



Lappeenrannan kaupunki  
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala  
[kirjaamo@lappeenranta.fi](mailto:kirjaamo@lappeenranta.fi)

Viite: lausuntopyyntö 8.3.2019

**Lausunto, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Outotec (Filters) OY, Lappeenranta, Pallo-Tyysterniemi 4, kortteli 52, tontit 8 ja 9, valmisteluvaihe**

Lausunto annetaan 27.2.2019 päivätystä kaavamuuosluonnoksesta.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Asemakaavamuutos koskee Pien-Saimaan Pallonlahden rantaan rajoittuvaa Outotecin teollisuusaluetta ja sen viereistä puisto-, katu- ja venevalkama-aluetta Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa. Suunnittelualue sijaitsee Saimaan rannalla, noin kilometri Lappeenrannan ydinkeskustasta luoteeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 8,4 ha.

Kaavoitusaloitteen tekijän tavoitteena on yhdistää omistuksessaan olevat kiinteistöt, lisätä uusi katuliittymä ja liittää tonttiin katualueena lakkautettava Pallonkadun pohjoispää. Suunnitteluratkaisu lähtee hakijan tarpeesta selkeyttää tontin käyttöä, jäsenellä tilaa ja parantaa työturvallisuutta.

Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä toiminnallisia ja maankäytöllisiä tarpeita sekä säilyttää alueen tärkeimmät kulttuurihistorialliset arvot. Asemakaavalla ratkaistaan vanhimpien teollisuusrakennusten suojelukysymykset. Pallonkadun pohjoispään nykyinen käyttö tontin osana vakinaistetaan. Kaavamuutoksella vahvistetaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittymiselle alueelle.

Lähtötiedot ja nykytilanne

Suunnittelussa on hyödynnetty Keskustaajaman osayleiskaavatyössä vuosina 2013-2016 tehtyjä selvityksiä. Asemakaavamuutosta varten on laadittu erillinen rakennushistoriaselvitys vuonna 2017.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009: Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupunki).

Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaavan luontoselvitysten yhteydessä ei ole löydetty merkittäviä luontokohteita suunnittelualan sisäältä. Alue on ollut ihmisvaikutuksen kohteena satoja vuosia, eikä

luonnontilaista ympäristöä ole. Sijainti Pien-Saimaan vesistöalueen rannalla edellyttää erityistä huolellisuutta toiminnassa.

Suunnittelualue kuuluu Keskusta-Lauritsalan pohjavesialueeseen (luokka III, muu pohjavesialue), jota ei hyödynnetä talousvesikäytössä. Lähin I luokan pohjavesialue (Huhtiniemi A) sijaitsee noin 900 m päässä kohteesta etelään.

Alueen rakennukset on liitetty kunnalliseen viemäriverkkoon ja pääosa piha- ja paikoitusalueiden sade- ja sulamisvesistä johdetaan hulevesiverkostoon.

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinalueet ovat Vanhan Hapottien ja Pallonkadun varsilla sekä Viipurin Vanerin alueella Taipalsaarentien länsipuolella. Suunnittelualueelle ei olla sijoittamassa melulle herkkiä kohteita. Outotecin toiminnasta ei aiheudu ympäristöä häiritsevää ääntä.

Suunnittelualueella on maaperään päätyneitä aineita, jotka voivat rajoittaa maankäyttöä. Teollisen toiminnan jatkamiseen alue kuitenkin soveltuu. Nykyinen toiminta on riskitoimintojen osalta ympäristöluvalla ohjattua ja valvottua. Osalla toimintoja on vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä ja varastoinnista säätävän asetuksen 59/1999 39§:n mukainen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) päätös.

#### Suunnittelutilanne

Etelä-Karjalan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Aluetta koskee myös merkintä Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö / kohde (ma/kv).

Keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2030 (hyv. k.valt 24.4.2017) suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Rantakonttori on yleiskaavassa suojelumerkinnällä sr-1, suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä (jl). Kaavan yleisten määräysten mukaan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetuissa kulttuuriympäristöissä (RKY 2009) maankäytön suunnittelun on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen sekä alueiden kaupunkikuvalliset ja kulttuurilliset arvot on turvattava.

Alueella voimassa olevista asemakaavoista vanhempi on vahvistettu vuonna 1968 ja uudempi vuonna 1981. Alue on asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T), puistoaluetta (VP, venevalkama-alue (LV) ja katualuetta (Pallonkatu).

#### Kaavaratkaisu

Muutokset poistuvaan kaavaan nähden ovat pääasiassa kiinteistötekniisiä ja käyttötarkoituksimerkintöjen muutoksia. Asemakaavamuutoksella

yhdistetään Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sijaitsevat teollisuustontit (T ja TTV) toisiinsa. Suunnittelualaue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualaueella sijaitsevat pienet kaupungin omistuksessa olleet puistoalueet ja Pallonkadun pohjoispään katualaue liitetään teollisuustonttiin, minkä lisäksi kaava mahdollistaa uuden ajoneuvoliittymän Tukkipadulta. Rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan verrattuna pysyy lähes samana, lisäys on noin 136 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu asemakaavamuutoksella 41 631 krs-m<sup>2</sup>. Venevalkama-alueiden (LV) käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueeksi.

Asemakaavamuutoksella on suojeltu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeisimmät rakennukset eli rantakonttori ja punatiilisten tuotantorakennusten kokonaisuus. Rantakonttori on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr-24) eikä sitä saa purkaa. Punatiilisten rakennusten ryhmä on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi (sk-1). Rakennusten ohella säilyy myös säilytettävien rakennusten rajaama historiallinen Taipalsaarentien katulinjaus. Räystäslinjan rajoittaminen rannassa +95 metriin ja muilta osin +102 metriin turvaa rakennusmassojen sopeutumisen Pallon alueen vallitsevaan räystäslinjaan ja siluettiin. Rantaviivan tuntumaan ei ole mahdollista rakentaa korkeita rakennuksia, vaan rakennusmassat porrastuvat rannasta pois päin mentäessä. Rantaviivan paikka on säilytetty kaavassa ennallaan ja pääosalle rantavyöhykettä on merkitty istutettava alueen osa sekä olemassa olevan puuston säilymistä turvaava s-6-merkintä.

#### Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisesti teollinen toiminta alueella. Yleiskaavan merkintää teollisuus- ja varastoalueesta (T) on asemakaavassa tarkennettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Merkinnän tarkennus on perusteltua läheisen asutuksen ja Pien-Saimaan vesistöalueen läheisyyden ja alueen pohjavesiolosuhteiden kannalta.

MRL 58 § mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Asemakaavamuutoksen yhtenä tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkuminen ja kehittäminen alueella. ELY-keskus esittää täsmennettäväksi TY-merkinnän kaavamääräykseen millaisia erityisiä vaatimuksia ympäristö aiheuttaa toiminnalle, ja millaisia haittoja toiminnasta ei saa syntyä. Määräyksen tarkennuksella voidaan täsmentää merkinnän tarkoitusta ja edesauttaa kaavamääräyksen tarkoituksenmukaista tulkintaa.

Kaavamuutos sijaitsee III-luokan pohjavesialueella. Kaavamääräystä esitetään pohjavesiolosuhteiden selvittämisen lisäksi täydennettäväksi myös pohjaveden ja maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä.

3.4.2019

Maaperän nykyinen tila on otettu kaavamääräyksissä asianmukaisesti huomioon.

Kaavaselostuksen mukaan pääosa piha- ja paikoitusalueiden sade- ja sulamisvesistä johdetaan hulevesiverkostoon. Jatkosuunnittelussa esitetään harkittavaksi, onko verkostoon johtamattomien hulevesien hallintaa tarpeen ohjata kaavamääräyksin.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. Työ perustuu 1.2.2015 voimaan tulleeseen lakimuutokseen (1263/2014), jolla vesien- ja merenhoidon järjestämisestä annettuun lakiin (vesienhoitolaki, 1299/2004) lisättiin uusi pohjavesialueita koskeva 2a luku. Lakimuutoksen myötä kaikki III-luokan pohjavesialueet tulee tutkia ja tutkimustietojen perusteella III-luokan pohjavesialueet joko nostetaan luokituksessa 1- tai 2-luokkaan tai poistetaan kokonaan luokitukselta. Tutkimusten perusteella pohjavesialueen luokitukseen ja rajaukseen voi tulla muutoksia.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Taipalsaarentien pohjoispuolella olevan kevyen liikenteen väylän ja rautatien välissä liikenneympyrästä länteen kasvaa äärimmäisen uhanalaista idänmasmaloo. Linnoituksen alueella on myös arvokasta lajistoa. Yleiskaavan luontoselvityksen kohdentuminen nyt suunniteltavan asemakaavamuutoksen ruderaatti- ja piha-alueille tulee vielä varmistaa etenkin niiltä osin, millä kaava mahdollistaa piha-alueen nykytilanteen muuttumisen. Tarvittaessa yleiskaavan luontoselitystä tulee tältä osin täydentää.

Rakennusperintö, kaupunkikuva ja maisema on otettu kaavasuunnittelussa ja kaavamääräyksin hyvin huomioon. RKY-aluemerkintä ja siihen liittyvät määräykset tulee lisätä kaavakarttaan.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on selkeä ja kattava, ja antaa edellä mainituin huomioin hyvät lähtökohdat kaavaehdotuksen valmisteluun.

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Hyväksymismerkinnät ovat lausunnon lopussa.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Pertola

Arkkitehti

Annu Tulonen

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto, aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius  
Etelä-Karjalan museo, amanuenssi, rakennustutkija Sini Saarihahti  
Lappeenrannan ympäristötoimi, ympäristöjohtaja Ilkka Räsänen

Tämä asiakirja KASELY/351/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/351/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Tulonen Annu 03.04.2019 10:47

Perttola Pertti 03.04.2019 10:49