



24.10.2018

LPR/900/10.02.03.00/2018

**ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS 37 MUSTOLA, korttelin 71 tontit 4 – 6
(Rajamarket ja Lidl)****KAAVANLAATIJAN VASTINEET****MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin****Kaavaluonnos 2.3.2018 oli nähtävillä 5.3.–23.3.2018**

Asemakaavan rajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että korttelin 71 asemakaavamuutos (Rajamarket ja Lidl) on erotettu omaksi kaavahankkeeksi.

LAUSUNNOT**1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat**

- a) Mikäli kaavaehdotusta ei aseteta nähtävillä ennen 1.4.2018, tulee kaavaselostukseen päivittää ko. päivänä voimaan tulevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
- b) Asemakaavamuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita vähittäiskaupan alueesta ja on siten lähtökohdiltaan MRL:n mukainen. Nyt laadittava asemakaavamuutos koskee osaa laajemmasta yleiskaavan mukaisesta Mustolan seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueesta (KM-8).
- c) Asemakaavamääräys on vastaavanlainen kuin alueen maankäyttöä yleispiirteisesti ohjaavassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa, mutta toteuttaa heikosti asemakaavan tarkoitusta rakentamisen ohjauksessa. Asemakaavamääräystä esitetään tarkennettavaksi. Minkä laatuista kauppaa määräyksellä tarkoitetaan, tai minkä laatuinen kauppa mahdollisesti ei ole alueelle tavoiteltua? Asemakaavassa voidaan MRL 57 §:n 1 momentin mukaan antaa kaupan laatua ja kokoa koskevia kaavamääräyksiä, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen. Tarvittaessa asemakaavamääräyksillä voidaan ohjata tarkemmin myymälöiden määrää tai kokoa, kaupan laatua tai erilaisen kaupan määrän keskinäistä suhdetta.
- d) Asetuksen mukaisena merkintänä parempi olisi KM numeroindeksillä. Rajaliikenteeseen liittyvät perustelut kaupan laadusta ja määrästä on syytä todeta kaavaselostuksessa ratkaisua perustelevassa osassa.
- e) Asemakaavaselostuksen kaupallisten vaikutusten arviointi vastanee todellisuutta ja todennäköisintä kehitystä alueella, mutta siinä tulee ottaa huomioon myös se mahdollisuus, että toimija ja tarjonta muuttuvat, ja arvioida muuttaisiko se kaupallisia vaikutuksia esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittumiselle ja palvelujen saatavuudelle. Kaupallisten vaikutusten arvioinnissa tulee

lisäksi ottaa huomioon ja todeta miten nyt laadittava kaavamuutos ja siinä esitetty kaupan määrä vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.

- f) Kaupan alueita, sekä aluetta työpaikkana, käyttävät jossain määrin myös seudun asukkaat, joten alueen saavutettavuus myös pyöräillen ja jalan sekä julkisilla kulkuneuvoilla esitetään kuvattavaksi kaavaselostukseen. Myös pysäköintialueiden ja jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallista järjestämistä suositellaan ohjattavaksi asemakaavalla. Polkupyörien pysäköinti on huomioitu kaavassa asianmukaisesti.
- g) ELY-keskus pitää myönteisenä mainostornien kokoon liittyvää kaavaohjausta ja paikoitusalueiden istutusvelvoitetta. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä ehdotetaan harkittavaksi myös arkkitehtuurin ja piha-alueiden rakenteiden laadullista ohjausta asemakaavalla, mikä osaltaan edistäisi yleiskaavan tavoitteita ympäristön hyvästä laadusta.
- h) Liikenne-vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

- a) Asemakaavaselostus on päivitetty ajan tasalle uusien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.
- b) OK.
- c) Asemakaavamuutos täyttää ylemmiltä kaavatasoilta tulevan vaatimuksen, että alueelle saa sijoittaa sellaista merkitykseltään seudullista matkailuun ja rajaliikenteeseen liittyvää kauppaa, joka kaupan laadun ja toiminnan luonteen puolesta soveltuu rajan vaikutusalueelle. Asemakaavassa on myös rajattu kaupan sisältöä yleiskaavan mukaisesti siten, että siinä on kielletty seudulliset, yli 5000 kerros-m²:n suuruiset päivittäistavarakaupan suuryksiköt eli alueelle nimenomaan ei haluta kyseisen kokoluokan päivittäistavarakauppaa.

Tätä tarkempia määräyksiä kaupan laadusta asemakaavassa ei ole syytä antaa. Rajaliikenteeseen tukeutuvan kaupan erityispiirteisiin kuuluu se, että kaupan valikoimat ja liikeidea voivat muuttua nopeastikin ja tuleviin tarpeisiin on vaikeampi varautua kuin perinteisessä kaupunkirakenteeseen sijoituvassa kaupassa. Lisäksi kaupan laatujen erottelu suurissa kauppayksiköissä on usein vaikeaa. Asemakaavalla tulee varautua tuleviin tarpeisiin ja sen tulee olla joustava toimintaympäristössä tapahtuvien muutosten varalta. Tällä asemakaavaehdotuksella lisätään kaupan toimijan mahdollisuuksia kehittää toimintaansa ja palvelujansa liiketoiminnallisista lähtökohdista ja asiakastarpeiden pohjalta, mikä on ollut myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muutoksen tavoitteena. Erityisesti nyt, kun kaavamuutos koskee vain korttelia 71, jossa rakentamisen volyyymi ei merkittävästi kasva nykytilanteesta, ja jossa korttelialueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisena, ei myymälöiden määrän ja koon tarkempi ohjaaminen ole tarpeen.

MRL:n osauudistuksella (2017) on kevennetty vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevaa sääntelyä. Laista on mm. poistettu jaottelu tilaa vievään ja muuhun erikoistavarakauppaan. Vaikka asemakaavan sisältövaatimukset voivat hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan edelleen edellyttää, että asemakaavassa tarkastellaan myös kaupan laatuun ja kokoon liittyviä kysymyksiä, on lain tavoitteena kuitenkin vähittäiskauppaa koskevan sääntelyn keventäminen.

- d) Kaavamerkinnän ja määräyksen ilmaiseminen KM-r -merkinnällä numeroindeksin sijasta noudattaa Lappeenrannan kaupungin käyttämää merkintätapaa eikä sillä ole käytännön vaikutusta määräyksen sisältöön.

Rajakaupalla tarkoitetaan kahden valtion rajalla tapahtuvaa kaupankäyntiä. Rajakaupan toteuttamisen taustalla vaikuttaa edullisten tuotteiden tai palveluiden hankkiminen. Kaavaselistusta on täydennetty rajakaupan määritelmän ja rajaliikenteeseen liittyvien perusteiden osalta.

- e) Asemakaavan rajausta on muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että korttelin 71 asemakaavamuutos on erotettu omaksi kaavahankkeeksi. Kortteliin 71 on teetetty erillinen kaupallisten vaikutusten arviointi, jossa on käsitelty mm. sitä, miten asemakaava vaikuttaa koko Mustolan alueen vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen ja sen jakautumiseen alueella.
- f) Asemakaavaselistukseen on täydennetty arvio suunnittelualueen saavutettavuudesta pyöräilyllä ja jalankululla. Pysäköintialueet on tontilla pääosin toteutettu eikä asemakaavamääräyksiin ole tarpeen sisällyttää tarkempia jalankulkua ja pyöräilyä koskevia määräyksiä.
- g) Koska kyseessä on jo lähes kokonaan rakennettu tonttialue, jossa mahdollinen lisärakentaminen sijoittuu päälähestymissuunnista katsottuna vähemmän näkyvään suuntaan, ei asemakaavaan ole katsottu tarpeelliseksi sisällyttää tarkempia määräyksiä ulkoarkkitehtuurista.
- h) OK.

2. Liikennevirasto

Ei huomautettavaa. Liikennevirasto ottaa kantaa pääosin vain rautateiden ja vesiväylien läheisiin kaavahankkeisiin. Sen sijaan maantiealueiden kaavalausunnot valmistelelee Kaakkois-Suomen ELY-keskus.

Vastine: OK.

3. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Maaomaisuuden hallinta

Kaupunki neuvottelee maankäyttösopimuksilla tontin omistajien kanssa käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden korottamisien vaikutuksista sekä maankäyttökorvauksien maksamisista kaupungille. Maankäyttösopimukset tulee

4 (4)

olla hyväksytty molempien tonttien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: Korttelin 71 (Rajamarketin ja Lidlin) asemakaavamuutosta on luonnosvaiheen jälkeen viety eteenpäin omana asemakaavamuutoksenaan. Asemakaavamuutoksessa kaavamerkintä ja kokonaisrakennusoikeus säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Maaomaisuuden hallinnan mukaan tämä kaavamuutos ei edellytä maankäytösopimuksen solmimista kaupungin ja maanomistajan kesken.

4. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

5. Elinvoima ja kaupunkikehitys, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Museovirasto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä- Karjalan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Mustola-Heimosilta asukasyhdistys ry