



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnö 19.5.2025 (Dnro LPR/1179/10.02.02/2018)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta, Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, eteläisen osa-alueen vaiheen 2 osayleiskaava

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa osayleiskaavan kaavaluonnoksesta. Kaava-alue sijaitsee Lappeenrannan keskustaajaman eteläpuolella. Kaavan suunnittelualue kattaa lhalaisen kaupunginosan, pienen osan Mäntylän ja Kuuselan kaupunginosista sekä Hanhijärven, Hanhikempin, Vihtolan, Rantalan, Kaipialan, Kalliokosken, Karkkolan, Sinkkolan, Suokkaankylän, Lasalan ja Rasalan kyläalueita

Osayleiskaavatyön tavoitteena todetaan olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen taajama-alueilla. Olemassa olevia kyläalueita tullaan kehittämään taajaman läheisenä maaseutuna keskustaajamaa hajauttamatta. Samalla varmistetaan maaseudun monipuolisen yritystoiminnan edellytykset. Kaavan tavoitteisiin kuuluvat myös luonnonympäristöjen ja -arvojen huomioiminen ja turvaaminen, Karhusjärven kallioalueen virkistyskäyttömahdollisuuksien tutkiminen, hyvien yhtenäisten peltoalueiden ja talousmetsien osoittaminen sekä pohjavesien hyvän tilan turvaaminen. Lisäksi kaavan tavoitteissa on huomioitu merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen, lhalaisen kaivos- ja teollisuustoimintojen ja tulevaisuuden turvaaminen, yhdyskuntateknisten verkostojen ja alueiden tarpeiden sekä alueelle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden huomioiminen. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena sekä suoraan rakentamista ohjaavana.

Yleistä kaavan tavoitteista

Pyrkimys olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen niin taajama- kuin kyläalueillakin on kansallisen ilmasto- ja energiasstrategian tavoitteiden mukaista alueidenkäyttöä. Osayleiskaavan ilmastovaikutuksia, ilmaston muutoksen aiheuttamat riskit ja ilmastotavoitteet on huomioitu läpi kaavaprosessin.

Kaavaprosessi ja tavoitevuosi

Lappeenrannan eteläisten alueiden yleiskaavoitus käynnistyi jo vuonna 2009. Kaava-alue jaettiin kiireellisyysden mukaan kolmeen vaiheeseen, joista osa 1 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.11.2016 ja sai lainvoiman seuraavan vuoden alussa.

18.08.2025

Osa-alueiden 2 ja 3 yhdistämisestä päätettiin vuonna 2018. Kaavasta pidettiin uusi aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu joulukuussa 2024. Tuota ennen kaava-aluetta oli useita kertoja laajennettu ja siihen oli sisällytetty myös Hyväristönmäen alue. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä lausuntoa varten loppuvuodesta 2024.

Kaavatyötä käynnistettäessä yleiskaavan tavoitevuosi, 2030, oli runsaan 20 vuoden päässä. Kaavaprosessin venyttyä tavoitevuoteen on aikaa enää viisi vuotta, kaavaa hyväksyttäessä ehkä neljä. Kaavaselostuksesta käy kuitenkin ilmi, että kaavatyössä on katse ollut selkeästi vuotta 2030 kauempana ja asioita on tutkittu pidemmällä aikajänteellä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ehdottaakin harkittavaksi kaavan tavoitevuoden muuttamista esim. vuoteen 2040. Tämä muutos olisi selkeä lopputulema jo tehdystä kaavatyöstä.

Pintavedet

Kaavaluonnoksessa on huomioitu Rakkolanjoen välttävä ekologinen tila sekä vesimuodostuman tilan heikentämisen ehkäisy. Kaavan yleisissä määräyksissä esitetyt hulevesien hallintaa koskevat määräykset ovat riittävät alueelta kertyvän hulevesikuormituksen hallitsemiseksi pintavesiin.

Pohjavedet

Suunnittelualueelle sijoittuvat Hanhikempin (0540502) 1-luokan ja Huhtiniemen (0540501) 1E-luokan pohjavesialueet on huomioitu kaavaluonnoksessa omalla aluerajauksellaan (pv-merkintä) ja sitä koskevalla kaavamääräyksellä. ELY-keskuksen näkemys on, että kaavamääräys pitää sisällään olennaiset määräykset pohjavesialueiden pohjaveden suojelemiseksi. ELY-keskus kuitenkin esittää harkittavaksi, että kaavamääräystä tarkennetaan kiellolla maalämpökaivojen poraamisesta pohjavesialueella. Viime aikoina maalämpökaivojen poraamiseen pohjavesialueella on edellytetty vesitalousluvan hakemista vesilain (587/2011) 3 luvun 2 §:n perusteella. Nykyisen oikeuskäytännön mukaan vesitalousluvan myöntämisen edellytykset eivät maalämpökaivojen sijoittamisessa pohjavesialueelle ole intressivertailuun perustuen kuitenkaan täyttyneet. Korkein hallinto-oikeus on antanut muun muassa seuraavat vuosikirjapäätökset maalämpökaivoihin liittyen: KHO 2015:150 ja KHO 2019:37.

Kaavaselostuksen kappaleessa 6.7.1. *Pinta- ja pohjavedet* todetaan, että kaavaan merkityille pohjavesialueille *ei ole kaavalla osoitettu sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi pohjavesiä tai vaarantaisi pohjavesien hyvän tilan*. Hanhikempin pohjavesialueen pohjoisosiin on kaavaluonnoksessa kuitenkin osoitettu varaus kaivos- ja teollisuustoimintojen apualueelle (EL-1), joka varataan kaivostoiminnan sivutuotteiden läjitys- ja varastointialueeksi. ELY-keskus toteaa, että kaivostoiminnan sivutuotteiden läjitys ja varastointi on sellaista toimintaa, mikä voi aiheuttaa riskiä pohjaveden laadulle ja/tai määrälle. Asia on siten kaavaselostuksessa esitetty osin virheellisesti mahdollisia

18.08.2025

pohjavesivaikutuksia vähätellen. ELY-keskus tuo esiin, että Hanhikempin pohjavesialueen pohjaveden laadussa on jo nykyisellään havaittu luonnontilastaan kohonneita pitoisuuksia mm. sulfaattia ja kaivostoiminnan apualueiden vaikutukset pohjaveteen on siten jo osin nähtävissä.

Kaavaselostuksen kappaleessa 6.7.1. *Pinta- ja pohjavedet* on todettu, että *molemmat pohjavesialueet on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeiksi pohjavesialueiksi, joiden pohjavedestä pintavesi- ja maaekosysteemi on suoraan riippuvainen*. ELY-keskus toteaa, että vain Huhtiniemen pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- ja maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (luokka 1E), kun taas Hanhikempin pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (luokka 1).

ELY-keskus tuo esiin, että kaava-asiakirjoissa ei ole huomioitu tai käsitelty Hanhikempin alueelle sijoittuvaa pohjavedenottoa/tekopohjavesilaitosta eikä myöskään Hanhikempin tekopohjavesilaitoksen vesilain mukaista suoja-aluepäätöstä, suoja-aluerajauksia ja suoja-alueääräyksiä. Suoja-alueita koskevat määräykset ovat edelleen voimassa ja voivat osin rajoittaa alueilla toimimista. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi perusteita, miksi vedenottamoaluetta ja vesilain mukaista vedenottamon suoja-aluetta ei ole merkitty kaavaan tai käsitelty kaavaselostuksessa. ELY-keskuksen näkemys on, että vedenottamon vesilain mukaisesta suoja-aluepäätöksestä ja sen voimassa olosta tulee olla kaava-asiakirjoissa riittävät tiedot. Suoja-aluerajaukset tulisi merkitä myös kaavaan. Vedenottamon lähisuoja-alue sijoittuu osin myös alueelle, jonne on kaavassa nyt osoitettu EL-1-aluevaraus (varaus kaivos- ja teollisuustoimintojen apualueelle). Suoja-aluepäätöksen saa tarvittaessa pyytämällä ELY-keskukselta.

Arvokkaat geologiset muodostumat

ELY-keskus pitää hyvänä, että Karhusjärven arvokas kallioalue on merkitty (ge/vk-merkintä) kaavaluonnokseen. Alueelle ei ole myöskään esitetty sellaista maankäyttöä, jolla voisi olla heikentäviä vaikutuksia alueen arvojen säilymiselle.

Luontoarvot

Alueen luontoselvitys on laadittu ammattitaitoisesti ja tarkasti, ja sen johtopäätökset ovat perusteltuja. Käytetty tapa jakaa huomionarvoiset luontokohteet neljään arvoluokkaan ja edelleen kolmeen eri luonneluokkaan on perusteltu, selkeä ja luontoarvot tarkasti huomioiva toimintatapa. Mainittujen luo-alueiden määräykset ja merkintöjen perusteena olevien kohteiden listaus ja esittely kaavaselostuksessa ja sen liitteissä on toteutettu hyvin.

Suunnittelualueen luontoarvoja on kartoitettu maastossa ainakin vuosina 2009, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2023 ja 2024 kaavan suunnittelualueen laajenemisen mukaan. Aiemmin tunnistettujen huomionarvoisten luontokohteiden nykytilaa on myöhemmin selvitetty muun muassa ilmakuvatarkastelun avulla, mutta uusien mahdollisten

18.08.2025

luontokohteiden, esimerkiksi lajiesiintymien, luotettava tunnistaminen yksinomaan karttatarkasteluun tukeutuen ei ole mahdollista.

Kartoitusten pitkä aikajänne ja osin hieman epäselvä kuvaaminen jättävät paikoin epäselväksi maankäytöltään muuttuvien alueiden luontotietojen ajantasaisuuden, mikä asettaa haasteen selvitysten riittävyyden arvioinnille. Kysymys korostuu etenkin kohteissa, joissa rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Asiaa on siis syytä tarkentaa kaavaselostuksessa ja vielä tarvittaessa ajantasaistaa selvityksiä. Lisäksi perusteltua olisi myös edellyttää uusien rakennuspaikkojen luontoselvitystä osana rakentamislupahakemusta.

Elinympäristöjen pirstoutuminen on yksi merkittävimmistä luontokadon syistä. Suunnittelualue sijaitsee ekologisten yhteyksien kannalta melko tärkeällä alueella Saimaan vesialueen, ensimmäisen Salpausselän ja tiiviisti rakennetun kaupunkialueen eteläpuolella. Alueen sisällä tärkeimpiä yhteyksiä ovat liito-oravien liikkumisyhteydet, joita jo nykytilanteessa rajoittavat hakkuut, peltoalueet ja rakentaminen. Myös maakuntakaavaan merkitty lhalaisen kaivosalueen itäreunalta Vanhan Viipurintien varteen ulottuva viheryhteystarve/ekologinen käytävä on peltojen ja asutuksen pirstoma. Osa kaavassa esitetyistä uusista maankäyttökohteista tulee toteutuessaan heikentämään olemassa olevia viheryhteyksiä entisestään.

Yleiskaava tarjoaisi mahdollisuuden laaja-alaiseen ja vaikuttavaan viheryhteystarpeiden tarkasteluun ja huomioimiseen, mikä olisi myös yleiskaavan sisältövaatimusten, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaavan tavoitteiden mukaista. Esitetyssä kaavaluonnoksessa tähän ei kuitenkaan ole tartuttu. Yleiskaavan laajat M-alueet eivät muodosta tai turvaa puustoista viheryhteysverkostoa luontoselvityksessä tunnistettujen liito-oravan ydinalueiden tai kaava-alueen ulkopuolelle jäävien luonnonympäristöjen välillä.

ELY-keskus esittää, että ennen kaavaehdotuksen laatimista Lappeenrannan kaupunki tarkastelisi suunnittelualueen viheryhteysverkostoa strategisella tasolla ja tunnistaisi yhteyksien kannalta heikoimmat tai muuten kriittiset kohdat. Yksi mahdollinen tapa huomioida tärkeiksi tunnistetut yhteyshkohdat yleiskaavassa on merkitä ne MY-alueiksi ja määrätä, että näillä alueilla hakkuissa tulee säilyttää riittävästi puustoa kulkuyhteyksien turvaamiseksi. MY-merkintöjen lisäksi kaavaan olisi perusteltua merkitä informatiivisena merkintänä vähintään luontoselvitykseen merkityt suuntaa antavat kulkuyhteystarpeet.

Kaava-alueelle sijoittuu osa Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvasta alueesta Kaislanen, FI0411003. Lisäksi kaava-alue rajautuu Vanha-Mielon metsän (FI0411012) Natura 2000 -alueeseen. Kaava-alueella saattaa olla myös vaikutusta Haapajärven (FI0411002) Natura 2000 -alueeseen. Olemassa olevien tietojen perusteella kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö ei merkittävästi heikennä mainittujen alueiden suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Esitetyllä kaavaratkaisulla ei ole myöskään tunnistettuja haitallisia vaikutuksia luonnonsuojeluohjelmien kohteille tai perustetuille suojelualueille.

18.08.2025

Yksityiskohtaisia huomioita

Kaksi uutta rakennuspaikkaa Hanhijärven länsirannalla sijaitsevat alle 500 metrin etäisyydellä sääksen pesäpuusta. ELY-keskus suosittelee rakennuspaikkojen poistamista tai siirtämistä kauemmas sääksen pesäpaikasta. Joka tapauksessa mainittujen rakennuspaikkojen osalta tulee huomioida, että niiden rakentaminen ei ole mahdollista sääksen pesinnän aikaan.

Sinkkolan kylän läheisyyteen on perustettu yksityinen suojelualue (YSA271178) 22.4.2025. Kyseinen suojelualue tulee huomioida kaavassa SL-alueena.

Harlamäen luonnonsuojelualueen (YSA052536) rajausta ei täysin vastaa kaavakartan SL-rajausta, vaan osa AP-1 alueesta sijoittuu luonnonsuojelualueelle. Koko suojelualue tulisi merkitä SL-alueeksi.

Ihalaisen kämmekkäalue (luontokohte 21) ja laajemmin kaivoksen kalkkivaikutteisen alueen luontoarvot on perusteltua huomioida kaavassa. Tällä hetkellä kohteen suuripiirteisen luo-rajauksen ulkopuolelle jää kuitenkin varsin paljon kalkkialueiden huomionarvoisten jäkälä- ja sammallajien havaintopaikkoja. Suuripiirteinen rajausta on tässä tapauksessa perusteltu, mutta olemassa olevien tietojen perusteella rajaussympyrän sädettä tulisi kasvattaa noin 700 metriä.

Luontokohteen 53 indeksinumero on vaikeasti luettavissa kaavakartan luomerkinnästä.

Kulttuuriperintö

Kaava-alueelle on laadittu maisema- ja kulttuuriympäristön selvitys vuonna 2019. Selvityksen laadinnasta on jo aikaa, mutta alueella tapahtuneet muutokset on huomioitu kaavatyössä. Selvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

Etelä-Karjalan maakuntakaavan kokonaisu päivitys on meneillään. Tähän liittyen on tehty myös kulttuuriympäristöön liittyvää selvitystä ja arvotustyötä. Tässä työssä mahdollisesti esiin nousevat uudet kohteet tulee huomioida myös tässä yleiskaavatyössä.

Vesihuolto

Lappeenrannan kaupungin vesihuoltolaitoksen vesihuollon kehittämissuunnitelma ja viimeisin vesihuollon toiminta-alueen päivitys ovat vuodelta 2012. Käynnissä olevan, vuodenvaihteessa 2025/2026 valmistuvan Kymenlaakson ja Etelä-Karjalan vesihuollon yleissuunnitelman valmistuttua on Lappeenrannassa ajankohtaista päivittää sekä vesihuollon kehittämissuunnitelma että vesihuollon toiminta-alue.

18.08.2025

Pilaantuneet maa-alueet

Pima-kohteet on listattu ja huomioitu yleiskaavan tarkkuustaso huomioiden riittävällä tavalla.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Lopuksi

Yleiskaavan laadinta on laaja ja usein aikaa vievä kaavaprosessi. Lappeenrannan keskustaajaman eteläisen osa-alueen yleiskaavan laadinta on ollut erityisen monipolvinen ja muutoksia sisältänyt prosessi. Onkin hienoa, että kaavassa on päästy luonnosvaiheeseen. Nyt nähtävillä oleva luonnosaineisto on asiantuntevasti laadittu ja antaa hyvän kuvan alueen nykytilanteesta sekä asettaa askelmerkit toivotulle kehitykselle tulevaisuudessa.

Kaavatyössä on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset. Kaavaluonnos muodostaa edellä mainituin täydennyksin hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Tämä asiakirja KASELY/35/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/35/2025 har godkänts elektroniskt

Mustonen Tuija 18.08.2025 15:21

Perttola Pertti 18.08.2025 15:22