



Dnro LPR/401/10.02.03.00/2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 29.9.2025

IHALAINEN, KAKSOISRAITEEN JA PARAISTENTIEN ITÄPUOLEN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

SUUNNITTELUN TAUSTA, TARVE JA TAVOITTEET

Väylävirasto on käynnistänyt Lappeenrannan liikennepaikan ja kaksoisraiteen ratasuunnitelman laatimisen osana Luumäki–Joutseno -rataosuuden välityskyvyn parantamisen ja nopeuden noston hanketta. Ratasuunnittelu koskee liikennepaikan lisäksi Vanhan Viipurintien alikulkusiltaa ja -käytävää sekä noin 700 metrin pituista rataosuutta Mustolan satamaraiteen erkaneman ja liikennepaikan väliltä. Ratasuunnittelualue on ratakilometreinä noin km 275+300 - 288+000. Suunnittelun tavoitteena on mm. parantaa liikennepaikan ja rataosan välityskykyä sekä palvelutasoa ja toimintavarmuutta. Väylävirasto on kuuluttanut ratasuunnittelun aloittamisesta 29.11.2024.

1. Luumäki-Rasinsuo lp 251+790-259+163 = n. 7,4 km
2. Rasinsuo-Lappeenranta 259+163-288+000 = n. 18,8 km
3. Lappeenranta-Muukko 288+000-297+112 = n. 9,1 km
4. Muukko-Joutseno 297+112-305+320 = n. 8,0 km



Kuva 1. Luumäki-Joutseno välityskyvyn parantaminen ja nopeuden nosto -hankkeeseen jakautuu viiteen erilliseen ratasuunnitelmaan. (Väylävirasto 2025)

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kaksoisraiteen rakentaminen Ihalaisen kaupunginosan rata-alueelle Lappeenrannan liikennepaikan ratasuunnitelman mukaisesti. Asemakaavamuutokseen on sisällytetty vain ne rataosuudet, joilla asemakaavan muuttaminen on tarpeen. Rataosuudelle on tulossa uusi huoltotieyhteys nykyisten raiteiden länsipuolelle, jonka takia nykyistä rautatiealuetta on levennettävä Paraistentien suuntaan. Rata-alueeseen liittyvien muutostarpeiden lisäksi Paraistentien ja radan välisen alueen asemakaavaa päivitetään huomioiden alueen maanomistajien tarpeet sekä sijainti kaivos- ja teollisuusalueen ja pääliikenneväylien läheisyydessä.

Kaavoituksessa tarkastellaan rautatiealueen laajennuksen vaikutusta Paraistentien varren alueen maankäyttöön sekä asuinalueen asukkaisiin. Suunnittelun lähtökohtia ovat muun muassa rakennettuun kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön liittyvät arvot sekä tie- ja raideliikenteen melu- ja värinävaikutukset.

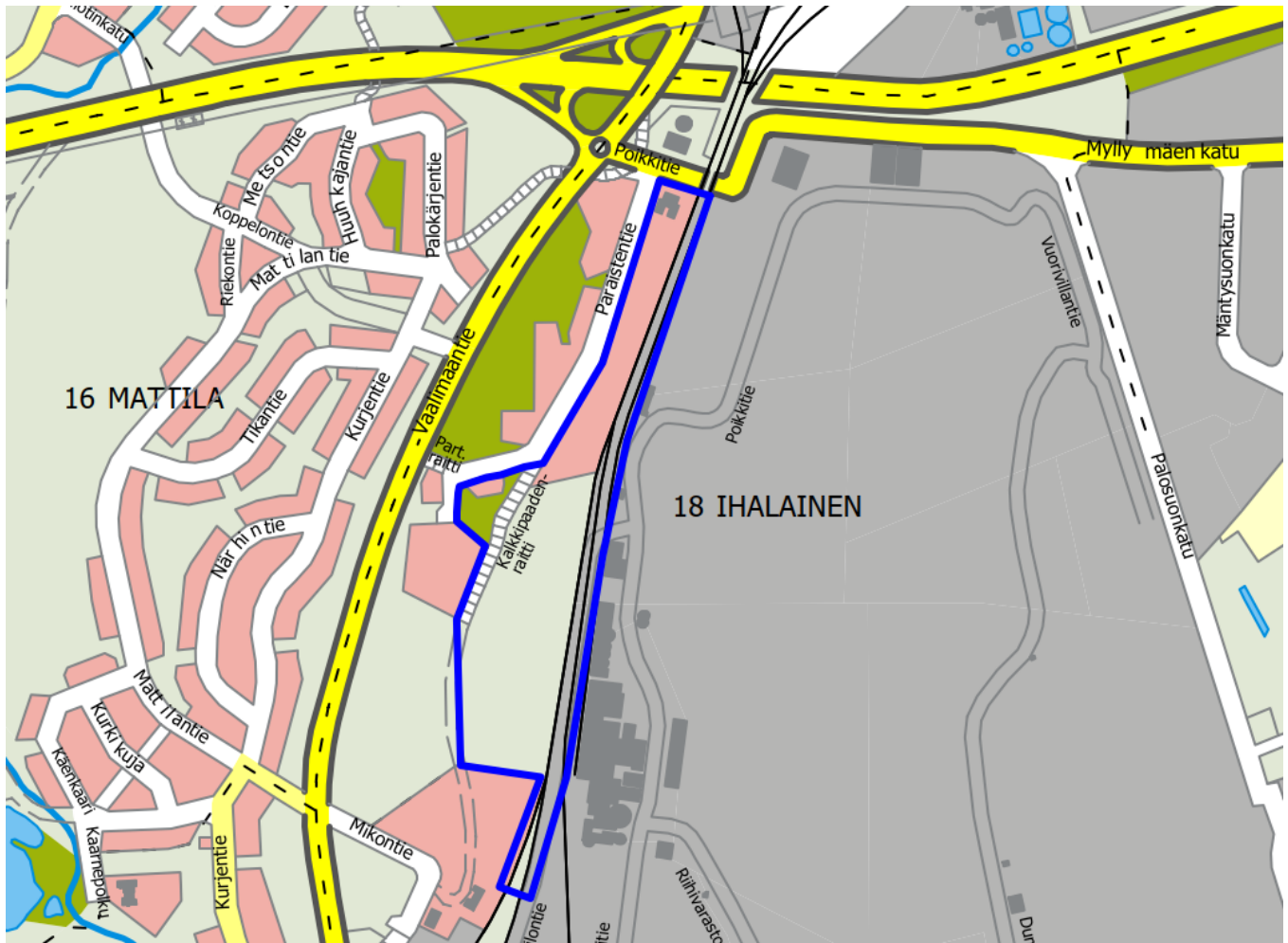
Asemakaavan muutos on osa Lappeenrannan kaupungin kaavoitusohjelman 2025–2027 kohteita 34: Paraistentien asuinalue ja 70: kaksoisraide. Kiinteistön omistaja on jättänyt kaavamuutosaloitteen Paraistentien alueen asemakaavan muuttamisesta. Hakijan tavoitteena on muodostaa puskurivyöhyke laajentuvan Nordkalkin avolouhoksen ja asutuksen väliin purkamalla tyhjillään olevia rakennuksia.

Asemakaavamuutosta laaditaan rinnan Lappeenrannan liikennepaikan ratasuunnitelman kanssa, jonka kanssa on yhdistetty vuorovaikutus- ja kuulemisprosesseja.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Ihalaisen kaupunginosassa olevaa rautatiealuetta sekä sen ja Paraistentien välistä aluetta. Kaava-alueeseen kuuluu Paraistentien ja radan välinen kortteli 2, jossa sijaitsevat mm. Vierasmaja, Virelä sekä viisi asuinkäytössä ollutta rakennusta. Lisäksi alueeseen kuuluu osa virkistysalueesta ja Kalkkipaadenraitista sekä rakentamaton asuinpientalokortteli osoitteessa Paraistentie 22.

Alue rajautuu pohjoisessa Poikkitiehen, idässä Nordkalkin kaivos- ja teollisuusalueeseen ja etelässä Mustolan satamaraiteen ja Karjalanradan erkanemaan. Lounaassa kaava-alue rajautuu Mäntylän entiseen sairaala-alueeseen ja lännessä Paraistentiehen. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan 19,36 hehtaaria. Kaavamuutosalueen sijainti ja likimääräinen rajaus näkyy oheisessa kartassa (kuva 2).



Kuva 2. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä rajalla opaskartalla. Alueen rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Arvioinnin pohjana käytetään ratasuunnitelman ja asemakaavan laadinnan yhteydessä tuotettavia selvityksiä. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Ekologiset vaikutukset

- Maa- ja kallioperä
- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus, viheryhteydet
- Luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi
- Ilmasto

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
 - yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko
- Liikennemäärät
- Liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu, tärinä
- Joukkoliikenne, jalankulku ja pyöräily

Sosiaaliset vaikutukset

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

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostot
- Kaupunkikuva ja maisema
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö
- Seudullisten suunnitelmien ja yleiskaavan toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - o Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
 - o Liikenne- ja infrastruktuuri
- Väylävirasto
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
 - o arkeologinen kulttuuriperintö
 - o rakennettu kulttuuriperintö
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Eteläinen alueraati
- Mattila-Mäntylä-Kuusela asukasyhdistys
- Nordkalk Oy Ab
- Finnsementti Oy

Lappeenrannan kaupunki

- Kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Lappeenrannan Lämpövoima Oy
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi (ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto)
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

Muut

- Gasgrid Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan henkilökohtaisilla kirjeillä kaava-alueen asukkaita ja maanomistajia. Kaava**ehdotuksesta** tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia.

Kaavaprosessiin liittyen on järjestetty asukastilaisuus Lappeenrannan liikennepaikan ratasuunnitelmasta 25.3.2025. Tilaisuudessa on käsitelty myös asemakaavamuutokseen liittyviä asioita. Asemakaavamuutoksesta järjestetään asukastilaisuus ennakkokuulemisvaiheessa 15.10.2025 ja tarvittaessa ehdotusvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelu Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin verkkosivuilla www.lappeenranta.fi/kaavoitus> nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet sekä ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon kirjaamo@lappeenranta.fi tai osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (AKL 63 §).
- Asemakaavan muutostarpeiden selvittäminen ratasuunnitelmaluonnoksen pohjalta.
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (ALK 62 §, MRA 30 §)
 - Asemakaavaluonnos, OAS ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 6.-31.10.2025 välisen ajan. Lausuntopyyntö viranomaisille ja kaupungin hallintokunnille.
 - Asukastilaisuus 15.10.2025 Karelia-Seuran tiloissa osoitteessa Paraistentie 2 (Vierasmaja).

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta

- Asemakaavaluonnosta tarkistetaan saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatija laatii vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS (joulukuu 2025 – tammikuu 2026)

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella Etelä-Saimaassa.
 - Lausuntopyyntö viranomaisille (MRA 28 §).
 - Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Asukastilaisuus pidetään tarvittaessa

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta

- Kaavanlaatija laatii vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN (helmi-maaliskuu 2026)

- Tarvittaessa kaupunginhallituksen käsittely. Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely (AKL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (ALK 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (AKL 188 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavasuunnittelija Tii Sillgren puh. 040 663 2525, asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662. Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:aa voidaan suunnittelun kuluessa muuttaa ja täydentää.