



Lappeenrannan kaupunki  
Brahenkatu 5 a  
53100 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 8.11.2023 (LPR/1134/10.03.00.02/2023)

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, Poikkeamislupa määräalalle, 15 Harapaisen kaupunginosa, Harapaisen puistoalueet 405-15-9903-0, Lappeenranta**

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupungilla on vireillä poikkeamislupahakemus koskien poikkeamista asemakaavasta määräalalla 15 Harapaisen kaupunginosan yleisellä alueella Harapaisen puistoalueet.

Poikkeamisen syynä on varastokentän rakentaminen asemakaavan luonnontilassa säilytettävälle puistoalueelle. Tarkoitus on rakentaa paikoitus- ja varastokenttä nosturikalustolle Ruukintie 4 ja 6 tontteihin liitettävälle lisämaalle puistoalueelta. Määräalalle on tehty vuokrasopimus Lappeenrannan maaomaisuuden hallinnan kanssa. Varastokentällä on suuri tarve kaluston määrällisen kasvun turvalliseen säilytykseen.

Poikkeamisluvan hakija on käynnistänyt asemakaavamuutoksen, jolla kyseinen määräala on tarkoitus liittää korttelin 15 tontteihin 4 ja 5.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1968. Alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja se liittyy suoraan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TVV'). Lausuntopyynnön mukaan alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa ja puistoaluetta liittää viereiseen korttelialueeseen.

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Voimassa olevassa yleiskaavassa kohde kuuluu kaupallisten palvelujen alueeseen (merkintä KM-4), jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Lisäksi alue on osoitettu kuuluvan vedenottaman lähisuojavyöhykkeeseen (Is) ja kaavan yleismääräyksissä on hulevesiä koskevia määräyksiä. Yleiskaavan KM-4 merkintä ulottuu valtatie 6:lle saakka ja sen itäpuolella on kapeahko lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Ulkoilureitti on osa Etelä-Karjalan maakuntakaavaan merkittyä viheryhteystarvetta/ekologista käytävää (Karhuvuori–Myllysaari).

Luontoarvot

Luonnontilassa säilytettävä puistoalue, jonka alueelle poikkeamislupakohde sijoittuu, toteuttaa Etelä-Karjalan maakuntakaavaan

27.11.2023

merkittyä viheryhteystarvetta/ekologista käytävää (Karhuvuori–Myllysaari). Poikkeamislupahakemuksen alue sijoittuu ekologisen yhteyden kannalta jo valmiiksi pirstoutuneeseen ympäristöön Kuutostien ylityspaikan kohdalla. Viheryhteyksinä toimivien puistoalueiden siirtämistä muuhun maankäyttöön tulisi tarkastella kriittisesti.

#### Pohja- ja hulevedet

Poikkeamislupahakemuksen kohdealue sijoittuu Lappeenrannan meijerin (0540503) 2-luokan pohjavesialueelle (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). GTK:n maaperäkartan (1:20 000) mukaan alueen maaperä on karkeaa hietaa (hieno hiekka).

Lausuntopyyntöasiakirjoissa olevan yleiskaavaotteen mukaan kohdealue sijoittuu vedenottamon lähisuojavyöhykkeelle. Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa maalämpöjärjestelmiä. ELY-keskuksen pohjavesialueiden tarkistamistyössä (Lappeenrannassa tehty 2021) saatujen tietojen mukaan pohjavesialueella, hakemuksen mukaiselta kohdealueelta noin 540 m etäisyydellä sijainnut Osuusmeijerin vedenottamo ei ole enää yhdyskuntien vedenhankinta- tai varavedenottokäytössä. Em. tiedon perusteella ELY-keskus luokitteli pohjavesialueen vuonna 2021 I-luokasta luokkaan 2. ELY-keskus tuo myös esiin, että vedenottamolle ei ole eikä ole aiemminkaan ollut määrätty vesilain mukaista vedenottamon suoja-alueita, jolle olisi annettu alueiden käyttöä koskevia rajoituksia ja/tai määräyksiä. Lappeenrannan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa (2014) vedenottamolle ei myöskään ole määritetty ns. ohjeellista suojavyöhykettä. ELY-keskus olettaa, että yleiskaavassa esitetty vedenottamon lähisuojavyöhyke - merkintä perustuu kaavan laadinnan aikana maalämpökaivoista annettuihin ja käytettyihin ohjeistuksiin vedenottamoiden huomioimisesta.

Lausuntopyyntöasiakirjojen mukaan rakennettava kenttä on esitetty tehtävän luonnonkiviaineksista ja pintamateriaalina on esitetty käytettävän 0–32 mm kalliomursketta. Asiakirjoista ei käy tarkemmin ilmi rakenteessa käytettävien luonnonkiviainesten laatu. ELY-keskus toteaa, että mikäli kenttärakenteissa olisi tarkoitus käyttää hyödyksi esim. muualla rakentamisessa syntyneitä ns. ylijäämämaita, tulee asiasta ja mahdollisesta ympäristöluvan tarpeesta keskustella kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa. ELY-keskus tuo esiin, että yleisesti ottaen pohjavesialueille ei tule läjittää suuria määriä hienoainesta, kuten savea, silttiä tai hienoainestainesta sisältäviä maamassoja eikä myöskään suuria määriä orgaanista ainesta sisältävää materiaalia, koska ainekset saattavat vaikuttaa pohjaveden laatuun. Edellä mainitun kaltaisten materiaalien käyttö/läjitys pohjavesialueella voi edellyttää ympäristölupaa. Kenttärakenteissa käytettävien maa-ainesten osalta ELY-keskus toteaa myös, että maa-ainesten tulee olla puhtaita. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maa-ainesta, jonka haitta-ainepitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvot alueen taustapitoisuudet huomioiden.

Varastokenttärakenteiden ja esitetyn hulevesien hallinnan osalta ELY-keskus toteaa, että mikäli kentän käytöstä tai varastoitavista koneista voi

27.11.2023

aiheutua haitta-aineiden pääsyä tai vuotoja maahan ja edelleen imeytymisen kautta pohjaveteen, tulee maankäytöltä edellyttää kenttärakenteen pinnoittamista sekä hulevesien suunnitelmallisempaa hallintaa ja käsittelyä. Esimerkiksi varastokentän pinnoitus (esim. asfaltti) sekä hulevesien keräys ja hallinta mahdollisine käsittelyjärjestelmineen (esim. näytteenottoaivot, öljynerotuskaivot) ja sulkumekanismien, voivat ehkäistä maaperän pilaantumisriskiä ja parantaa pohjaveden suojelun tasoa alueella.

Yleiskaavaotteen KM-4 -aluevarauksen mukaan alueen muuttamisessa teollisuusalueesta kaupallisten palveluiden alueeksi tulee erityisesti ottaa huomioon nykyisten ja uusien toimintojen yhteensovittaminen ja toteuttamisen vaiheistaminen. ELY-keskus katsoo, että alueen laajentamisessa tulisi huomioida yleiskaavalla ohjattu maankäytön muutos vähemmän ympäristökuormittavampaan suuntaan. Tämän vuoksi voi olla perusteltua, että uusilta piha-alueilta ja kenttärakenteilta edellytettäisiin, että maaperän ja pohjaveden suojele otettaisiin aiempaa maankäyttöä paremmin huomioon.

Kaakkois-Suomen vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2022-2027 Lappeenrannan meijerin pohjavesialue on nimetty riskialueeksi pohjavesialueen laadussa havaittujen ihmistoiminnan vaikutusten vuoksi. Pohjavesialueen kemiallinen ja määrällinen tila on luokiteltu hyväksi. Vesienhoidon tavoitteena on saavuttaa ja turvata pohjavesien hyvä tila. Kaakkois-Suomen vesienhoidon toimenpideohjelman mukaan: *Pohjavesialueille ei nykyisin sijoiteta enää uusia pohjaveden määrälle tai laadulle mahdollista riskiä aiheuttavaa teollisuus- tai yritystoimintaa. Mikäli toimintojen sijoittaminen on perustelluista syistä välttämätöntä, niiden aiheuttamat riskit pohjavedelle poistetaan teknisillä ja toiminnallisilla keinoin. Ennen toiminnan sijoittamista pohjavesialueelle on selvitettävä yksityiskohtaisesti muun muassa suunnitellun sijoituspaikan maaperä- ja pohjavesiolosuhteet sekä arvioitava pohjavedelle mahdollisesti aiheutuvat riskit. Pohjavesialueelle sijoituksessaan toiminta tulee suojata kaksinkertaisesti ja joskus myös kolminkertaisesti. Joissakin tapauksissa suojattunakaan sijoittuminen ei ole ollut mahdollista.*

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskus pitää valitettavana lähivirkistysalueiden siirtämistä muuhun maankäyttöön erityisesti maakunnallisestikin tunnistettujen viheryhteyksien varrelta. Mahdolliset muutostarpeet olisi hyvä ennakoita ja toteuttaa asemakaavoituksen keinoin, jolloin myös vaikutuksia tutkittaisiin ja arvioitaisiin yksittäistä tonttia laajemmin.

ELY-keskus ei näe estettä poikkeamislupahakemuksen mukaisen nosturikaluston käyttöön tarkoitetun paikoitus- ja varastointikentän laajentamiselle, mikäli edellä esitetyt asiat pohja- ja hulevesien huomioidon osalta otetaan jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tarvittavilta osin huomioon. Ympäristönsuojelulain 16 § ja 17 §:n mukaiset maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot tulee myös ottaa huomioon.

27.11.2023

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että poikkeamisvalta asiassa on kaupungilla. Nykyisen asemakaavan päivitystarve on ajankohtaista.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Pertola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen  
Etelä-Karjalan museo; Esa Hertell  
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi