



Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: lausuntopyyntö 8.3.2019

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

Lausunto annetaan 27.2.2019 päivätystä kaavamuuosluonnoksesta.

Suunnittelualue ja tavoitteet

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

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

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

Lähtötiedot ja nykytilanne

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

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

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

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

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

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

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

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

Suunnittelutilanne

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

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

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

Kaavaratkaisu

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

yhdistetään Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sijaitsevat teollisuustontit (T ja TTV) toisiinsa. Suunnittelualue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Suunnittelualueella sijaitsevat pienet kaupungin omistuksessa olleet puistoalueet ja Pallonkadun pohjoispään katualue liitetään teollisuustonttiin, minkä lisäksi kaava mahdollistaa uuden ajoneuvoliittymän Tukkikadulta. Rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan verrattuna pysyy lähes samana, lisäys on noin 136 k-m². Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu asemakaavamuutoksella 41 631 krs-m². Venevalkama-alueiden (LV) käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueeksi.

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto

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

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

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

Maaperän nykyinen tila on otettu kaavamääräyksissä asianmukaisesti huomioon.

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

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

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

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

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

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti. Hyväksymismerkinnät ovat lausunnon lopussa.

Alueidenkäyttöpäällikkö

Pertti Pertola

Arkkitehti

Annu Tulonen

Tiedoksi

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

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

Esittelijä Tulonen Annu 03.04.2019 10:47

Perttola Pertti 03.04.2019 10:49



24.04.2019

LAR/97/1002.03.00/2019

Lausunto

24.04.2019

MV/74/05.02.00/2019 1 (1)

Lappeenrannan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite Lausuntopyyntö 11.3.2019

Asia **LAPPEENRANTA, Outotecin alueen asemakaavan muutos, Pallo-Tyysterniemen kaupunginosa**

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Museoviraston lausuntoa Outotec Oy:n asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnoksesta. Museovirasto antaa lausuntonsa maa- ja vesialueiden arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Suunnittelu koskee Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sijaitsevia Outotecin tontteja, viereistä peltoaluetta ja venevalkamia (Pallo 4, kortteli 52, tontit 8 ja 9 ja osa yleistä aluetta). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen teollisuusalueena sekä selkeyttää kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta. Asemakaavalla ratkaistaan myös rakennussuojelukysymykset.

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

Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan rakennetun ympäristön osalta lausunnonantaja on Etelä-Karjalan museo.

Yli-intendentti

Petri Halinen

Intendentti

Helena Ranta

Tiedoksi Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lappeenrannan kaupunki/Museotoimi
Etelä-Karjalan museo, Sini Saarilahti

Museovirasto
PL 913
00101 Helsinki

Asiakirjan nimi: LAPPEENRANTA, Outotecin alueen asemakaavan muutos, Pallo-
Tyysterniemen kaupunginosa
Asiakirjan päivämäärä: 24.04.2019
Diaarinumero: MV/74/05.02.00/2019
Asiakirjan tunnus / Docid: 187815
Asiakirjan allekirjoittajat: Intendentti, Helena Ranta, Esittelijä, 24.4.2019 12:18:52, C=FI
Yli-intendentti, Petri Halinen, Päättäjä, 24.4.2019 13:10:43, C=FI
Tarkistesumma: 9njln9kZ8r2MmUBys6tknlbNgy8=

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Museoviraston sähköisessä tietojärjestelmässä. Lisätietoja
Museoviraston kirjaamosta (0295 33 6000, kirjaamo@museovirasto.fi)

kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite: Lausuntopyyntö 8.3.2019

**Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan: Outotec (Filters) Oy
asemakaavan ja tonttijaon muutos Pallo-Tyysterniemi (4) kortteli 52 tontit 8 ja 9**

Väylävirasto on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Pallo-Tyysterniemen kaupunginosaan. Suunnittelu koskee Outotecin tontteja, viereistä puistoaluetta ja venevalkamia. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen teollisuusalueena sekä selkiyttää kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta. Muutoksella selkeytetään tonttien käyttöä ja asemakaavaa ajantasaistetaan nykyisen käytön mukaiseksi. Suunnittelun tavoitteena on yhdistää nykyiset tontit 8 ja 9. Pallonkadun tontin sisään tuleva pohjoispää liitetään muodostettavaan tonttiin.

Pallonkadun tasoristeys

Kaavan tavoitteet ja kaavamuutoksella toteutettavat muutokset ovat selkeät. Alustavan kaavaluonnoksen perusteella Pallonkatu lyhenee nykyiseen kaavaan verrattuna siten, että kaavan mukainen Pallonkatu päättyy Satamatiehen.

Tehtaan tontille rakennettu aita on tasoristeyskohdalla noin 6 metrin etäisyydellä raiteen keskilinjasta. Umpinainen aita muodostaa näkemäesteen ja riskin tasoristeyskohdan liikenneturvallisuudelle. Junaliikenteen nopeusrajoitus alueella on kuitenkin alhainen, tasoristeyskohdalle on asetettu stop-merkit tehtaan suunnalta tultaessa ja tasoristeystä käytetään ensisijaisesti muuhun kuin henkilöliikenteeseen.

Rautatiealueen leveys

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

16.4.2019

Rakentamisan etäisyys rautatiestä

Kaava-alueella lähimmät olemassa olevat rakennukset sijaitsevat noin 10 metrin etäisyydellä raiteen keskilinjasta. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta. Väylävirastolla on ratalain mukaisesti oikeus rajoittaa muun muassa puuston kasvua sekä rakentamista suoja-alueella. Oikeus ei koske rakennuksen pitämistä asemakaava-alueella (RataL 41 §), mutta siitä huolimatta ohjaamme uutta rakentamista ensisijaisesti muualle kuin suoja-alueelle. Suoja-alueelle rakennettaville rakennuksille kohdistuu myös tyypillisesti suurimmat rautatien melu- ja tärinähaitat.

Päivi Nuutinen
osastonjohtaja
Väylien suunnitteluosasto

Juha Tiainen
asiantuntija, maankäyttö
Radanpidon palvelut -yksikkö

Tiedoksi

Markku Ahtiainen
Seppo Mikkonen
Kimmo Tiainen, Ramboll CM Oy
Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Liikenne- ja Ympäristö -vastuualueet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Asian VÄYLÄ/2662/03.01.02/2019 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus

Juha Tiainen

24.04.2019 15:05:57

Asianhallinta

24.04.2019 15:05:57

Päivi Nuutinen

25.04.2019 10:08:18

Proxy

25.04.2019 10:05:29



23.3.2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Viite: lausuntopyyntö 11.3.2019

**LAPPEENRANTA PALLO-TYYSTERNIEMI, OUTOTEC FILTERS, ASEMAKAAVAMUUTOS
4 Pallo-Tyysterniemi kortteli 52**

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-karjalan museon lausuntoa otsikon asemakaavan muutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Kaavan tavoitteena on Outotec (Filters) Oy:n tonttien käytön selkeyttäminen ja asemakaavan ajantasaistaminen nykyisen käytön mukaiseksi. Suunnittelun tavoitteena on yhdistää nykyiset tontit 8 ja 9. Pallonkadun tontin sisään tuleva pohjoispää liitetään muodostettavaan tonttiin. Uusi katuliittymä avataan Tukkipadulta tontille. Liittymän tarkoitus on eriyttää teollisuustontin raskas liikenne ja toimistoliikenne toisistaan.

Kaavas suunnittelussa huomioidaan sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella ranta-alueella ja liikenteen toimivuus.

Kaavaa on valmisteltu tiiviissä vuorovaikutuksessa Etelä-Karjalan museon kanssa ja alueen suojelumääräykset sovitettu vastaamaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja sekä huomioitu rakennusten tarve ja käyttö tulevaisuudessa.

Museo katsoo, että alueen oleelliset ja tyypilliset kulttuuriarvot on huomioitu hyvin kaavaluonnoksessa.

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Reija Eeva
Intendentti

Sini Saarilahti
amanuessi, rakennusperintö

Museotoimi

Tiedoksi: Museovirasto/KYS/Itä- ja Pohjois-Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus/Pertti Perttola, Annu Tulonen,
Tuija Mustonen

27.3.2019

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

28.03.2019

LPR/97/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 8.3.2019

**LAUSUNTO OUTOTEC (FILTERS) ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA
PALLO-TYYSTERNIEMI (4) KORTTELI 52 TONTIT 8 JA 9**

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kaavoitettavan alueen tulevan tonttiliittymän kohdalla liitekarttojen mukaisesti sähkö-, kaukolämpö- ja vesihuoltoverkostoa. Liittymää rakennettaessa verkostot on huomioitava ja mahdollisesti lisäsuojattava, ainakin sähköverkko. Mikäli nykyisille verkostoille joudutaan tekemään muutoksia ja suojauksia, perimme niistä aiheutuneet kustannukset. Muutosalueelle jäävät verkostot tarvitsevat asianmukaiset rasitteet. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAPERKOT OY


Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

Liitteet

kartta sähköjakeluverkosta
kartta vesi- ja kaukolämpöverkosta



Kohde / sis.
Sähkönjakeluverkko

**Lappeenrannan
energiaverkot oy**

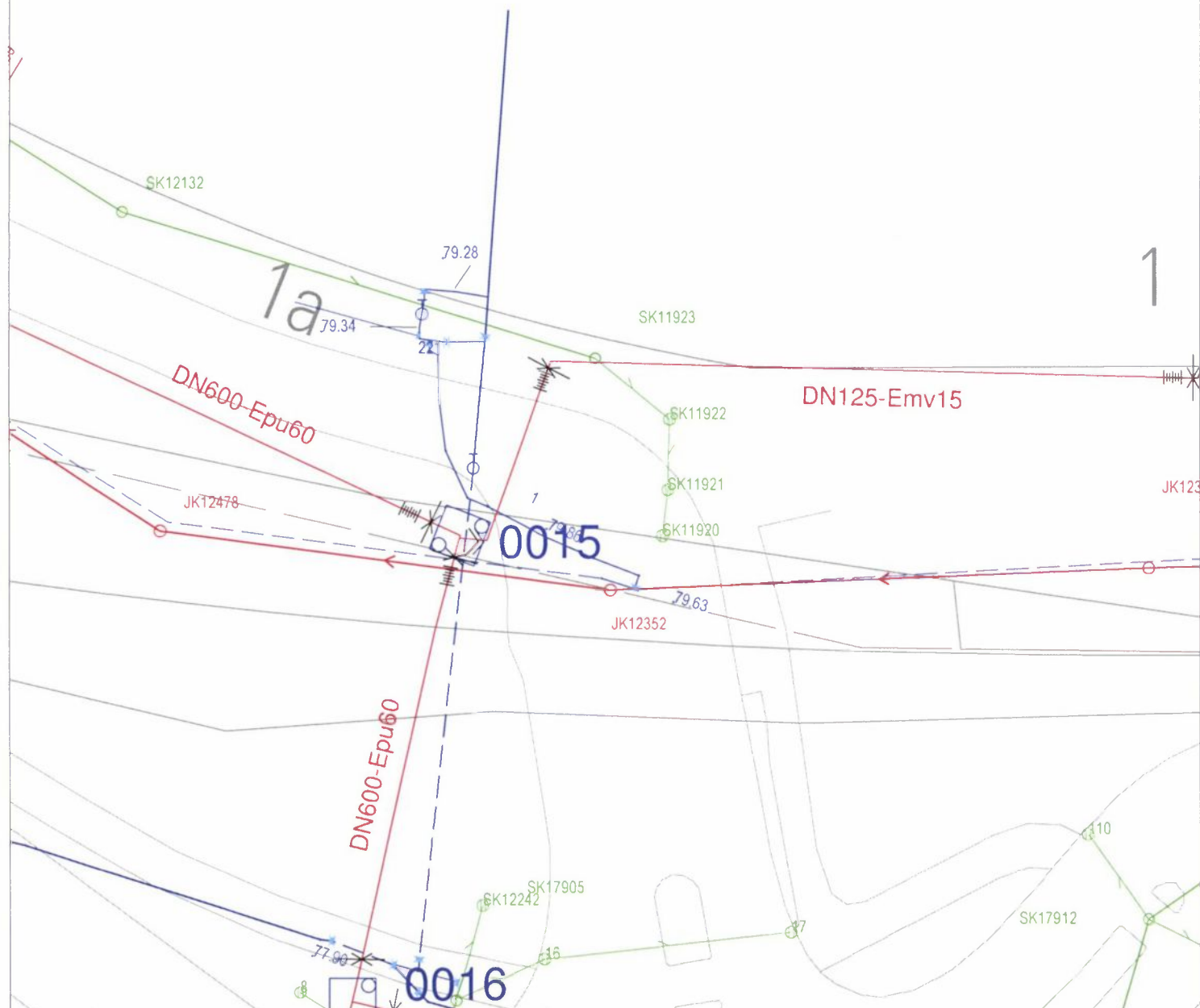
Simolantie 18
53600 Lappeenranta

Mittakaava:
1:1000

Paperikoko:
A3

Suunnittelija
Päivämäärä
Hyväksyjä
Piirustus no.
Työ no.

POUTANMO
25.03.2019 10:10:05



Kohde / sis. OUTOTEC liittymä, LAUSUNTO VESI JA KL		Suunnittelija	
		Hyväksyjä	
		Piirustustaji	
		Piirustus	
		Mittakaava	Projekti no.
		1:500	
Putkitöiden työno:	Maanrakennustöiden työno:	Eristystöiden työno:	



Päiväys
11.3.2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/97/10.02.03.00/2019
Lausuntopyyntö 11.3.2019

**LPR/97/10.02.03.00/2019 Outotec (Filters) Oy:n asemakaavan ja tonttijaon muutos 4
Pallo-Tyysterniemi korttelin 52 tonteille 8 ja 9**

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan teollisuusalueen kehittäminen sekä selkiytetään kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta.

Asemakaava-alueella on yksityisen ja kaupungin maanomistusta.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee teollisuustonttien 8 ja 9 omistajan kanssa kaupungin omistamien tontin muodostusosien (yhteensä 2864 m²) myynnistä teollisuustontin omistajalle. Kauppakirja tontin muodostusosista allekirjoitetaan asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 19.3.2019

Riitta Puurtinen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Lausunto

25.3.2019

Dnro

LPR/97/10.02.03.00/2019

**Outotec (Filters) Oy asemakaavan ja tonttijaon muutos Pallo-Tyysterniemi (4) kortteli
52 tontit 8 ja 9**

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehitys toimialan Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan otsikon mukaiseen asemakaavaan muutokseen liittyen seuraavaa:

- Outotec (Filters) Oy: kaavassa katualueena oleva tumpi (Tukkikadun itäpää), josta tonttiliittymät tällä hetkellä muutetaan tontiksi rataa asti

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.



Päiväys

Dnro

LPR/97/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 8.3.2019

Outotec (Filters) Oy asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Outotec Oy:n asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

11.3.2019

Lappeenranta
Kaupunkisuunnittelu

11.3.2019

**OUTOTEC (FILTERS) OY ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
PALLO-TYYSTERNIEMI (4) KORTTELI 52 TONTIT 8 JA 9**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

Ystävällisin terveisin
Elisa Oyj
Coverage and Availability Services

Mika Björkqvist
Projektipäällikkö



Lähettilä: Deski /Telia Finland Oy /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Lähetetty: 12. maaliskuuta 2019 9:39
Vastaanottaja: Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Outotec (Filters) Oy:n asemakaavamuutoksen lausuntopyyntö

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Terveisin,
Henrik Myller
Production Desk
Telia Company
p. 020 1332710
www.telia.fi/televerkko

From: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 11. maaliskuuta 2019 8.20
To: 'kirjaamo@vayla.fi' <kirjaamo@vayla.fi>; EKL kirjaamo <Etela-Karjalan.liitto@ekarjala.fi>;
'kirjaamo@museovirasto.fi' <kirjaamo@museovirasto.fi>; LRE Hallintopalvelu <hallinto@lreoy.fi>; Väisänen Sami <Sami.Vaisanen@lreoy.fi>; Horppu Jouni <Jouni.Horppu@lreoy.fi>; Kylliäinen Ami <Ami.Kylliainen@lreoy.fi>; Deski /Telia Finland Oy /Tampere <production-desk@teliacompany.com>;
'verkontuki@elisa.fi' <verkontuki@elisa.fi>; 'Mikko.Kaarlampi@gasum.com' <Mikko.Kaarlampi@gasum.com>;
'timo.kyllonen@gasum.fi' <timo.kyllonen@gasum.fi>; 'kirjaamo@tukes.fi' <kirjaamo@tukes.fi>; Lato <lato@lappeenranta.fi>
Subject: Outotec (Filters) Oy:n asemakaavamuutoksen lausuntopyyntö

Hei.

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Outotecin alueelle Pallo- Tyysterniemen kaupunginosaan.
Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan asemakaavamuutoksen ennakkokuulemisen lausuntopyynnön.

Aineistolinkki: [https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Pohjoinen-alue/Outotec-\(Filters\)-Oy](https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Pohjoinen-alue/Outotec-(Filters)-Oy)

Ystävällisin terveisin

Hanna-Maija Marttinen
kaavavalmistelija / kaavasuunnittelija ts

puh. 040 809 8657
Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu
Villimiehenkatu 1 /PL 11
53101 LAPPEENRANTA
www.lappeenranta.fi



18.3.2019

LPR/97/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 11.3.2019

**ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAKAAVALUONNOKSESTA: Outotec (Filters) Oy,
PALLO-TYYSTERNIEMI (4), Kortteli 52, tontit 8 ja 9**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Pallo-Tyysterniemen kaupungin-osaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen teollisuusalueena sekä selkiyttää kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta.

Asemakaavamuutos koskee Pien-Saimaan Pallonlahden rantaan rajoittuvaa Outotecin teollisuusaluetta Pallo-Tyysterniemen kaupunginosassa sekä viereistä puisto-, katu- ja venevalkama-aluetta. Suunnittelun tavoitteena on yhdistää korttelin 52 tontit 8 ja 9, joilla on voimassa eri aikaan laaditut asemakaavat. Samalla liitetään tonttiin kaupungin omistamia, Outotecin käytössä olevia pieniä maa-alueita ja lakkautettava Pallonkadun pohjoispää. Tonttien sisäinen liikenne järjestetään uudelleen siten, että eriytetään raskas liikenne kulkemaan uuden, Tukkipadulta avattavan katuliittymän kautta. Kaavamuutoksessa tarkastellaan myös korttelin vanhojen teollisuusrakennusten suojelutarve.

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

Alueella on 1800-luvulta lähtien toiminut erilaista teollisuutta, minkä seurauksena suunnittelualueella on maaperään päätyneet 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. Maaperää on kunnostettu myös vuonna 2013.

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

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei sillä ole kommentoitavaa asemakaavaluonnoksesta.

Maritta Arokivi
terveysvalvonnan johtaja vs

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.



15.3.2019

LPR/97/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 8.3.2019

**ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS:
PALLO-TYYSTERNIEMI (4), Kortteli 52, tontit 8 ja 9**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Pallo-Tyysterniemen kaupungin-osaan. Suunnittelu koskee Outotecin tontteja sekä viereitä puistoaluetta ja venevalkamia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on selkiyttää kiinteistöjakoja sekä kaavatilannetta ja mahdollistaa alueen kehittäminen teollisuusalueena. Asemakaavalla ratkaistaan rakennuksiin liittyvät suojelukysymykset.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Asemakaavaluonnoksesta tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole huomautettavaa.

Ilkka Räsänen
ympäristöjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.

25.3.2019

402/36/2019

Lappeenrannan kaupunki

PL 11

53101 LAPPEENRANTA

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

25.03.2019

LPR/97/10.02.0300/2019

Asia

Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Outotec (Filters) Oy

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Lappeenrannan kaupungin lausuntopyynnön, joka koskee asemakaavan muutosta Outotecin teollisuusalueella Pallo- Tyysterniemen kaupunginosassa sekä viereistä puisto-, katu- ja venevalkama-aluetta. Alue sijaitsee n. 1km luoteeseen Lappeenrannan keskustasta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittämisen teollisuusalueena sekä selkiyttää kiinteistöjakoa ja kaavatilannetta. Samalla on tarkoitus ratkaista myös rakennusten suojelukysymykset. Suunnittelun tavoitteena on yhdistää Outotecin omistamat nykyiset tontit 8 ja 9.

Suunnittelualueella olevat kaksi asemakaavaa yhdistetään. Asemakaava muutoksessa alue on osoitettu kokonaisuudessaan kaavamerkinnällä TY (teollisuus- rakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Asemakaavassa Pallonkadun pohjoispää lakkautetaan katualueena ja liitetään muodostettavaan tonttiin. Lisäksi uusi katuliittymä avataan Tukkikadulta tontille. Liittymän tarkoitus on parantaa tontin sisäistä turvallisuutta eriyttämällä teollisuustontin raskas liikenne ja toimistoliikenne toisistaan. Asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tontille.

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

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

Timo Kukkola
ylitarkastaja

Alina Laine
ylitarkastaja

Tiedoksi

Outotec (Filters) Oy
FSP Finnish Steel Painting Oy

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Helsinki
PL 66
(Opastinsilta 12 B)
00521 Helsinki

Tampere
Yliopistonkatu 38
33100 Tampere

Rovaniemi
Valtakatu 2
96100 Rovaniemi

Vaihe 029 5052 000
www.tukes.fi
kirjaamo@tukes.fi
Y-tunnus 1021277-9

1.4.2019

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Outotec (Filters) Oy:n asemakaavamuutoksesta

Asemakaavamuutoksella selkiytetään Pallo-Tyysterniemen alueen teollisuusaluetta yhdistämällä olevat teollisuustontit toisiinsa. Alueen pienet puistoalueet, venevalkamat sekä Pallonkadun pohjoispään katualue liitetään teollisuusalueeseen. Liikennejärjestelyjä parannetaan Tukkipäädin uudella ajoneuvoliittymällä. Etelä-Karjalan liitto pitää hyvänä ratkaisuna tontin käytön parantamista sekä alueen työ- ja liikenneturvallisuuden lisäämistä. Pallonkadun pohjoispään nykyinen käyttö tontin osana vakinaistetaan ja kaavalla vahvistetaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittymiselle alueelle. Kaava on voimassaolevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan mukainen.

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

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



Matti Viialainen
maakuntajohtaja



Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja