



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS



OUTOTEC (FILTERS) OY ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

9.5.2019



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVASELOSTUS

Dnro 481/10.02.03.00/2016

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

OUTOTEC (FILTERS) OY, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

4 Pallo-Tyysterniemi kortteli 52 tontit 8 ja 9, puisto- ja venevalkama-alueet sekä osat katu-, rautatie- ja vesialueita

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 9.5.2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA

KAAVANRO 2630

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos	Kaupunginosa 4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 52, tontit 8 ja 9, puisto- ja venevalkama-alueet sekä osat katu-, rautatie- ja vesialueita
Muodostuu:	4 PALLO-TYYSTERNIEMI Kortteli 52, tontti 10 sekä suojaviher-, vesi- ja rautatiealueita
Tonttijaon muutos:	4 PALLO-TYYSTERNIEMI kortteli 52, tontit 8 ja 9, osa yleistä aluetta 9901-0 sekä osa tilasta Vanhakaupunki RN:o 1:0 ja osa tilasta Puhakka RN:o 1:25
Muodostuu:	4 PALLO-TYYSTERNIEMI, kortteli 52, tontti 10
Kaavanlaatija	Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 650 3340 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745 sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi
Vireilletulo	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä 11.3. - 1.4.2019
Hyväksytty	KV __.__.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee Pien-Saimaan Pallonlahden rantaan rajoittuvaa Outotecin teollisuusaluetta Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sekä viereistä puisto-, katu- ja venevalkama-aluetta. Suunnittelualue on pääosin tilalla RN:o 1:0 Vanhakaupunki (405-501-1-0).

Suunnittelualue sijoittuu Saimaan rannalle, noin kilometri Lappeenrannan ydinkeskustasta luoteeseen. Alue rajautuu lännessä entiseen Aikuiskoulutuskeskuksen ja Saimaan Ammattiopisto Sampon alueeseen, pohjoisessa ja idässä Saimaaseen ja etelässä rautatiehen ja Tukkikatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,8 ha. Sijainti ja aluerajaus on esitetty alla olevalla kartalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi Outotec (Filters) Oy, asemakaavan muutos

Kaavan tarkoitus Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittämisen teollisuusalueena sekä selkiyttää kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta.

Outotecin hallussa on nykyisellään korttelin 52 tontit 8 ja 9, joilla on voimassa eri aikaan laaditut asemakaavat. Tontit halutaan yhdistää ja samalla liittää tonttiin kaupungin omistamia, Outotecin käytössä olevia pieniä maa-alueita ja lakkautettava Pallonkadun pohjoispää sekä Tukkikadun itäinen päätyvä osa. Tonttien sisäinen liikenne järjestetään uudelleen siten, että eriytetään henkilöliikenne kulkemaan uuden, Tukkikadulta avattavan katuliittymän kautta. Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös korttelin vanhojen teollisuusrakennusten suojelutarve.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	6
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset.....	18
3.1.5	Yhdyskuntatekniset verkostot.....	20
3.1.6	Liikenneverkko ja liikennemäärät	22
3.1.7	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	22
3.1.8	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät	23
3.1.9	Maanomistus.....	25
3.2	Suunnittelutilanne	25
3.2.1	Maakuntakaava	25
3.2.2	Yleiskaava	27
3.2.3	Asemakaava	27
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	28
3.2.5	Pohjakartta.....	28
3.2.6	Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	28
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1	Suunnittelun tausta ja tarve	29
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3	Suunnitteluvaiheet	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31

5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32
5.3.2	Rautatiealue (LR)	32
5.3.3	Suojaviheralueet (EV)	32
5.3.4	Vesialue	33
5.3.5	Katualue	33
5.3.6	Venevalkat	33
5.4	Ympäristön häiriötekijät	33
5.5	Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu	33
5.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset	34
5.7	Nimistö	36
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	36
6.1	Ekologiset vaikutukset	37
6.1.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään	37
6.1.2	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin	37
6.1.3	Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen	38
6.1.4	Vaikutukset luontokohteisiin	39
6.1.5	Vaikutukset maisemaan	39
6.2	Taloudelliset vaikutukset	40
6.2.1	Aluetaloudelliset vaikutukset	40
6.2.2	Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin	40
6.3	Liikenteelliset vaikutukset	40
6.3.1	Vaikutukset liikenneverkkoon	40
6.3.2	Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen	40
6.3.3	Vaikutukset liikennemeluun	41
6.3.4	Vaikutukset kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen	43
6.4	Sosiaaliset vaikutukset	43
6.4.1	Vaikutukset palvelujen saatavuuteen	43
6.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	43
6.5	Kulttuuriset vaikutukset	44
6.5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	44
6.5.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan	44
6.5.3	Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin	45
6.5.4	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin	46
6.5.5	Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen	47

6.6	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	47
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	50
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	50
7.2	Kaavan hyväksyminen	50

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuva
3. MRA 30 §:n kuulemisessa saatu palaute ja sen huomioiminen
 - a. Karttaote osallisista, joita on kuultu kirjeitse
 - b. MRA 30 §:n kuulemisessa 11.3. - 1.4.2019 saadut lausunnot
 - c. Kaavanlaatijan vastineet MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
4. Asemakaavan seurantalomakkeet
5. MRA 27 §:n kuulemisessa saadut lausunnot ja muistutukset sekä kaavanlaatijan vastine *(lisätään kuulemisen jälkeen, mikäli lausuntoja tai muistutuksia tulee)*
6. Tonttikartta
7. Kaavamuutoshakemus
8. Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017
9. Asemakaavakartta 9.5.2019

1.6 Luettelo muista kaavamuutosaluetta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennettu Lappeenranta, Kaija Kiiveri-Hakkarainen, 2006.
- Lappeenrannan keskustan osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys; Tmi Lauri Putkonen 23.10.2013
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösten täydennysinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
- Lappeenranta. Keskustaajaman osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2014. Mikroliitti Oy.
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015)
- Outotec (Filters) Oy, Maaperän kunnostus, toimenpideraportti 15.1.2014. Ympäristökonsultointi Niemeläinen.
- Outotec (Filters) Oy, Liuotintutkimus 4.4.2014. Ympäristökonsultointi Niemeläinen.
- Outotec (Filters) Oy ympäristölupa-asiakirjat.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty päämaanomistaja Outotec (Filters) Oy:n toimesta. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 9.3.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 11.3.2019 alkaen koko kaavaprosessin ajan.

MRA 30 §:n mukaisen luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu asemakaavaehdotus.

Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa sekä kaupungin hallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden katuliittymän muodostaminen, kahden Outotecin omistuksessa olevan tontin yhdistäminen ja pienten kaupungin omistamien maa-alueiden liittäminen samaan tonttiin.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa kaksi eri asemakaavaa. Alueen kaakkoiskulmassa voimassa olevassa, kaupunginvaltuuston 20.8.1969 hyväksymässä asemakaavassa kortteli on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (merkintä TTV3) ja venevalkaman aluetta (LV). Pallonkadun pohjoispää ja Tukkikadun itäpää ovat katualuetta. Kortteli 52 rajautuu puistoihin, rautatiealueeseen (LR) ja katualueeseen. Pääosalla suunnittelualueella on voimassa sisäministeriössä 25.8.1981 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 7 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavamuutoksessa kokonaisuudessaan teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Outotecin tuotannossa käytettävät kemikaalit sekä sijainti Saimaan rannalla ja pohjavesialueella edellyttää erityistä huolellisuutta ja suunnitelmallisuutta toiminnassa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uuden tontin muodostaminen ja katuliittymän rakentaminen voidaan käynnistää asemakaavan saatua lainvoiman. Pallonkadun pohjoispää lakkautetaan katualueena ja liitetään muodostettavaan tonttiin (Teknisen lautakunnan poikkeamispäätös § 206 12.6.2013).

Myös Tukkipikadun itäpää lakkautetaan katualueena ja liitetään osittain teollisuustonttiin ja osittain rautatiealueeseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue on teollisuusalue, joka sijaitsee Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa. Aidatulle tehdasalueelle on kolme kulkuporttia Satamatieltä, Tukkipikadulta ja Pallonkatua pitkin. Pallonkadun katualueen pohjoispää jää Outotecin toiminta-alueen sisään.

Suunnitteluala rajautuu rata-alueeseen, Satamatiehen, Tukkipikatuun, kaupungin puistoalueeseen sekä pohjois- ja itäpuolella Pien-Saimaan vesistöalueeseen, Pallonlahteen.

Alueella toimivat Outotec (Filters) Oy ja Outotec (Finland) Oy, joilla on konepaja-, tuotanto- ja testaustoimintaa. Lappeenrannan laitoksella valmistetaan ja kootaan pääasiassa teollisia suodattimia mm. kaivos- ja prosessiteollisuuteen, energiantuotantoon ja vedenkäsittelyyn.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Outotecin teollisuusalue sijaitsee eteläisen Pien-Saimaan rannalla. Alue on ollut ihmisvaikutuksen kohteena satoja vuosia, eikä luonnontilaista ympäristöä ole. Pallonlahden sedimenteissä on havaittu merkkejä alueen teollisesta historiasta, mm. koholla olevia hiilivetyyhdisteiden ja metallien pitoisuuksia.

Suunnitteluala 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. Pohjaveden virtaussuunta on ilmeisesti kohti Pallonlahtea. Pohjavesialueiden luokituksen tarkistus on meneillään.

Salpausselän reunamuodostuman hiekkamoreeniselänne ulottuu Saimaan rantaan saakka. Ranta on rakennettu luiskaverhouksilla. Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaavan maisemaselvityksessä ei ole merkitty viheralueita tai maisemakohteita suunnittelualueelle. Näkymä Saimaalta on vähäpuustoinen ja avoin.

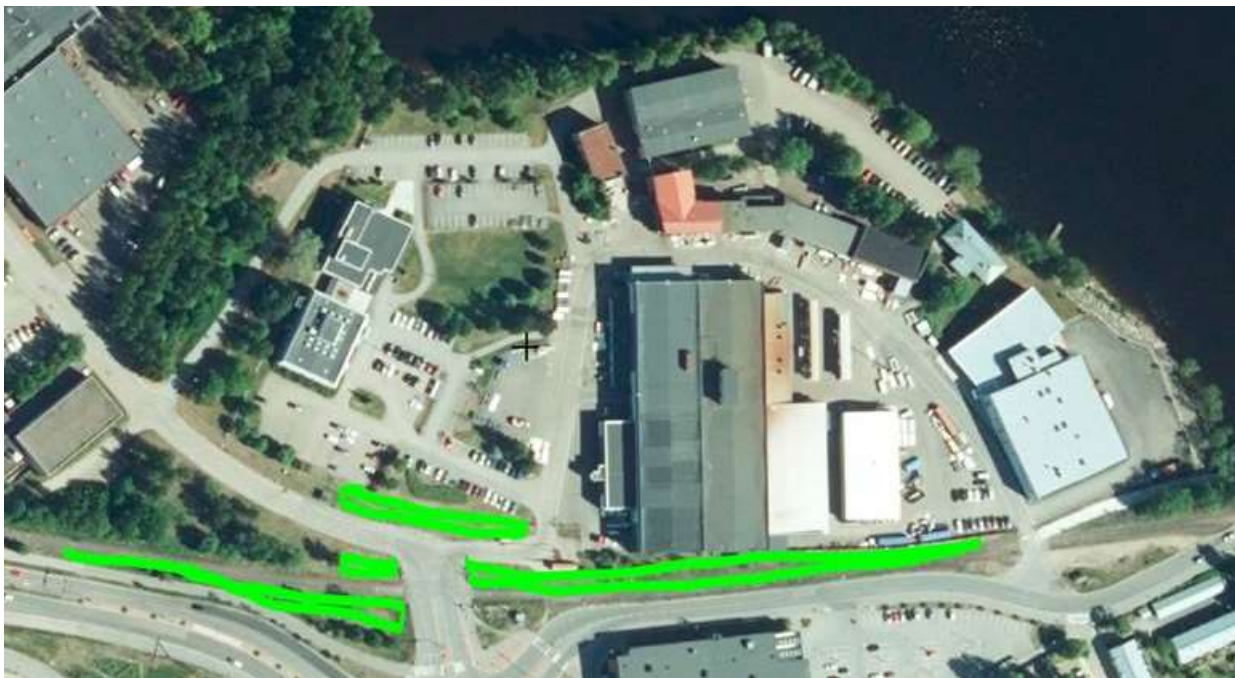
Lappeenrannan keskustaaajan osayleiskaavan luontoselvitysten yhteydessä ei ole löydetty merkittäviä luontokohteita suunnittelualan sisältä.

- Kasvillisuus

Taipalsaarentien pohjoispuolella olevan kevyen liikenteen väylän ja rautatien välissä liikennemyyrästä länteen kasvaa äärimmäisen uhanalaista idänmasmaloa. ELY-keskuksen lausunnon (3.4.2019) mukaan yleiskaavan luontoselvityksen kohdentuminen tämän asemakaavamuutoksen ruderaatti- ja piha-alueille tulee vielä varmistaa etenkin siellä, millä kaavamuutos mahdollistaa piha-alueen nykytilanteen muuttumisen.

Alueella tehtiin täydentävä luontoselvityskäynti 6.5.2019. Ainakin jonkin verran paahteisia alueita ovat seuraavan sivun karttaan vihreällä merkityt kohteet. Outotecin rakennusten ja

radan välissä (itäisin kaistale) on hoitamaton hiekkaisa aluetta, jossa kasvaa paahdela-jeista lähinnä ketomarunaa. Tukkikadun reunoilla on hoidettuja nurmikoita, joissa kasvaa kuitenkin laikkuina mm. ketomarunaa, siankärsämöä, huopakeltanoa ja pelto-örvokkia. Idänmasmalon lehtiä ei havaittu missään kohdassa, mutta niiden erottaminen luontoselvi-tyksen ajankohtana on vaikeaa. Idänmasmalon esiintyminen reunanurmikoilla on epätoden-näköistä. Muualla Outotecin alueella ei ole paahteisia alueita.



Kartta: Suunnittelualueen paahteympäristöt



Hoidettua hieman paahteista nurmikkoa Tukkikadun varressa. Alueella on laikkuja, joissa kasvaa mm. ketomarunaa, huopakeltanoa, keltamaksaruohoa ja hopeahanhikkia

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Taipalsaarentien varressa Satamatien eteläpuolella sijaitsevan kaupallisten palveluiden alueen muodostavat Pallon S-Market ja huoltoasema Pallon Teboil sekä niihin liittyvä pysäköintialue.

Pallonkadun varressa Satamatien eteläpuolella on vanhaa asuntoaluetta, jota on pyritty täydentämään vanha rakennustapa huomioiden. Pallonkadun länsipuolen katuja vasten sijoitettuja rakennuksia on suojeltu asemakaavan sr-merkinnällä. Pallonkadun pohjoispää ulottuu Satamatien ja radan yli Outotecin tehdasalueelle. Katualue on Outotecin käytössä ja hoidossa eikä se ole käytössä yleisenä katuna.

Outotecin eteläpuolella kulkeva junarata on Finn Forest Oyj:n Lappeenrannan sahalle päättyvä teollisuusraide, jolla kulkee loka–toukokuussa keskimäärin kaksi tukkijunaa viikossa. Kesäkaudella ajetaan junia harvemmin tuotannon tarpeen mukaan. Radan ylläpidon hoitaa VR.

Niin sanottu Viipurin Vanerin alue sijaitsee Outotecilta katsoen lounaaseen Taipalsaarentien vastakkaisella puolella. Entisellä teollisuusalueella on suoritettu massiivinen maanvaihto pilaantuneen maaperän poistamiseksi. Alueelle on rakentunut asuinkerrostaloja yksi toisensa jälkeen vuonna 2010 hyväksytyn asemakaavamuutoksen jälkeen.

Rakuunamäki on entinen varuskunta-alue, joka on vähittäin otettu siviilikäyttöön. Alueella on toimitiloja ja asuntoja sekä vanhoissa, kunnostetuissa varuskuntarakennuksissa että uudisrakennuksissa. Puolustusvoimat luopui viimeisistä rakennuksistaan vuonna 2018.

Lappeenrannan linnoituksen entistetyt länsivallit kohoavat Pallonlahden itäpuolella.



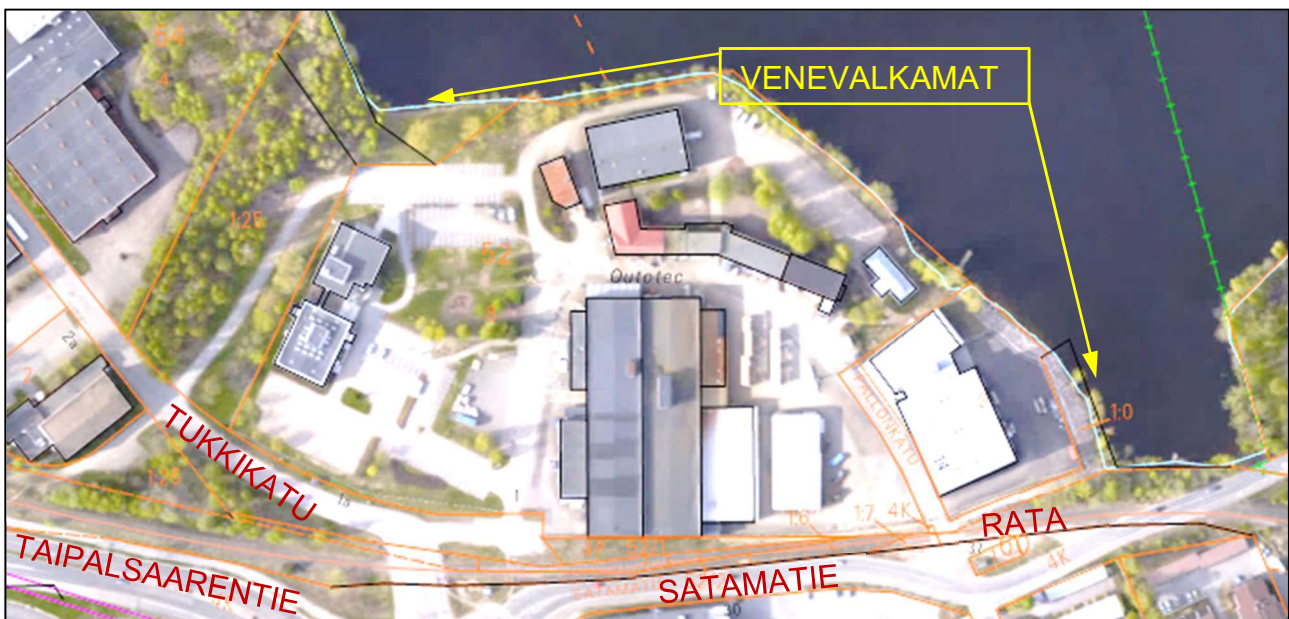
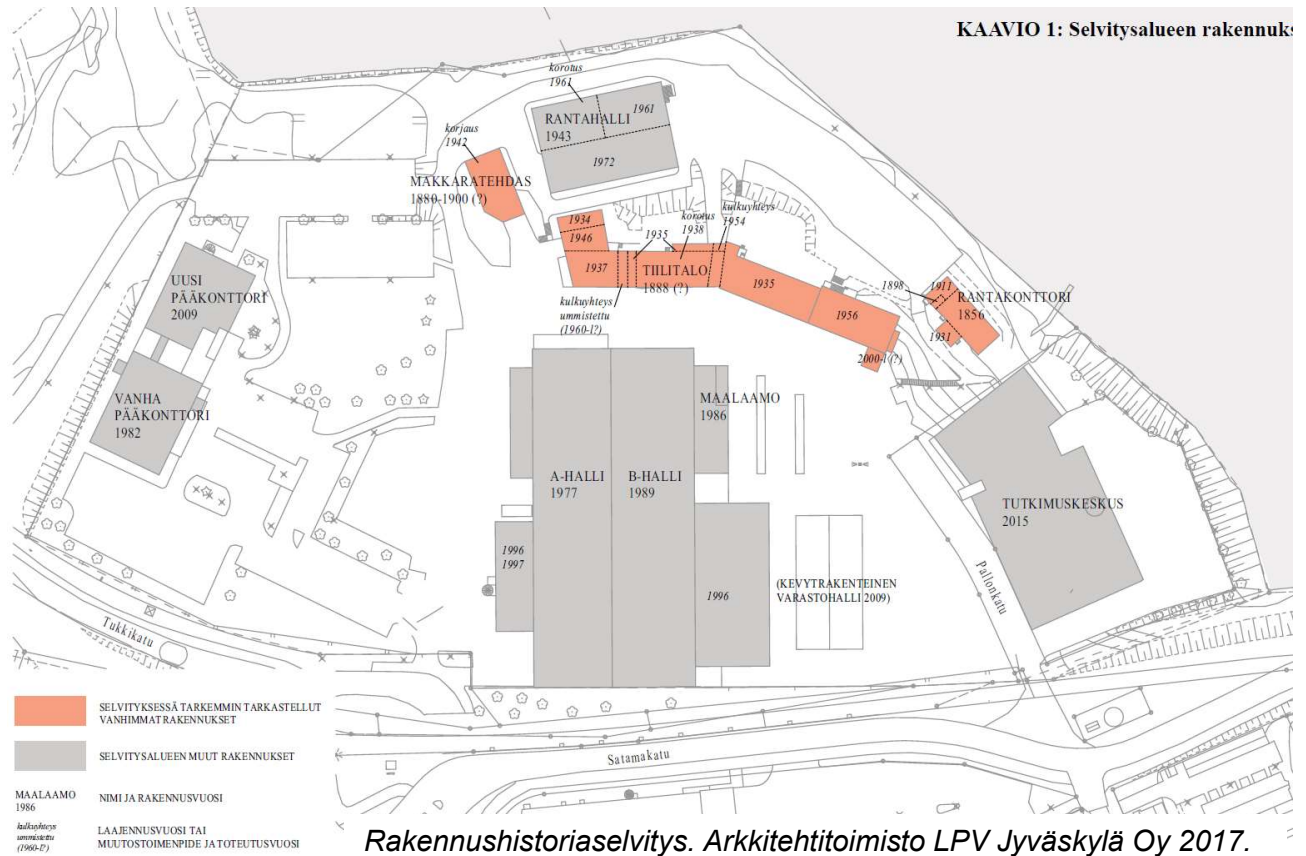
Outotecin alueen eteläpuolella on Lappeenrannan suurin kiertoliittymä, jonka kautta kulkee liikenne Taipalsaaren suuntaan.

Outotecin tehdasalueella on hyvin eri-ikäistä rakennuskantaa. Pallon alue nimettiin esikaupungiksi 1770-luvulla, kun siviiliväki joutui muuttamaan Linnoituksesta. Palloon rakennettiin etuvarustus 1790-luvulla. Alue kehittyi erityisesti käsityöläisten ja sotilaiden asuinalueena. Teollisuusyrityksille ei enää 1880-luvulla luovutettu tontteja silloisesta keskustasta, vaan ne ohjattiin Palloon, johon syntyi kaupungin ensimmäinen ja aikansa merkittävin teollisuusalue.

Palloon syntyi tehtaita, telakoita, myllyjä 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Telakka-toiminta oli vilkkaimmillaan 1920-luvulla. Teollisuustoiminnan lisäksi alueella oli työväen asutusta.

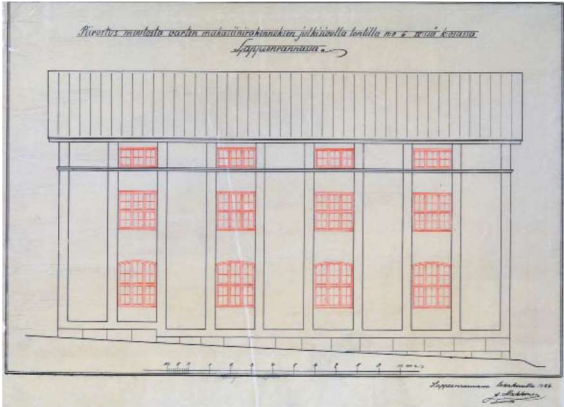
Lappeenrannan Konepaja Oy toimi Pallolahden rannassa vuodesta 1886. Sen toimintaa jatkoi vuodesta 1977 Larox Oy ja vuodesta 2009 Outotec.

Rakennuskanta



Makkaratehtaaksi kutsutun rakennuksen tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa. Ilmeisesti se on kuitenkin rakennettu 1880- 90-luvulla. Rakennuksen pohjoispuolen viiste mukailee tontin

vanhaa muotoa. Makkaratehdas rakennettiin Christian Haikalan myllyn viljavarastoksi. Haikalan myllyn jälkeen makkaratehtaassa toimi Alhgrenin puusepäntehtas. 1930-luvulla rakennuksessa toimi Kochin perheen makkaratehtas. Tuotteita myytiin ainakin Lappeenrannan kauppahallissa. Rakennus korjattiin 1942 konepajan levyosaston halliksi ja rakennus on edelleen pääosin tämän korjauksen aikaisessa asussa. Makkaratehtaan nykyinen kunto on heikko ja sitä käytetään vain osittain. Alakerran rakenteet menevät osin piha-alueen alle ja ovat osin jo sortuneet eikä yläkerran lattia kestä tarvittavia kuormia.



Makkaratehtaassa tehtiin muutostöitä vuonna 1926. Näiden muutostöiden suunnitelmista on säilynyt vain julkisivukuva.

(Lappeenrannan kaupunginarkisto)

Rakennuksesta 1930-luvulla otetusta kuvasta näkyy, että julkisivupiirros esittää rakennuksen pitkää julkisivua itään päin. Julkisivupiirroksessa alakkunoiden yläosat on esitetty kaarevina, mutta ilmeisesti ne on toteutettu suorina.



Rakennukseen on liittynyt matala puuraken- teinen rantaan ulottuva osa, eräänlainen ka- toksellinen laitur, joka on sijainnut veden päällä.

Kahden rannan puoleisimman ikkunan väliin on lisätty ulko-ovi, jonka päällä on kaareva ka- tos. Toisessa, todennäköisesti 1930-luvulla otetussa valokuvassa näkyy, että itäjulkisivussa on ollut toinenkin ovi lähinnä rantaa. Myös rakennuksen eteläkulmassa oleva piippu on muuttunut. Rantaviiva on alun perin ollut aivan kiinni rakennuksen pohjoisseinässä. Rakennuksen ja konepajan tontin välillä on ollut Pallonkadulta lähtevä kulkuyhteys rantaan.



Makkaratehdas ilmakuvassa ja alapihalta luoteesta päin kuvattuna. (Kuva: Sini Saarilahti)

Kochien poika perusti oman toiminimen ja aloitti toiminnan Kimpisen kaupunginosassa. Samaan aikaan vanhempien makkaratehdas lopetti toimintansa ja konepaja osti rakennuksen ja tontin vuokraoikeuden vuonna 1941. Makkaratehdas vaurioitui talvisodan aikana pommituksissa. Rakennus korjattiin vuonna 1942 konepajan käyttöön. Sotien jälkeen kunnostettu rakennus toimi Konepajan levyosaston hallina. Myöhemmin siinä toimi yksi konepajan levy-verstaista.

Vuoden 1942 korjauksen jälkeen rakennuksessa on tehty vain vähän muutoksia. Rakennuksen välipohjaa on korjattu ja lisätty tukia heikkoon välipohjaan. Tulisijat on purettu. Nykyisin rakennus on osittain varastokäytössä, osin sortuneena ja vailla käyttöä. Välipohjan heikko rakenne vaikeuttaa rakennuksen käyttöä, sillä yläkerrassa ei voi ajaa trukilla.

Rantakonttoriksi kutsuttu huvilamainen rakennus vuodelta 1898 sijaitsee tontin 8 itäreunassa rantaviivan tuntumassa. Palovakuutusasiakirjojen mukaan rantakonttori on valmistunut vuonna 1856, jolloin tontti oli värjäri Rundbergin hallinnassa. Rakennus on viimeinen 1800-luvun säilynyt asuinrakennus Pallonlahden rannassa. Alkuperäiset rakennuspiirustukset eivät ole säilyneet, joten vanhimman osan rakennetiedot perustuvat muutospiirustuksiin ja valokuviin.



Rantakonttori kuvattuna järveltä ennen vuoden 1898 korjauksia, jossa esimerkiksi ikkunalistoihin lisättiin koristeelliset listat.

(Koho, Paula 2000: Elämä solmussa. Turkimaton taikaa Lappeenrannasta Viipuriin. Karjalan Kirjapaino.)

Rakennusta on jatkettu 1911 rakennusmestari Pekka Roihan suunnitelmien mukaan. Länsisivulle on lisätty eteisosa vuonna 1931. Rakennus siirtyi teknikko Verner (Werner) Luostarisen omistukseen pakkohuutokaupassa vuonna 1931. Samana vuonna rakennukseen tehtiin mantereen puolelle kylkiäinen ja rakennuksen huonejärjestystä muutettiin niin, että se voitiin jakaa kolmeksi erilliseksi vuokra-asunnoksi. Kylkiäinen tehtiin aikaisemman mantereen puoleisen sisäänkäynnin kohdalle. Rakennukseen tuli kolme erillistä sisäänkäyntiä: kaksi uuteen osaan ja kolmas uuden osan länsipuolelle. Lisäksi ullakon sisäänkäynti säilytettiin. Laajennusosa poikkesi julkisivultaan vanhasta osasta, sillä uudisosasta tuli vanhaa rakennusta matalampi ja siinä oli myös matalammat ikkunat eteläjulkisivussa.

Lappeenrannan konepaja osti tontin vuonna 1951. Ulkorakennuksista toinen asuinrakennus tontin länsilaidalla ja itälaidalla olleet piharakennukset on purettu 1970-luvun jälkeen.



Rantakonttori kuvattuna 1960-luvulla.

Kuvassa näkyy tontilla olleet piharakennukset ja lähellä rakennuksen länsipäätä ollut asuinrakennus.

(Lappeenrannan museot)

Rakennukseen kunnostettiin vuonna 1989 Laroxin tuotekehityksestä vastanneen Konstruktioinsinöörit Oy:n tuotekehityskeskus. Vuonna 2002 rantakonttori korjattiin Laroxin service-osaston käyttöön. Talossa ovat myös Laroxin omistajasuvun Timo Vartiaisen ja Katariina Aaltosen käyttöön tarkoitetut huoneet sekä hallituksen kokoustila. Hirsinen, aumakattoinen rakennus on kunnostettu edustustilaksi 2002.



Ennen vuoden 2002 peruskorjausta rantakonttorin julkisivujen keltainen sävy on ollut nykyistä tummempi.

(Pitkänen, Into 2015: Rautakourien tarina. Lappeenrannan konepajan historia. Lappeenrannan teknillinen yliopisto, Etelä-Karjala Instituutti. Tammerprint.)



Rantakonttori on paikallisesti merkittävä ja osa valtakunnallisesti arvokasta kokonaisuutta / RKY 2009- rajaus. (Putkonen 2013. Kiiveri-Hakkarainen 2006.)

Rakennus on myös yleiskaavalla suojeltu.

Rantakonttorin tontti laskee rantaa kohti. Rakennuksen sokkeli on rannan puolella huomattavasti korkeampi kuin rannan puolella. Rakennuksen eteläpuolella sokkeli on hyvin matala. Vuoden 1931 laajennusosan kohdalla on sokkelin viereen muotoiltu kiveyksellä ja betonisilla pintakouruilla, niin että sokkelin vierustaa on saatu keinotekoisesti laskettua alemmas. Rannan puolella sokkelissa on pystyrakoja ja metallisia ritiloita alapohjan tuuletusta varten sekä

luukut. Vuonna 1931 rakennetun laajennusosan sokkeli on betonia. Sokkelin betonipinnassa on kuntotarkastuksessa havaittu paikoitellen halkeamia ja ryömintätilan maa on kostea.

Edelleen tuotantokäytössä oleva Tiilitalo on rakennettu valimoksi vuoden 1887 jälkeen. Tarkka rakentamisajankohta ei ole tiedossa eikä rakennuksesta ole löytynyt alkuperäisiä piirustuksia. tiilitalo ja makkaratehdas edustavat 1800-luvun lopun teollisuusrakennuksia ja ovat viimeisiä säilyneitä teollisuusrakennuksia Pallossa.

Alkuperäisessä yksikerroksisessa valimorakennuksessa oli kuusi yläosasta kaarevaa ikkunaa Pallonkadun ja kuusi rannan puolella. Rakennuksen paikalta purettiin vanhempi pieni korjauspaja. Valimorakennusta on korotettu ja jatkettu useilla lisärakennusosilla. Rakennusosat mukailevat Pallonkadun kaarevaa muotoa.



Tiilitalon vanhin osa eli vanha valimo ja vuonna 1935 rakennettu laajennusosa eli levyosasto.

(Lappeenrannan kaupunginarkisto)



Vanha valimo ja uusi valimo. Uusi valimo rakennettiin vanhan rakennuksen länsipäättyyn vuonna 1937. Ilmeisesti vanha valimo korotettiin heti laajennuksen valmistumisen jälkeen.

(Lappeenrannan kaupunginarkisto)



Tiilitalon viimeisin laajennus, uusi levy-osasto, tehtiin rakennuksen itäpuolelle.

(Lappeenrannan kaupunginarkisto)



Tiilitalo kaartuu julkisivultaan Pallonkadun myötäisesti.

(Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017)

Rantahalli on rakennettu 1943 ja sitä on laajennettu vuosina 1961 ja 1972. Toukokuussa 1995 vihittiin käyttöön Laroxin uusi tutkimuskeskus rantahalli-rakennuksessa. Neljä miljoonaa markkaa maksaneessa tutkimuskeskuksessa tehtiin tuotekehittelyyn liittyvää tutkimustyötä sekä koesuodatuksia.



Rantahalli on edelleen käytössä. Rakennukseen tehdyt laajennusosat erottuvat selvästi.

Kuva: Sini Saarilahti

Rantahallin ensimmäisessä kerroksessa olevat laboratoriotilat ja toisessa kerroksessa olevat toimistotilat sekä tiilitalon kellarissa olevat sosiaalitilat ovat poistuneet käytöstä uuden tutkimuskeskusrakennuksen valmistuttua. Ensimmäinen kerros on edelleen aktiivisessa käytössä.

Uudempia rakennuksia ovat kaksi toimistorakennusta vuosilta 1982 ja 2009, keskiosaa hallitsevat A- ja B-halli vuosilta 1976 ja 1989 sekä viimeisimpänä 2015 rakennettu tutkimuskeskus. Sinne siirtyi vedenerotuslaitteiden testauskeskus, jonka tilat kuusinkertaistuvat aikaisemmasta. Samalla ne toimistot ja varastot, jotka ovat hajallaan ympäri kaupunkia, koottiin oman katon alle. Rakennukseen tuli myös ajanmukaiset sosiaalitilat työntekijöille.



Pääkonttorit on rakennettu kahdessa erässä. Uudempi on Lappeenrannan Yritystilojen käytössä.



Pallonlahden rantamaisema, Pallonkadun puutaloja mm. Cederhvarfin talo ja ent. Lappeenrannan konepajan rakennuksia, kuvattu Lappeenrannan linnoituksen puolelta (Lappeenrannan museot, Seppo Pelkonen 2003. https://www.finna.fi/Record/musketti_lprmuseot.M40:KUVKVV1827:1)



Pallonlahden rantamaisema vuonna 2016.

Suomalainen pörssi-yhtiö Outotec osti syksyllä 2009 Laroxin. Kaupan ulkopuolelle jäi venttiili- ja pumppausratkaisujen toimittaja Larox Flowsys, joka siirtyi käyttämään nimeä Flowrox.

Outotec rakennutti toimistotilaa sisältäneen laajennuksen 2014 A-hallin länsipuolelle ja uudisrakennuksena tutkimuskeskuksen Pallonlahden rantaan vuonna 2015 purettujen puutalojen paikalle. (Rakennushistoriaselvitys. Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017)



A- ja B-halli sekä 2009 valmistunut halli.



Uusin rakennus tutkimuskeskus valmistui 2015.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Outotecin alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupunkia (RKY 2009). Rantanäkymä muodostaa maisemallisen kokonaisuuden Linnoituksen kanssa.

Lappeenrannan linnoitus on eurooppalaisen linnoituskaupunki-ideaalin mukaan rakennettu bastionien suojaama ruutukaavoitettu kaupunki. Lappeenrannan linnoitus- ja varuskunta-kaupungin eri osat kuvastavat kehitystä puolustus- ja varuskuntahistoriassa Ruotsin, autonomian sekä itsenäisyyden ajalla.

alueen tiilistä tuotantorakennuksista on purettu. Paikalla on säilynyt tyylikäs tiilinen konttori ja laboratoriorakennus vuodelta 1927 (Hugo Karsten), tiilinen portinvartijan rakennus sekä joukko vanhoja tuotanto- ja varastorakennuksia. Asemakaavassa Vanhan Happutien talot on merkitty r-merkinnällä: Puistoalueella oleva rakennus, jonka peruskorjaus on sallittu.

Pallonlahdella kohoaa vedestä korkea betoninen kuljettimen tukitorni, jonka avulla rikkikiisu kuljetettiin laivoista tehtaaseen. Luokitukseltaan alue on paikallisesti merkittävä, teollisuus-historiallisesti arvokas kokonaisuus. (Keskustaajaman OYK, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Putkonen 2013.)

Outotecin alueella ei ole tiedossa säilyneitä kiinteitä muinaisjäännöksiä. Mikroliitti Oy:n keskustaajaman osayleiskaavoja varten tehdyssä muinaisjäännösinventoinnissa lähimmät kohteet ovat Lappeenrannan linnoitus ja Pallon ortodoksinen hautausmaa.

3.1.5 Yhdyskuntatekniset verkostot

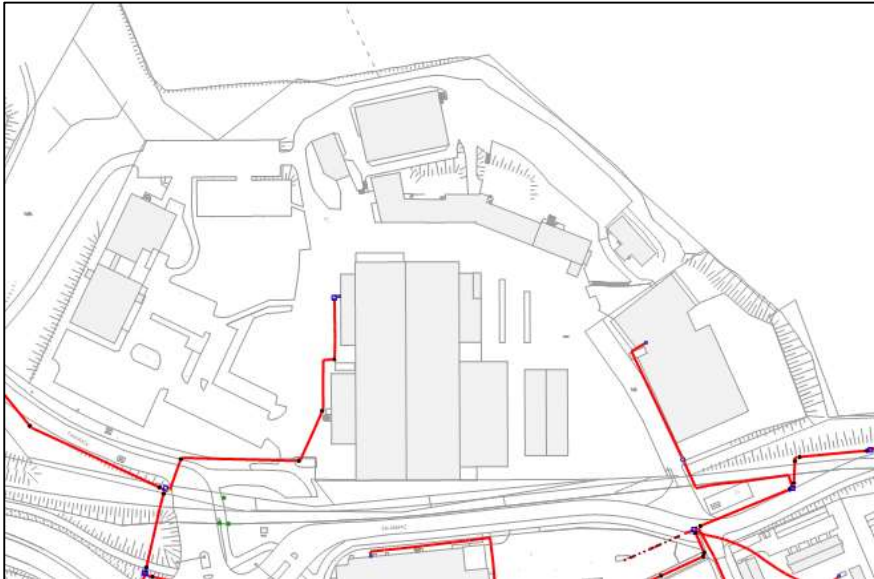
Alueen yhdyskuntatekniset verkostot sijaitsevat pääosin Satamatien ja Tukkikadun katualueella. Korttelin 52 sisäpuolella on pohjoiseen johtava päävesijohto ja rakennuksiin tonttijoh-toja sekä jätevesiviemäri. Kaukolämpö johdetaan A-halliin ja uuteen tutkimuskeskukseen.

Tukkikadun puolella on keskijännitekaapeli, vesihuolto ja kaukolämpöverkostot. Nämä tarvitsevat mahdollisesti lisäsuojaamista, jotta suunniteltu uusi ajoneuvoliittymä Tukkikadulta voidaan rakentaa.

Maakaasujohto kulkee suunnittelualueen eteläpuolelta edelleen luoteeseen.

Oheisilla kartoilla on esitetty suunnittelualueen yhdyskuntatekniset verkostot:

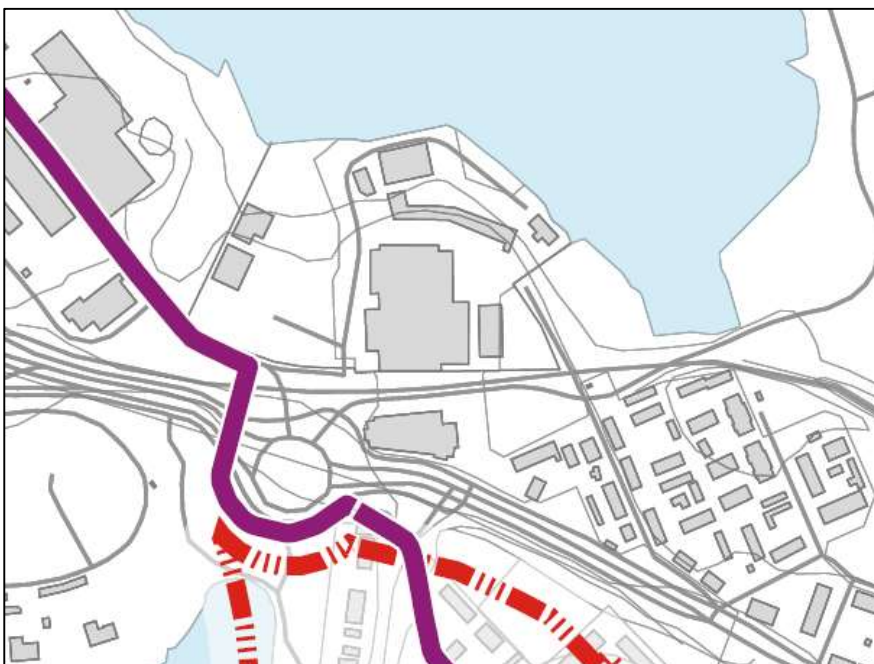




Kaukolämpöverkosto



Kaapelit



Maakaasujohto



3.1.6 Liikenneverkko ja liikennemäärät



Liikennemäärät 2017. Liikennevirasto
(<https://julkinen.liikennevirasto.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>)

valta-seututiet	
—	<1000
—	1001 - 3000
—	3001 - 6000
—	6001 - 12000
—	12001 - 40000
—	40001 - 100000



*Liikenne-ennusteen esittämät
katuliikenteen nopeudet.*
(Liikenne-ennuste Trafix 2014)

—	20 km/h
—	30 km/h
—	40 km/h
—	50 km/h
—	60 km/h
—	80 km/h
—	100 km/h

Lappeenrannan kaupunki on teettänyt vuonna 2014 nykytilaennusteen kyseiselle vuodelle. Ennusteen mukaan Taipalsaarentien keskivuorokausiliikenne oli vuonna 2014 suunnittelualueen kohdalla noin 13 000 ajoneuvoa ja Satamatiellä 1510 ajoneuvoa (Trafix Oy). Keskimääräiset liikennemäärät tehdasalueella ovat seuraavat:

- raskaat ajoneuvot 5 autoa/ vrk
- jakeluautot 20 autoa/ vrk
- henkilöautot 160 autoa/ vrk.

(Ympäristölupahakemus, Outotec (Filters) Oy.)

Tukkikadulta on käynti joko alueen etelärajalta tuotanto- ja kokoonpanohallin vierestä pääportista (nykyisin pääasiassa vieraille ja sisään tulevalle tavaraliikenteelle tarkoitettu portti) tai alueen luoteisosasta tehdasalueen länsipuolitse johtavan tien kautta alaportista (henkilöstölle tarkoitettu portti). Lisäksi alueelle pääsee Satamatieltä Pallonkatua pitkin.

3.1.7 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Lähimmät asuinalueet ovat Vanhan Happutien ja Pallonkadun varsilla sekä Viipurin Vanerin alueella Taipalsaarentien länsipuolella.

Outotecin Lappeenrannan yksikön palveluksessa on 209 vakituista ja 4 määräaikaista työntekijää. Maalaustoiminnan yhteistyökumppani FSP Oy:n palveluksessa toimii 4 henkilöä. Saimaan Tukipalvelut Oy:n palveluksessa Tukkikatu 1:ssä on yhteensä 42 henkilöä. Uusia

eri alojen pienyrityksiä on sijoittunut suunnittelualueen ulkopuolella myös entisen Polan tehdasrakennuksen suojiin Tukkipätkä 5:ssä. Entisen aikuiskoulutuskeskuksen ja Saimaan Ammattiopisto Sampon tiloissa Tukkipätkä 2:ssa on pienyrittäjiä ja varastoja.

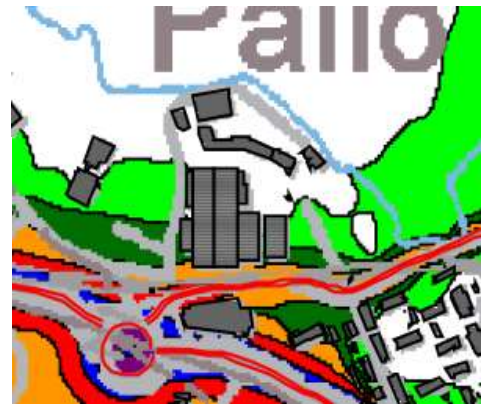
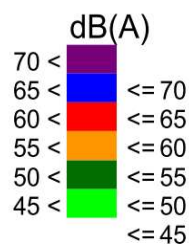
Alueen palvelut keskittyvät Outotecin eteläpuolelle, missä sijaitsevat Pallon Teboil ja Pallon S-market.

3.1.8 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

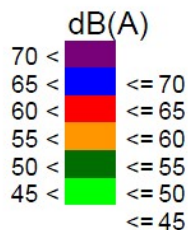
Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

*Päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq_{7-22}}$
nykytilanne v.2014.*



*Yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq_{22-7}}$
nykytilanne v. 2014.*



Päätöstä ei sovelleta teollisuus eikä katu- ja liikennealueilla. Suunnittelualueelle ei olla sijoittamassa melulle herkkiä kohteita.

Ramboll Finland Oy:n on laatinut Lappeenrannan meluntorjuntasuunnitelman meluselvityksen ja meluntorjuntaohjelman. Lappeenrannan keskustaajaman meluvyöhykkeet selvitettiin melun laskentamallin avulla. Laskentamalli toimii 3D-maastomallin pohjalta, eli se ottaa melun leviämisen laskennassa huomioon mm. maaston muodot, rakennukset ja meluesteet.

Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa ja ennusteessa suunnittelualueen melutaso on itä- ja länsireunalla päivällä alle 55 dB(A). Suunnittelualueen eteläreunalla päiväajan melutaso

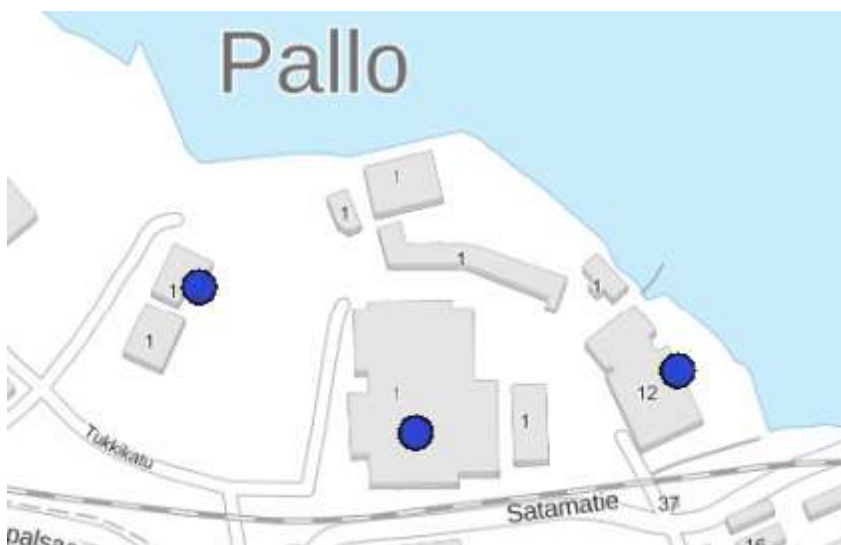
on enimmillään nykytilanteessa ja ennusteessa 60 dB(A). (Lappeenrannan meluselvitys ja meluntorjuntaohjelma. Ramboll 2015)

Kaavamuutosalueella sijaitsevista toiminnoista syntyy tasaiseksi katsottavaa melua ilmanvaihtokoneista, toiminnoista piha-alueella ja alueen liikenteestä. Sisätiloissa tuotanto- ja kokoonpanohallissa (mm. kulmahiomakoneen ja vasaroinnin äänet) sekä raepuhalluksessa ja maalauksessa melutaso on paikoin korkea, mutta työkoneiden aiheuttama melutaso tehdasrakennuksen ulkopuolella jää alhaiseksi. Ilmanvaihtoa vähennetään yöaikaan ja esim. vialliseen ilmanvaihtolaitteeseen on asennettu äänenvaimennin.

Outotecin toiminnasta ei aiheudu ympäristöä häiritsevää tärinää.

(Ympäristölupapäätös 20.5.2015 Outotec (Filters) Oy ja Outotec (Finland) Oy)

Pilaantuneet maat



Lakkautetun sahan, nykyisen koneistamorakennuksen ja uusimman testauskeskuksen kohdalla näkyvät siniset pallo-ot mahdollisen pilaantuneen maaperän merkintänä.

(SYKE/Karpalo karttapalvelu)

Pallonlahden alueella on pitkä ja monipuolinen teollinen historia alkaen jo 1800-luvun loppupuolelta, jolloin alueella on ollut nahkatehdas, höyryvoimalaitos, konepaja ja telakka. 1900-luvun alkupuolella Pallonlahden alueella on toiminut mm. pesula, rikkihappotehdas ja Lappeenrannan Konepaja, joka vuonna 1974 alkoi valmistaa Larox-nimellä painesuodattimia. Lisäksi Pikisaaressa on toiminut sahalaitos.

Suunnittelualueella on maaperään päätyneitä aineita, jotka voivat rajoittaa maankäyttöä. Teollisen toiminnan jatkamiseen alue kuitenkin soveltuu. Nykyinen toiminta on riskitoimintojen osalta ympäristöluvalla ohjattua ja valvottua.

Peittaamon kohdalla on mahdollisesti pilaantunutta maata, joka on jäänyt rakennusten alle. Uudempi toimistorakennus valmistui 2009. Sen alta poistettiin aiemman sahatoiminnan jäänteinä pilaantunutta maata.

Myös uuden tuotannon testauskeskuksen rakentamista varten kunnostettiin maaperää vuonna 2013. Rakennus valmistui vuonna 2015 tontille 9. Jätettä ja maa-ainesta poistettiin rakentamisen tieltä noin 4500 m²:n alalta. Kunnostuksen jälkeen jäännöspitoisuusnäytteessä edelleen löytyi vanhan pesulan viemärikaivon alueelta pilaantumaa. Testauskeskuksen rakentamisessa tilanne huomioitiin ja rakenteellisesti estettiin haittojen pääsy sisäilmaan. Pohjavettä tarkkaillaan säännöllisesti. (Lähde: Outotec (Filters) Oy, Dewatering

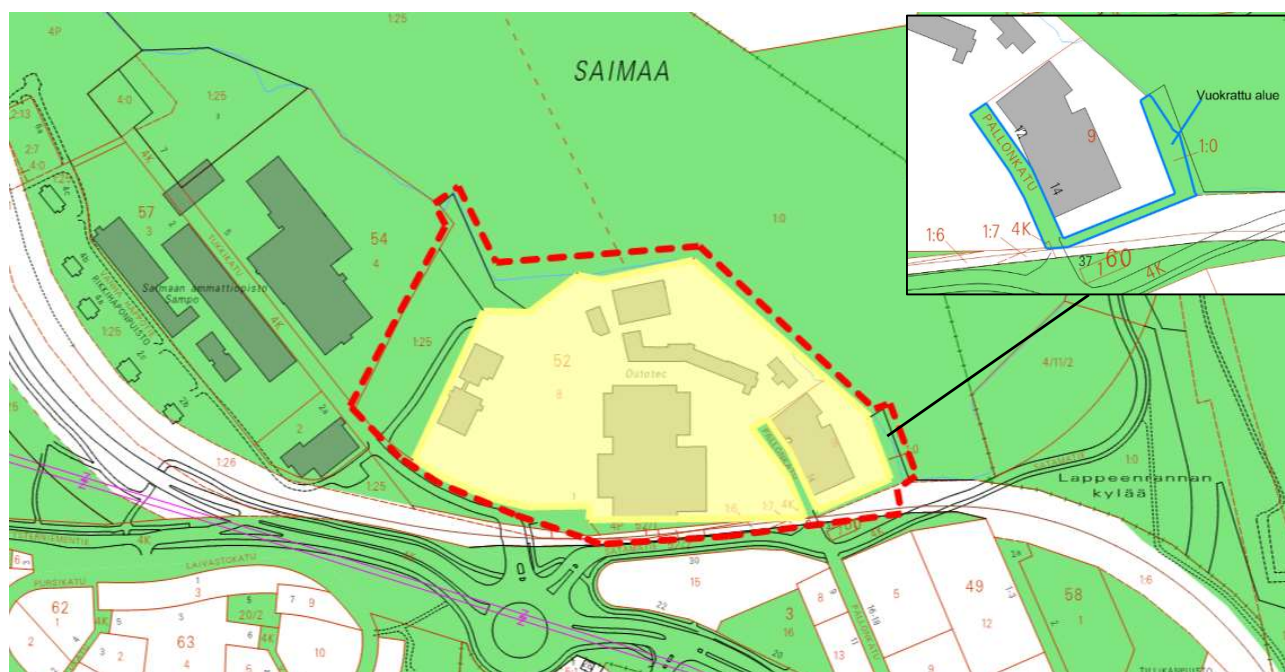
Technology Center. Maaperän kunnostus, toimenpideraportti ja Dewatering Technology Center. Liutointutkimus. Ympäristökonsultointi Niemeläinen.)

Outotecin yritysten toimintaa ympäristövaikutusten suhteen ohjataan ympäristöluvan ja lainsäädännön ja normiston kautta.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajat ovat Outotec (Filters) Oy ja Lappeenrannan kaupunki. Kaupunki omistaa karttaan vihreällä merkityt alueet, keltaisella merkityn osan Outotec. Valkoiset alueet ovat yksityisten maanomistajien tai muiden toimijoiden omistuksessa.

Outotec (Filters) Oy on vuokrannut Lappeenrannan kaupungilta 18.6.2015 alkaen Pallonkadun pohjoispään, testauskeskuksen eteläpuolelta kaistan rata-alueeseen saakka ja venevalkama-alueen oheisen rajauksen mukaisesti.



Outotec



Muut maanomistajat



Lappeenrannan kaupunki

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavan kokonaiskaavatilanne koostuu kahdesta eri aikaan vahvistetusta maakuntakaavasta. Etelä-Karjalassa on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava ja ympäristöministeriön 19.10.2015 vahvistama Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueeseen ei kohdistu 1.vaihemaakuntakaavan varauksia tai määräyksiä.



Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä taajamatoimintojen alueena (merkintä A).

Suunnittelualue on osa samaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), kuin linnoituksen ja Rakuunamäen alueet (merkintä vaaleansininen vinoviivitus ja ma/kv). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt. Alueilla, joilla on osa-aluemerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, päämaankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaan osa-alueen maankäytön ja toimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien historiallisten rakennusten ja merkittävien rakennettujen ympäristöjen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon rakentamisen soveltuminen arvokkaaseen ympäristöön.

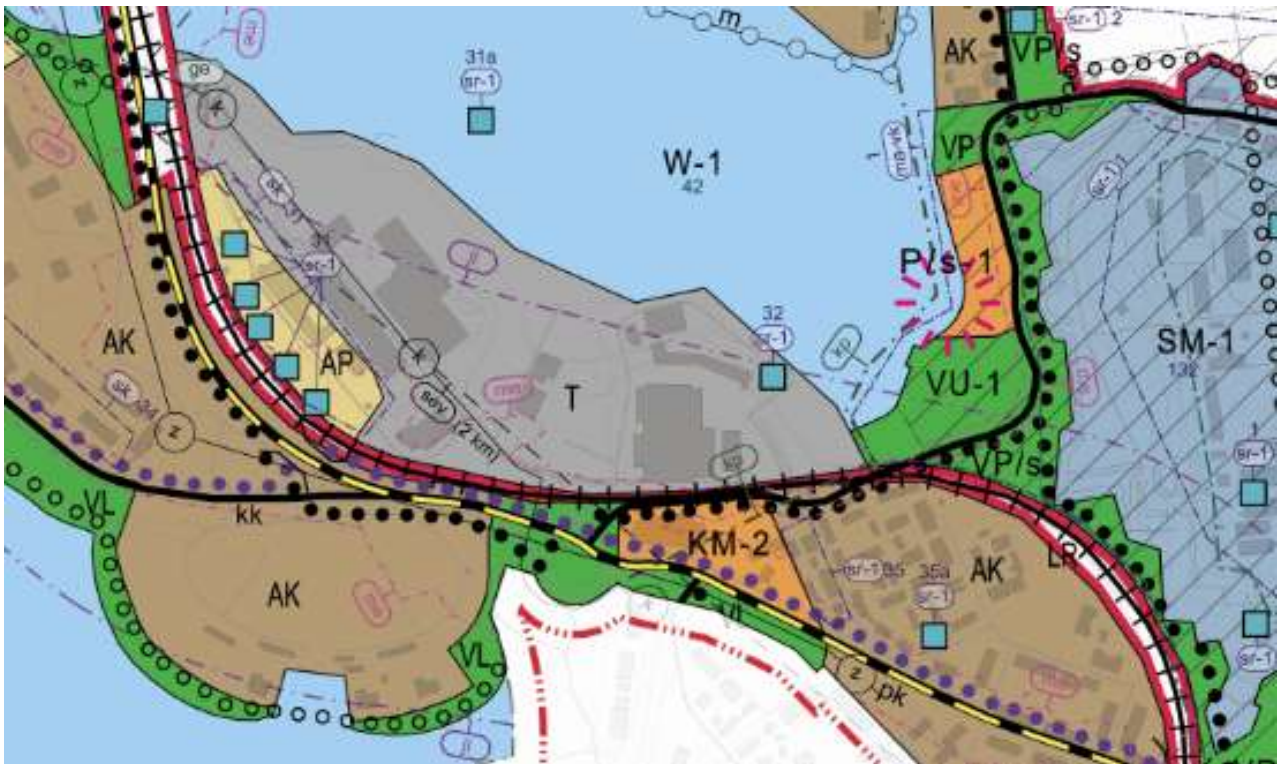
Länsipuolella aluetta rajaava Taipalsaarentie on maakuntakaavassa merkitty kehitettäväksi matkailu- ja maisematieksi (keltainen paksu viiva). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan alueen kehitettävät maisema- ja matkailutiet ja ylimaakunnalliset matkailutieyhteydet.

Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatuikäytävä -vyöhykkeeseen (lk). Merkinnällä osoitetaan Etelä-Karjalan keskeinen työssäkäynti- ja kasvukeskusalue. Laatuikäytävä on kasvukeskusalueen yhdyskuntarakennetta kokoava vyöhyke ja maakunnan painopistealue.

Alue sisältyy myös kaupunki-/Taajarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (punainen kehä).

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2030 keskusta-alue, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2017.



Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (merkintä T). Alue varataan teollisuus- ja varastotiloille sekä niihin liittyville laitteille. Alueella voidaan sallia myös avovarastointia, teknisen huollon toimitiloja ja laitteita, varikkoja ja huoltoasemia.

Rantakonttori on suojeltu merkinnällä sr-1. Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kylä- tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa rakennuksen rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaisiin tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselvityksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

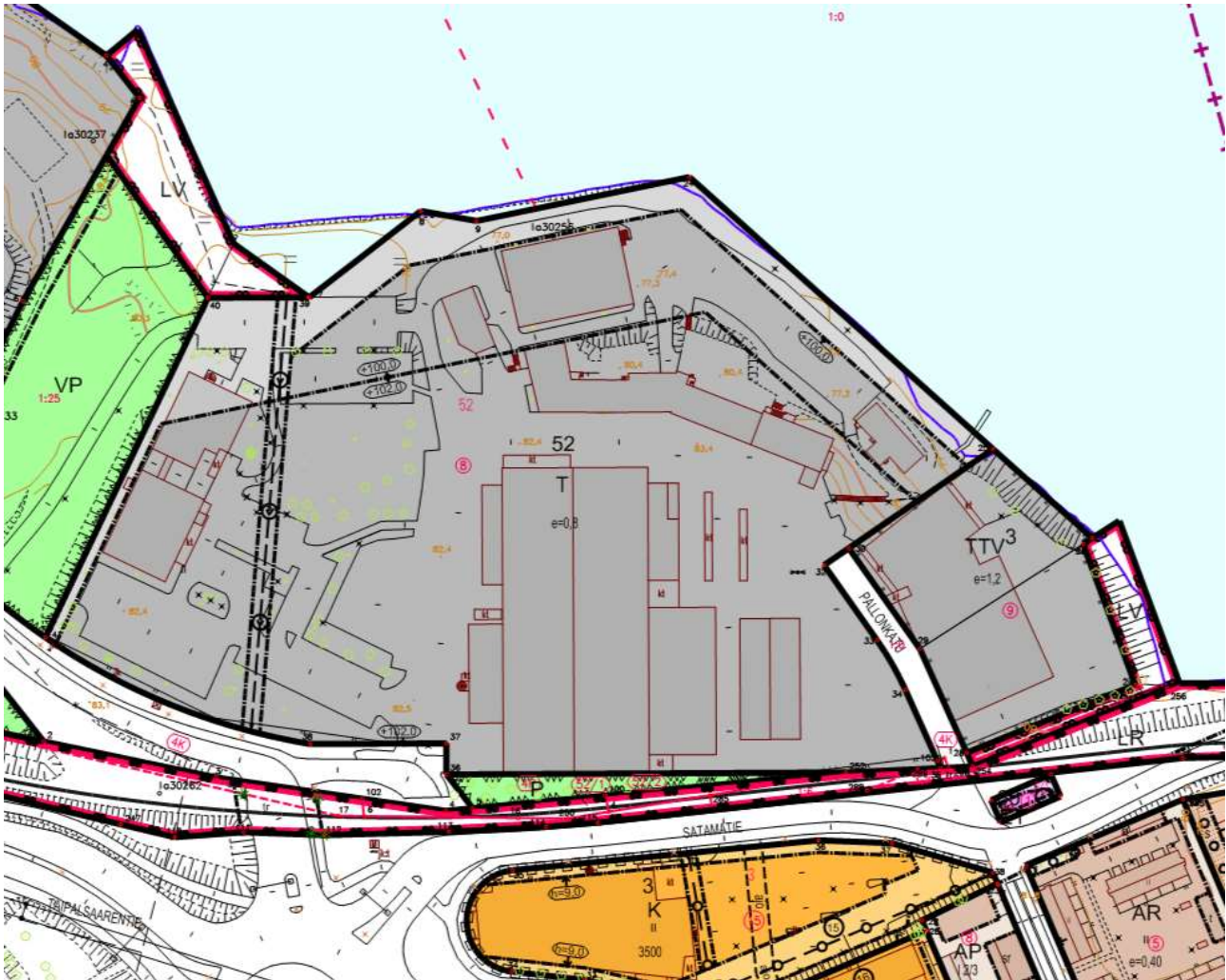
Joukkoliikennevyöhyke-rajauksella (merkintä violetti pistekatkoviiva ja jl) osoitetaan kilpailutasoisen joukkoliikenteen palvelutason alueet. Alueella on varmistettu sujuvien ja turvallisten kävely- yhteyksien toteuttamismahdollisuus pysäkeille. Pysäkkien ympäristöön on asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä varattava tilaa korkealuokkaisille pyöräpysäköintimahdollisuuksille sekä mahdollisen liityntä- ja syöttöliikenteen toteuttamiseen.

Maakaasujohdolle on merkitty varaus (musta pistekatkoviiva ja k).

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Vanhempi on vahvistettu sisäasiainministeriössä 28.10.1968 ja on voimassa nykyisen tontin 9 alueella, jolla on yhdistettyjen

teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue(merkintä TTV³). Rannalla on venevalkama (merkintä LV).



Uudempi asemakaava on vahvistettu sisäministeriössä 25.8.1981. Asemakaava on voimassa tontilla 8 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (merkintä T) sekä tontin 8 viereisellä puistoalueella (merkintä VP). Puiston pohjoispuolella on venevalkama (merkintä LV).

3.2.4 Rakennusjärjestys

Lappeenrannan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.9.2016.

3.2.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty kaupungin laatimaa numeerista asemakaavan pohjakarttaa.

3.2.6 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Suunnittelussa on hyödynnetty mm. seuraavia Keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä laadittuja suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Luontoselvitys (Pöyry 7.9.2016)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 16.12.2014)

- Muinaisjäännösten täydennysinventointi (Mikroliitti Oy 2012)
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi (Mikroliitti Oy 2014)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Tmi Lauri Putkonen, 17.12.2013)
- Kaupunkikuvaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 27.11.2013)
- Maakaasuputket keskusta

Asemakaavaa varten laadittiin lisäksi erillinen rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017).

Larox Oyj:n konepajan peittaustoiminnalle on myönnetty ympäristölupamenettelylain mukainen ympäristölupa Lappeenrannan kaupungin ympäristölautakunnan toimesta 18.8.1999. Vuodesta 1977 lähtien kohteessa toimi Larox Oyj ja tätä ennen Lappeenrannan Konepaja. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi on siirtänyt ympäristöluvan 18.8.2010 Outotec (Filters) Oy:lle.

Outotec (Filters) Oy:llä on Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n ja Lappeenrannan Lämpövoima Oy:n kanssa solmittu sopimus (päiväty 18.1.2013) teollisten jätevesien johtamisesta jätevesiverkkoon. Laitokselle on annettu vaarallisten kemikaalien teollisesta käsittelystä ja varastoinnista säättävän asetuksen 59/1999 39§:n mukainen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) päätös. Määräykset koskevat lähinnä peittauslaitosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tausta ja tarve

Asemakaavamuutos on käynnistetty maanomistaja Outotec (Filters) Oy:n 28.4.2016 päivätyen hakemuksen johdosta. Kaavamuutoshakemuksessa esitetään yhden uuden katuliittymän muodostamista, kahden Outotecin omistuksessa olevan tontin yhdistämistä ja pienten kaupungin omistamien puisto- ja ranta-alueiden liittäminen samaan tonttiin. Suunnitteluratkaisu lähtee hakijan tarpeesta selkeyttää tontin käyttöä, jäsenellä tilaa ja parantaa työturvallisuutta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä vaikutusarviointia varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on myös lueteltu kaavatyössä osallisena olevat tärkeimmät maanomistajat, viranomaiset ja muut tahot.

Kaavoituksen vireilletulosta sekä kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä luonnosvaiheessa.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolla osoitteessa Villimiehenkatu 1 (3. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Asemakaavaluonnos on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.3.–1.4.2019 välisen ajan.

Viranomaisyhteistyö. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot osallisena olevilta viranomaisilta, jotka on lueteltu OAS:ssa. Asemakaavasta ei ole ollut tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §, MRA 26 §). Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) pidetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä ja sitä koskevat lausunnot ja mielipiteet on saatu.

4.3 Suunnitteluvaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2016. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuuluttamalla asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä olosta lehtikuulutuksella 9.3.2019 sekä henkilökohtaisilla kirjeillä osallisille. OAS pidetään MRL:n 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti nähtävillä 11.3.2019 alkaen kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty MRA 30 §:n mukaisesti kommentoitavana 11.3.–1.4.2019. Nähtävilläolon aikana kaavasta on pyydetty lausunnot suunnittelussa osallisena olevilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Myös muilla osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kaavasta mielipide.

Kaavaluonnosta on tarkistettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella ja laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus käsitellään ja hyväksytään teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kuulemisen jälkeen asemakaavaa voidaan tarkistaa saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi.

Asemakaava on laadittu Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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 vakainaistetaan. Kaavamuutoksella vahvistetaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittymiselle alueelle.

Lappeenranta 2033 -strategiassa on määritelty tavoitteeksi eheyttää kaupunkirakennetta ja mahdollistaa olemassa olevan infran tehokas hyödyntäminen. Kaavoituksella määritellään kaupungin kokonaisrakenne ja mahdollistetaan eri toimintojen tarvitsemat maankäytön varaukset. Asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tiivistetään kaupunkirakennetta ja lisätään alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Kaupunkisuunnittelun keskeisenä tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen, osallistavan ja vuorovaikutteisen suunnittelutavan hyödyntäminen ja elinkeinotoiminnan edellytysten parantaminen.

Lappeenrannan arkkitehtuuriohjelman rakennetun ympäristön tavoitteena on, että kaupunkirakenteessa on havaittavissa rakennusten ja kaupunginosien ajallinen kerroksellisuus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella yhdistetään Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sijaitsevat teollisuustontit (T ja TTV) toisiinsa. Suunnittelualue on osoitettu keskeisiltä osiltaan *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia* (merkintä TY-3). Suunnittelualueella sijaitsevat Pallonkadun pohjoispään ja Tukkikadun itäpään katualueet on liitetty pääosin teollisuustonttiin. Kaava mahdollistaa uuden ajoneuvoliittymän Tukkikadulta tontin länsiosaan. Kaupungin omistuksessa olevista puistoalueista läntisempi on muutettu suojaviheralueeksi (EV) ja rataa rajoittuva liitetty pääosin rautatiealueeseen (LR). Itäisempi venevalkama-alue (LV) on pääosin liitetty teollisuusalueeseen, läntisempi on liitetty suojaviheralueeseen (EV).

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 8,77 ha. Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $e = 0.8$. Rakennusoikeus pysyy voimassa olevan asemakaavan verrattuna lähes ennallaan. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu asemakaavamuutoksella 41 853 krs-m². Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä 4.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei sijaitse merkittäviä luontokohteita. Sijainti Pien-Saimaan vesistöalueen rannalla edellyttää erityistä huolellisuutta toiminnassa. Ympäristönsuojelutoimintaa ohjaa Outotec Oyj:n ympäristölupa, joka määrittelee muun ohessa jäte- ja hulevesien käsittelyä. Lisäksi TY-3-asetus määrää alueella harjoitettavan toiminnan laatua.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta suunnittelualueen ja sen lähiympäristön luontoarvoihin. Kaavaratkaisu ei vaikuta myöskään vesistöjen ja pohjaveden tilaan eikä sillä ole haitallisia ympäristövaikutuksia ympäröivään asutukseen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden osalta kaavaratkaisua voidaan pitää kohdassa 4.4 esitettyjen tavoitteiden mukaisena sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (merkintä TTV³) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on poistettu ja niiden tilalle on muodostettu *teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia* (TY). Korttelin kokonaisrakenne säilyy ennallaan. Rakennusalan ulkopuolelle on rajattu rantavyöhyke sekä vaihtelevan levyinen vyöhyke korttelialueen mantereen puoleisilla rajoilla. Eteläreunalla rakennusalan raja noudattaa pääosin jo toteutuneiden rakennusten eteläreunaa, jolloin rakentaminen ei enää laajene lähemmäs rautatietä. Korttelialueen keskelle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen *johtoa varten varattu alueen osa* vesijohtoa varten.

Rantavyöhyke on merkitty pääosin *alueen osana, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet* (s-6). Rantaviivan paikkaa on tarkistettu siten, että se noudattaa pääosin rannan kiinteistörajaa. Tontin kaakkoisosassa korttelialueen rantaviiva noudattaa kuitenkin olemassa olevaa toteutunutta rantaviivaa.

Korttelin kaupunkikuvallisen ja historiallisen arvon säilyminen on turvattu rantakonttorin ja keskeisten tiilirakennusten suojelumerkinnöillä. Lisäksi on määrätty *rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema, jonka yläpuolelle saadaan rakentaa vain prosessiin liittyviä teknillisiä tiloja enintään 10% rakennusoikeudesta*. Pääosalla korttelialuetta korkeusasema on +102,0 metriä, rantavyöhykkeellä vastaava korkeus on +95,0 metriä. Korkeusrajoituksella on turvattu kaupunkikuvan peruspiirteiden säilyminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Korttelialueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla 0,8, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 41 853 krs-m².

Asemakaavassa on mahdollistettu yleismääräyksellä aurinkokeräimien sijoittaminen ei-suojeltujen rakennusten kattopinnoille.

5.3.2 Rautatiealue (LR)

Rautatiealuetta on laajennettu liittämällä siihen teollisuustontin eteläpuolinen kapea puistoalue (P) sekä osia teollisuustontin kaakkoisosasta. LR-alueella on varaus suunnittelualueen itäpuolelle johtavalle huoltotielle (h).

Voimassa olevan asemakaavan venevalkama-alueet (merkintä LV) on poistettu ja liitetty TY-3- ja EV-alueisiin.

5.3.3 Suojaviheralueet (EV)

Suojaviheralueena (EV) on osoitettu TY-3-korttelialueen länsipuolinen alue, josta poistuu voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue (VP). Puistoalueella ei ole ollut yleistä virkistyskäyttöä, mutta se on tarpeen säilyttää istutettuna alueena erityisesti kaupunkikuvallisista syistä. EV-alueen kautta on osoitettu korttelien 52 ja 54 rannan puoleisille osille johtavat ajoyhteydet.

5.3.4 Vesialue

Vesialueena on osoitettu EV- ja TY-korttelialueiden edustalla oleva vesialue. Rantaviivan paikka noudattaa pääosin rannan kiinteistörajaa. Tontin kaakkoisosassa korttelialueen rantaviiva noudattaa kuitenkin olemassa olevaa toteutunutta rantaviivaa

5.3.5 Katualue

Suunnittelualueen sisään sijoittuva voimassa olevan asemakaavan mukainen Pallonkadun pohjoispään katualue on poistettu ja liitetty TY-3-korttelialueeseen. Myös Tukkikadun itäpää, joka on katkaistu Pallon kiertoliittymän rakentamisen yhteydessä, on liitetty TY-3-korttelialueeseen. Outotecin tontilta Tukkikadulle on mahdollistettu uusi katuliittymä.

5.3.6 Venevalkamat

Kaksi voimassa olevan asemakaavan mukaista venevalkama-aluetta (LV) on tarpeettomana poistettu ja liitetty maa-alueena Outotecin TY-tonttiin.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Piha-alueella tapahtuva tavarankuljetus ja tuotantorakennusten tehokkaat ilmastointilaitteet tuottavat ääntä ympäristöön. Kaavamuutosalueella tapahtuu poikkeuksellista liikennöintiä, kuten ylileveitä kuljetuksia. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan henkilö- ja muu kuljetusliikenne kulkemaan omien liittymiensä kautta, jotta liikennöinti olisi sujuvaa ja turvallista.

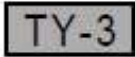
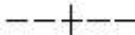
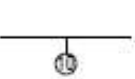
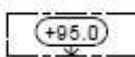
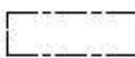
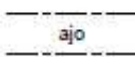
5.5 Yhdyskuntatekninen huolto ja väestönsuojelu

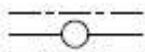
Suunnittelualue tukeutuu alueella olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkkoon sekä Lappeenrannan Energiaverkot Oy:n sähköverkkoon. Korttelialueen keskelle on merkitty pohjois-eteläsuuntainen johtoa varten varattu alueen osa vesijohtoa varten. Korttelialueen sisällä piha-alueilla kulkee Outotecin käytössä olevia Telian kaapeleita.

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Karjalan Pelastuslaitoksen riskiluokkaan 2. Kohde on saavutettavissa paloasemalta 10 minuutin toimintavalmiusajan sisällä. Tonttiliittymien toteutus-suunnittelussa tulee huomioida pelastuskaluston hälytysliikennöinnin tarpeet.

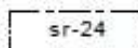
Outotec (Filters) Oy:llä on onnettomuustilanteisiin ja väestönsuojeluun liittyvät toimintaohjeet käsitelty perusteellisesti ympäristölupapäätöksessä. Yhtiön valmius väestönsuojelutoimiin on hyvä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

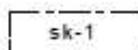
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, joka ei aiheuta ilman eikä pinta- tai pohjavesien pilaantumista.
	Rautatiealue.
	Vesialue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
52	Korttelin numero.
LAIVASTOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
4	Kaupunginosan numero.
PAL	Kaupunginosan nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.8	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema, jonka yläpuolelle saadaan rakentaa vain prosessiin liittyviä teknillisiä tiloja enintään 10% rakennusoikeudesta.
	Rakennusala.
	Ajoyhteys.



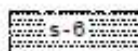
Johtoa varten varattu alueen osa.



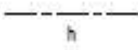
Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Palauttavat korjausmuutokset ovat mahdollisia. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



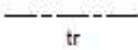
Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksessa saa suorittaa vain sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka säilyttävät julkisivun kaupunkikuvalliset arvot. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.



Huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



Tasoristeys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida Saimaan ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Saimaan rantavyöhykkeellä rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva taso on +78,71 metriä (N2000).

Kaava-alue sijaitsee III-luokan (muu pohjavesialue) pohjavesialueella. 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. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

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.

Rakentamisen yhteydessä tulee esittää kiinteistön hulevesien käsittely- ja johtamissuunnitelma.

Rakennuksiin, joita ei koske suojelumerkintä, saa sijoittaa aurinkokeräimiä katoille. Sijoittelussa tulee huomioida kaupunkikuvalliset tekijät.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / työntekijä.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei ole osoitettu alueelle uutta nimistöä. Pallonkadun pohjoispää ja osa Tukkikadusta on liitetty tonttiin ja katualue lakkautettu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin periaatteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavaratkaisujen ympäristöllinen merkitys, parantaa tehtävien ratkaisujen laatua sekä havainnollistaa osallisille ja päättäjille asemakaavan sisältöä.

Keskeisimmät arvioinnissa käytetyt selvitykset ja raportit ovat:

- Yleiskaavan luontoselvitys (Pöyry 7.9.2016)
- Lappeenrannan liikenne-ennuste (Trafix Oy 16.12.2014)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017).
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitys (Ramboll 19.3.2015)

Vaikutukset on selvitetty kestävän kehityksen ulottuvuuksiin ryhmiteltyinä kokonaisuuksina:

1. Ekologiset vaikutukset (esim. luontotekijöihin liittyvät erityisarvot)
2. Taloudelliset vaikutukset (esim. kunnallistekniset kustannustekijät)
3. Liikenteelliset vaikutukset
4. Sosiaaliset vaikutukset (esim. vaikutukset palveluihin)
5. Kulttuuriset vaikutukset (esim. kaupunkirakenteelliset vaikutukset)

Menetelmän avulla on pyritty löytämään vastauksia erityisesti siihen, toteuttaako kaavaratkaisu kokonaisuudessaan kestävää kehitystä. Tärkeimpien vaikutusten tunnistamisen apuna käytettiin MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia ja niistä johdettuja vaikutuksiin liittyviä kysymyksiä. Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu vertaamalla asemakaavaluonnosta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Lisäksi vaikutuksia on verrattu tilanteeseen, ettei alueella tapahtuisi mitään muutoksia nykytilanteeseen.

6.1 Ekologiset vaikutukset

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen teollisuusalueena sekä selkiyttää kiinteistö- ja kaavatilannetta. Muutokset poistuvaan kaavaan nähden ovat pääasiassa kiinteistötekniisiä ja käyttötarkoituksmerkintöjen muutoksia. Luontovaikutuksissa ei poistuvaan kaavaan nähden ole merkittäviä eroja.

6.1.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Viereiselle Rakuunamäen alueelle tyypilliset geomorfologiset muodot, kuten muinaisrannat ja pengermät puuttuvat Outotecin alueelta. Alueella on säilynyt alkuperäisiä maastonmuotoja vain pieninä katkelmina tontin itäosassa rantakonttorin ympärillä. Uusien rakennusten kohdalla vaaditaan rakennusvaiheessa maaperän kaivamista ja tasoittamista, mutta vaikutukset ovat paikallisia ja kohdistuvat alueeseen, jota on vuosikymmenten mittaan muokattu useaan otteeseen. Lisäksi alue on valmiiksi suhteellisen tasaista, korkeuserojen keskittyessä suhteellisen kapealle tiilirakennusten kohdalla olevalle rinnevyöhykkeelle.

Tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Tulevaisuudessa mahdollisten rakentamis- tai purkamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Kallioperä on suunnittelualueella syvällä maakerrosten alla eikä rakentaminen edellytä kallioperän louhimista.

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäisiä.

6.1.2 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja viheryhteyksiin

Kaavamuutoksen vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ovat vähäisiä, koska rakentaminen ei laajene uusille alueille. Kaavamuutosalueen länsiosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (merkintä P). Puistoalue on muutettu kaavamuutoksessa suojaviheralueeksi (merkintä EV). Kyseinen alue on toiminut lähinnä puskuri-
vyöhykkeenä kahden teollisuustontin välissä eikä se ole ollut yleisessä virkistyskäytössä. Aluetta on hoidettu perustasoisesti (nurmikon leikkuu) eikä käyttötarkoituksen muuttaminen suojaviheralueeksi muuta nykyistä hoitoluokkaa.

TY-korttelialueella kaavan mahdollistama lisärakentaminen sijoittuu alueelle, jolla ei ole alkuperäiseen luonnonympäristöön kuuluvaa kasvillisuutta eikä eläimistöä. Rakentamisen tieltä voi hävitä tällöin osia nurmialueesta sekä istutettuja puuryhmiä ja pensaita. Puuston väheneminen on vaikutuksena pysyvä, mutta kohdistuu vain pinta-alaltaan pieneen alueeseen.

Suunnittelualueella ei ole alueelle laadittujen luontoselvityksen mukaan varsinaisia arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse Natura-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai muita valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita eikä kaavalla ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) suojeltuja vesiluontotyypppejä tai puroja, luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisiksi arvioituja luontotyypppejä. Kaava-alueella ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista

lajeista tai luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeista (mm. liito-orava) eikä kaavalla arvioida olevan niihin vaikutuksia.

Outotecin kiinteistöjen yhteinen piha-alue on keskeisiltä osiltaan asfaltin peittämää tuotantoaluetta. Kaavan mahdollistamasta uudisrakentamisesta ei aiheudu muutoksia lähiympäristön kasvi- ja eläinlajeihin tai muuhunkaan lähiluontoon. Taipalsaarentien pohjoispuolella olevan kevyen liikenteen väylän ja rautatien välissä liikenneympyrästä länteen kasvaa kuitenkin äärimmäisen uhanalaista idänmasmaloa. ELY-keskuksen lausunnon (3.4.2019) mukaan yleiskaavan luontoselvityksen kohdentuminen tämän asemakaavamuutoksen ruderatti- ja piha-alueille tulee vielä varmistaa etenkin siellä, millä kaavamuuotos mahdollistaa piha-alueen nykytilanteen muuttumisen.

Alueella tehtiin täydentävä luontoselvityskäynti 6.5.2019 (FM Soile Turkulainen, Pöyry Finland Oy). Ainakin jonkin verran paahteisia alueita ovat sivun 9 karttaan vihreällä merkityt kohteet. Outotecin rakennusten ja radan välissä (itäisin kaistale) on hoitamaton hiekkaista aluetta, jossa kasvaa paahtelajeista lähinnä ketomarunaa. Tukkikadun reunoilla on hoidettuja nurmikoita, joissa kasvaa kuitenkin laikkuina mm. ketomarunaa, siankärsämöä, huopakeltanoa ja pelto-orvokkia. Idänmasmalon lehtiä ei havaittu missään kohdassa, mutta niiden erottaminen luontoselvityksen ajankohtana on vaikeaa. Idänmasmalon esiintyminen reunanurmikoilla on epätodennäköistä. Muualla Outotecin alueella ei ole paahteisia alueita.

Pöyry Finland Oy:n mukaan suunnitellut kulkujärjestelyt Tukkikadun varressa voi toteuttaa kadun reunan lievästä paahteisuudesta huolimatta.

Myös yhtenäisen puustoisien vyöhykkeen säilyttäminen rannassa on suositeltavaa, vaikka kapea onkin. Nyt itäosan kivetyt rantapenkereet kohdalla on katkos, mutta siihenkin on tulossa harmaaleppiä. Pikkupuustoa ja pajuja voi raivata, jos halutaan pitää siistimpi puustomainen ilme.

Kokonaisuutena kaavan aiheuttamat muutokset kohdistuvat luonnontilaltaan jo muuttuneelle alueelle. Pallon alueen virkistysyhteydet suuntautuvat suunnittelualueen ympäri, eikä uusia yhteyksiä muodostu. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta metsäalueiden pirstoutumista eikä ekologisten yhteyksien katkeamista. Kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia viher-yhteyksiin.

6.1.3 Vaikutukset vesistöihin ja pohjaveteen

Pääosa kaavamuuotosalueesta sijoittuu Lappeenranta keskusta – Lauritsala (0540510) pohjavesialueelle. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan kaava-alue sijaitsee III-luokan (muu pohjavesialue) pohjavesialueella. 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. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaus-suuntiin. Rakentamisen yhteydessä tulee lisäksi esittää kiinteistön hulevesien käsittely- ja johtamissuunnitelma.

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei aiheuta erityistä vaaraa pohjaveden pinnan tason muuttumisesta tai pohjaveden pilaantumisesta noudatettaessa edellä esitettyjä kaavamääräyksiä. Alueen rakennukset on liitetty kunnalliseen viemäriverkkoon ja pääosa piha- ja paikoitusalueiden sade- ja sulamisvesistä johdetaan hulevesiverkostoon. Tuotantotoimintaa säätelee Outotecin ympäristölupa. Sijainti pohjavesi- ja ranta-alueella edellyttää jo nyt erityistä ympäristövastuullisuutta, eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta toiminnan mahdollisiin ympäristövaikutuksiin, vesistöihin tai pohjaveteen.

6.1.4 Vaikutukset luontokohteisiin

Outotecin alueella ei ole tiedossa luontokohteita. Suunnittelualuetta lähin luonnonsuojelualue on vajaan kahden kilometrin päässä koillisessa sijaitseva Pappilanniemi (YSA238103), joka perustettiin luonnonsuojelualueeksi huhtikuussa 2017 (SYKE 2017). Seuraavaksi lähimmät luonnonsuojelualueet ovat tätä kauempana ja lähimmät Natura-alueet yli 5 kilometrin päässä. Kaavalla ei ole niihin vaikutuksia.

Suunnittelualue rajoittuu Pallonlahden vesistöalueeseen, joka on osa Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin kuuluvaan Saimaan–Lietveden aluekokonaisuutta (Leivo ym. 2002). Kaavamuutoksen myötä ranta-alueelle ei kohdistu sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, joilla olisi vaikutuksia Pallonlahteen tai muihin lähialueen vesistöihin. Kokonaisuutena asemakaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia Saimaan järviluontoon.

6.1.5 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue sijoittuu Pallonlahden ja Sunisenselän väliselle kannakselle, jossa maisemakuvaa hallitsevat Linnoituksen ja Tyysterniemen selännealueet. Kaavamuutosalue on kauttaaltaan rakennettua aluetta, jonka maisemalliset arvot muodostuvat pääasiassa rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Alue on tärkeä osa Pallonlahden rantamaisemaa erityisesti Linnoituksen länsirannalta ja Pikisaaresta tarkasteltuna.

Asemakaavan toteuttaminen voi muuttaa paikallisesti maisemakuvaa huonokuntoisten rakennusten purkamisen ja mahdollisen uudisrakentamisen myötä. Rantamaiseman kannalta keskeinen rantakonttori on varustettu suojelumerkinnällä, minkä lisäksi vanhojen tiilirakennusten kokonaisuus on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Tutkimuskeskus säilyy uudehkona rakennuksena keskeisenä osana rantamaisemaa. Vesistöltä ja Linnoitusniemen pohjoispäästä katsottuna vanhimpien rakennusten suojeluratkaisu säilyttää kaupunkikuvallisesti merkittävää rantamaisemaa. Ranta-alueelle ei puiden kaatamisen tai maastonmuotoilun kautta kohdistu merkittäviä maisemallisia muutoksia, sillä rantaviivan paikka on säilytetty kaavassa ennallaan ja pääosalle rantavyöhykettä on merkitty istutettava alueen osa sekä olemassa olevan puuston säilymistä turvaava s-6-merkintä.

6.2 Taloudelliset vaikutukset

6.2.1 Aluetaloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on aluetaloudellisia vaikutuksia. Outotec toimii kahdeksalla paikkakunnalla (www.outotec.fi). Toimintaedellytysten turvaaminen vahvistaa paikallisen yksikön kehittämismahdollisuuksia ja työpaikkojen säilymistä Lappeenrannassa, missä Outotec on tärkeä työllistäjä. Suunnittelualueella työskentelee enimmillään yli 250 henkeä.

6.2.2 Vaikutukset infraverkon toteutuskustannuksiin

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta Lappeenrannan kaupungille infraverkon rakentamiskustannuksia, sillä korttelialuetta palvelevat kadut ja kunnallistekniikan verkostot ovat valmiina suunnittelualueen ympärillä. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei jouduta siirtämään tai muuttamaan. Kaavan toteuttaminen ei edellytä myöskään energiaverkkoon liittyviä investointeja.

Tonttiliittymän rakentamisen (kadun reunakivestä asfaltoidun pysäköintialueen reunaan) kustannukset ovat noin 18 000 € (alv 0 %)/ 23 000 € (alv 24 %). Tonttiliittymän rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kiinteistön omistajalle.

6.3 Liikenteelliset vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavassa osoitettu maankäyttö tukeutuu korttelialuetta ympäröivään nykyiseen katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Pallon alueen liikenneverkkoon lukuun ottamatta Tukkipadun itäpään katkaisua ja liittämistä tonttialueeseen. Kyseinen muutos selkiyttää katuverkon rakennetta poistamalla liikenteellisesti tarpeettoman katuosuuden.

Uusi Tukkipadulta osoitettava katuliittymä jäsentää liikennevirtoja paikallisesti, kun henkilöautoliikenne eriytyy kiinteistöltä lähtevässä kuljetusliikenteestä. Katuverkkoon liittymisen jälkeen liittymän muutoksella ei ole vaikutuksia liikenneverkkoon.

Kaavamuutos parantaa myös rautatieliikenteen edellytyksiä laajentamalla rautatiealuetta pohjoisen puolelta, jossa alueen raja ulottuu nykyään paikoin lähes kiinni raiteisiin.

6.3.2 Vaikutukset liikennemääriin, liikenteen toimivuuteen ja liikenneturvallisuuteen

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan alueen liikennemääriin ei ole odotettavissa suurta muutosta. TY-korttelialueen toimintojen vaikutus alueen liikennemääriin riippuu siitä, onko alueen rakennuksissa enemmän toimisto- vai tuotantotoimintaa. Toimistotyyppisessä toiminnossa liikenne koostuu pääosin työmatkaliikenteestä. Tuotantotoiminnassa henkilökunnan työmatkaliikenteen lisäksi on kuljetusliikennettä.

Outotecin suunnitelmien mukaan raskas kuljetusliikenne ohjautuu tontilta eri reittiä kuin henkilöstön liikenne. Tämä parantaa tontin sisäistä turvallisuutta ja selkeyttää Tukkipadun liikennettä. Kaavamuutoksella on vaikutuksia lähinnä Outotecin työntekijöiden liikennöinnin ja

työn sujuvuuteen sekä työturvallisuuteen toimipaikan piha-alueella. Tukkikadulle ei kohdistu entistä suurempaa liikennettä ja kadun välityskyky pysyy ennallaan.

Taipalsaarentien liikennemääräksi on suunnittelualueen kohdalla vuonna 2035 ennustettu 19 260 ajoneuvoa/ vrk eli 9630 ajoneuvoa suuntaansa (Trafix Oy 2015). Vastaavasti Sata-matien liikennemääräksi on ennustettu 1280 ajon./ vrk (620 + 660) ja Tukkikadun 1780 ajon./ vrk (890 + 890 ajon./ vrk). Kaavassa esitetty maankäyttö ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin vaan ennustetut suunnittelualuetta ympäröivän liikenneverkon liikennemäärät ovat pääosin seurausta kaava-alueen ulkopuolisesta maankäytöstä.



Vuorokausiliikenne 2035 (ajon/vrk) (Trafix Oy 2015).

Ennustetuilla liikennemäärillä kaavaratkaisusta ei aiheudu kielteisiä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen eikä liikenneturvallisuuteen. Tässä kaavassa esitetty maankäyttö ei aiheuta jonoutumista eikä muita liikenteen toimivuusongelmia nykyisellä katuverkolla.

Kaavamuutos ei muuta alueen pysäköintijärjestelyitä vaan autojen pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan tontille. Autopaikkoja on varattava yleisten määräysten mukaan 1 kpl/työntekijä.

6.3.3 Vaikutukset liikennemeluun

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} ei saa asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla ylittää päivällä 55 dB eikä yöllä 50 dB. Uusilla alueilla yömelun ohjearvo on 45 dB. Suunnittelualueelle ei sijoitu edellä mainittuja melulle herkkiä toimintoja, mutta sitä koskevat sisätilojen ohjearvot liike- ja toimistohuoneistojen osalta.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

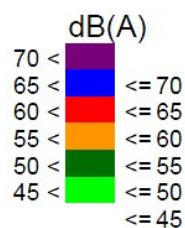
¹⁾ Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

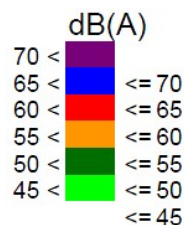
³⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Suunnittelualueelle ei ole laadittu erikseen liikennemelua koskevia selvityksiä. Lappeenrannan seudun ympäristötoimen alueen meluselvitykseen ja meluntorjuntaohjelmaan (Ramboll Finland Oy 2015) sisältyvistä kaduista lähimmät ovat Tukkipäät ja Satamatie. Selvityksen mukaan päivämelutaso jää lähes koko Outotecin tontilla alle 55 dB:n. Lähimmissä asuinkortteleissa Satamatien eteläpuolella melutaso jää niin ikään lähes kokonaisuudessaan alle 55 dB:n. Yömelutaso jää Outotecin tontilla kokonaisuudessaan alle 50 dB:n. Myöskään Pallon asuinkortteleissa asumisen yöohjearvo 50 dB ei selvityksen mukaan ylity.

*Päivämelun keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22
ennustetilanne v.2035.*



*Yömelun keskiäänitasot L_{Aeq} 7-22
ennustetilanne v.2035.*



Asemakaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia alueen liikennemeluun. Alueelle ei sijoiteta melulle herkkiä toimintoja, joihin vaikutuksia voisi kohdistua eivätkä tehtyjen selvitysten mukaan myöskään suunnittelualuetta koskevat liike- ja toimistohuoneistojen sisäohjeavot ylity

6.3.4 Vaikutukset kevyen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen

Asemakaavamuutos mahdollistaa tontilta Tukkipikadulle uuden ajoneuvoliittymän. Uusi liittymä ylittää Tukkipikadun kevyen liikenteen raitin, jolloin muutoksella voi olla vähäisiä vaikutuksia totutun reitin liikenneturvallisuuteen. Kevyen liikenteen raitin käyttäjien liikenneturvallisuus tulee huomioida uuden liittymän rakentamisessa.

Pallon alueella on nykyisin toimivat kevyen liikenteen yhteydet, sillä ympäröivillä kokoojaka-
duilla ja teillä (Taipalsaarentie, Tyysterniementie, Satamatie, Tukkipikatu) on kevyen liikenteen väylät. Asemakaava ei aiheuta muutoksia suunnittelualueen ulkopuoliseen kevyen liikenteen verkkoon.

Kaavan toteuttamisella ei ole suoraa vaikutusta joukkoliikenteeseen. Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Tyysterniementiellä, noin 300 metrin päässä tontin nykyisestä pääliittymästä. Alue on jatkossakin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset palvelujen saatavuuteen

Kunnallisten lähipalveluiden (koulu, päiväkodit) ja lähes kaikkien kaupallisten palvelujen osalta suunnittelualue tukeutuu Lappeenrannan ydinkeskustaan eikä asemakaavalla ole tältä osin merkittävää vaikutusta. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia eikä poisteta olemassa olevia palveluita. Nykytilanteeseen verrattuna kaavamuutoksella ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

6.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutos ei aiheuta lähialueen asukkaille elinympäristön laadun heikentymistä, sillä tuotantorakennusten alue on osoitettu *teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia* (merkintä TY-3). Merkintä on voimassa olevaa asemakaavaa tiukempi, sillä nykyiset kaavamerkinnot (*teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue* ja *yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue*) eivät aseta rajoituksia teollisen toiminnan ympäristövaikutuksille.

Outotecin nykyistä toimintaa ohjaa ympäristölupa, jossa on tutkittu muun ohessa lähiasutukseen kohdistuvia vaikutuksia. Melua syntyy ilmanvaihtokoneista, toiminnasta piha-alueella ja liikenteestä. Outotecin toiminnasta aiheutuva liikennöinnin melu (lähinnä piha-alueella liikkuvien trukkien ja raskaan liikenteen äänet) ei aiheuta ympäristöön muusta liikenteestä erottuvaa melua, sillä Outotecin tehdaslaitosten eteläpuolella sijaitsee vilkasliikenteinen Taipalsaarentie. Raskaan liikenteen liikennemäärät ovat pienet ja henkilöliikenteen ruuhkauiput ovat yhtäaikaista normaalin työmatkaliikenteen kanssa. Asemakaavamuutoksen myötä tuotannon nykyiset toimintaedellytykset säilyvät ja ympäröivään asutukseen ei kohdistu uusia vaikutuksia, kuten melua, pölyä tai tärinää.

Lähimpänä tehdasaluetta ovat kaakossa, Pallonkadun varrella sijaitsevat rivitalotontit. Pallonkadun ja Huopatehtaankadun väliset tontit on toteutettu suojaisina, pääosin kaksikerroksisten rakennusmassojen rajaamina umpikortteleina, jolloin rakennusmassat torjuvat suhteellisen hyvin tehdasalueelta kantautuvia liikenteen ja muun toiminnan ääniä. Pallon liiketontit (S-Market ja huoltoasema) toimivat puolestaan melua vaimentavina rakenteina tehdasalueen eteläpuolella olevien kortteleiden suuntaan. Teollisuus ja asuminen ovat sijoittuneet Pallon alueella perinteisesti rinta rinnan ja alue on ollut toiminnoiltaan monipuolinen.

Kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiasutuksen elinoloihin ja elinympäristöön. Kaavaratkaisu ei muuta asumisen ja teollisen maankäytön välisiä rajoja eikä kaavassa ole osoitettu alueelle uutta asumista.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen eikä laajenna nykyistä katu- ja infraverkkoa. Asemakaavamuutos koskee ennen kaikkea Outotecin alueen sisäisiä järjestelyitä, eikä muuta ympäröivän alueen rakennetta. Toiminnoiltaan alue säilyy edelleen työpaikka-alueena, eikä sen nykyinen asema kaupunkirakenteessa muutu. Neljästä erillisestä kiinteistöstä muodostetaan yksi kiinteistö ja käyttämättä jääneet venevalkama-alueet liitetään tuotantoalueeseen. Tarpeeton katualuevaraus poistuu ja liitetään korttelialueeseen.

6.5.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa paikallisesti kaupunkikuvaa, kun se mahdollistaa huonokuntoisimpien rakennusten purkamisen ja toisaalta tarjoaa mahdollisuuksia uudisrakentamiselle. Vesistölle avautuvien näkymien kannalta keskeinen rantakonttori on varustettu suojelumerkinnällä, minkä lisäksi vanhojen tiilirakennusten kokonaisuus on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rannan ja tiilirakennusten väliin on mahdollista sijoittaa myös uudisrakentamista, mikä lisää vesistölle suuntautuvien näkymien kerroksellisuutta ja vaihtelevuutta. 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.

Asemakaava mahdollistaa aurinkokeräimien sijoittamisen kattopinnoille. Keräimiä ei saa sijoittaa suojeltuihin rakennuksiin, joten ratkaisulla ei ole vaikutusta alueen arvorakennuksiin eikä niiden asemaan kaupunkikuvassa.



Näkymä Linnoitusniemeltä Pallonlahden puoleiselle rantavyöhykkeelle. Vasemmalla näkyvän tutkimuskeskuksen vaalean osan räystäskorkeus on hieman yli +93 metriä. Rannan puoleinen maksimiräystäskorkeus on asemakaavassa määrätty +95 metriin.

Mantereen puolelta katsottuna kaupunkikuvallinen muutos jää pienemmäksi erityisesti tontin itäosassa, jossa rakennusmassat peittyvät useasta suunnasta katsottuna Pallon alueen olemassa olevien rakennusten taakse. Sen sijaan tontin länsiosassa asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista myös toimistorakennusten ja tuotantorakennusten välisellä rakentamattomalla alueella, mikä voi muuttaa erityisesti etelän ja lounaan suuntaan avautuvia näkymiä.

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka sijoittuu Lappeenrannan linnoituksen, Pallon asuinalueen ja monimuotoisen, kehitysvaiheessa olevan Pallon työpaikka-alueen väliin. Asemakaava turvaa pääosaltaan kaupunkikuvaa jo kauan muodostaneiden, Lappeenrannan teolliseen historiaan kuuluvien rakennusten säilymistä.

6.5.3 Vaikutukset rakennuksiin ja rakenteisiin sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin

Kaavamuutoksella muodostuva TY-3-korttelialue on noin 3000 m² suurempi, kuin voimassa olevaa asemakaavan T- ja TTV3-alueet. Kaavamuutos mahdollistaa noin 41 853 krs-m²:n rakennusoikeuden, jossa on noin 358 krs-m² lisäystä voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lisäys johtuu tonttiin liitetystä lisämaasta. Pääosalla korttelialuetta tehokkuusluku pysyy ennallaan 0,8:ssa, mutta laskee entisen TTV3-alueen osalta 1,2:sta 0,8:aan. Kiinteistörekisterin mukaan alueella on toteutettu 18 388 krs-m² eli kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista 23 465 krs-m². Uudisrakentamisen paikkoja ei ole tarkasti osoitettu vaan se voi sijoittua käytännön tarpeiden mukaan kaavassa osoitetun rakennusalan sisälle.

Suunnittelun keskeisenä lähtökohtana on kehittää alueen toimintoja nykyistä rakennuskantaa hyödyntäen. Asemakaavamuutos turvaa arvokkaimpien rakennusten säilymistä suojelemaan määräyksillä. Samalla se tukee yleisemminkin olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä nykytilanteen toteavilla kaavamääräyksillä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaavamuutosalue rajautuu kaupungin hulevesiviemärin huoltotiehen, eikä tien käyttöön ei tule muutoksia. Korttelialueella tapahtuva lisärakentaminen ei aiheuta kunnallistekniikan lisärakentamisen

tarvetta. Olemassa olevia kunnallisteknisiä linjoja ei myöskään jouduta siirtämään tai muuttamaan.

6.5.4 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin

Pääosa kaavamuutosalueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”*Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki*”. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Kohdekuvauksessa ei mainita erikseen Outotecin alueen rakennuksia, mutta todetaan, että maisemakokonaisuuteen liittyy mm. Pallonlahden alue.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen on turvattu yleismääräyksellä: *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.*

Ohjaavana kaavana toimivassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rantakonttori on suojeltu merkinnällä sr-1 (suojehtava rakennus tai rakennusryhmä). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (merkintä T) eikä siinä rantakonttorin kohde-merkinnän lisäksi ole muita suojelumerkintöjä.

Asemakaavaratkaisu säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet, sillä siinä on suojeltu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta keskeisimmät rakennukset eli rantakonttori ja punatiilien tuotantorakennusten kokonaisuus. Rantakonttori on merkitty suojehtavaksi rakennukseksi (sr-24) eikä sitä saa purkaa. Punatiilien rakennusten ryhmä on puolestaan merkitty *kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Rakennuksessa saa suorittaa vain sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka säilyttävät julkisivun kaupunkikuvalliset arvot. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.* Merkintä turvaa punatiilien rakennusten säilymisen osana alueen teollisuushistoriaa ja kaupunkikuvaa. Rakennusten ohella säilyy myös säilytettävien rakennusten rajaama historiallinen Taipalsaarentien katulinjaus. Rakennusten suojelu on perusteltua historiallisista, rakennushistoriallisista ja kaupunkikuvallisista syistä.

Rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteiden säilymistä tukee myös se, että asemakaavalla ei käytännössä lisätä alueen kokonaisrakennusoikeutta. Lisäksi kaavassa on rajoitettu rakennusten räystäskorkeuksia erityisesti rannan tuntumassa, mikä edistää rakennusten sopeutumista kaupunkikuvaan.

Asemakaavaan merkittyjen suojelumerkintöjen ulkopuolelle jää alueen vanhimma rakennuskannasta niin sanottu makkaratehdas, joka on mahdollista purkaa. Rakennuksen hyödyntäminen Outotecin toiminnassa on vaikeaa ja se on erittäin huonossa kunnossa. Rakennusta ei voida käyttää kuin osittain (varastokäyttö), yläkerran lattia ei kestä kuormia ja viemärinti on puutteellinen. Rakennuksen kunnan huomioiden se on myös turvallisuusriski.

Alakerran rakenteet menevät osin piha-alueen alle ja ovat osin jo sortuneet. Lattioiden kantavuus muodostaa riskitekijän. Tehdasalueen käytön kannalta rakennuksen sijainti on ongelma, sillä se sijaitsee rantaan johtavan henkilöliikennetien kulmassa aiheuttaen liikenteellisen riskin ja ongelmakohdan. Rantahallin hyödyntäminen modernisointikokoonpanoon edellyttäisi turvallisempaa ja toimivaa rakenteiden siirtotietä. Samaa tietä käytetään henkilökunnan parkkialueen yhdystienä. Myös rakennuksen ulkokuoressa on huomattavia vaurioita (Outotecin tiedonanto kaavanlaatijalle, sähköposti 20.9.2018).

Kokonaisuutena asemakaavan vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön on positiivinen erityisesti verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jossa ei ole säilyttäviä merkintöjä minkään rakennuksen osalta. Asemakaavan mahdollistama rakennusten purkaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ssä, 127 §:ssä ja 139 §:ssä mainitut kriteerit. Lain tarkoittamia historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa ei turmella eikä purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista. Samalla, kun kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen teollisen toiminnan alueena, se turvaa keskeisten teollisuusrakennusten ja rantakonttorin säilymisen ja ohjaa lisäksi uudisrakentamista siten, että kaupunkikuvaan kohdistuvat muutokset ovat hallittuja.

Suojelutarpeen arvioinnissa on käytetty asemakaavamuutosta varten tehtyä rakennushistoriaselvitystä (Arkkitehtitoimisto LPV Jyväskylä Oy 2017).

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten kaavamuutoksella ei ole siltä osin vaikutuksia.

6.5.5 Vaikutukset seudullisten suunnitelmien toteutumiseen

Asemakaavamuutoksella ei ole seudullisia vaikutuksia. Kaavamuutos toteuttaa maakunta-kaavan merkintöjä.

6.6 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa savuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoin ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaava on laadittu siten, että se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistää koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavamuutoksella edistetään Outotecin toimintaedellytyksiä ja kehittymismahdollisuuksia Lappeenrannassa. Näin tuetaan Lappeenrannan asemaa aluekeskuksena, vahvistetaan alueen elinvoimaa ja hyödynnetään olemassa olevia vahvuuksia. Edellytykset Outoteciin liittyvän muun elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle paranevat.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan kaupunkirakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Asemakaava mahdollistaa palveluiden ja työpaikkojen säilymisen ja lisäämisen keskusta-alueella. Outotecille on helppo saapua. Alueella on kaikista suunnista hyvät yhteydet kevyelle liikenteelle ja joukkoliikenteen pysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnalliseen eikä maakunnalliseen liikennejärjestelmään, eikä tavaraliikenteeseen ohi kulkevalla teollisuusraiteella.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Uutta rakentamista ei ole asemakaavassa sijoitettu tulvavaara-alueille. Alimmasta sallitusta rakentamiskorkeudesta on annettu erikseen kaavamääräys. Kaavassa ei ole osoitettu sellaista rakentamista, joka olisi riskialtista sään ääri-ilmiöille.

Ekhäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Outotecin toiminnasta aiheutuu melua lähiympäristöön lähinnä ilmastointilaitteiden humina. Ilmastointia on ajastaen säädetty niin, ettei melu ole häiritsevää yöaikana. Sisätilojen toiminnasta ei kuulu melua piha-alueelle tai ympäristöön. Tavarankuljetusliikenne aiheuttaa ajoittaista melua lähiympäristöön. Alueelle ei ole osoitettu uutta melulle herkkää toimintaa. Tehtyjen selvitysten mukaan olemassa olevan asumisen melutasot jäävät pääosin valtioneuvoston päätöksen päivän ja yön ohjearvojen alle.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta maanpuolustukseen ja rajavallvonnan edellytyksiin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupunki* (RKY 2009). Asemakaavamuutoksella on suojeltu alueen vanhinta kaupunkirakennetta edustava ns. rantakonttori sekä keskeiset tiiliset tehdasrakennukset entisen Taipalsaarentien katulinjauksen varrella. Asemakaavamuutoksella ei ole heikentävää vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, koska kaava-alueen historian ja ominaislaadun kannalta keskeisimmät rakennukset on suojeltu. Lisäksi on annettu yleismääräys, joka turvaa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sisältyvien arvojen säilymistä.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Asemakaava-alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Kaavaratkaisu ei vaikuta ekologisten yhteyksien säilymiseen.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai viheralueverkoston jatkuvuuteen.

Uusiutumiskykyinen energianhuolto

Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäyriä.

Kaavalla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti merkittävien voimajohtojen tai kaasuputkien linjauksiin ja niiden toteuttamismahdollisuuksiin.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunnittelualueesta on laadittu havainnepiirros, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Kaava mahdollistaa myös muunlaisen massoittelemisen toteuttamisen.

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

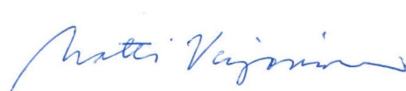
Tonttien yhdistäminen, katualueen lakkauttaminen Pallonkadun pohjoispäässä ja uuden katualueen rakentaminen voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy MRL 52 §:n mukaisesti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto.

Lappeenrannassa 9.5.2019

Tarja Luukkonen
Kaavasuunnittelija


Matti Veijovuori
Asemakaava-arkkitehti


Maarit Pimiä
Kaupunginarkkitehti