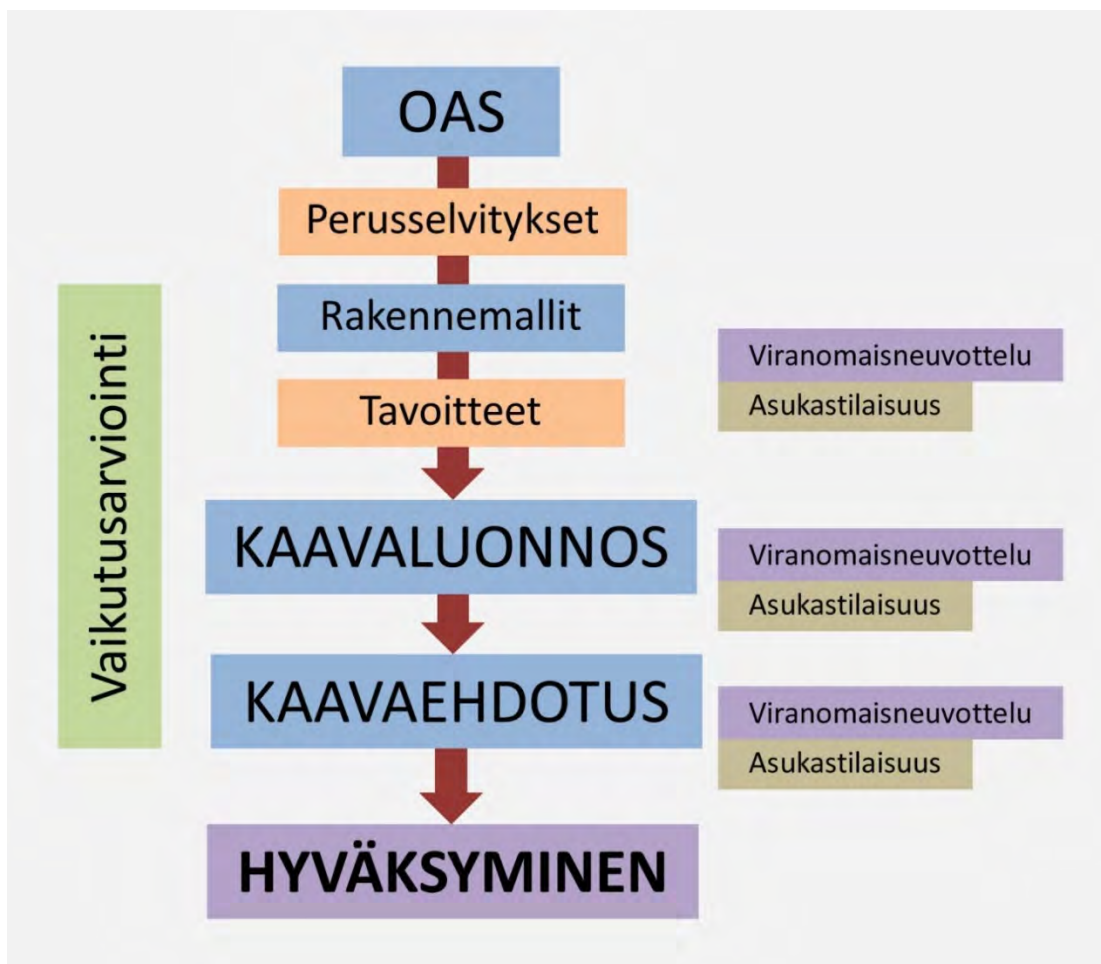
10 OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavaprosessin vaiheet on kuvattu oheisessa kaaviossa (Kuva 17).

Kaavahanke jakautuu pääpiirteissään viiteen vaiheeseen:

1. *Vireilletulo*
2. *OAS – osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
3. *Perusselvitykset ja rakennemallit (valmisteluvaihe)*
4. *Osayleiskaavaluonnos (valmisteluvaihe)*
5. *Osayleiskaavaehdotus*

Suunnitteluprosessin alustava aikataulu on esitetty Johdanto-luvussa sivulla 3 olevassa aikataulukaaviossa (2). Tavoitteena on, että osayleiskaava olisi kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä syksyllä 2016.



Kuva 17. Kaaviokuva yleiskaavaprosessista.



Vireilletulo

Osayleiskaavan laatimisen vireille tulosta on päätetty 12.8.2009 teknisen johtajan viranjohtajapäätöksellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja MRL 63 §)

Kaavahankkeesta laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelma esitetään mm. miten vuorovaikutus ja osallistuminen kaavoitukseen sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoituksen tiloissa kaupungintalolla sekä kaupungin internetsivuilla koko kaavoitusprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §)

Osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin Lappeenrannassa 17.6.2010. Koko eteläistä aluetta koskeva luonnosvaiheen työneuvottelu pidettiin 14.2.2012. Uudelleen käynnistetyn vaiheen 1 osalta järjestettiin luonnosvaihetta koskeva viranomaisten työneuvottelu 10.3.2015. Luonnoksesta saatua palautetta käsiteltiin viranomaisten työneuvottelussa 22.3.2016. Osayleiskaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu vielä ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotuksesta on saatu lausunnot ja muistutukset. Lisäksi pidetään tarvittaessa epävirallisia työneuvotteluja ELY:n ja muiden viranomaisten kanssa.

Valmisteluvaihe (MRL 62 § ja MRA 30 §)

Koko Eteläisen osa-alueen osayleiskaavaluonnos pidettiin nähtävillä 20.2 - 23.3.2012 teknisen toimen kaavoituksessa kaupungintalon 3. kerroksessa, osoitteessa Villimiehenkatu 1. ja kaupungin internet-sivuilla. Osayleiskaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaistahoilta ja osayleiskaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä. Muilla osallisilla oli mahdollista ilmaista mielipiteensä osayleiskaavaluonnoksesta sen nähtävilläolonaikana. Saadut mielipiteet ja lausunnot otettiin huomioon kaavan valmisteluvaiheen jatkuessa. Eteläisen osa-alueen vaiheen 1 osayleiskaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.5.2015–15.6.2015 kaavoituksen tiloissa kaupungintalolla ja kaupungin internet-sivuilla. Osayleiskaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaistahoilta ja osayleiskaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä. Lisäksi muilla osallisilla oli mahdollista ilmaista mielipiteensä osayleiskaavaluonnoksesta sen nähtävilläolonaikana. Saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja niiden mahdollisesta vaikutuksesta kaavaan laadittiin vastineet, jotka on esitetty kaavan luonnosvaiheen vuorovaikutusraportissa. Lisäksi vuorovaikutusraportissa on esitetty tiivistelmä 2012 nähtävillä olleeseen luonnokseen tulleesta palautteesta.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Tekninen lautakunta lähettää ehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, ja kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää kaavoituksen tiloissa kaupungintalolla ja kaupungin Internet-sivuilla. Osayleiskaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisia muistutuksia ja siitä pyydetään myös lausunnot. Saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja niiden mahdollisesta vaikutuksesta kaavaan laaditaan perustellut vastineet. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävillä kesällä 2016.

Kaavan hyväksyminen (MRL 37 § ja MRA 32 §)

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot, hyväksyy niiden vastineet ja osayleiskaavan sekä saattaa sen kaupunginvaltuuston

hyväksyttäväksi Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville tai asianomaisia kuullaan muutoksista erikseen.

Osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan MRL 67 §:n mukaisesti niitä kunnan jäseniä sekä muistutuksen tekijöitä, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Tavoitteena on, että osayleiskaava hyväksytään vuoden 2016 loppuun mennessä.

Osayleiskaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Oikeusvaikutteisena laadittava osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua alueella.



Kuva 18. Kanavakodin rakennuksia osana Saimaan kanavan kulttuuriympäristöä. Valokuva Lauri Putkonen, 2013.



11 YHTEYSTIEDOT

Lappeenrannan kaupunki, kaavoitus:

Lappeenrannan kaupungintalo,
Villimiehenkatu 1, PL 11, 53101 Lappeenranta
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Maarit Pimiä
kaupunginarkkitehti
puh. 040 653 0745

Marjo Saukkonen
yleiskaava-arkkitehti
puh. 040 6530 822

Kaavakonsultti:

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki
puh. 0108 354 200
etunimi.sukunimi@tengbom.fi

Elina Kataja
maisema-arkkitehti MARK, YKS/445
puh. 050 415 3010

Pekka Kautto
FM ympäristötiede, ins.AMK
puh. 0108 354 230

12 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tullaan tarkentamaan ja täydentämään tarpeen mukaan suunnittelun kuluessa. Mahdolliset kommentit osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee toimittaa osoitteella:

Lappeenrannan kaupunki

Kirjaamo
PL 11, 53101 LAPPEENRANTA
Sähköpostilla kirjaamo@lappeenranta.fi

Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään riittämättömänä, on osallisilla mahdollisuus esittää neuvottelua Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) osoitteella:

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ympäristö ja luonnonvarat
PL 1041
45101 Kouvola



13 SANASTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituksen alkaessa laaditaan jokaisesta kaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi järjestetään (MRL 62 § ja 63 §). Lisäksi siinä kuvataan suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee. Tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahankkeesta niin, että asukkaat, yhteisöt, viranomaiset ja muut osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä sekä tarvettaan osallistua kaavan valmisteluun. OAS:a voidaan tarkistaa suunnittelun edetessä ja se on nähtävillä kaavoituksen tiloissa kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia voivat siten olla esimerkiksi kunnan hallintokunnat, valtion viranomaiset, asukas- ja ympäristöyhdistykset tai kylätoimikunnat. Osallisten on mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtioneuvosto voi asettaa erityisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtioneuvoston päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 ja tavoitteiden sisällön tarkistamisesta 13.11.2008. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida kaavoja laadittaessa. Merkittävin osa tavoitteista kohdistuu maakunta- ja yleiskaavoitukseen. Tavoitteet on ryhmitelty kuudeksi asiakokonaisuudeksi: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto, 5) Helsingin seudun erityiskysymykset ja 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa osoitetaan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet maakunnan tasolla. Siinä varataan alueet esim. seudullisille ja valtakunnallisille liikennetarkoituksille sekä osoitetaan muun muassa asumiseen ja virkistykseen soveltuvat alueet. Maakuntakaava on ohjeena kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa. Etelä-Karjalan liitto kaatuu Etelä-Karjalan maakuntakaavan.

Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaava tarkentaa ja täydentää maakuntakaavaa.

Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava välittää ja tulkitsee osaltaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakunnallisia tavoitteita kaupungin suunnittelussa. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet tiettyä ajankohtaa eli tavoitevuotta silmällä pitäen sekä osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Yleiskaavan voi maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laatia joko oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa muuhun suunnitteluun ja viranomaistahoihin (MRL 42 §). Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan määrätä rakentamis- ja toimenpiderajoituksia (MRL 43 §) ja se voi toimia perusteena haettaessa MRL 99 §:n 3 momentin mukaista alueen lunastuslupaa. Yleiskaavan ollessa vireillä ja laadittavana kunta voi asettaa alueen rakennuskieltoon ja MRL 128 §:n mukaiseen toimenpiderajoitukseen. Yleiskaavan sisältövaatimukset on mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Osayleiskaava

Osayleiskaava käsittää osan kaupungin alueesta ja on tavallisesti koko kunnan yleiskaavaa tarkempi. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Osayleiskaavan pohjalta alueelle laaditaan tarpeen mukaan asemakaavoja sekä muutetaan olevia asemakaavoja.

Vaikutusten arviointi

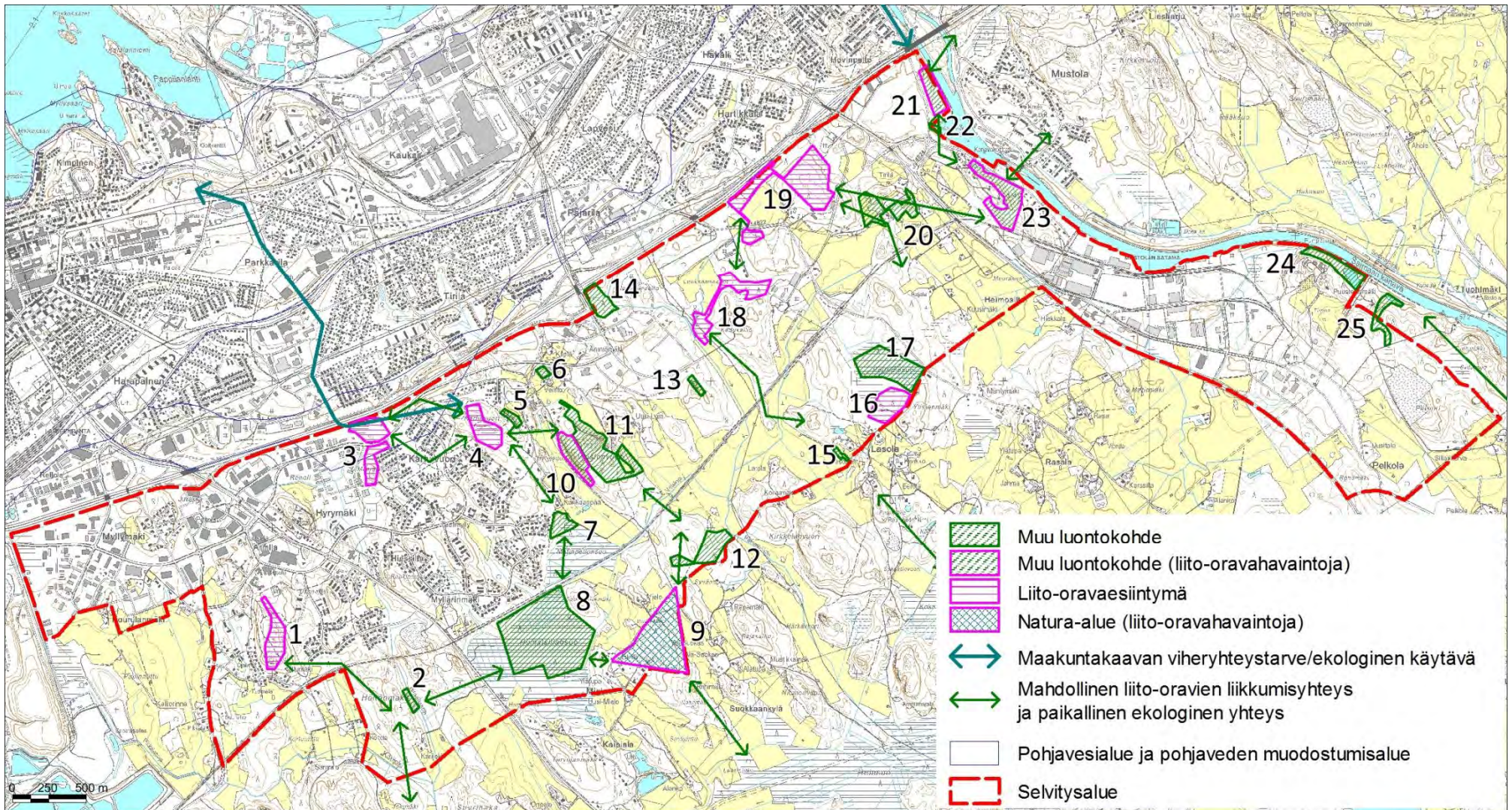
Kaavaa laadittaessa tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti selvittää kaavan vaikutukset mm. luontoon, maisemaan, kaupunkikuvaan, yhdyskuntarakenteeseen, talouteen sekä (sosiaalisten vaikutusten arviointi). Lisäksi arvioinnista säädetään lain 9 §:ssä lain Yleisissä säännöksissä.

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu järjestetään kaupungin ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa valmisteltaessa yleis- ja asemakaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä. Neuvottelussa selvitetään kaavan laadintaan liittyvät valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset tavoitteet.

Valokuvat, jollei toisin mainittu: Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kartat, jollei toisin mainittu: Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Lappeenrannan kaupungin ja Maanmittauslaitoksen maastotietokannan aineistojen 2012–2016 pohjalta.



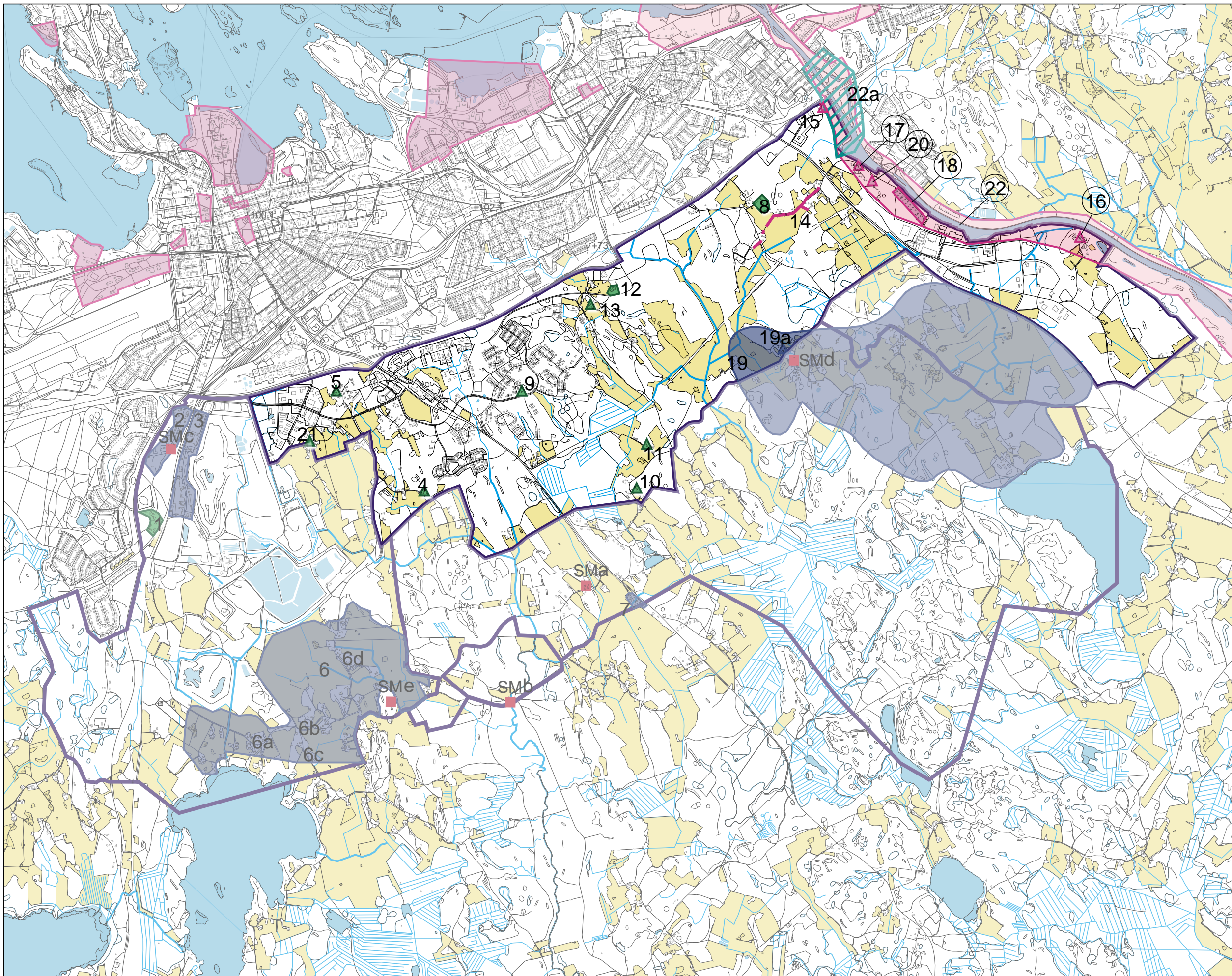
NRO	NIMI	KUVAUS	TYYPPI	TIETOLÄHDE	LISÄTIETO
1	Villumäen metsä	liito-oravaesiintymä, linnusto	Iva-laji	Saarinen 2006, Pöyry 2009, 2013, 2014 ja 2015	asuttu 2006 ja 2009, asumaton 2013 ja 2014, asuttu 2015
2	Hiessillanojan jyrkäne	jyrkäne	metsälakikohde	Pöyry 2009, Metsäkeskus	
3	Muuraiskallion metsä (etelä)	liito-oravaesiintymä	Iva-laji	Pöyry 2014	asuttu 2014
3	Muuraiskallion metsä (pohjoisen)	liito-oravaesiintymä	Iva-laji	FCG 2011, Pöyry 2009, 2013 ja 2014	vähän papanoita 2011 ja 2013, asuttu 2014
4	Karhuvuoren metsä	liito-oravaesiintymä	Iva-laji	Pöyry 2014 ja 2014	asuttu 2004 ja 2014
5	Karhuvuoren jyrkäne	jyrkäne	metsälakikohde	Pöyry 2009, Metsäkeskus	
6	Veiston kallioketo	kallioketo	muu luontokohde	Pöyry 2009 ja 2015	
7	Matinpellonsuon metsä	varttunut metsä ja kosteikko	muu luontokohde	Pöyry 2009	
8	Humalsillansuo	puustoinen suo ja reuna-metsä, linnusto	metsälakikohde tai muu kohde	Pöyry 2009	ojitus muuttanut luonnontilaa
9	Vanha-Mielon metsä	luonnontilainen metsä, liito-oravaesiintymä, linnusto	Natura-alue (SCI), Iva-laji	SYKE	perustetaan luonnonsuojelualueeksi
10	Veistonvuoren länsiosan jyrkäne ja metsä	jyrkäne ja alusmetsä, linnusto	metsälakikohde tai muu luontokohde	Pöyry 2004 ja 2009	potentiaalinen liito-oravametsä, havainto 2004
11	Veistonvuoren itäosan jyrkäne ja metsä	jyrkäne, alusmetsä ja metsä, linnusto	metsälakikohde tai muu luontokohde	Pöyry 2004 ja 2009	potentiaalinen liito-oravametsä
12	Veistonvuoren eteläpuolinen metsä	varttunut metsä, linnusto	metsälakikohde ja muu luontokohde	Pöyry 2009, Metsäkeskus	potentiaalinen liito-oravametsä
13	Kettukallion jyrkäne	jyrkäne	metsälakikohde	Pöyry 2009, Metsäkeskus	
14	Luukkolan korpi ja lähde	lähde ja rehevä korpi	mahdollinen vesilakikohde ja metsälakikohde tai muu luontokohde	Pöyry 2009, Metsäkeskus	
15	Lasolan niitty	niitty ja keto	muu luontokohde	Pöyry 2009	
16	Polttimosuon metsä	liito-oravaesiintymä, linnusto	Iva-laji	Pöyry 2009, 2013 ja 2014	asuttu 2009, asumaton 2013 ja 2014
17	Polttimosuo	puustoinen suo	muu luontokohde	Pöyry 2009	ojitus on muuttanut luonnontilaa
18	Kettukallion metsä	liito-oravaesiintymä	Iva-laji	Saarinen 2005 ja 2008, Pöyry 2009, 2013 ja 2014	vähän papanoita 2004, 2005, 2008, 2009 ja 2013, asuttu 2014
19	Pajarilan mäen metsä	liito-oravaesiintymä	Iva-laji	Saarinen 2005, Pöyry 2009, 2013, 2014 ja 2015	vähän papanoita 2005, 2008, ja 2009, asuttu 2014 ja 2015, osa hakattu
20	Tuomelan laitumet	laidunniittyjä	muu luontokohde	Pöyry 2004 ja 2009	
21	Saimaan kanavan pohjoinen metsä	liito-oravahavaintoja, lehto, linnusto	Iva-laji, metsälakikohde tai muu luontokohde	Saarinen 2008, Pöyry 2009 ja 2013	vähän papanoita 2009 ja 2013
22	Mustolanlammen puro	puro	metsälakikohde tai muu luontokohde	Pöyry 2009	
23	Saimaan kanavan eteläinen metsä	liito-oravahavaintoja, lehto, linnusto	Iva-laji, metsälakikohde tai muu luontokohde	Saarinen 2008, Pöyry 2009, Parkko 2013, Metsäkeskus	vähän papanoita 2008, 2009 ja 2013
24	Puustellinmäen ranta	lehto, linnusto	metsälakikohde tai muu luontokohde	Pöyry 2014	
25	Tuohimäen noro	noro	mahdollinen vesilakikohde ja metsälakikohde	Pöyry 2012, Metsäkeskus	yläosa hakkuulla



*) Arvoluokat: valtakunnallisesti merkittävä - maakunnallisesti merkittävä - paikallisesti merkittävä

Inventointi 2014-2015 (Lauri Putkonen)			Nykytila, suojelutilanne				Suojelumerkinnot / Eteläinen osa-alue, vaihe 1, osayleiskaava				
nro	Kaup.osa	kohteen nimi	RKY 2009	Maakunta- kaava (YM vahv. 21.12.2011)	Asema- kaava	Moderni kohde	Osayleis- kaava	Arvo- luokka (*)	Merkintä kaavakartalla (kohde tai osa-alue)	Merkintä kaavakartalla (aluevaraus)	Huomioita
4	56 Myllymäki	Villumäki						paikall.	sr-1 4	AP	Asemakaavassa päärakennus sr-4, pihapiiri AP/s.
5	56 Myllymäki	VPK:n talo						paikall.	sr-1 5	AP-6	
8	53 Pajarila	Entinen Pajarilan vanhainkoti						paikall.	sk 8	KTY; KM-7	Toimii nykyisin päihdehuollon kuntoutumisyksikkönä. Kohteeseen liittyy kunnalliskodin aikainen puisto.
9	54 Karhuvuori	Tuulimyllyn tilan pihapiiri						paikall.	srT 9	AP	
10	489 Tirilä	Entinen Tirilän koulu						paikall.	sr-1 10	AP-1	
11	489 Tirilä	Mielon rakennusryhmä						paikall.	sr-1 11, sk 11	AM, M-2	Päärakennus sr-1, aluekokonaisuudelle sk-merkintä
12	489 Tirilä	Huomon pihapiiri						paikall.	srT 12	KM-6	
13	489 Tirilä	Veiston rakennusryhmä						paikall.	srT 13	AP-1	Rakennuksia ympäröi eheä viljelymaisema.
14	489 Tirilä	Salpalinjan kohteet						valtak.	s-1 ja panssarieste- merkintä	T, KTY, M-1, AM, VL/s	Kivisiä panssariesteitä kolmessa kohdassa, osa tuhoutunut. Säilyneet esitetty kaavakartalla panssariestemerkinillä sekä s-1-merkinnällä ja nro:lla 14.
15	37 Mustola	Mälkiän muuntamo	Liittyy Saimaan kanavan (RKY-alue) toimintaan ja kulttuuriympäristöön					valtak.	sr-1 15	KM-7	Yksi kolmesta Saimaan kanavaan kuuluvasta muuntamorakennuksesta. Reissumiehenkadun (Ikean alueen) asemakaavassa merkintä sr-2.
16	37 Mustola	Kanavakoti	Liittyy Saimaan kanavan (RKY-alue) toimintaan ja kulttuuriympäristöön			Eri ikäisiä rakennuksia		valtak.	sr-1 16, ma-vk 22	KTY	Mustolan oikeusvaikutteeton OYK: sk-alueita, vanha rakennus merkinnällä sr-1.
17	37 Mustola	Saimaan kanavan työntekijöiden asuintalot, Sulkutie 43 ja 49	Liittyy Saimaan kanavan (RKY-alue) toimintaan ja kulttuuriympäristöön					valtak.	sr-1 17; ma-vk 22	AP	Kolmen puurakennuksen kokonaisuus, joista yksi sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella kanavan itäpuolella.
18	37 Mustola	Sulkutie 95-145, jälleenrakennuskauten omakotialue	Liittyy Saimaan kanavan (RKY-alue) toimintaan ja kulttuuriympäristöön					valtak.	srT 18; ma-vk 22	AP, VL/s	RKY-alueen sisällä oleva kohde
19	Rasala-Lasola	Rasalan ja Lasolan kylä- ja kulttuurimaisema						maak.	ma-mk 19, sr-1 19a	MA, AM, M-1, AP-1	Laajan kulttuurimaisema-alueen länsireuna ulottuu eteläisen osa-alueen OYK:n vaiheen 1 alueelle. Kohde jatkuu itään ja kaakkoon itäisen OYK:n sekä eteläisen osa-alueen vaiheen 3 alueelle.

nro	Kaup.osa	kohteen nimi	RKY 2009	Maakunta- kaava (YM vahv. 21.12.2011)	Asema- kaava	Moderni kohde	Osayleis- kaava	Arvo- luokka (*)	Merkintä kaavakartalla (kohde tai osa-alue)	Merkintä kaavakartalla (aluevaraus)	Huomioita
20	37 Mustola	Mustolan muuntamo	Liittyy Saimaan kanavan (RKY-alue) toimintaan ja kulttuuriympäristöön					valtak.	sr-1 20, ma-vk 22	AP	Yksi kolmesta Saimaan kanavaan kuuluvasta muuntamorakennuksesta.
21	56 Myllymäki	Kourulanmäentie 81, asuinrakennus						paikall.	srT 21	KTY	1900-luvun alun tila, jolla mm. päärakennus, navetta ja 2 maakellaria. Päärakennus on huonokuntoinen.
22	37 Mustola	Saimaan kanava	Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)		osalla aluetta			valtak.	ma-vk 22	useita	Kohdetta ei ole numeroitu erikseen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä. Jatkuu itäisen osa-alueen OYK:n puolelle.
22a	37 Mustola	Vanha ja uusi Saimaan kanava Mälkiässä	Arvokkaat maisema- alueet (1992). Maisema- aluetyöryhmän valtakunnallisesti arvokkaita maisema- alueita esittelevässä mietinnössä mainittu edustava perinnemaisema, sisältyy Saimaan kanavan RKY 2009 -alueeseen		osalla aluetta			valtak.	sisältyy kohteeseen ma-vk 22	useita	Kohdetta ei ole numeroitu erikseen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä. Jatkuu itäisen osa-alueen OYK:n puolelle. Keskustajaman oikeusvaikutuksettomana OYK:n tarkistus 1999: kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet

Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema

22a. Vanha ja uusi Saimaan kanava Mälkiässä

▲ Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tai kohde

- 14. Salpaliinan kohteet Huotarintien varrella
- 15. Mälkiän/Mustolan muuntamo 1930 (liittyy RKY 2009 -alueeseen)
- 16. Kanavakoti, Pelkola (liittyy RKY 2009 -alueeseen)
- 17. Saimaan kanavan työntekijöiden asuintalot (liittyy RKY 2009 -alueeseen)
- 18. Sulkutie 95-145 jälleerakennuskauden omakotialue (liittyy RKY 2009 -alueeseen)
- 20. Mustolan muuntamo (liittyy RKY 2009 -alueeseen)
- 22. Saimaan kanava

▲ Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

- 2. Paraisten Kalkin vanha asuntoalue
- 3. Nordkalkin pääkonttori ja teollisuusalue
- 6. Hanhijärven kylämaisema
- 7. Kalliokosken kivisilta ja sillan ympäristö, Rakkolanjoki
- 19. Rasalan-Lasolan kylämaisema
- 19a. Pellomäki

▲ Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tai kohde

- 1. Mäntylän sairaala
- 4. Villumäki
- 5. VPK:n talo
- 6a. Hanhijärven entinen koulu
- 6b. Tammisto, Jaakkola
- 6c. Vanha-Vörsti
- 6d. Vasara
- 8. Entinen Pajarilan vanhainkoti 1948 (nyk. päihdehuollon kuntoutumisyksikkö)
- 9. Tuulimyllyn tilan pihapiiri
- 10. Entinen Tirilän koulu
- 11. Mielon rakennusryhmä
- 12. Huomon pihapiiri
- 13. Veiston rakennusryhmä
- 21. Kourulanmäentie 81, asuinrakennus

SM

Muinaismuistokohteet

- a. Kalliokoski (405010040) rautakautinen, keskiaikainen (kulti- ja tarinapaikat)
- b. Hanhijärven mylly (uusi kohde) historiallinen, valmistus: mylly
- c. Ihala (uusi kohde) historiallinen, asuinpaikat
- d. Lasola (uusi kohde) historiallinen, asuinpaikat
- e. Luukorvenmäki (uusi kohde) kulttuuriperintökohde historiallinen, varustus

Lähteet:
 Maanmittauslaitos 2012, maastotietokanta
 Lappeenrannan kaupunki 2012, kantakartat
 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt RKY 2009
 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet japerinnemaisemat, Ympäristöministeriö 1992
 Tmi L.Putkonen, 5.2.2014
 Etelä-Karjalan museo 2014-2015
 Mikrolitti Oy, historiallisen ajan kohteiden muinaisjäännösinventointi, 2014

