



9.5.2019

Dnro

LPR/97/10.02.03.00/2019

OUTOTEC (FILTERS) OY ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO  
4 PALLO-TYYSTERNIEMI, kortteli 52 sekä yleistä aluetta

KAAVANLAATIJAN VASTINEET MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin  
lausuntoihin ja mielipiteisiin.

27.2.2019 päivätty kaavaluonnos oli nähtävillä 11.3. - 1.4.2019.

LAUSUNNOT

1. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - a) Asemakaavamerkintää esitetään täsmennettäväksi TY- merkinnän kaavamääräykseen, millaisia erityisiä vaatimuksia ympäristö asettaa toiminnalle ja millaisia haittoja toiminnasta ei saa syntyä.
  - b) Kaavamuutos sijaitsee III-luokan pohjavesialueella. Kaavamääräystä esitetään pohjavesiolosuhteiden selvittämisen lisäksi täydennettäväksi myös pohjaveden ja maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksessa on parhaillaan käynnissä pohjavesialueiden tarkistaminen ja uudelleen luokittelu. 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.
  - c) Maaperän nykyinen tila on otettu kaavamääräyksissä asianmukaisesti huomioon.
  - d) Kaavaselostuksen mukaan pääosa piha- ja paikoitusalueiden sade- ja sulamisvesistä johdetaan hulevesiverkostoon. Jatkosuunnittelussa esitetään harkittavaksi, onko verkostoon johtamattomien hulevesien hallintaa tarpeen ohjata kaavamääräyksin.
  - e) Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Taipalsaarentien pohjoispuolella olevan kevyen liikenteen väylän ja rautatien välissä liikenneympyrästä länteen kasvaa äärimmäisen uhanalaista idänmasmaloa. 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 luontose-  
litystä tulee tältä osin täydentää.

- f) Rakennusperintö, kaupunkikuva ja maisema on otettu kaavasuunnittelussa ja kaavamääräyksiin hyvin huomioon. RKY-aluemerkintä ja siihen liittyvät määräykset tulee lisätä kaavakarttaan.
- g) Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on selkeä ja kattava, ja antaa edellä mainituin huomioon hyvät lähtökohdat kaavaehdotuksen valmisteluun.

Vastine:

- a) Asemakaavamääräystä täsmennetään lausunnossa esitetyllä tavalla. *TY-3 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman eikä pinta- tai pohjaveden pilaantumista.*
- b) Asemakaavamääräyksiä täydennetään pohjaveden ja maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä *"Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden ja maaperän pilaantumisen estämiseksi."*
- c) OK.
- d) Yleisiin määräyksiin lisätään: *Rakentamisen yhteydessä tulee esittää kiinteistön hulevesien käsittely- ja johtamissuunnitelma*
- e) Alueella on tehty luontoselvityksen täydennys toukokuussa 2019, jolloin on tarkistettu idänmasmalon esiintyminen kaavamuutosalueella.
- f) RKY-alueeseen liittyvä määräys on lisätty asemakaavakartan määräysosioon Yleiset määräykset: *"Kortteli 52 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentamisessa sekä muissa alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä."* ELY-keskuksen edustajan kanssa on todettu lausunnon antamisen jälkeen, että RKY-rajaa ei ole tarpeen merkitä kaavakarttaan, vaan määräys osoitetaan koskemaan koko korttelia 52.
- g) OK.

## 2. Museoviraston lausunto

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä maa- tai vesialueilla.

**Vastine:** OK.

### 3. Väylävirasto

Kaavan mukainen rautatiealue (LR-alue) erityisesti Pallonkadun tasoristeyksen kohdalla on kapea - tällä hetkellä tehtaan tontti ulottuu raiteen keskilinjaan saakka. Tielannetta on syytä muuttaa tämän kaavamuutoksen yhteydessä vastaamaan nykytilaa. Selkein ratkaisu olisi osoittaa rautatiealue koko kaava-alueella vähintään 6,0 metrin levyiseksi radan keskilinjasta lukien, mutta tehtaan aidan kohdalla kuitenkin vain nykyiseen aitaan saakka.

Rakentaminen tulee ohjata muualle kuin rautatien suoja-alueelle, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta.

**Vastine:** Rautatiealueen rajausta on muutettu Väyläviraston lausunnon perusteella siten, että kuuden metrin vaatimus täyttyy lukuun ottamatta tehdasalueen aidan kohtaa, jossa rautatiealueen rajausta ulottuu aitaan saakka. Rakennusalueen rajaa on siirretty kiinteistönrajasta pohjoiseen olemassa olevien rakennusten eteläpäätysten mukaiseksi.

### 4. Etelä-Karjalan museo

Alueen oleelliset ja tyypilliset kulttuuriarvot on huomioitu hyvin kaavaluonnoksessa.

**Vastine:** OK.

### 5. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kaavoitettavan alueen tulevan tonttiliittymän kohdalla sähkö-, kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoja. Liittymää rakennettaessa verkostot on huomioitava ja mahdollisesti lisäsuojattava, ainakin sähköverkko. Mikäli nykyisille verkostoille joudutaan tekemään muutoksia ja suojauksia, perimme niistä aiheutuneet kustannukset. Muutosalueelle jäävät verkostot tarvitsevat asianmukaiset rasitteet.

**Vastine:** OK.

### 6. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, maaomaisuuden hallinta

a) Maaomaisuuden hallinta neuvottelee teollisuustonttien 8 ja 9 omistajan kanssa kaupungin omistamien tontin muodostusosien (yhteensä 2864 m<sup>2</sup>) myynnistä teollisuustontin omistajalle.

b) Kaupunkikirja tontin muodostusosista allekirjoitetaan asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

**Vastine:** OK.

### 7. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, kadut ja ympäristö

Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan, että Outotec (Filters) Oy: kaavassa katualueena oleva tumpi (Tukkikadun itäpää), josta tonttiliittymät tällä hetkellä, muutetaan tontiksi rataa asti.

**Vastine:** Tukkikadun itäpää on liitetty tonttiin.

**8. Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, rakennusvalvonta**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** OK.

**9. Elisa Oyj**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** OK.

**10. Telia Finland Oyj**

Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

**Vastine:** OK.

**11. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu**

Asemakaavaluonnoksesta tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa.

**Vastine:** OK.

**12. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, terveydensuojelu**

Ei kommentoitavaa asemakaavaluonnoksesta.

**Vastine:** OK.

**13. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes**

a) Alueella, jota muutos koskee, sijaitsee Tukesin valvonnassa oleva FSP Finnish Steel Painting Oy:n peittaamo ja maalaamo, joka on Outotecin tehtaan yhteydessä. Tukesin näkemyksen mukaan suunnitellulle kaavamuutokselle ei ole esitettyä.

b) Tukes muistuttaa, että suojeltavien kohteiden lisääminen tehdasalueella voi vaikuttaa tulevaisuudessa FSP:n vaarallisten kemikaalien laajamittaista teollista käsittelyä ja varastointia koskeviin päätöksiin (esim. muutosilmoitukset). Kemikaaliturvallisuussäädösten mukaan tuotantolaitoksella tapahtuvat onnettomuudet eivät saa vahingoittaa suojeltavia kohteita. (856/2012 11 §)

**Vastine:** Lausunnossa ei ole esitetty muutoksia kaavakarttaan. Asemakaavaselostuksen vaikutusosaa on täydennetty peittaamon ja maalaamon osalta.

#### 14. Etelä-Karjalan liitto

Kaava on voimassaolevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan mukainen. Outotecin alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunkia (RKY 2009). Rantanäkymä muodostaa maisemallisen kokonaisuuden Linnoituksen kanssa.

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu ansiokas alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Etelä-Karjalan liitto pitää tärkeänä että asemakaavassa otetaan huomioon Outotecin alueen vanhimpien teollisuusrakennusten suojelukysymykset ja aluetta kehitetään arvokkaan kulttuuriympäristön osana.

**Vastine:** OK

Lausuntoa pyydettiin lisäksi:

- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Lappeenrannan Toimitilat Oy
- Gasum Oy