



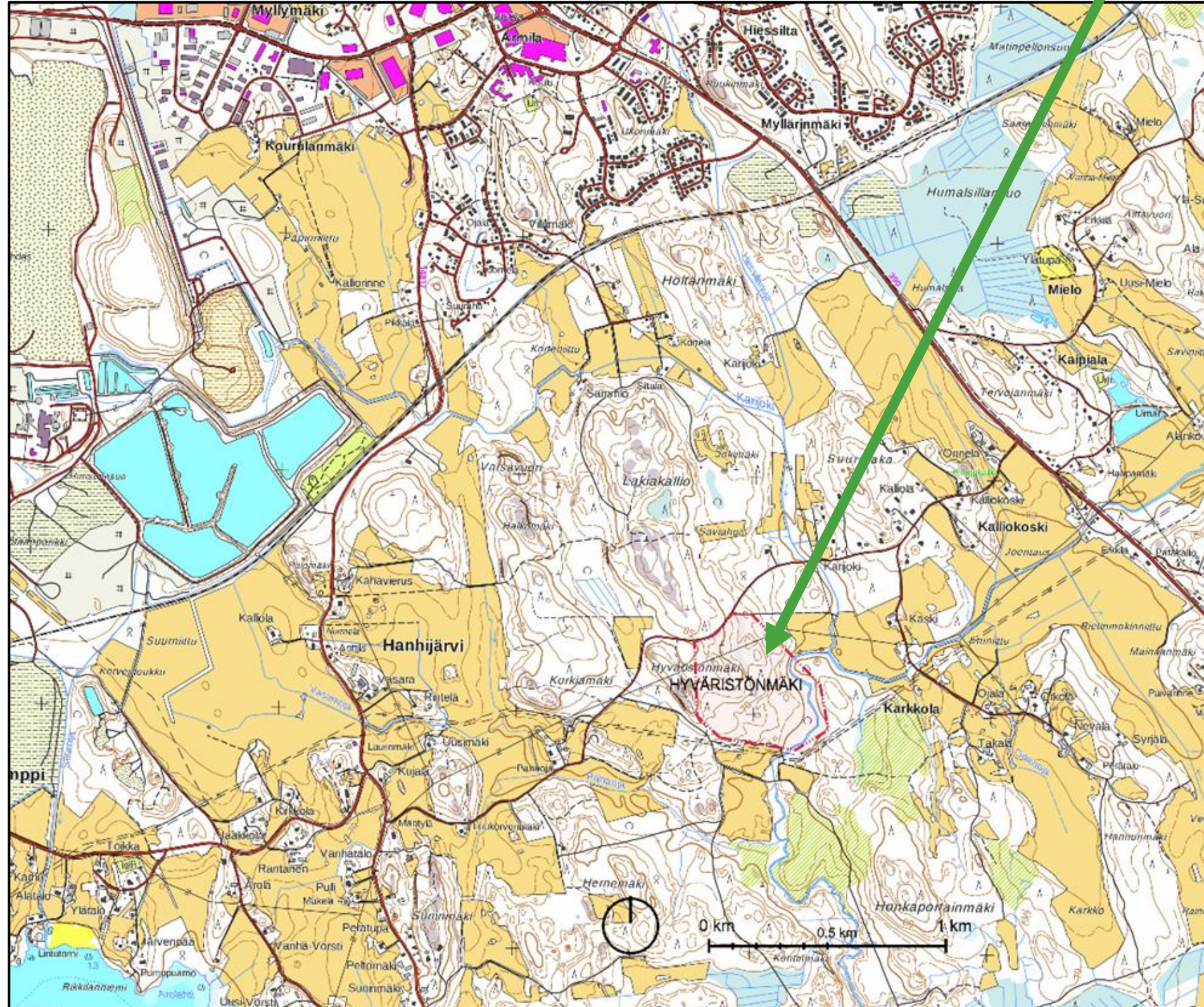
Hyväristönmäen asemakaava

Asukastilaisuus 20.11.2023

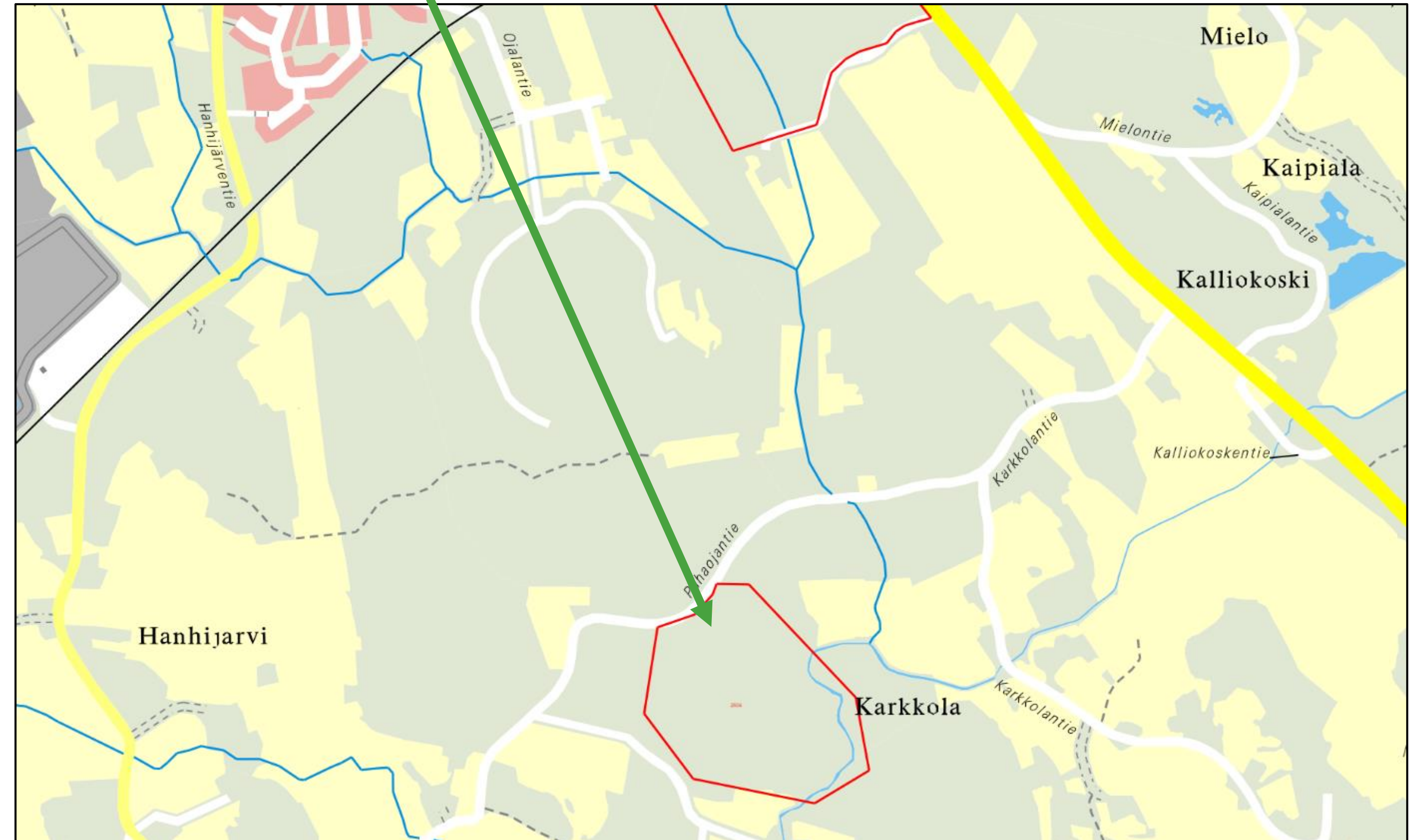
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Missä ollaan?

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hanhijärven kylässä noin 6 km Lappeenrannan keskustasta kaakkoon, Pahaojantien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22,3 ha.



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



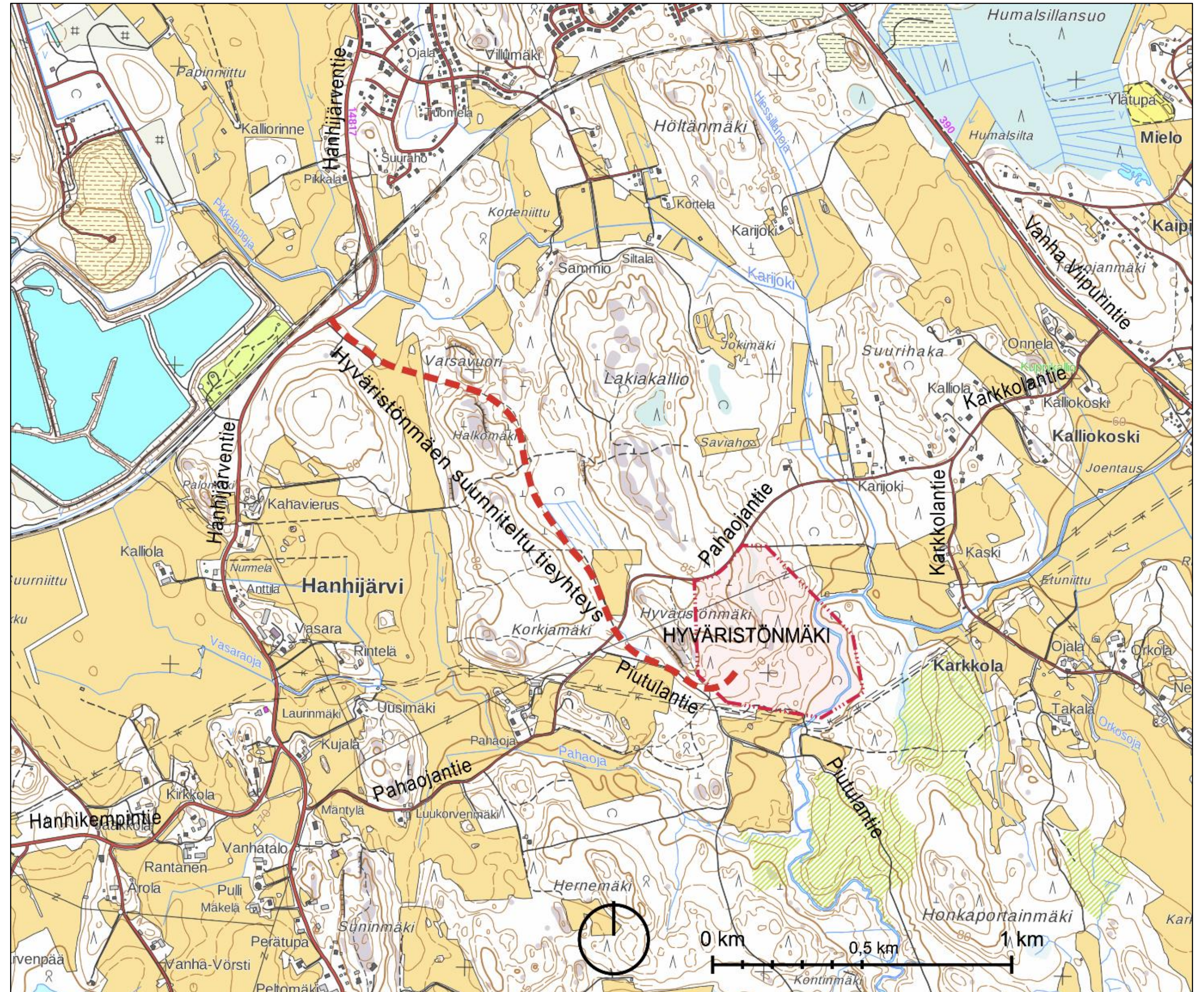
Mistä mennään?

Asemakaavan lisäksi hankkeen toteuttaminen edellyttää kaava-alueen ulkopuolelle toteutettavaa **jätevedensiirtojärjestelmää** sekä tieyhteyttä.

Nämä edellyttävät mm. yksityistietoimituksen sekä siirtoviemärin osalta rasitetoimituksen järjestämistä.

Luontoselvitys.

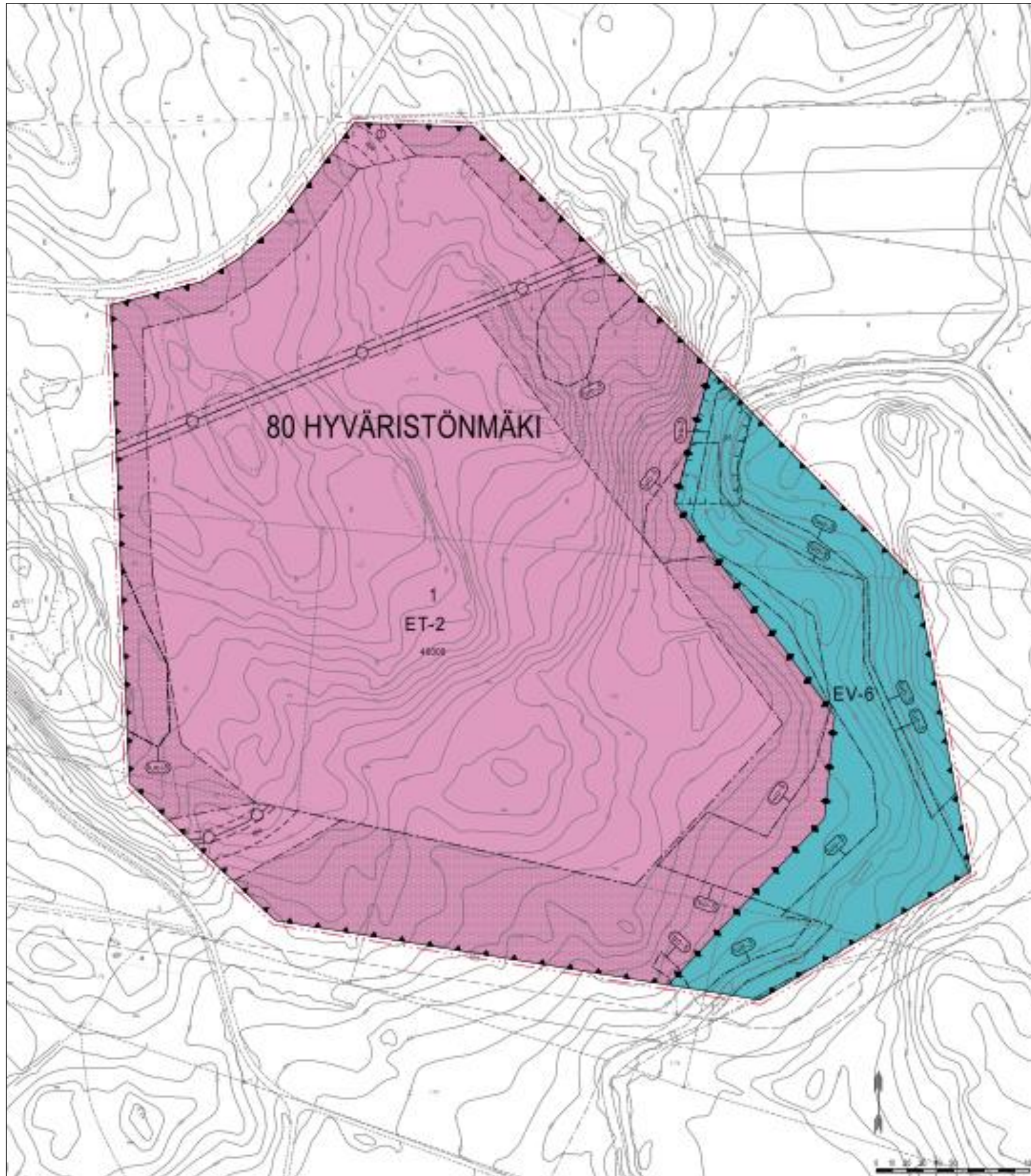
Tien arvioitu rakentamisvuosi 2027.



Missä mennään?

- Lappeenrannan jätevesien käsittelyn ympäristövaikutusten arviointi (YVA). Lappeenrannan Lämpövoima Oy/ Pöyry Finland Oy 28.4.2014.
- Lappeenrannan kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2014 ympäristöluvan hakemisesta Hyväristönmäen alueelle sijoitettavalle jätevedenpuhdistamolle.
- Etelä-Suomen aluehallintovirasto myönsi **ympäristöluvan 29.8.2016**
- Asemakaavatyö aloitettiin 2016
 - Ennakkokuuleminen 18.5. – 15.6.2017
 - Kaupunkikehityslautakunta 20.9.2017
 - Kaupunginhallitus 25.9.2017
 - Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 28.9. – 30.10.2017
- Asemakaavaehdotusta **ei viety lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn**, koska asemakaavaprosessin aikana samalle alueelle vireillä olleesta Hyväristönmäen osayleiskaavasta valitettiin.
- Lappeenrannan kaupunginvaltuusto hyväksyi Hyväristönmäen osayleiskaavan 29.8.2016
- Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi 10.11.2017 osayleiskaavan hyväksymistä koskevan Lappeenrannan kaupunginvaltuuston päätöksen.
- Lappeenrannan kaupunki valitti puolestaan Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaupungin valituksen 29.3.2019.

Asemakaavakartta ehdotus 4.9.2017



ET-2

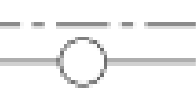
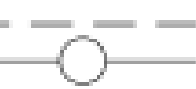
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa jätevedenpuhdistamon toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia.

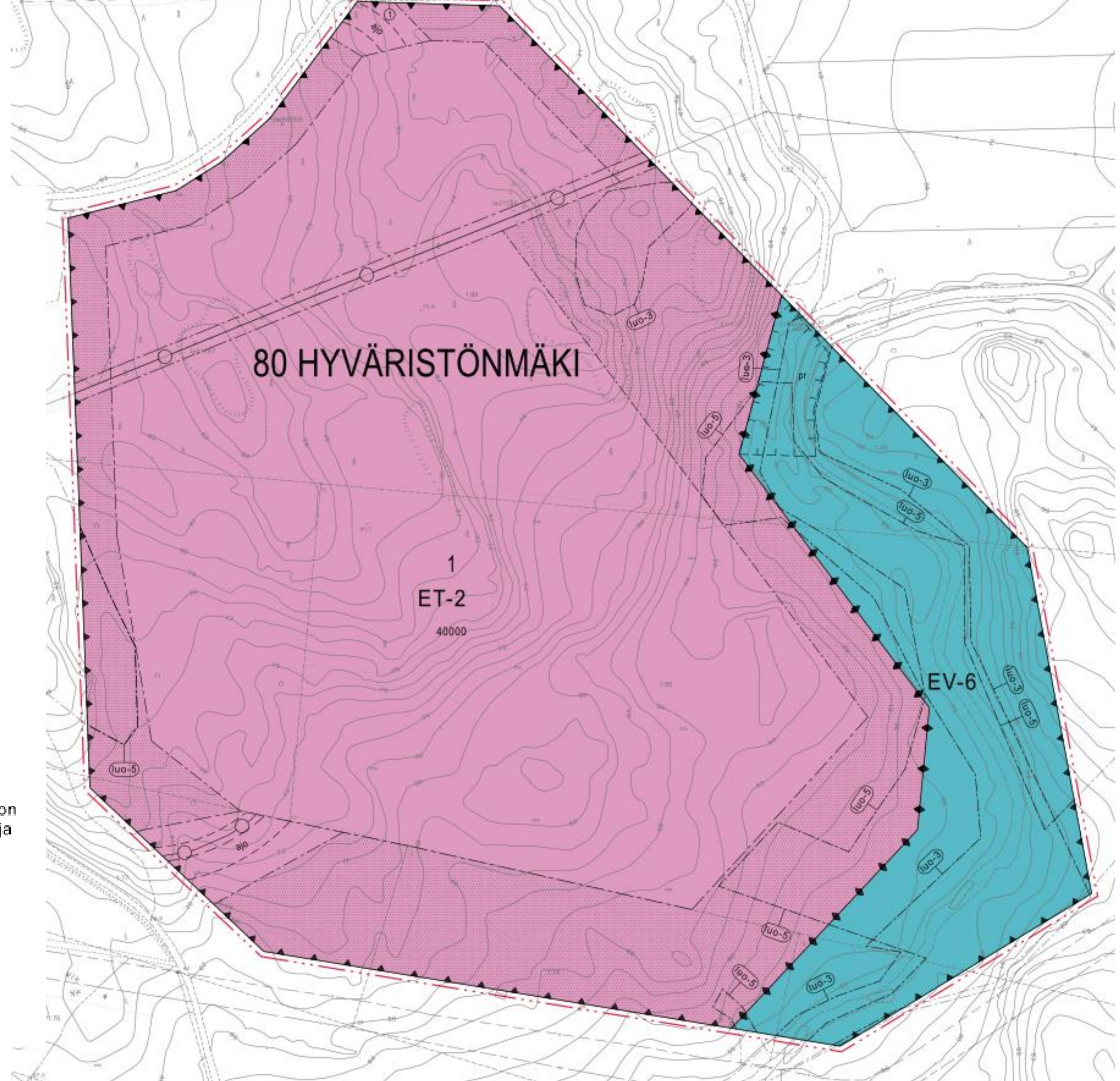
EV-6

Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa puhdistetun jäteveden purkuun sekä energian talteenottoon liittyviä rakenteita. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn tarkoitettuja viivytys- ja imeytyspainanteita. Alueen puuvartinen kasvillisuus tulee pyrkiä säilyttämään.

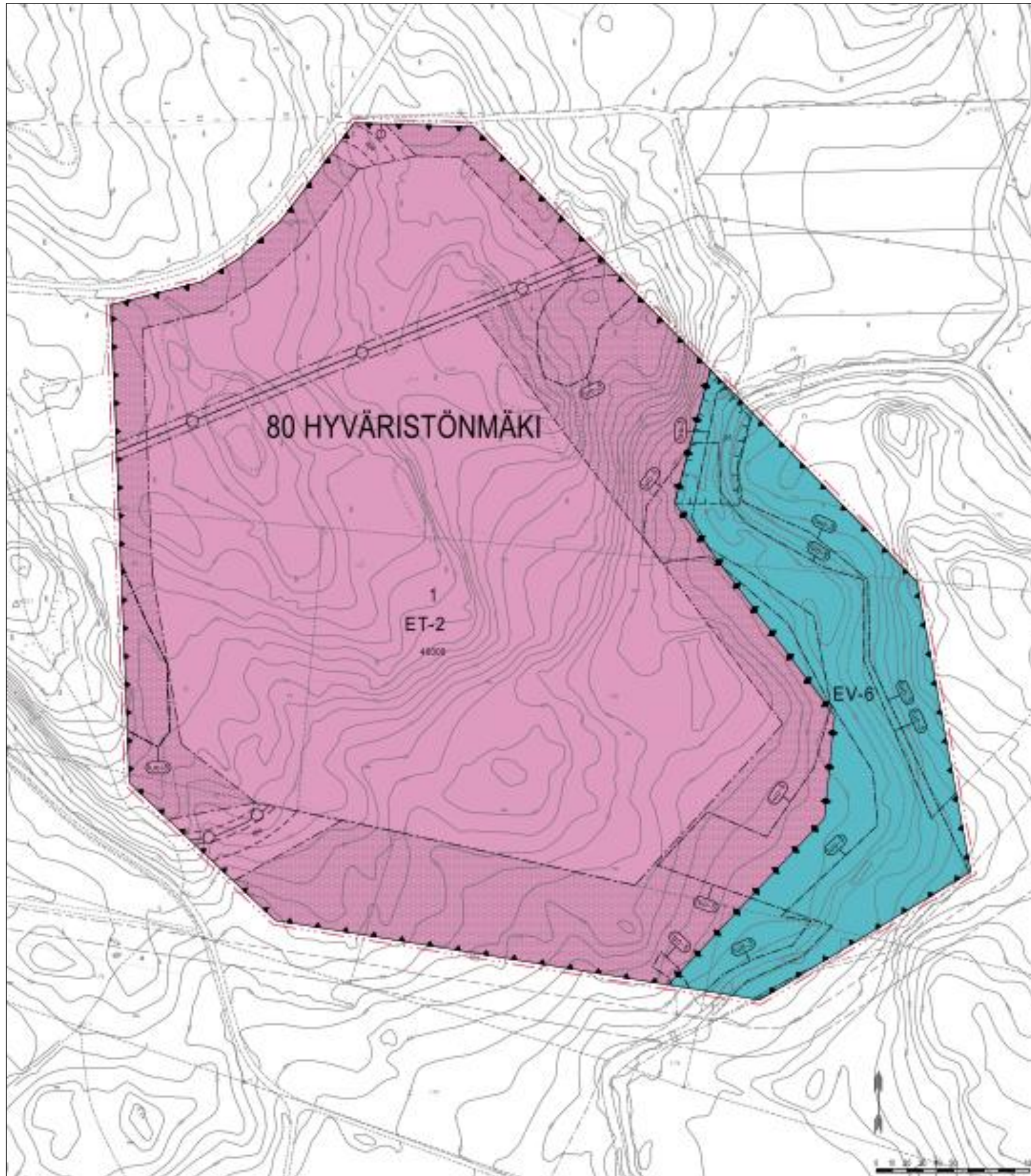
Asemakaavakartta

ehdotus 4.9.2017

40000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää näkösuojan muodostavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tarvittaessa tulee istuttaa uutta monilajista puustoa ja muuta suojaavaa kasvillisuutta
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa puhdistetun jäteveden purkuun ja energian talteenottoon liittyviä rakenteita.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja sekä muita luontoarvoja. Liito-oravan elinympäristön ja liikkumisen kannalta tarpeellinen puusto tulee säilyttää.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Asemakaavakartta ehdotus 4.9.2017



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Jätevedenpuhdistamo tulee aidata.

Rakennusten materiaalin, värityksen sekä massoitte-lun tulee sopeutua ympäristöön ja maisemaan. Laitosalueen lähiympäristöön tulee istuttaa puustoa siten, että laitosrakennukset eivät näy hallitsevina suurmaisemassa.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa maakaasuputkiston pitämiselle. Kaivuutyöt ja muut maanrakennustyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 100 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Gasum Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Kulkemisesta maakaasuputken yli raskailla ajoneuvoilla on sovittava etukäteen. Tarvittaessa maakaasuputkistolle on rakennettava suojaus ennen töiden aloittamista.

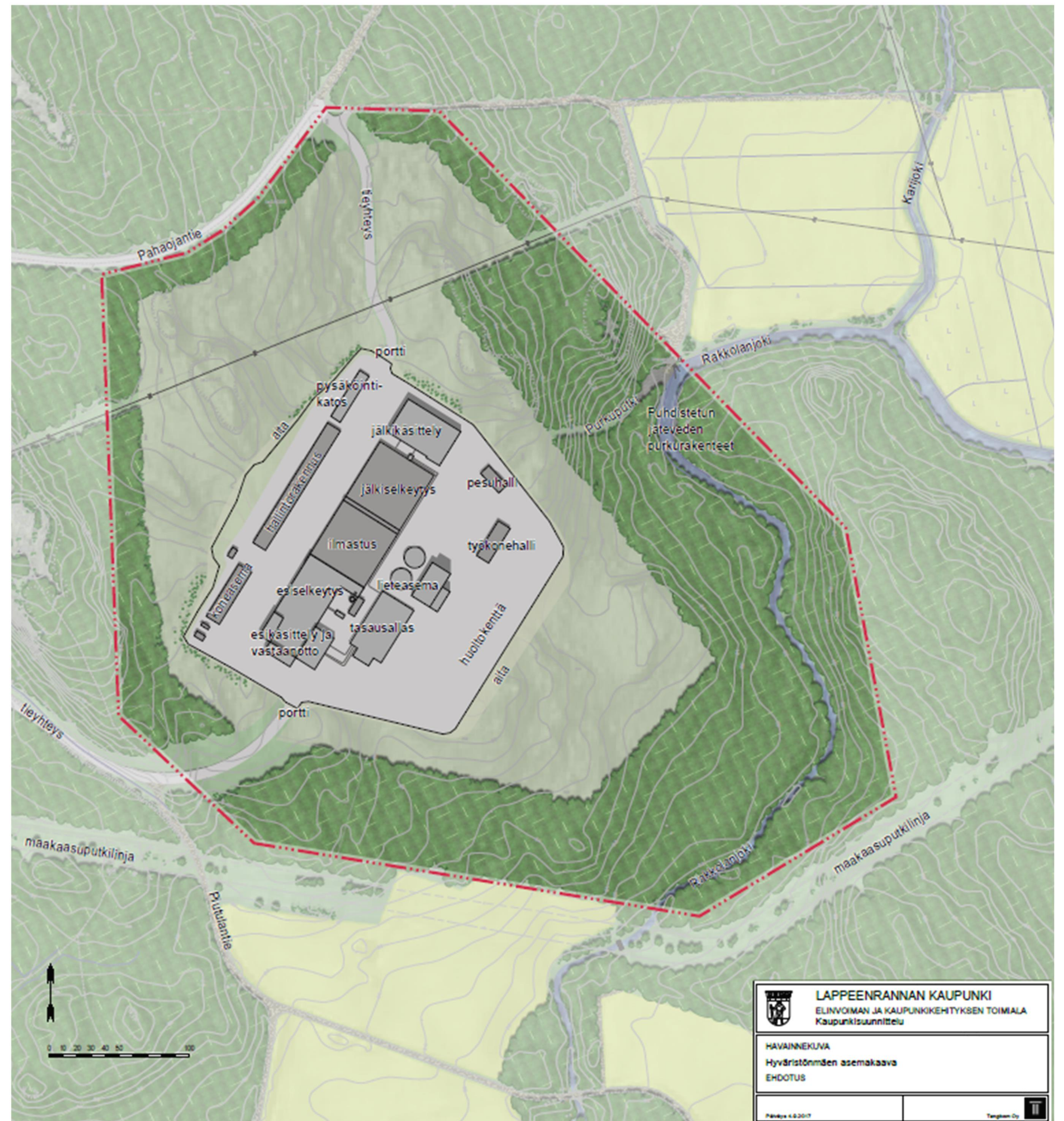
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella hulevedet tulee ohjata ja käsitellä ympäristöluvan edellyttämällä tavalla. Puhtaita hulevesiä tulee hallita luonnonmukaisin keinoin ensisijaisesti syntypaikallaan.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Havainnekuva

ehdotus 4.9.2017

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI



Missä mennään?

- Hyväristönmäen osayleiskaavan kumouduttua Etelä-Karjalan liitto käynnisti vaihemaakuntakaavatyön jätevedenpuhdistamoa varten.
 - Vaihemaakuntakaavassa esitettiin varaukset jätevedenpuhdistamolle Hyväristönmäkeen ja Kukkuroinmäkeen
- Etelä-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan **13.12.2021**.
- Vaihemaakuntakaavasta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman **31.5.2023** Korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituslupahakemukset.
- Maakuntahallitus päätti 19.6.2023 (§ 95) panna täytäntöön maakuntavaltuuston päätöksen 13.12.2021 (§ 39) vaihemaakuntakaavan hyväksymisestä. Voimaantulosta on kuulutettu 6. ja 7.9.2023 maakunnan lehdissä ja kuntien ilmoitustauluilla, sekä Etelä-Karjalan liiton verkkosivuilla. Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaavan **voimaantulopäivä on 6.9.2023.**

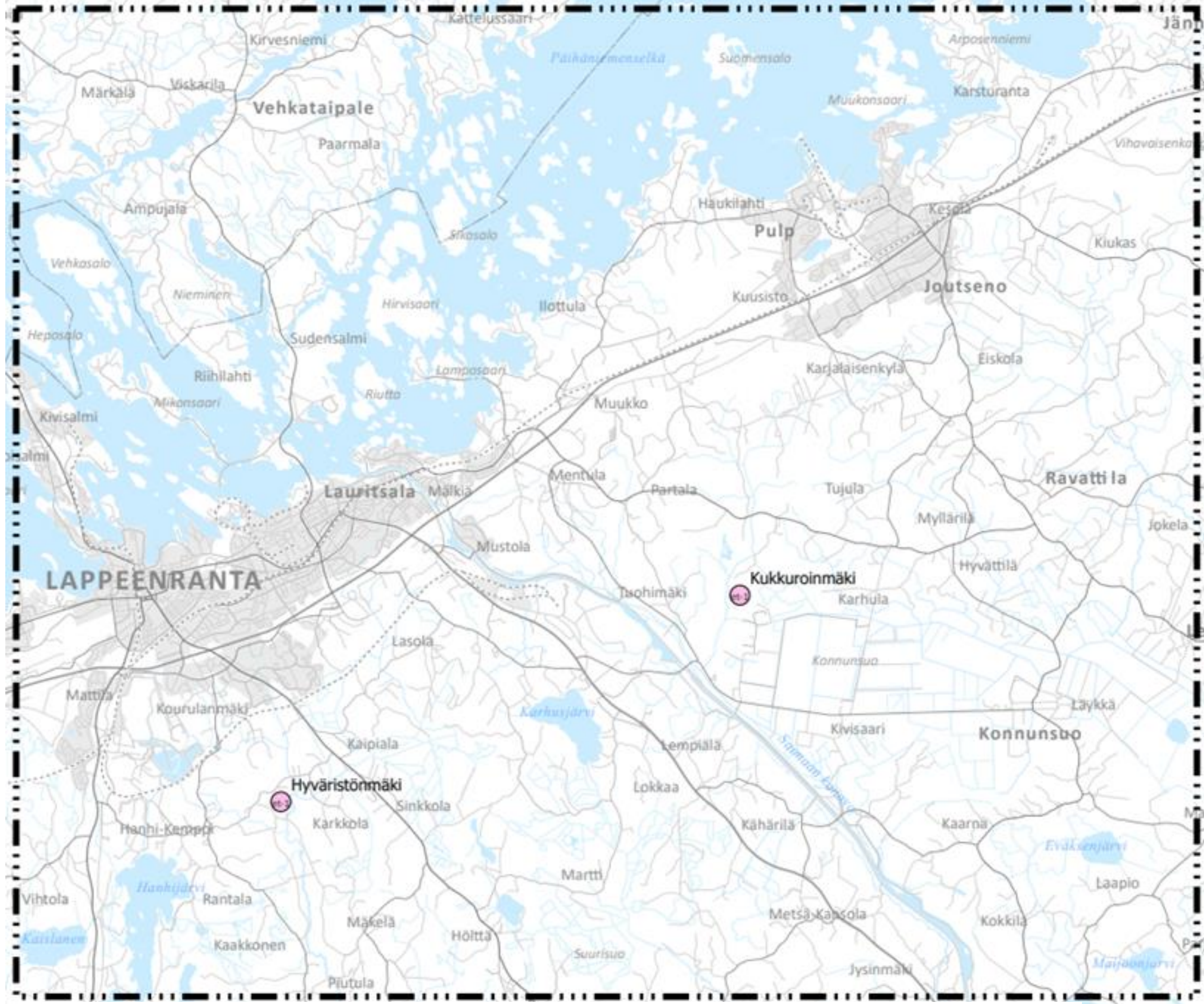
Missä mennään?

- Puhdistamon ympäristölupa on saanut lainvoiman vuoden 2022 lopussa.
- Asemakaavan laatiminen Hyväristönmäkeen on käynnistetty uudelleen kesällä 2023.
- **Ohjaavana kaavatasona toimii Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava.**
- Hyväristönmäen puhdistamoalue tullaan sisällyttämään valmisteltavana olevaan Eteläisen alueen osayleiskaavaan.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Käytännössä tämä tarkoittaa tavanomaista laajemman alueen puitteissa tehtävää vaikutusten arviointia
- Asemakaavasta pidettiin työneuvottelu viranomaisten kesken 21.9.2023.

2. vaihemaakuntakaava



et-1

Yhdyskuntateknisen huollon alue,
jätevedenpuhdistamo

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät jätevedenpuhdistamot.

Suunnittelumääräyksen mukaan jätevedenpuhdistamon jatkosuunnittelu ja siihen liittyvät muut toiminnot eivät saa heikentää esitettyjen alueiden luonto- ja maisema-arvoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Suunnittelulla on turvattava ympäröivän alueen virkistyskäyttö, ekologisen verkoston ja ulkoilureittien jatkuvuus sekä niiden yhteydet myös alueen ulkopuolelle.

Lisäksi on otettava huomioon puhdistamoalueen liikennejärjestelyiden kytkeytyminen ympäröivään liikenneverkkoon.

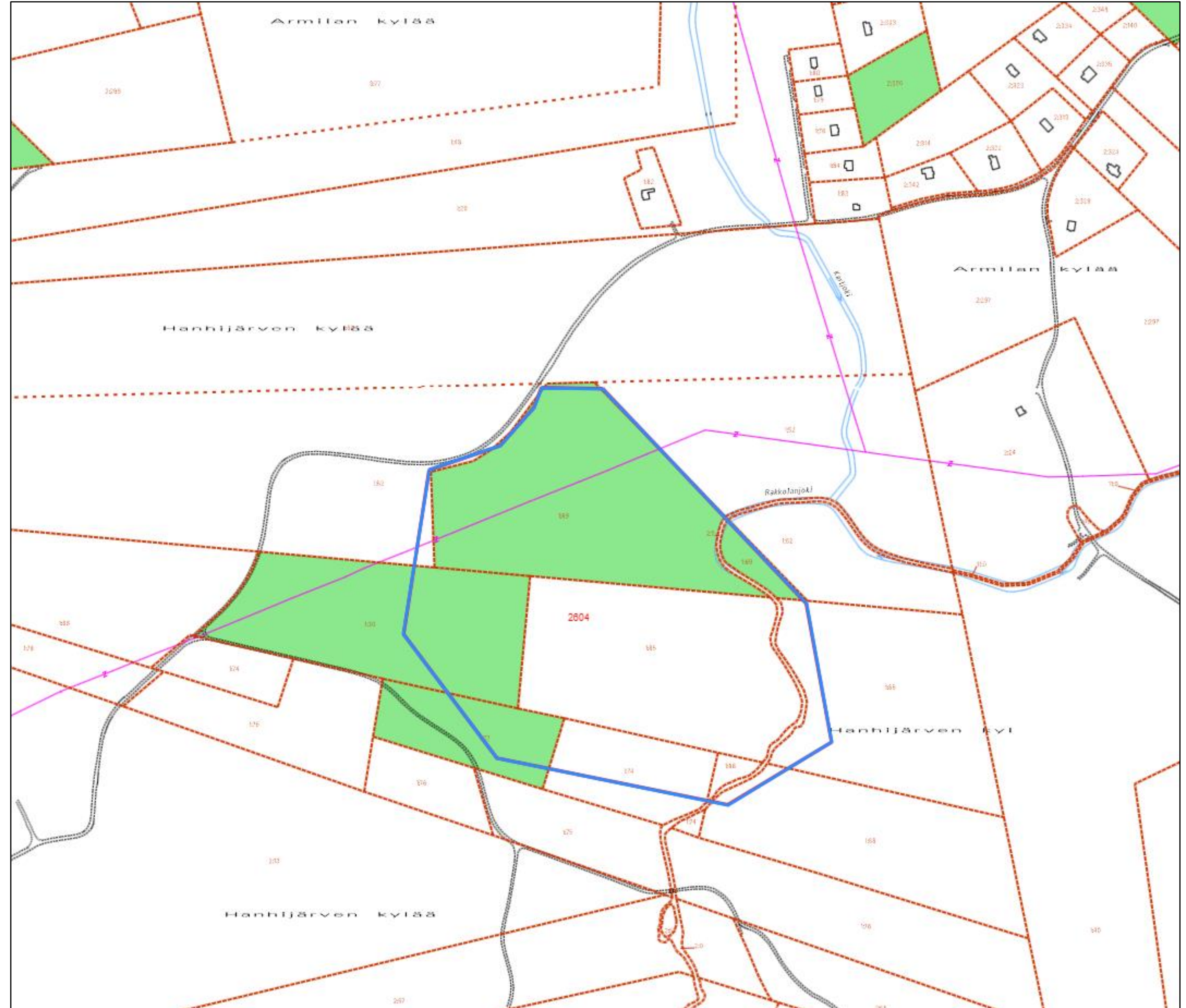
Maalla sijaitsevan tai vedenlaisen arkeologisen kulttuuriperinnön inventointi tulee tehdä yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä, kun puhdistamokohteen sekä siirtoputkistojen ja purkupaikan rakentamisalueet ovat täsmentyneet.

Myös puhdistamoalueen ja siirtoputkistojen rakentamisen aikaiset vaikutukset tulee ottaa huomioon.

Tämän hetkinen maanomistus

Suunnittelualueen maat omistavat Lappeenrannan kaupunki ja yksityiset maanomistajat.

Viereisessä karttaotteessa on kaupungin maanomistus kuvattu vihreällä värillä. Valkoiset alueet ovat yksityisten omistuksessa. Kaava-alue on rajattu kuvaan sinisellä

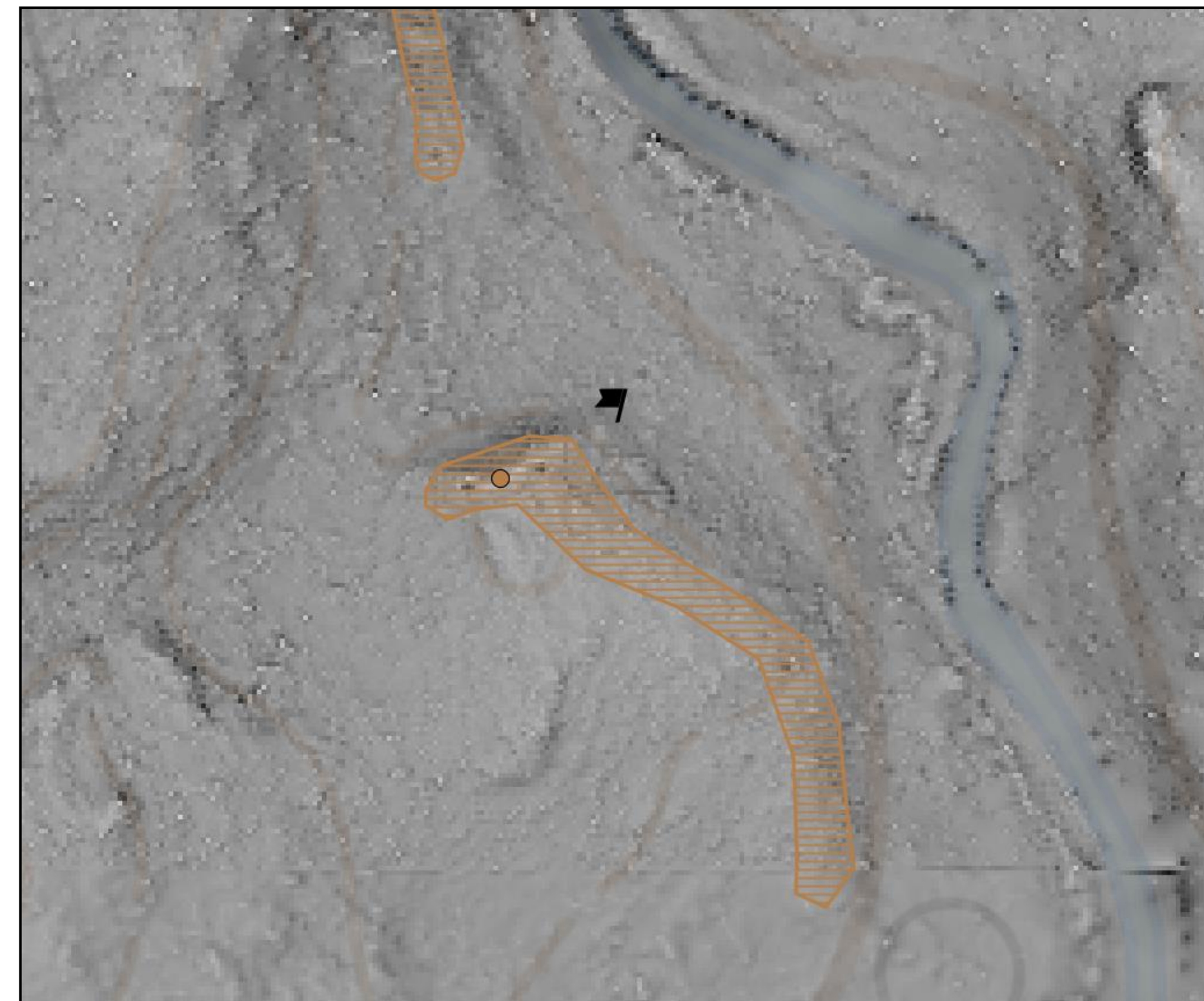
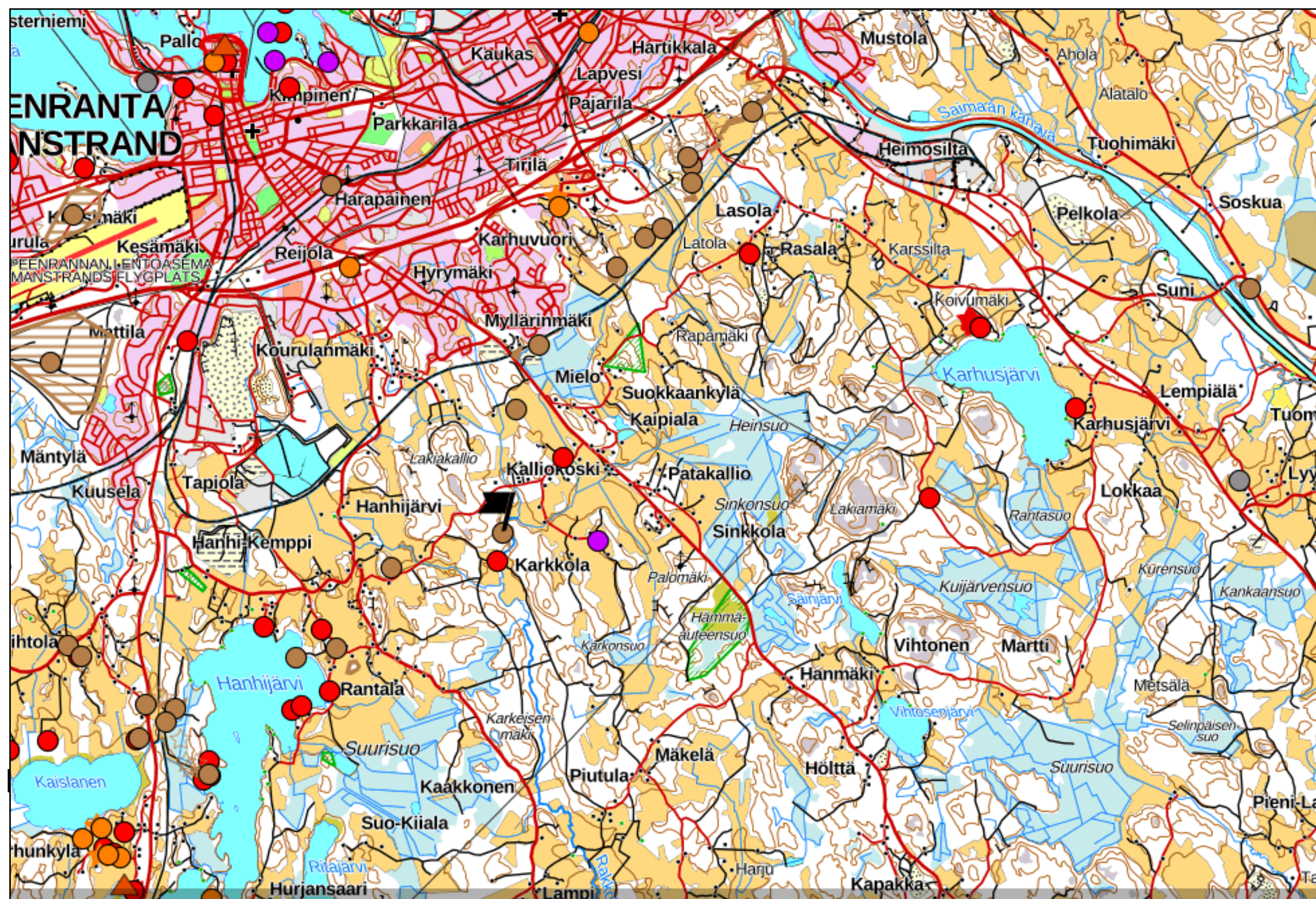


Laaditut selvitykset ja niiden ajantasaisuus

- Muinaisjäännösinventointi (Lappeenrannan eteläisten osien 2. ja 3. vaiheen osayleiskaava). Mikroliitti Oy 2014
- Lappeenranta Hyväristömäen muinaisjäännösselvitys. Keskustaajaman osayleiskaava 2030 inventoinnin v. 2014 täydennys Hyväristönmäen osa-alueelta. Mikroliitti Oy 19.2.2015.
- Hyväristönmäen osayleiskaava. Maisemaselvityksen täydennys. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 21.3.2016
- Lappeenrannan Lämpövoima Oy Hyväristönmäen suunnitellun jätevesipuhdistamon hajupäästöjen leviämismallinnus. Pöyry Finland Oy 4.5.2017
- Lappeenrannan kaupunki Hyväristönmäen osayleiskaava Luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 21.10.2015
- Lappeenrannan Hyväristönmäen luontoselvityksen tarkistus. Afry Finland Oy 30.10.2023

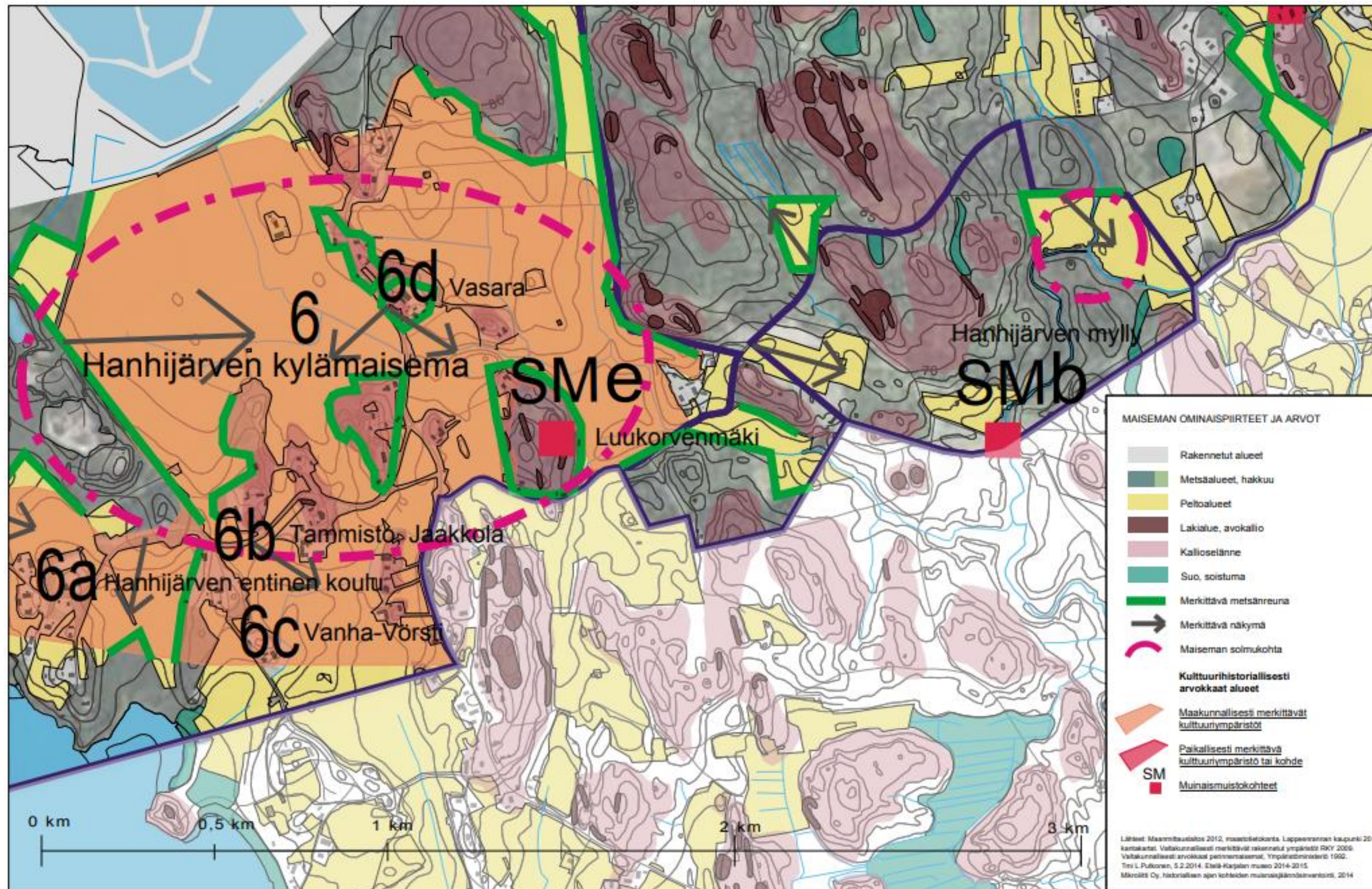
Muinaisjäännökset

- Etelä-Karjalan museon arkeologi Esa Hertell, maastokäynti syksy 2023:
- Suunnittelualueen itäosassa II maailmansodan kaivantoja, poteroketju. Jäänne kaupungin eteläpuolta suojaamaan rakennetusta varustusketjusta, joka on kulkenut Hanhijärveltä koilliseen (ruskeat pisteet).
- Laserkeilausaineistossa tervahautaa muistuttanut kuoppajäännös on jonkinlainen suojahuoneen kuoppa tms. Kyseessä ei ole lain tarkoittama muinaisjäännös vaan luokiteltu muuksi kulttuuriperintö kohteeksi.
- Kohteet jäävät asemakaavassa istutettavalle alueen osalle.



Maiseman ominaispiirteet ja arvot

- Hyväristönmäen osayleiskaava. Maisemaselvityksen täydennys. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy 21.3.2016



MAISEMAN OMINAISPIIRTEET JA ARVOT

	Rakennetut alueet
	Metsäalueet, hakkuu
	Peltoalueet
	Lakialue, avokallio
	Kallioselänne
	Suo, soistuma
	Merkittävä metsänreuna
	Merkittävä näkymä
	Maiseman solmukohta
	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet
	Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt
	Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tai kohde
	Muinaismuistokohteet

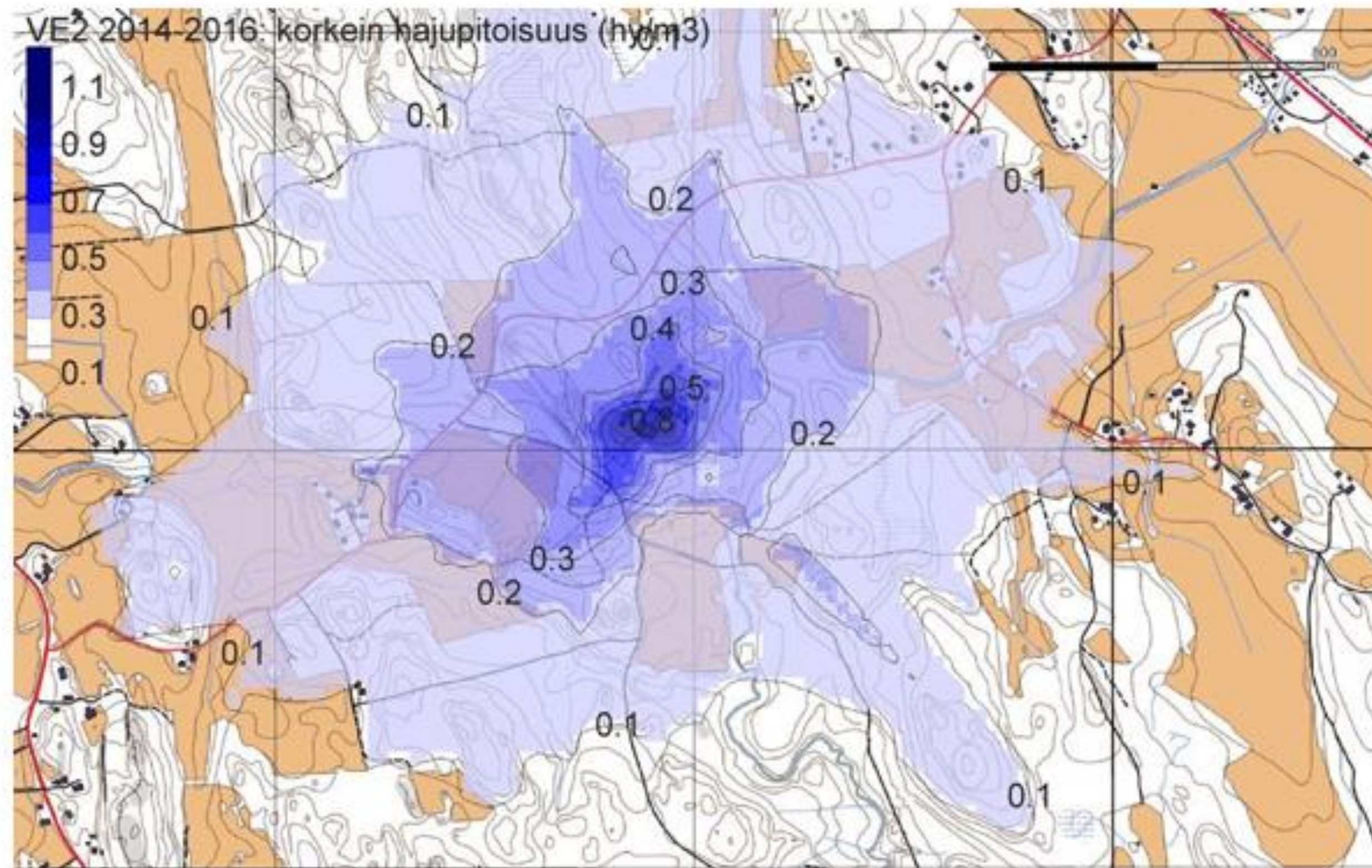
MAISEMAN OMINAISPIIRTEET JA ARVOT

	Rakennetut alueet
	Metsäalueet, hakkuu
	Peltoalueet
	Lakialue, avokallio
	Kallioselänne
	Suo, soistuma
	Merkittävä metsänreuna
	Merkittävä näkymä
	Maiseman solmukohta
	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet
	Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt
	Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tai kohde
	Muinaismuistokohteet

Lähteet: Maanmittauslaitos 2012, maastotietokanta, Lappeenranta kaupunki 2012, kartatietokanta, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt RKY 2009, Valtakunnallisesti arvokkaat perinnemuistot, Ympäristöministeriö 1992, Tei L. Pulkkinen, S.2.2014, Etelä-Karjalan museo 2014-2015, Miroliitti Oy, historiallisen ajan kohteiden muinaisjäljen inventointi, 2014

Hajupäästöjen leviämismallinnus

- Lappeenrannan Lämpövoima Oy Hyväristönmäen suunnitellun jätevesipuhdistamon hajupäästöjen leviämismallinnus. Pöyry Finland Oy 4.5.2017

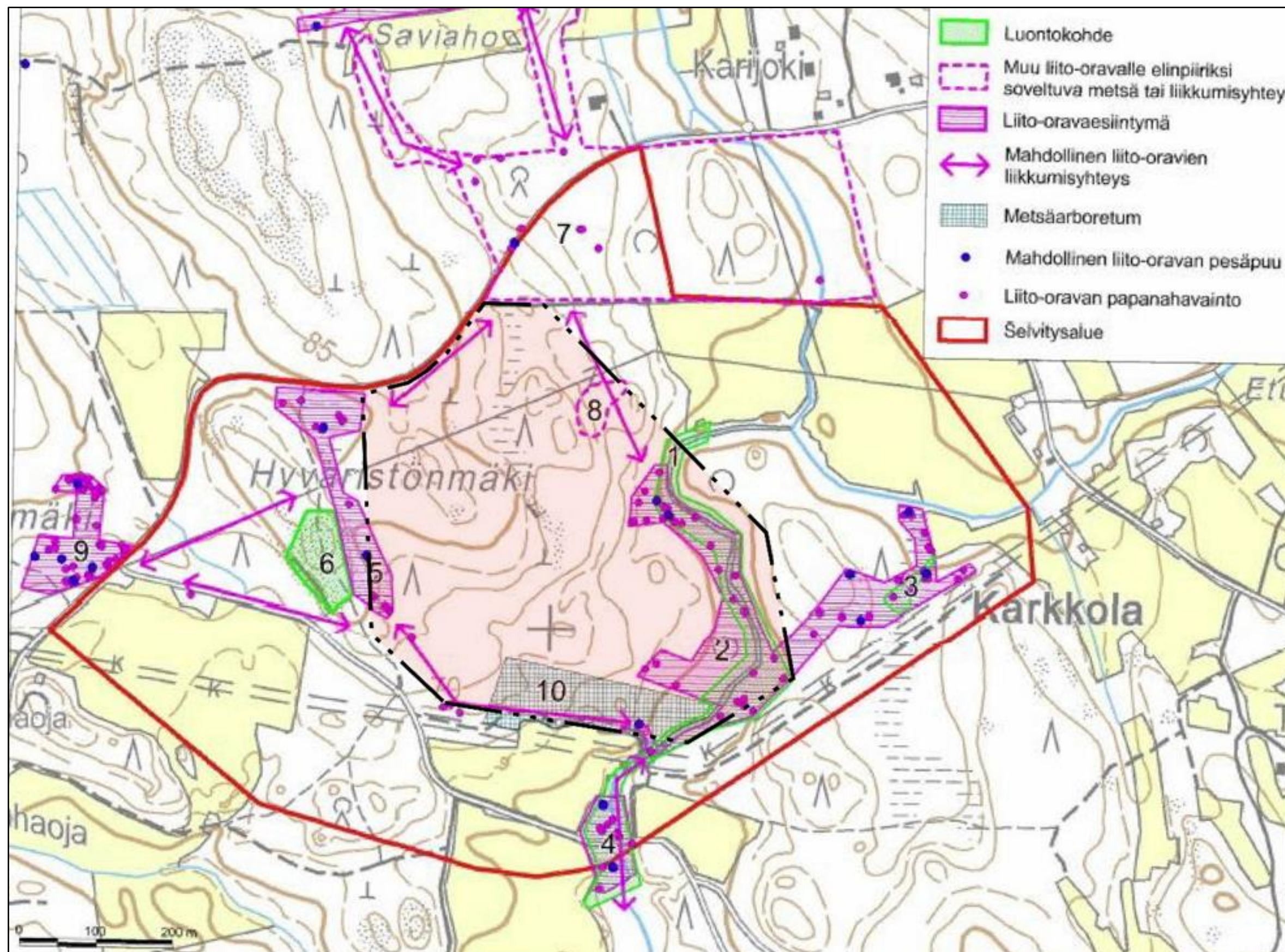


Ote Hyväristönmäen jätevedenpuhdistamon hajumallinnuksesta: Enimmäishajupitoisuus kolmen vuoden jaksolta hajunpoistolaitteiston toiminnan aikana. Yksi hajuyksikkö (1 HY/m³) on pitoisuus, jonka voi haistaa noin 50 % ihmisistä. Mallinnuksen perusteella puhdistamoalueen ulkopuolelle kantautuvat hajupitoisuudet ovat selvästi tätä pienempiä, eikä asuinrakennuksiin kantaudu normaalitilanteessa selvästi havaittavaa hajua.

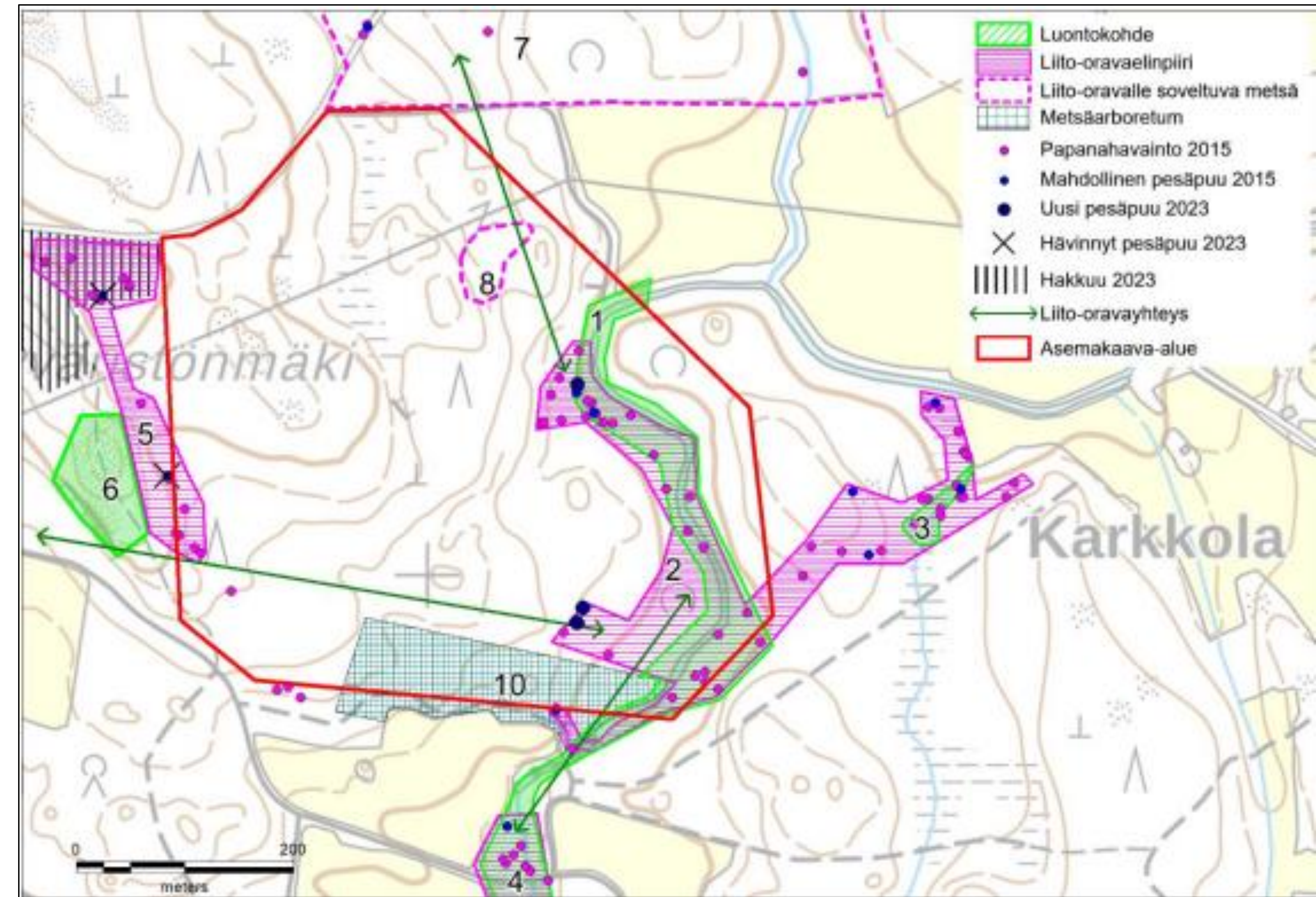
Hyväristönmäen jätevedenpuhdistamon hajumallinnuksen perusteella hajunpoistolaitteiden ollessa toiminnassa, ei puhdistamoalueen ulkopuolelle kantaudu selvästi havaittavaa hajua (yli 1 HY/m³ vähintään 1 h ajan). Mahdollisen hajunpoistolaitteiston toimintahäiriön aikana havaittava haju saattavaa hetkellisesti kantautua selvästi pidemmällekin, mutta tällöinkään hajupäästöistä ei arvioida aiheutuvan merkittävää viihtyvyshaittaa yli 500 metrin etäisyydellä puhdistamosta (yli 3 % ajasta pitoisuus yli 5 HY/m³).

Luontokohteet

- Lappeenrannan kaupunki Hyväristönmäen osayleiskaava Luontoselvitys. Pöyry Finland Oy 21.10.2015
- Lappeenrannan Hyväristönmäen luontoselvityksen tarkistus. Afry Finland Oy 30.10.2023.
- Maastokäynti 24.8.2023 ja kirjoverkkoperhosen osalta 22.9.2023



2015



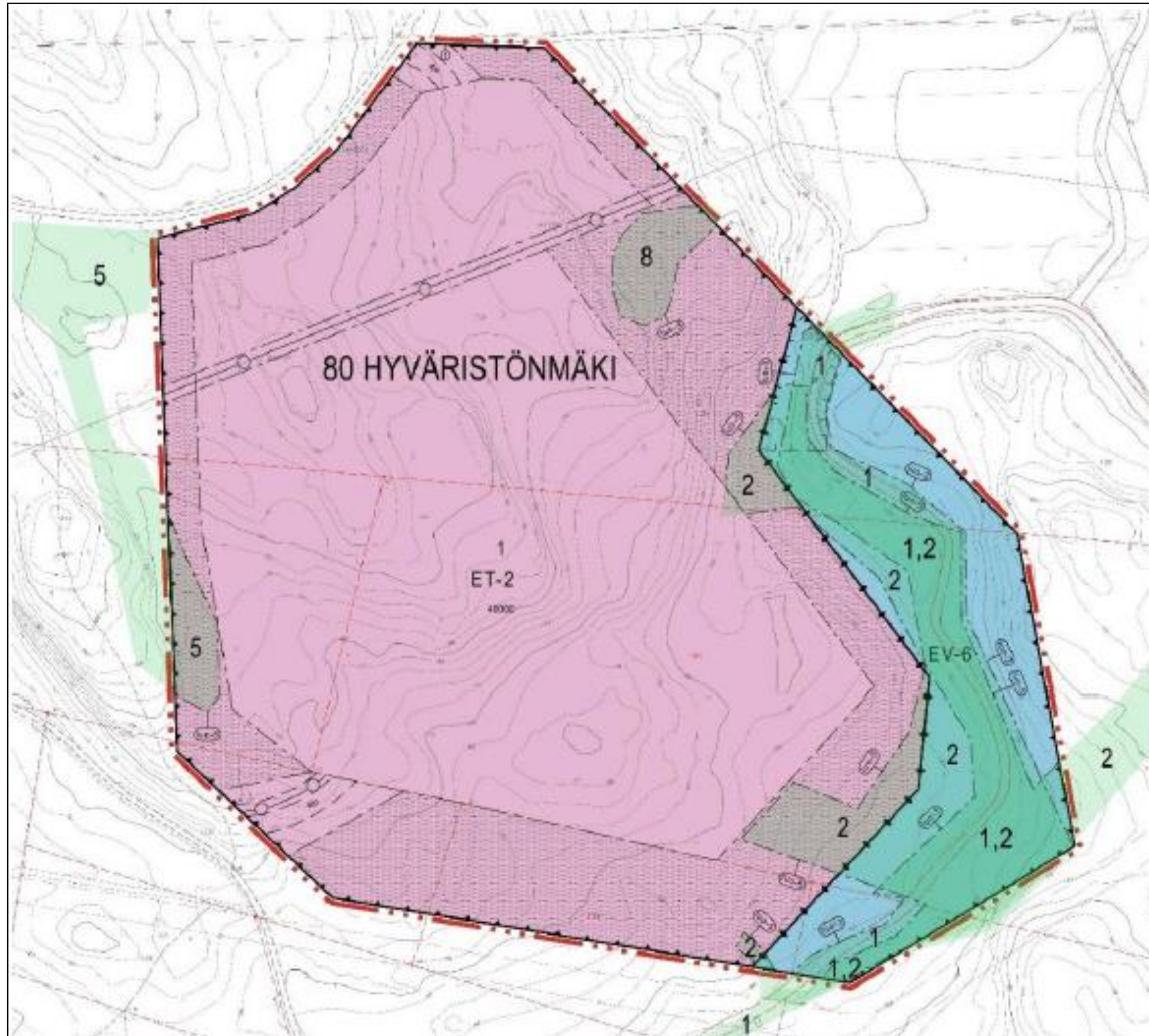
2023

Luontokohteet

Johtopäätökset:

- Hyväristönmäen asemakaava-alueen luonnonympäristö on pääosin ennallaan. Alueen merkittävin luontokohde on Rakkolanjoki lähiympäristöineen. Jokivarteen sijoittuu osa vuonna 2015 rajatusta liito-oravaelinpiiristä.
- Alueelta löytyi syksyllä 2023 kolme uutta liito-oravalle sopivaa pesäpuuta. Ne sijoittuvat elinpiirirajauksen sisälle. Hyväristönmäen luoteisosassa vuonna 2015 sijainnut liito-oravaelinpiiri on todennäköisesti menettänyt ainakin tilapäisesti arvonsa liito-oraville hakkuun takia.
- Maankäytön suunnittelussa tulee pyrkiä turvaamaan Rakkolanjoen liito-oravaelinpiirin säilyminen sekä yhteyksien säilyminen.
- Rakkolanjoen alueelle sijoittui vuonna 2015 lepakkohavaintojen perusteella lepakoille tärkeä ruokailualue. Todennäköisesti myös alueen arvo lepakoille on ennallaan. Lepakoiden kannalta on suositeltavaa säilyttää jokivarressa suojaapuustoa sekä välttää kirkasta valaistusta.
- Selvitysalueella havaittiin yksittäisiä valkolehdokkeja. Valkolehdokki on luonnonsuojelulailla rauhoitettu kasvilaji. Rauhoituksesta huolimatta aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan, mutta tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Luontokohteet

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**

Asemakaava-alueen luonnonarvoiltaan merkittävien kohteiden sijainti suhteessa kaavassa osoitettuihin toimintoihin.

- 1 Rakkolanjoki
- 2 Rakkolanoen keskiosan liito-oravaesiintymä
- 3 Itäosan lampare ja uoma
- 4 Rakkolanjoen eteläosan liito-oravaesiintymä
- 5 Hyväristönmäen liito-oravaesiintymä
- 6 Hyväristönmäen kallio
- 7 Saviahon liito-oravaesiintymä ja liito-oravahavainnot
- 8 Sähkölinjan haavikko
- 10 Arboretum



Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet sijoittuvat miltei kokonaan EV-alueelle ja ET-alueen istutettaville alueen osille.

Liito-oravien kulkuyhteydet ja lepakoiden ruokailualueet Rakkolanjoen rannoilla säilyvät.

Purkurakenteiden vaikutus on vähäinen.

Aikataulu

Asemakaava-
luonnos
nähtävillä
18.5 –
15.6.2017

Mahdollisuus
jättää mielipide
kaavaluonnoksesta

Kaupunkikehityslautakunta
20.9.2017

Kaupunginhallitus
25.9.2017

Kaava-
ehdotus
nähtävillä
30 vrk 28.9
–
30.10.2017

Mahdollisuus jättää
kirjallinen
muistutus
kaavaehdotuksesta

Asukas-
tilaisuus
20.11.2023.

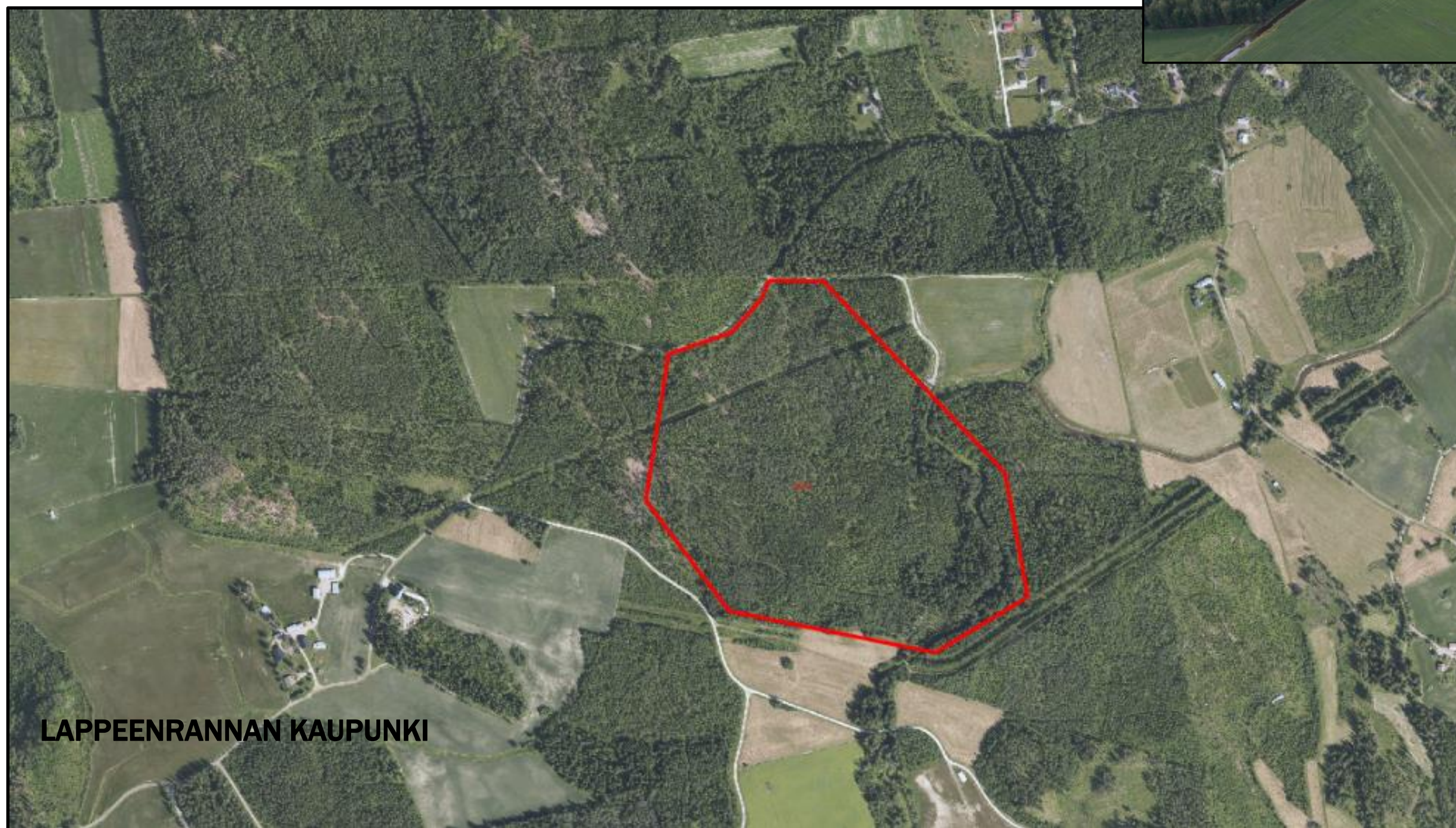
Kaava-
ehdotus
nähtävillä
30 vrk
Alkuvuosi
2024

Mahdollisuus jättää
kirjallinen muistutus
kaavaehdotuksesta

(Kaupunginhallitus ja)
Kaupunginvaltuusto

Valitusaika
30vrk

Kaava lainvoimainen
2024 ?



Kiitos