



**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA**
5.10.2020, tark. 14.12.
2020, 11.2.2021

LPR/1351/10.02.03.00/2019

NUIJAMAAN ENTISEN TULLIN JA RAJA-ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

89 Nuijamaa, korttelit 6 ja 29, liikenne-, satama-, pysäköinti- erityis- ja katualueita

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on vanhan raja-aseman osalta tehnyt yksityishenkilö

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Nuijamaalla, Saimaan kanavan eteläpuolella, sijaitsevaa entistä rajanylitysaluetta ja jätevedenpuhdistamo. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaanjärveen, Saimaan kanavaan ja Nuijamaan kirkonkylään. Suunnittelualue kiertää kirkonkylän pohjois- ja itäpuolelta. Suunnittelualue pitää sisällään entisen tullin ja raja-aseman lisäksi Rajatien lakkaute-
tun yleisen tien osuuden, kanavaan rajoittuvan satama-alueen sekä jätevedenpuhdistamon ja sen lähialueen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 18,35 hehtaaria. Lappeenrannan keskusta on kaava-alueelta matkaa noin 25 kilometriä. Alueen sijainti ja alustava raja-
aus näkyvät oheisessa kartassa.



Kuva 1. Suunnittelualue on rajattu opaskartalle punaisella.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä tarpeita tullin- ja raja-aseman siirryttyä Nuijamaan taajaman lounaispuolelle. Asemakavalla mahdollistetaan monipuolisen yritystoiminnan sijoittaminen entisen raja-aseman alueelle ja osoitetaan uutta käyttöä käytöstä poistuneelle yleiselle tielle. Lisäksi mahdollistetaan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa korvaaminen uudella puhdistamolla. Suunnittelualaue on Lappeenrannan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman 2021 – 2023 kohde 85: *Nuijamaan entinen tulli ja raja-asema.*



Kuva 2. Viistoilmakuva alueesta © Maanmittauslaitos.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen taajamakuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana jäljempänä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö
- Pinta- ja pohjavesi

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko

- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Pysäköintiratkaisut
- Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Virkistysalueet ja virkistysyhteydet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostot
- Taajamakuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - o Ympäristö ja luonnonvarat
 - o Liikenne- ja infrastruktuuri
- Väylävirasto
- Suomen Tulli
- Kaakkois-Suomen rajavartiosto
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki

- Elinvoima ja kaupunkikehitys (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy

- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
 - o Ympäristöterveys
 - o Ympäristönsuojelu
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Nuijamaa seura ry
- Nuijamaanjärven osakaskunta

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia on informoitu henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta informoidaan ulkopaiikkakuntalaisia henkilökohtaisilla kirjeillä.

Kaavaluonnoksen esittelytilaisuus on toteutettu kaavakävelynä tiistaina 13.10.2020. Kaavakävelyn osallistui 17 alueen asukasta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana järjestetään asukastilaisuus verkossa. Asukastilaisuudesta informoidaan alueen asukkaita lehtikuulutuksella ja henkilökohtaisilla kirjeillä.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelukeskus Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1 (1. kerros) ja kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi.

KAAVAPROSESSI

TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §)
- Alustavien luonnosvaihtoehtojen laadinta.
- Asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.

ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §).
 - o Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Ennakkokuuleminen 12.10. – 2.11.2020.
 - o Kaavamuutoksesta on järjestetty esittelytilaisuus kaavakävelynä tiistaina 13.10.2020.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
 - o Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtiklutuksella.
 - o Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville maaliskuussa 2021.

Osallistuminen

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallituksen käsittely (tarvittaessa) ja kaupunginvaltuuston (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §)

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

KAAVAN LAATIJAN YHTEYSTIEDOT

Kaavasunnittelija Tiia Sillgren puh. 040 663 2525

Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662

Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745

Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

OAS:ia voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.



5.10.2020, tark. 22.2.2021

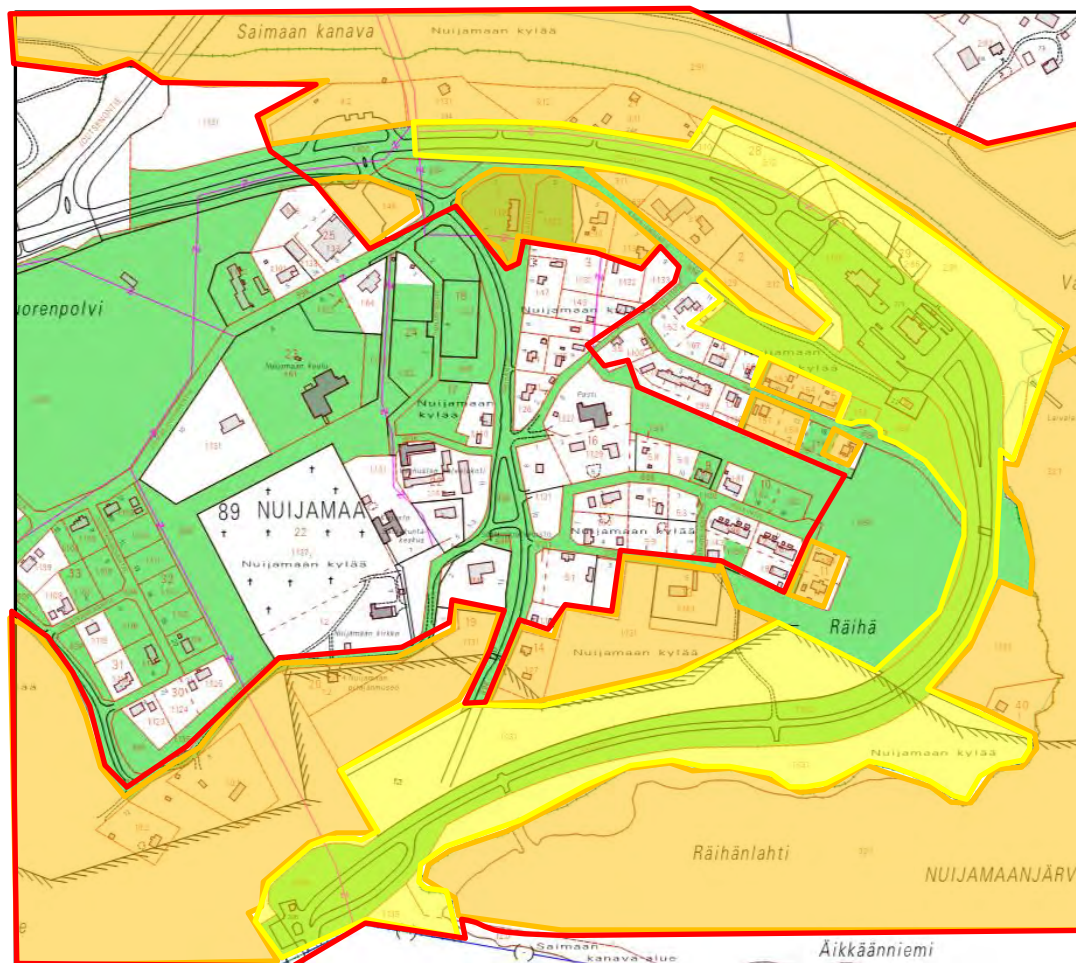
LPR/1351/10.02.03.00/2019

**NUIJAMAAN ENTISEN TULLIN JA RAJA-ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA TONTTIJAKO**

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



- | | | |
|--|---|---|
|  Asemakaava-alue |  Kaupungin maanomistus |  Naapurikiinteistöt, jotka on kuultu ennakkokuulemisvaiheessa. |
|  Naapurikiinteistöt, jotka kuullaan ehdotusvaiheessa. | | |

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus,
Ympäristö ja luonnonvarat
Liikenne ja infrastruktuuri
Väylävirasto
Suomen tulli
Kaakkois-Suomen rajavartiosto
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Lappeenrannan seurakuntayhtymä
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
ympäristöterveys
ympäristönsuojelu
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Asukas- ja alueneuvosto
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Nuijamaa seura ry
Nuijamaanjärven osakaskunta



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnä 12.10.2020 (Dnro LPR/1351/10.02.03.00/2019)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunto, Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta ja tonttijakoa Nuijamaalle vanhan raja-aseman, lakkautetun yleisen tien sekä jätevedenpuhdistamon alueelle. Suunnitteluala rajautuu Nuijamaan kirkonkylän asutukseen, Saimaan kanavaan, Nuijamaanjärveen ja valtakunnanrajaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä tarpeita tullin- ja raja-aseman siirryttyä Nuijamaan taajaman lounaispuolelle. Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisen yritystoiminnan sijoittaminen alueelle ja osoitetaan uutta käyttöä käytöstä poistuneelle yleiselle tielle. Lisäksi mahdollistetaan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa sen korvaaminen uudella puhdistamolla.

Vesihuolto

Alueella on vesihuoltoverkostot, mutta koska koko kaava-alue ei välttämättä ole taajamaa, niihin liittymisestä voisi olla maininta kaavassa. Esim. "Kaava-alueen rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon."

Hulevedet

Hulevesiä ei saa millään alueella ajautua viereisille tonteille. Hulevesiä koskeva kaavamääräys voisi olla yksinkertaisesti muotoa: "Hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista".

Puhdistamo

Puhdistamon saneeraukseen varautuminen kaavassa on järkevää. Mietintään kuitenkin purkuputken paikan lukkoon lyöminen asemakaavassa. Onko asiaa jo tutkittu sillä tarkkuudella, ettei ympäristölupaa haettaessa osoittaudu, että joku toinen paikka olisi parempi? Olisiko tarkoituksenmukaisempaa osoittaa sijainti ohjeellisena.

Luontoarvot

Luonnonarvot on otettu asianmukaisesti huomioon.

9.11.2020

Haitalliset vieraslajit sen sijaan on jätetty huomioimatta. Luontoselvityksen mukaan Rajatien reunoille ja entisen raja-aseman ympäristöön on alkanut kasvaa haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia, joka on runsas lähes kaikkialla tien reunoilla. Lisäksi sitä mainitaan kasvavan lähellä rajaa avoimilla alueilla ajoväylien keskellä. Raja-aseman lähellä mainitaan kasvavan myös vanhojen koristeistutusten jäänteinä toista haitallista vieraslajia kurturuusua. Kaavaselostuksessa voisi maininta vieraslajien hävittämisestä ja levittämisen estämisestä mm. mahdollisten maansiirtojen yhteydessä.

Tulva-asiat

Saimaan kanavassa Nuijamaanjärven kohdalla (Soskuan ja Pällin sulkujen välillä) vedenkorkeus pidetään tasolla NN+ 48,8 m (ISVEOn päätös 17.12.1973). Nuijamaanjärven taso tuodaan esille kaavaselostuksessa, mutta korkeusjärjestelmää ei esitetä. Maininta korkeusjärjestelmästä tulisi lisätä kaavaselostukseen. Väylävirastossa on meneillään hanke Saimaan kanavan vedenpinnan nostamiseksi siten, että Nuijamaanjärven nykyinen vedenkorkeuden vaihteluväli NN+ 48,7- 48,8 m on suunniteltu nostettavaksi ylärajan osalta + 10 cm tasolle NN+ 48,8 - 48,9 m. Mahdollisuus vedenkorkeuden nostoon tulee ottaa huomioon. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden osalta lisäkorkeutena tulee Nuijamaanjärven vedenkorkeuden ylätasoon nähden huomioida vähintään + 0,5 m (Opas Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014, Parjanne ja Huokuna (toim.)). Alimpana suositeltava rakentamiskorkeutena voidaan pitää tasoa N2000+ 49,7 m. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja.

Kulttuuriympäristöarvot

Kaavaselostuksessa on todettu: *Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Saimaan kanavan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY)*. Tämä on hyvin huomioitu tulevan rakentamisen laatuun tähtäävissä kaavamerkinnöissä. Asemakaavassa voisi olla aluerajausmerkintä, joka osoittaisi RKY-alueen laajuuden.

Lopuksi

Asemakaava ja -muutos on ansiokkaasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaavamuutoksen jatkotyöstöön

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

Rajavartiolaitoksen esikunta
Teknillinen osasto / kiinteistöyksikkö

19.10.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys

kirjaamo@lappeenranta.fi

Viite; Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.10.2020 LPR/1351/10.02.03.00/2019

Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Lappeenrannan kaupunki on 10.10.2020 julkaisemallaan kuulutuksella ilmoittanut valmistelewansa asemakaavamuutosta ja tonttijakoa Nuijamaan vanhan raja-aseman, lakkautetun yleisen tien sekä jätevesipuhdistamon alueelle. Tähän liittyen Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Rajavartiolaitokselta lausuntoa.

Suunnittelualue rajoittuu kuulutuksen mukaan Nuijamaan kirkonkylän asutukseen, Saimaan kanavaan, Nuijamaa järveen ja valtakunnan rajaan. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus kehittää alueen maankäyttöä vastaamaan nykyisiä tarpeita, mahdollistaen yritystoiminnan sijoittumisen alueelle.

Rajavartiolaitoksen esikunta on pyytänyt lausuntoa Kaakkois-Suomen rajavartiostolta kyseessä olevaan asemakaavan muutokseen sekä tonttijakoon ja lausuu seuraavaa:

Kaakkois-Suomen rajavartiosto katsoo, että Lappeenrannan kaupungin käynnistämässä asemakaavamuutoksessa, koskien Nuijamaan vanhan raja-aseman aluetta, tulee huomioida rajatarkastusviranomaisten esteetön pääsy Rajatien kautta Nuijamaan sataman, satama-alueelle. Tien tulee olla riittävän leveä, jolla mahdollistetaan rajaturvallisuustehtävien ja pelastustoimien vaatimien aluksien siirto vesialueelle, rajatarkastustilojen siirto sekä sataman kunnostamiseen tarvittavien työkoneiden esteetön kulku satama-alueelle. Tien tulee olla selkeästi merkittynä alueen asemakaavaan, jonka lisäksi se tulee merkitä tontin muodostamisen yhteydessä rasitteeksi myöhemmässä vaiheessa muodostettavalle tontille. Edellä mainitun lisäksi tontin omistaja tai sen haltija tulee vastuuttaa siitä, että rasitetun tiealueen tulee olla rajatarkastusviranomaisten käytettävissä ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä olosuhteista riippumatta.

Nuijamaan satama-alueen ja siellä sijaitsevien laituriin osalta Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos on 13.11.2019 kaavasuunnittelija Tiia Sillgrenille lähettämässään vastauksessa (RVL1931416) tuonut esille, että Nuijamaan sataman satama-alue ja siellä olevat laiturit eivät ole käytettävissä yksityisen henkilön yritystoimintaan. Väylävirasto omistaa Saimaan kanavan alueen sekä Nuijamaan satama-alueen laitureineen. Väylävirasto on antanut Kaakkois-Suomen rajavartiolaitosla laiturien käyttöoikeuden rajatarkastustoimintoja varten. Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos on määrittänyt omalla asiakirjallaan (id3507143) rajanylityspaikan alueeksi Nuijamaan sataman satama-alueen sekä Saimaan kanavan vesialueen, joka ulottuu Nuijamaan satama-alueen sisämaan puoleisesta reunasta valtakunnan rajalle asti.

Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos pitää erittäin tärkeänä, että rajavyöhykkeen ja valtakunnan rajan välinen alue pidetään kaavaluonnoksessa esitetyn mukaisesti erityisalueena, jolla liikkumiseen vaaditaan erillinen lupa. Rajojen valvonnan osalta asemakaavaluonnokseen on huomioitu riittävät kulkuyhteydet Räihäntien kautta Rajatielle ja siitä edelleen valtakunnan rajalle asti. Lisäksi luonnokseen on edellä mainitulle alueelle kirjattu riittävästi rakennusneliöitä rajaturvallisuustehävien vaatimien tilojen osalta.

Kiinteistöjohtaja

Heikki Lappalainen

Kiinteistöpäällikkö

Eero Ahonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Rajavartiolaitos 19.10.2020 klo 14:45. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

TIEDOKSI

Kaakkois-Suomen rajavartiolaitos / rajatoimisto



Väylävirasto
Trafikledsverket

Lausunto

1 (1)

VÄYLÄ/5545/03.01.02/2019

29.10.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima- ja kaupunkikehitys

sähköisesti: kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausuntopyyntö 12.10.2020

Ennakkokuuleminen kaavaluonnokseen Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta ja tonttijakoa Nuijamaalle vanhan raja-aseman, lakkautetun yleisen tien sekä jätevedenpuhdistamon alueelle. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaan kirkonkylän asutukseen, Saimaan kanavaan, Nuijamaanjärveen ja valtakunnanrajaan.

Kaavan alueelle sijoittuu osa Väyläviraston hallinnoimaa Saimaan kanavan kanava-alueetta. Alueeseen rajoittuvat kanavan suulla sijaitsevat Nuijamaanjärven laiva- ja venelaiturit. Laiturien yhteydessä on kanavaliikenteen rajatarkastuspiste, ja kulku laitureille tapahtuu kanava-alueen kautta. Kanava-alue on osoitettu kaavassa satama-alueeksi

(LS-4) *Satama-alue, jolle saa sijoittaa Saimaan kanavan toimintaan ja rajavalvontaanliittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita yhteensä enintään 200 kerros-m².* Kulkuyhteys satama-alueelle kaavaluonnoksessa on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-2) kautta.

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnokseen Saimaan kanavan käytön ja kunnossapidon näkökulmasta eikä virastolla ole huomautettavaa kaavaluonnokseen kaavoituksen tässä vaiheessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Asian on esitellyt Asiantuntija, vesiväylänpito Kirsti Lopenen ja ratkaissut Apulaisjohtaja Jussi Lindberg.

Tiedoksi





2.11.2020

Dnro

LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki/
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Viite: lausuntopyyntö 12.10.2020

LAPPEENRANTA, NUIJAMAA, ENTISEN TULLIN JA RAJA-ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lappeenrannan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Etelä-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asemakaavan muutoksesta. Museo on osallinen hankkeessa kulttuuriympäristön suojelun osalta.

Suunnittelualue on Nuijamaalla, Saimaan kanavan eteläpuolella, sijaitsevaa entistä rajanylitysaluetta ja jätevedenpuhdistamoa. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaanjärveen, Saimaan kanavaan ja Nuijamaan kirkonkylän asutukseen. Suunnittelualue kiertää kirkonkylän pohjois- ja itäpuolelta. Suunnittelualue pitää sisällään entisen tullin ja raja-aseman lisäksi Rajatien lakkautetun yleisen tien osuuden, kanavaan rajoittuvan satama-alueen sekä jätevedenpuhdistamon ja sen lähialueen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä tarpeita tullin- ja raja-aseman siirryttyä Nuijamaan taajaman lounaispuolelle. Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisen yritystoiminnan sijoittaminen alueelle ja osoitetaan uutta käyttöä käytöstä poistuneelle yleiselle tielle. Lisäksi mahdollistetaan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa sen korvaaminen uudella puhdistamolla.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavaselosteen mukaisesti suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä kiinteitä muinaisjäännöksiä (lähde: www.kyppi.fi). Suunnittelualue on ollut mukana viimeksi vuonna 2014 Mikroliitti Oy:n Antti Bilundin toteuttamassa Nuijamaantien osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnissa. Aiemmin Nuijamaata on inventoitu vuonna 1976 Timo Miettisen suorittamassa Imatran, Joutsenon ja Nuijamaan kuntien muinaisjäännösten perusinventoinnissa ja

Mikroliitti Oy:n Timo Jussilan Lappeenrannan muinaisjäännösten inventoinnissa vuonna 1998.

Vanhan raja-aseman alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä maakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin/kohteisiin. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Saimaan kanavan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Saimaan järviolueelta Viipurin kautta Suomenlahdelle johtava Saimaan kanava on Suomen merkittävin historiallinen kanava. Saimaan kanavan avaamisella vuonna 1856 on ollut suuri vaikutus koko Itä-Suomen teollistumisella. Kanavalla on myös pitkä historia merkittävänä matkailu- ja nähtävyydenkohteena. Säännöllinen reittiliikenne kanavaa pitkin alkoi heti avaamisen jälkeen ja alukset kulkivat Viipurin ja Pietarin lisäksi muihin Itämeren kaupunkeihin. Suunnittelualueeseen kuuluva osa Saimaan kanavasta on rakennettu 1960-luvulla eikä kyseisellä osuudella ole vanhan Saimaan kanavan rakenteita. Ennen 1960-lukua kanava kulki Nuijamaan kirkonkylän länsipuolelta

Lausunto

Suunnittelualueen ympäristössä ilmenevät hyvin ajallisesti kerrokselliset raja-alueiden toimintaa kuvaavat erityispiirteet. Etelä-Karjalan museo katsoo, että valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Saimaan kanavan 1960-luvulla rakennettu osa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kanavan kokonaisuuden osana. Asemakaavan muutos ei tuo erityistä muutospainetta kanavan näihin osiin, jotta suojelumerkinnot tulisi kyseeseen tällä kaavatasolla. Täten kaavamuutos ei ole ristiriidassa alueen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimistavoitteiden kanssa.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Sini Saarilahti ja intendentti Leena Rätty

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



13.10.2020 LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.10.2020

Lausunto pyydetty 2.11.2020

**LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS NUIJAMAAN VANHA RAJA-ASEMA JA
TULLI: KAUPUNGINOSA NUIJAMAA (89), korttelit 6 ja 29, liikenne-, satama-, pysäköinti-
erityis- ja katualueita**

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Nuijamaan kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa Nuijamaan taajamassa rajaliikennettä aiemmin palvelleiden alueiden asemakaava ajan tasalle ja mahdollistaa entisen tullin ja raja-aseman alueen muuttaminen yrityskäyttöön. Samalla tehdään päivityksiä mm. puhdistamo- ja satama-alueen kaavamerkintöihin.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Nuijamaan kirkonkylään, Saimaan kanavan, kirkonkylän asuinalueen ja Nuijamaanjärven rajaamalle alueelle. Suunnittelualue käsittää entisen tullin ja raja-aseman, valtakunnan rajan ylittävän lakkautetun tiealueen, satama-alueen, jätevesipuhdistamon, rakentamattoman erillispientalotontin sekä lähivirkistysaluetta. Entisen tullin rakennuskanta sekä tieyhteys ovat jääneet tarpeettomiksi uuden raja-aseman ja tullin valmistuttua Nuijamaan taajaman länsipuolelle.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa ettei sillä ole kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta huomautettavaa:

Päivi Uski
vs. ympäristönsuojelupäällikkö

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

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi



14.10.2020 LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.10.2020

ENNAKKOLAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Nuijamaan entinen tulli ja raja-asema 89 Nuijamaan kaupunginosa, korttelit 6 ja 29, liikenne-, satama-, pysäköinti-erityis- ja katualueita

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Nuijamaan kaupunginosaan entisen Nuijamaan tullin ja raja-aseman alueelle. Tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä tarpeita tullin- ja raja-aseman siirryttyä Nuijamaan taajaman lounaispuolelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan yritystoiminnan sijoittaminen entisen raja-aseman alueelle ja osoitetaan uutta käyttöä käytöstä poistuneelle yleiselle tielle. Lisäksi muutoksella mahdollistetaan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa korvaaminen uudella puhdistamolla.

Asemakaavan muutos koskee Nuijamaalla, Saimaan kanavan eteläpuolella, sijaitsevaa entistä rajanylitysaluetta ja jätevedenpuhdistamoa. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaanjärveen, Saimaan kanavaan ja Nuijamaan kirkonkylään. Suunnittelualue kiertää kirkonkylän pohjois- ja itäpuolelta. Suunnittelualue pitää sisällään entisen tullin ja raja-aseman lisäksi Rajatien lakkautetun yleisen tien osuuden, kanavaan rajoittuvan satama-alueen sekä jätevedenpuhdistamon ja sen lähialueen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 17,54 hehtaaria. Lappeenrannan keskustaan on kaava-alueelta matkaa noin 25 kilometriä.

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen taajamakuvaan ja yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana ekologisten, taloudellisten, sosiaalisten sekä liikenteellisten ja kulttuurillisten vaikutusten pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole pilaantuneiden maiden kohteita. Vanhan raja-aseman ajoneuvotarkastushallissa tapahtunut toiminta on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueen maaperä tulee

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi

PL 302, 53101 Lappeenranta | Pohjolankatu 14 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 4530 146

ymparistotoimi.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

tarkistaa pilaantumisen varalta ennen maata muokkaavia toimenpiteitä. Vanhalle raja-asemalle suuntautuvaa liikennemäärää ei ole mitattu, mutta liikenne alueelle on nykyisin suhteellisen vähäistä. Rajatien osuus Räihäntien risteyksestä eteenpäin palvelee nykytilanteessa sataman, uimarannan, venevalkaman ja Nuijamaan VPK:n saunan käyttäjiä.

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja eikä vakituisia asukkaita. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Jätevedenpuhdistamon alue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Entinen yleinen tie on pohjoisosaltaan merkitty osaksi pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja eteläosaltaan osaksi lähivirkistysaluetta (VL). Nuijamaanjärvi on merkitty yleiskaavaan kuuluvilta osiltaan vesialueeksi (W). Nuijamaanjärven rannassa on yhden rakennuspaikan käsittävä loma-asuntoalue (RA-1), venesatama (LV) ja uimaranta, jotka jäävät asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö Lappeenrannan kaupungin terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Virpi Laamanen
terveysvalvonnan johtaja vs.

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



Päiväys
23.10.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1351/10.02.03.00/2019
Lausuntopyyntö 12.10.2020

LPR/1351/10.02.03.00/2019 Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan monipuolisen yritystoiminnan sijoittaminen alueelle ja osoitetaan uutta käyttöä käytöstä poistuneelle yleiselle tielle. Lisäksi mahdollistetaan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa sen korvaaminen uudella puhdistamolla.

Asemakaava-alueella on kaupungin ja yksityisten maanomistusta.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-2) maanvuokralaisen kanssa maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta asemakaavaratkaisun mukaiseksi.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee myös vuokrasopimuksen tarkistuksen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET-2), jos sitä tarvitaan asemakaavaratkaisun mukaisesti käyttöön tulevaisuudessa uuden puhdistamon rakentamiseen.

Lappeenrannassa 23.10.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

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



Lausunto

15.10.2020

Dnro

LPR/1351/10.02.03.00/2019

Kaupunkisuunnittelu

Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavan muutosluonnokseen liittyen.

Olli Hirvonen
Kaupungininsinööri

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



Päiväys

Dnro

LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 12.10.2020

Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta
Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavan muutoksesta
rakennusvalvonnalla ei ole on huomautettavaa.

Lappeenrannassa 30.10.2020

Päivi Salminen
Rakennustarkastaja

28.10.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo

29 -10- 2020

LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 12.10.2020

LAUSUNTO NUIJAMAAN VANHAN RAJA-ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA JA TONTTIIJAOSTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kyseisellä alueella olemassa olevaa ja rakenteille tulevaa liitekarttojen 1 ja 2 mukaista sähköjakeluverkkoa. Kyseinen verkko tarvitsee asianmukaiset rasitteet. Johtorasitteiden leveys on 5m ja ilmajohdon 10m. Liitteessä 2 näkyvä jo olemassa oleva muuntamo ja rakennettava kompensointilaitteisto sijoittuvat kaupungin kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle noin 15mx25m. Kyseinen alue merkitään kaavaan tarvittavilla merkinnöillä. Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole asemakaavasta ja tonttijaosta muuta lausuttavaa.

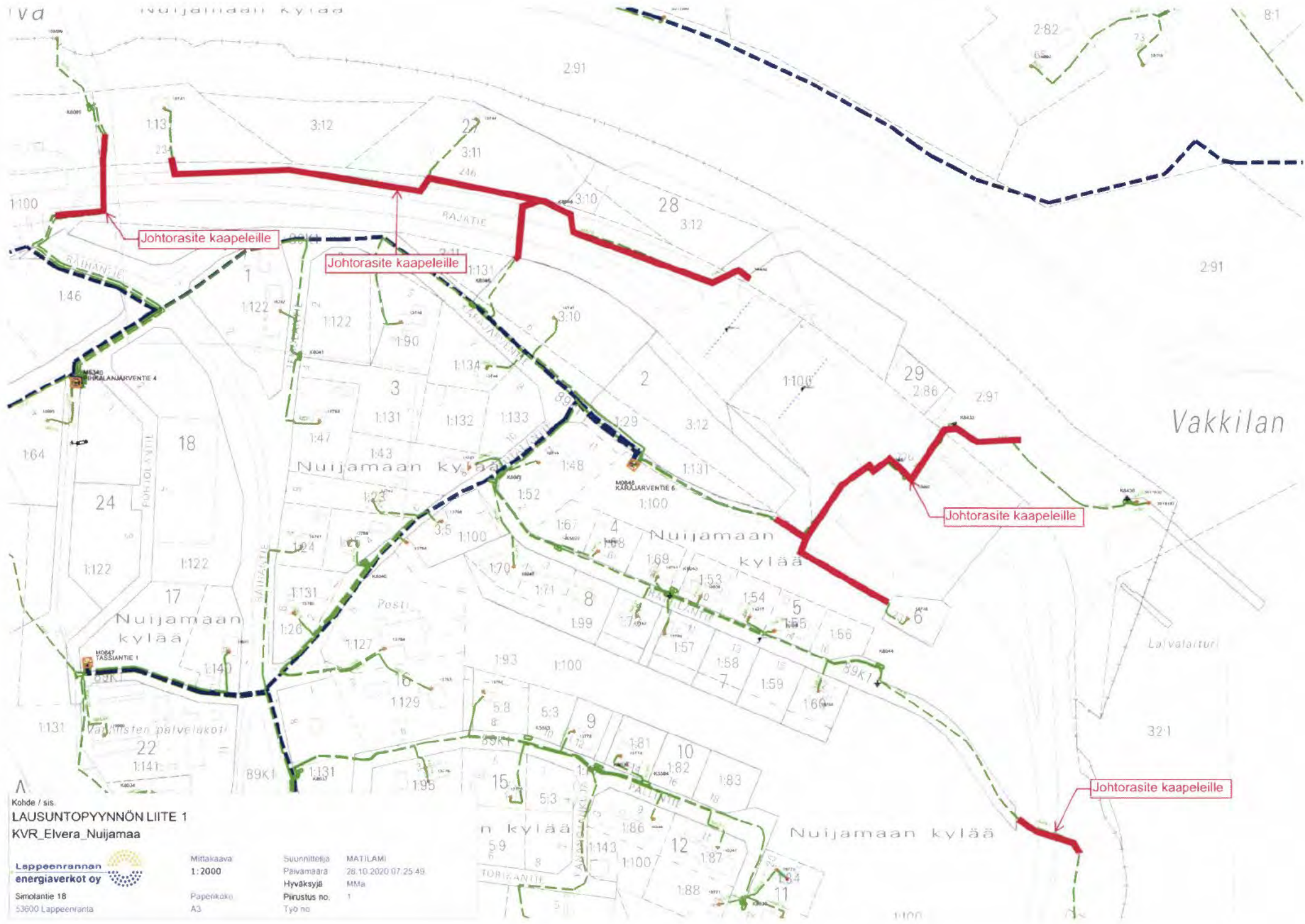
LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY



Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITTEET

Lausuntopyynnön liite 1(sähkö)
Lausuntopyynnön liite 2(sähkö)



Λ
Kohde / sis.
LAUSUNTOPYYNNÖN LIITE 1
KVR_Elvera_Nuijamaa

Lappeenranta
energiaverkot oy
Simotantie 18
53600 Lappeenranta

Mittakaava: 1:2000	Suunnittelija Paivamaara Hyvaksyja Pirustus no. Työ no.	MATILAMI 28.10.2020 07:25:49 MMA 1
Paperikoko A3		

Rasite muuntamolle ja
kompensointilaitteistolle

L0022
TAMMIONTIE 1

1:100

13639

395

14519
E0183

#5120

Sp40

Johtorasite
ilmajohdolle

1:135

Johtorasite
kaapeleille

Kohde / sis.

LAUSUNTOPYYNNÖN LIITE 2

Lappeenrannan
energiaverkot oy



Simolantie 18
53600 Lappeenranta

Mittakaava:
1:1000

Paperikoko:
A4

Suunnittelija
Paivamaara
Hyvaksyja
Piiustus no.
Työ no.

MATILAMI

28.10.2020 07:12:38

MMA

2



LAUSUNTO

28.10.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo(at)lappeenranta.fi

Asia: Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Viite: Lausuntopyyntönnö 12.10.2020, Dnro LPR/1351/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan Lämpövoima Oy vastaa osaltaan Energia-konsernissa yhdyskunnan vesihuollon laitosten toiminnasta ja kehittämisestä.

Lämpövoiman näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa on mahdollistettu riittävällä tavalla alueella sijaitsevan jäteveden-puhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa sen korvaaminen uudella puhdistamolla.

Kaavassa on myös asianmukaisesti huomioitu alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle. Todettakoon, että Lämpövoimalla on meneillään selvitys, voitaisiinko löytää uusi vedenottamon paikka Nuijamaan kirkonkylän alueelta. Tämänhetkisten arviointien perusteella uusi kaivo ei kuitenkaan sijoittuisi tämän asemakaava-muutoksen alueelle.

Kaikkiaan Lappeenrannan Lämpövoima Oy:llä ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.

Tuomo Parviainen
toimitusjohtaja

Riitta Moisio
vesi- ja ympäristöpäällikkö

From: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Sent: Mon, 12 Oct 2020 10:09:53 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: FW: Lausuntopyyntö - Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Hei,

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: maanantai 12. lokakuuta 2020 10.51
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta ja tonttijakoa Nuijamaalle vanhan raja-aseman, lakkautetun yleisen tien sekä jätevedenpuhdistamon alueelle. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaan kirkonkylän asutukseen, Saimaan kanavaan, Nuijamaanjärveen ja valtakunnanrajaan.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: <https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Valtatie-6-etelapuolen-alue/Nuijamaan-entinen-tulli-ja-raja-asema>

Ystävällisin terveisin

Taina Lind
Lappeenrannan kaupunki
Konsernipalvelut/Assistenttitiimi
Puh. 040 164 9611

*Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto
toteaa Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman
asemakaavamuutoksesta seuraavaa:*

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole lausuttavaa.

Terveisin

Jouni Kemppe

Jouni Kemppe

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2017-2021

29.10.2020,

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa asemakaavanmuutos-hakemuksesta koskien Nuijamaan entistä raja-asemaa ja tullia seuraavaa:

Kyseessä oleva asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa myös esteettömän rakennetun asuin- ja muun käytön muodostumisen.

Lisäksi on huomioitava kaavaehdotuksen antavan mahdollisuuden pysäyttää alueen ränsistymisen ja poistumisen käytöstä.

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen

puheenjohtaja

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

29.10.2020,

Lappeenrannan Vanhusneuvoston lausunto

NUIJAMAAN ENTISEN TULLIN JA RAJA-ASEMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Vanhusneuvosto kannattaa oheista kaavamuutosta, jolla saadaan käytöstä poistettu alue uuteen käyttöön ja siten mahdollisesti lisättyä alueen elinvoimaisuutta ja vetovoimaa.

Vanhan Rajatien avaaminen on välttämätöntä, jotta ajateltu uusi toiminta sekä virkistyskäyttö voidaan alueelle saada.

Nykyisten asuntoalueiden tiet, Pällintie ja Rättiläntie voitaisiin jatkaa rajatielle asti ja kaavoittaa teiden varteen uusia tontteja

Uusi kaava on mielestämme muuten suunniteltu ja toteutettu hyvin ottaen huomioon luontoarvot ja viihtyvyyden.

Kannatamme kaavaehdotusta

Mielipide 1

From: [REDACTED]
Sent: Tue, 20 Oct 2020 17:05:33 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: Naapureiden kuuleminen Dnro LPR/1351/10.02.03.00/2019

Naapurin kuuleminen,

Nuijamaan VPK ry vaatii, että omistamalleen tontille nro 405-519-1-131-M601 (rekisteröity 14.12.2011) säilyy tienkäyttö ja rasiteoikeus eli kulkuyhteys vanhan tulliaseman piha-alueen lävitse. Osoitteessa Rajatie 310 sijaitsee Nuijamaan VPK ry:n vapaa-ajan asunto. Rasiteoikeus tien leveydeksi vaaditaan viisi (5) metriä.

Ystävällisin terveisin

[REDACTED]
Nuijamaan Vapaaehtoinen Palokunta ry
Tammiontie 5
54230 Nuijamaa

nuijamaa@vpk.ekpelastuslaitos.fi

Nuijamaan järven osakaskunta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lappeenrannan Kaupunki

kirjaamo@lappeenranta.fi

Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

(89 Nuijamaa kortteli 6 ja 29)

Mielipiteenä kaavamuutokseen ilmoitamme seuraavaa:

1) Suunnitellulla Saimaan kanavaan rajoittuvalla satama-alueella sijaitsee yleisessä käytössä oleva veneiden laskupaikka. Esitämme, että tämä veneiden laskupaikka tulee turvata yleisessä käytössä kaikissa olosuhteissa.

2) Yleisen tien lakkauttamisen seurauksena, vain ajo-oikeuden merkitseminen uimarannalle ja tulliaseman takana olevalle palokunnan tontille ei ole riittävä toimenpide. Esitämme, että tieyhteys merkitään kaavatieksi, jossa kunnossapitovastuu säilytetään kaupungilla aina raja-vyöhykkeen rajalle saakka.

[REDACTED]

Lähettilä: [REDACTED]
Vastaanottaja: [YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki; Sillgren Tiia](#)
Aihe: Nuijamaan vanha tulli- ja raja- asema uusi kaava mielipide/ muistutus
Päivämäärä: perjantai 30. lokakuuta 2020 9.06.06

Moro

Nuijamaan vanhan tulli ja - raja-aseman käyttö kaavassa on rajoitettava ehdottomasti niin, ettei se millään muotoa aiheuta haittaa pohjavesi alueelle, asukkaille, kulttuuri historialliselle ympäristölle tai virkistyskäytölle. Parasta kaikkien kannalta olisi rakennusten purkaminen samoin vanhojen sähkölinjojen, metalliaitojen sekä kaiken muun teollisuusjätteen siivoaminen luonnosta. Mikäli tämä kohde olisi muualla, näin olisi toimittakin. Täällä silmien kantaman ulkopuolella nämä saavat rapistua rauhassa.

Esitän huoleni kiinteistön nykyisen omistajan toimialan suhteen, joka on kierrätys. Asukkaiden toiveissa ei ole metallin tai muunkaan kierrätys pohjavesialueella. Mitään varastointia tai säilytystä alueella ei tule sallia. Kaupunki myönsi aiemmin poikkeuksellisesti yhden luvan veneen säilytykselle ja remonttijätteistä jouduttiin useampaan otteeseen kirjelmöimään ympäristöjohtajalle. Telineet ovat vieläkin luvattomasti paikallaan. Aluetta on myös käytetty kaupungin toimesta luvalla asfalttirouheen varastointiin, joka tuntuu ihmeeltä ja loppusiivoukset jäivät tekemättä tai ne tekivät kylän aktiivit,

Mikäli alueelle liiketoimintaa kuitenkin kaavoitetaan on sen oltava sellaista, joka tapahtuu vain arkisin aikavälillä 8-16 eikä aiheuta meteliä tai lisää alueen liikennettä eikä toisaalta estä tai haittaa pääsyä venerantaan, uimarantaan tai VPK:n mökille. Toiminta ei myöskään saa aiheuttaa pienintäkään vaaraa jo nyt herkälle vesistön tilalle. Parhaiten alue palvelisi virkistyskäytössä alueen asukkaita sekä turisteja. Missään muualla Suomessa ei vastaavaa kanavaa ja rajatoimintaa ole.

Mahdolliselle rajan tai tullin kiinteälle rakennukselle en estettä näe ottaen huomioon aiemmin mainitut luontoaspektit sekä muun liikkumisen asukkaiden osalta ja sen mahdollistaminen.

Jätevedenpuhdistamoa olemme vastustaneet jokaisessa vaiheessa samoin sen jatkolupia. Tässä yhteydessä tulisikin selvittää se mahdollisuus, että joko puhdistamo siirretään asuinalueen ulkopuolelle tai vedetään siirtoputket.

Ei ole tätäpäivää, että jätevedenpuhdistamo pitää ääntä ja haisee alle 30 metrin päässä lähimmistä omakotitaloista. Tämä on mahdollista vain täällä maaseudulla. Ei myöskään ole hyvä, että poistoputki laskee vedet uimarannan edustalle. Kanavan virtaama ei riitä. Järven veden laadusta on esitetty huolta myös viranomaisistahojen suulla edellistä jatkolupaa haettaessa. Vastustan vahvasti jätevedenpuhdistamoa jatkoa tai laajennusta. Puhdistamo käy jatkuvasti ääri rajoilla ja käsittääkseni siihen olisi nyt liittymässä myös liikekiinteistöjä. Rajaliikenteen ollessa hiljaista puhdistamo toiminee, mutta kun liikenne ja täten käyttäjät jälleen lisääntyvät on puhdistamon kapasiteetti jälleen koetuksella samoin luonto.

Kuten kaavakävelyllä asiasta laajalla joukolla muistutimme; vähintään on, että puhdistamon paikkaa muutetaan mahdollisimman kauas asuintaloista, sen hajuhaittoihin ja meluun puututaan, vedenpuhdistustulosten on parannuttava edelleenkin puhuttaessa pohjavesialueesta sekä herkästä Saimaan kanavan ja Nuijamaan järven alueesta sekä sen käytöstä turismi ja virkistyskäytössä. Onko muualla jätevedenpuhdistamoita sijoitettu pohjavesialueelle näin löyhillä perusteilla.

Mikäli em. ehdot täyttyvät ja puhdistamoa laajennetaan ja siirretään on myös nykyinen hiekkatien liittymä suljettava kuorma- autoliikenteeltä ja autoliikenteeltä. Sekä tehtävä uusi liittymä vanhan rajatien kautta puhdistamolle. Nykyinen hiekkatie kulkee lähes omakotitalojen takapihoille aiheuttaen lähes päivittäin melu sekä pölyhaittoja asukkaille. Lisäksi liikenne aiheuttaa jatkuvasti vaaratilanteita alueella, jossa on paljon lapsia sekä omakotitaloja.

Nämä samat asiat kerrottiin useammalla suulla kaavakävelyn yhteydessä Tiia Sillgrenille sekä Matti Veijovuorelle. Toivottavasti kylän asukkaita kerrankin kuunnellaan ja otetaan mielipiteet huomioon, näin ei ole aiempina vuosina toimittu koskien puhdistamon jatkolupia.

Nuijamaalla asuu aktiivinen porukka, joka on mm. liikuntapaikkoja, virkistyspaikkoja ja myös uimarannan kunnostanut ja pitää näistä kaikista itse huolta. On ikävää, ettei kaupunki niihin samalla tavalla osallistu kuin ydinalueillaan. Vielä ikävämpää on se, että kyläläisten ääni ei tahdo kuulua päätöksiä tehdessä. Pahimmillaan nämä päätökset uhkaavat kylän säilymistä asutettuna.



14.12.2020,
täydennetty
11.2.2021

Dnro
LPR/1351/10.02.03.00/2019

Nuijamaan entinen tulli; asemakaavan muutos ja tonttijako

LYHENNELMÄT MRA 30 §:N KUULEMISESSA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEESTÄ SEKÄ KAAVANLAATIJAN VASTINEET NIIHIN

Kaavaluonnos on pidetty nähtävillä 12.10. – 2.11.2020

LAUSUNNOT:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

- a) Alueella on vesihuoltoverkostot, mutta koska koko kaava-alue ei välttämättä ole taajamaa, niihin liittymisestä voisi mainita kaavassa. Esim. "Kaava-alueen rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon."
- b) Hulevesiä ei saa millään alueella ajautua viereisille tonteille. Hulevesiä koskeva kaavamääräys voisi olla yksinkertaisesti muotoa: "Hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista".
- c) Puhdistamon saneeraukseen varautuminen kaavassa on järkevää. Mietintään kuitenkin purkuputken paikan lukkoon lyöminen asemakaavassa. Onko asiaa jo tutkittu sillä tarkkuudella, ettei ympäristölupaa haettaessa osoittaudu, että joku toinen paikka olisi parempi? Olisiko tarkoituksenmukaisempaa osoittaa sijainti ohjeellisena.
- d) Luonnonarvot on otettu asianmukaisesti huomioon. Haitalliset vieraslajit sen sijaan on jätetty huomioimatta. Luontoselvityksen mukaan Rajatien reunoille ja entisen raja-aseman ympäristöön on alkanut kasvaa haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa komealupiinia, joka on runsas lähes kaikkialla tien reunoilla. Lisäksi sitä mainitaan kasvavan lähellä rajaa avoimilla alueilla ajoväylien keskellä. Raja-aseman lähellä mainitaan kasvavan myös vanhojen koristeistutusten jäänneinä toista haitallista vieraslajia kurturuusua. Kaavaselostuksessa voisi maininta vieraslajien hävittämisestä ja levittämisen estämisestä mm. mahdollisten maansiirtojen yhteydessä.
- e) Saimaan kanavassa Nuijamaanjärven kohdalla (Soskuan ja Pällin sulkujen välillä) vedenkorkeus pidetään tasolla NN+ 48,8 m (ISVEOn päätös 17.12.1973). Nuijamaanjärven taso tuodaan esille kaavaselostuksessa, mutta korkeusjärjestelmää ei esitetä. Maininta korkeusjärjestelmästä tulisi lisätä kaavaselostukseen. Väylävirastossa on meneillään hanke Saimaan kanavan vedenpinnan nostamiseksi siten, että Nuijamaanjärven nykyinen vedenkorkeuden vaihteluväli NN+ 48,7- 48,8 m on suunniteltu nostettavaksi ylärajan osalta + 10 cm tasolle NN+ 48,8 - 48,9 m. Mahdollisuus vedenkorkeuden nostoon tulee ottaa huomioon. Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden osalta lisäkorkeutena tulee Nuijamaanjärven vedenkorkeuden ylätasoon nähden huomioida vähintään + 0,5 m (Opas Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014, Parjanne ja Huokuna (toim.)). Alimpana suositeltava rakentamiskorkeutena voidaan pitää tasoa N2000 +49,7 m. Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja.
- f) Kaavaselostuksessa on todettu: *Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu Saimaan kanavan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön*

(RKY). Tämä on hyvin huomioitu tulevan rakentamisen laatuun tähtäävissä kaavamerkinnöissä. Asemakaavassa vois olla aluerajausmerkintä, joka osoittaisi RKY-alueen laajuuden.

- g) Asemakaava ja -muutos on ansiokkaasti laadittu. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan asemakaava-muutoksen jatkotyöstöön

Vastine:

- a) Kaavakartalle on lisätty yleismääräys: *Kaava-alueen rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesihuoltoverkkostoon.*
- b) Hulevesimääräystä on tarkennettu muotoon: *KTY-14-, LS-4- ja ET-2 -alueilla hulevedet tulee käsitellä omalla tontilla ja imeyttää, mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.*
- c) Purkuputken sijainti on muutettu kaavakartalla ohjeelliseksi merkinnäksi.
- d) Asemakaavaselostuksen lähtötietoja (3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema) ja vaikutusten arviointia (6.1.3 Vaikutukset luonnonympäristöön) on täydennetty haitallisia vieraslajien hävitystä ja torjuntaa koskevilla tiedoilla.
- e) Asemakaavaselostusta on täydennetty korkeusjärjestelmän tiedoilla. Kaavakartalle on lisätty rakennusten alin tulvasta vaurioituva rakentamiskorkeus, jolloin myös mahdollinen vedenkorkeuden nosto on otettu huomioon. Uutta rakentamista ei ole osoitettu alueille, jotka alittaisivat alimman suositeltavan rakennuskorkeuden N2000 +49,7 m, lukuun ottamatta satama-aluetta. Myös olemassa oleva rakennuskanta sijaitsee ylempänä kuin suositeltu alin rakentamiskorkeus.
- f) Kaavakartalle on lisätty RKY-alueen raja.
- g) OK.

2. Rajavartiolaitoksen esikunta

- a) Kaavamuutoksessa on huomioitava rajatarkastusviranomaisten esteetön pääsy Rajatien kautta Nuijamaan satama-alueelle. Tien tulee olla riittävän leveä, jolla mahdollistetaan rajaturvallisuustehtävien ja pelastustoimien vaatimien aluksien siirto vesialueelle, rajatarkastustilojen siirto sekä sataman kunnostamiseen tarvittavien työkonien esteetön kulku satama-alueelle.
- b) Tie tulee olla selkeästi merkittynä asemakaavaan, jonka lisäksi se tulee merkitä tontin muodostamisen yhteydessä rasiiteeksi tontille.
- c) Edellä mainitun lisäksi tontin omistaja tai sen haltija tulee vastuuttaa siitä, että rasiitetun tiealueen tulee olla rajatarkastusviranomaisten käytettävissä ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä olosuhteista riippumatta.
- d) Nuijamaan sataman satama-alue ja siellä olevat laiturit eivät ole käytettävissä yksityisen henkilön yritystoimintaan.
- e) Väylävirasto on antanut Kaakkois-Suomen rajanylityspaikan alueeksi Nuijamaan satama-alueen sekä Saimaan kanavan vesialueen, joka ulottuu Nuijamaan satama-alueen sisämaan puoleisesta reunasta valtakunnan rajalle asti.
- f) Kaakkois-Suomen rajavartiosto pitää erittäin tärkeänä, että rajaväyhykkeen ja valtakunnan rajan välinen alue pidetään kaavaluonnoksessa esitetyn mukaisesti erityisalueena, jolla liikkumiseen vaaditaan erillinen lupa.

- g) Rajojen valvonnan osalta asemakaavaluonnokseen on huomioitu riittävät kulkuyhteydet Räihäntien kautta Rajatielle siitä edelleen valtakunnan rajalle asti. Lisäksi luonnokseen on kirjattu riittävästi rakennusneliöitä rajaturvallisuustehävien vaatimien tilojen osalta.

Vastine:

- a) Nykyinen liittymä satama-alueelle on huomioitu. Lisäksi kaavassa on osoitettu mahdollisuus tehdä uusi liittymä satama-alueelle suoraan Rajatien katualueelta, ennen KTY-korttelia ja lähivirkistysaluetta.
- b) Satamalle ja rajalle ulottuva ajoyhteys on merkitty asemakaavassa ajo- ja ajo/rv-merkinnöin. Luonnosvaiheen jälkeen on KTY-kortteliin ja VL-alueeseen tehty rajauseruutoksia niin, että ajoyhteys kulkee kokonaisuudessaan lähivirkistysalueella.
- c) Kaupungin maaomaisuuden hallinta tarkistaa tarvittavin osin maavuokrasopimusta vuokralaisen kanssa kaavan vahvistuttua. Kulkuyhteys on sijoitettu korttelialueen sijaan lähivirkistysalueelle.
- d) Tämä tieto on kerrottu kaavamuutoksen hakijalle.
- e) – g) OK.

3. Väylävirasto

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnokseen Saimaan kanavan käytön ja kunnossapidon näkökulmasta eikä virastolla ole huomautettavaa kaavaluonnokseen kaavoituksen tässä vaiheessa.

Vastine: OK.

4. Etelä-Karjalan museo

Suunnittelualueen ympäristössä ilmenevät hyvin ajallisesti kerrokselliset raja-alueiden toimintaa kuvaavat erityispiirteet. Etelä-Karjalan museo katsoo, että valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Saimaan kanavan 1960-luvulla rakennettu osa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kanavan kokonaisuuden osana. Asemakaavan muutos ei tuo erityistä muutospainetta kanavan näihin osiin, jotta suojelumerkinntät tulisi kyseeseen tällä kaavatasolla. Täten kaavamuutos ei ole ristiriidassa alueen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimistavoitteiden kanssa.

Vastine: OK.

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristönsuojelu

Ei huomautettavaa.

6. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, ympäristöterveys

Ei huomautettavaa.

7. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Maaomaisuuden hallinta

Asemakaava-alueella on kaupungin ja yksityisten maanomistusta. Maaomaisuuden hallinta neuvottelee toimitilarakennusten korttelialueen maanvuokralaisen kanssa maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta asemakaavaratkaisun mukaiseksi.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee myös vuokrasopimuksen tarkistuksen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET-2), jos sitä tarvitaan asemakaavaratkaisun mukaisesti käyttöön tulevaisuudessa uuden puhdistamon rakentamiseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi (lausunnossa ei ole esitetty muutoksia asemakaavaan).

8. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Kadut ja ympäristö

Ei huomautettavaa.

9. Elinvoima ja kaupunkikehitys: Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

10. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä on kyseisellä alueella olemassa olevaa ja rakenteilla tulevaa liitekarttojen 1 ja 2 mukaista sähkönjakeluverkkoa. Kyseinen verkko tarvitsee asianmukaiset rasitteet. Johtorasitteiden leveys on 5 m ja ilmajohdon 10 m. Liitteessä 2 näkyvä jo olemassa oleva muuntamo ja rakennettava kompensointilaitteisto sijoittuvat kaupungin kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle noin 15 m x 25 m. Kyseinen alue merkitään kaavaan tarvittavilla merkinnöillä.

Vastine: Kaavakartalle on lisätty lausunnossa esitetyt johtorasitteet korttelialueelle ja erityisalueelle. Rajavyöhykkeen erityisalueelle on merkitty aluevaraus muuntamolle ja kompensointilaitteistolle. Rajatien katualueelle on merkitty ilmajohdolle johtovaraus, mutta maanalaisille kaapeleille ei ole merkitty johtovarauksia katualueelle vallitsevan käytännön mukaan.

11. Lappeenrannan Lämpövoima Oy

- a) Lämpövoiman näkemyksen mukaan asemakaavaluonnoksessa on mahdollistettu riittävällä tavalla alueella sijaitsevan jätevedenpuhdistamon kehittäminen ja tarvittaessa sen korvaaminen uudella puhdistamolla.
- b) Kaavassa on myös asianmukaisesti huomioitu alueen sijoittuminen tärkeälle pohjavesialueelle. Todettakoon, että Lämpövoimalla on meneillään selvitys, voitaisiinko löytää uusi vedenottamon paikka Nuijamaan kirkonkylän alueelta. Tämänhetkisten arviointien perusteella uusi kaivo ei kuitenkaan sijoittuisi tämän asemakaavamuutoksen alueelle.

Vastine: OK.

12. Telia Company Ab

Ei huomautettavaa.

13. Lappeenrannan kaupungin alue- ja asukasneuvosto

Ei huomautettavaa.

14. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto

Kyseessä oleva asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa myös esteettömän rakennetun asuin- ja muun käytön muodostumisen.

Lisäksi on huomioitava kaavaehdotuksen antavan mahdollisuuden pysäyttää alueen ränsistymisen ja poistumisen käytöstä.

Vastine: OK.

15. Lappeenrannan kaupungin vanhusneuvosto

- a) Vanhusneuvosto kannattaa oheista kaavamuutosta, jolla saadaan käytöstä poistettu alue uuteen käyttöön ja siten mahdollisesti lisättyä alueen elinvoimaisuutta ja vetovoimaa.
- b) Vanhan Rajatien avaaminen on välttämätöntä, jotta ajateltu uusi toiminta sekä virkistyskäyttö voidaan alueelle saada.
- c) Nykyisten asuntoalueiden tiet, Pällintie ja Rättiläntie, voitaisiin jatkaa rajatielle asti ja kaavoittaa teiden varteen uusia tontteja.
- d) Uusi kaava on mielestämme muuten suunniteltu ja toteutettu hyvin ottaen huomioon luontoarvot ja viihtyvyyden.

Vastine:

- a) - b) OK.
- c) Suurten korkeuserojen takia ei ole mahdollista tai kannattavaa jatkaa asuntokatuja Rajatielle saakka. Lisäksi rinteiden metsässä on paikallisesti arvokas luontokohde. Pällintien ja Rättiläntien varressa on useita kaupungin omistuksessa olevia rakentamattomia asuintontteja. Nuijamaan kirkonkylän tonttivaranto on riittävä tällä hetkellä.
- d) OK.

16. Lausunto pyydettiin myös:

- Suomen tulli
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos
- Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri
- Lappeenrannan seurakuntayhtymä
- Elisa Oyj
- Nuijamaa seura ry

MIELIPITEET:

Mielipide 1

Vaatus, että tienkäyttö ja rasiteoikeus säilyvät saunatonille vanhan tulliaseman piha-alueen lävitse. Rasiteoikeus tien leveydeksi vaaditaan viisi (5) metriä.

Vastine:

Kulkuyhteyden tarve on otettu huomioon jo kaavan luonnosvaiheessa ja entistä yleistä tietä pitkin säilyy ajoyhteys aina vanhalle rajanylityspaikalle saakka. Samaa kulkuyhteyttä pitkin on mahdollista kulkea myös uimarannalle sekä mielipiteessä mainitulle saunatonille. Kaavaan merkitty ajoyhteyden varaus on leveydeltään kuusi metriä. Ajoyhteys kulkee kokonaisuudessaan lähivirkistysalueella, poiketen kaavaluonnoksesta esitetystä vaihtoehdosta, jossa ajoyhteys oli merkitty kulkevaksi osan matkaa KTY-14-korttelialueen kautta.

Mielipide 2

- a) Suunnitellulla Saimaan kanavaan rajoittuvalla satama-alueella sijaitsee yleisessä käytössä oleva veneiden laskupaikka. Esitämme, että tämä veneiden laskupaikka tulee turvata yleisessä käytössä kaikissa olosuhteissa.

- b) Yleisen tien lakkauttamisen seurauksena, vain ajo-oikeuden merkitseminen uimarannalle ja tulliaseman takana olevalle palokunnan tontille ei ole riittävä toimenpide. Esitämme, että tieyhteys merkitään kaavatieksi, jossa kunnossapitovastuu säilytetään kaupungilla aina rajavyöhykkeen rajalle saakka.

Vastine:

- a) Asemakaavan satama-aluevaraus mahdollistaa veneiden laskupaikan säilymistä. Satama-alue on kuitenkin ensisijaisesti rajavartioston käytössä, joten veneiden laskupaikan käytöstä on sovittava erikseen rajavartioston kanssa.
- b) Entisen yleisen tien merkitseminen katualueena valtakunnan rajalle saakka ei ole tarkoituksenmukaista, sillä yhteys palvelee loppuosaltaan vain viranomaiskäyttöä. Tarvittavat kulkuyhteydet on huomioitu ja merkitty asemakaavassa ajo-merkinnällä. Ajoyhteyden leveys on 6 metriä ja ajoyhteytenä hyödynnetään lakkautetun yleisen tien ajokaistoja. Ajoyhteyden kunnossapitovelvollisuus on Lappeenrannan kaupungilla.

Mielipide 3

- a) Vanhan tullin ja raja-aseman käyttö on kaavassa rajoitettava niin, ettei se millään muotoa aiheuta haittaa pohjavesialueelle, asukkaille, kulttuurihistorialliselle ympäristölle tai virkistyskäytölle. Parasta olisi rakennusten purkaminen ja samoin vanhojen sähkölinjojen, metalliaitojen sekä kaiken muun teollisuusjätteen siivoaminen luonnosta.
- b) Huolena on, että entisen tullin alueelle tulee kierrätystoimintaa. Metallin tai muiden materiaalien kierrätys ei sovi pohjavesialueelle. Mitään varastointia tai säilytystä ei tule sallia alueella.
- c) Mikäli alueelle kaavoitetaan liiketoimintaa, tulee sen olla sellaista, joka tapahtuu vain arkisin aikavälillä 8-16 eikä toiminta saa aiheuttaa meteliä tai lisätä alueen liikennettä. Toiminta ei saa haitata tai estää pääsyä venerantaan, uimarantaan tai VPK:n mökille. Toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa jo nyt herkälle vesistön tilalle.
- d) Parhaiten alue palvelisi virkistyskäytössä alueen asukkaita sekä turisteja. Mispäin muualla Suomessa ei ole vastaavaa kanavaa ja rajatoimintaa.
- e) Jätevedenpuhdistamon siirtämisen mahdollisuus asuinalueen ulkopuolella tai siirtoputkien vetämisestä tulisi tutkia kaavoituksen yhteydessä.
- f) Puhdistamon poistoputki laskee vedet uimarannan edustalle. Kanavan virtaama ei riitä ja järven vedenlaadusta on esitetty huolto myös viranomaisilta puhdistamon jatkolupaa haettaessa.
- g) Vastustan vahvasti jätevedenpuhdistamon jatkoa tai laajennusta. Puhdistamo käy jatkuvasti ääriajoilla ja käsittääkseni siihen olisi nyt liittymässä myös liikekiinteistöjä. Rajaliikenteen ollessa hiljainen puhdistamo toiminee, mutta liikenteen ja täten käyttäjien lisääntyessä myös puhdistamon kapasiteetti on jälleen koetuksella ja samoin luonto.
- h) Kaavakävelyllä laaja asukkaiden joukko muistutti, että puhdistamon paikkaa on muutettava mahdollisimman kauas asuintaloista, sen hajuhaittoihin ja meluun puututaan. Vedenpuhdistustulosten on parannuttava edelleenkin pohjavesialueesta ja herkästä Saimaan kanavan ja Nuijamaanjärven vesistöstä johtuen sekä alueen virkistyskäytöstä ja turismista.
- i) Mikäli edellä mainitut ehdot täyttyvät ja puhdistamoa laajennetaan ja siirretään, on nykyinen hiekkatieliittymä suljettava kuorma-auto- ja autoliikenteeltä ja uusi

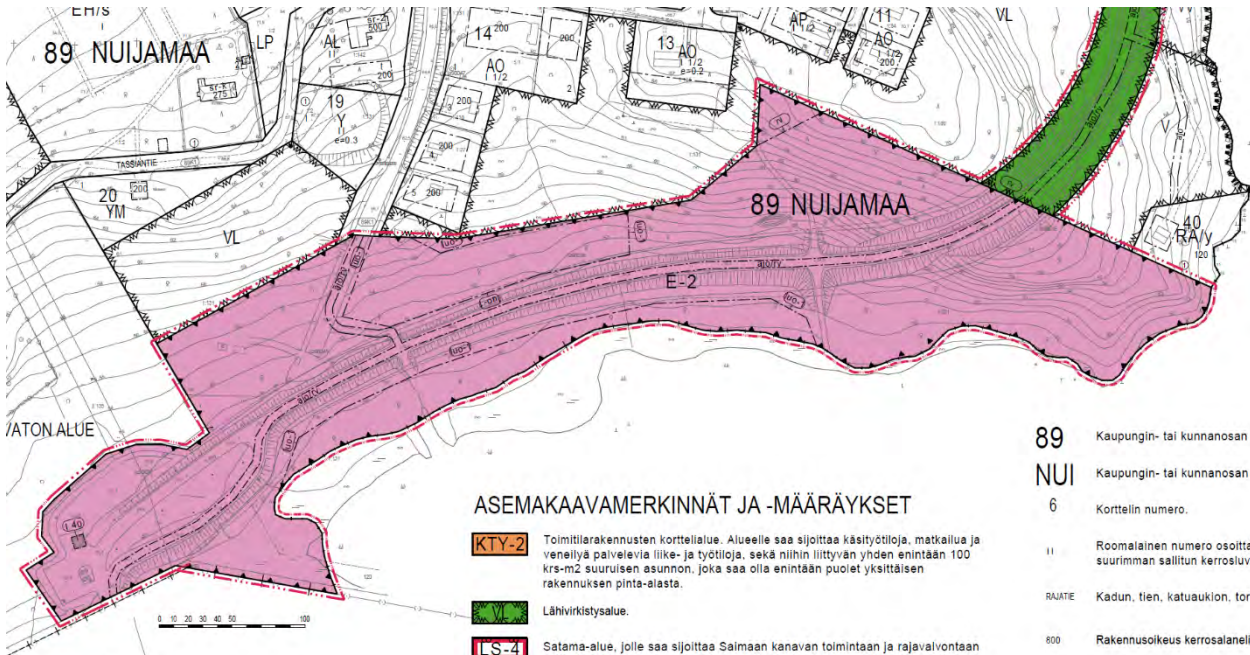
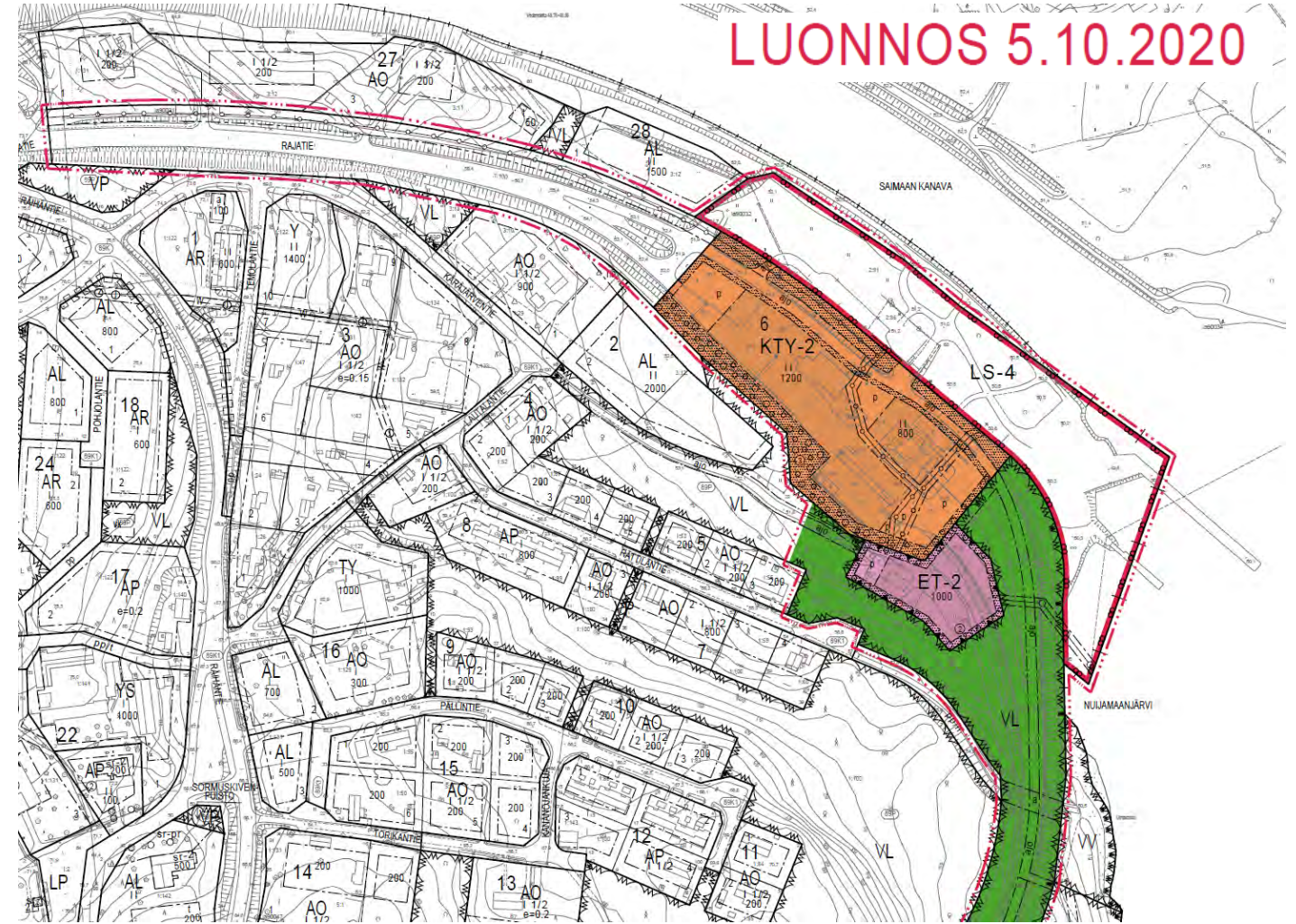
liittymä on tehtävä Rajatien kautta. Nykyinen hiekkatiellä tapahtuva ajoneuvo-liikenne aiheuttaa lähes päivittäin melu- ja pölyhaittaa asukkaille. Lisäksi liikenne aiheuttaa vaaratilanteita alueella, jossa on paljon lapsia ja omakotitaloja.

Vastine:

- a) Asemakaavan muutoksessa on huomioitu alueen sijoittuminen pohjavesialueelle sekä valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle ja läheisyyteen. Entisen tullin alueelle ei sallita sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi haittaa pohjavedelle, luonnolle tai asutukselle. Kaavalla on kuitenkin haluttu mahdollistaa sekä nykyisten rakennusten hyödyntäminen että niiden purkaminen tai korvaaminen uudisrakennuksilla. Tämä on perusteltua mm. rakennusten suhteellisen nuoren iän vuoksi.
- b) Entisen tullin alueella on haluttu mahdollistaa monipuolisen toimitila-alueen muodostuminen. Kaavamääräyksillä on kuitenkin kielletty ulkovarastointi, avokatokset sekä pohjavettä pilaavan toiminnan harjoittaminen. Mikäli alueella harjoitetaan varastointia, on tavarat varastoitava rakennuksiin. Näillä määräyksillä on ehkäisty sekä ympäristön pilaantuminen että taajamakuvalliset haitat.
- c) KTY-14-korttelialueella tapahtuva toimintaa on ohjattu asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä. Toiminta ei saa aiheuttaa haittaa ympäristöönsä melua, pölyä, hajua tms. Lisäksi tontilla on kielletty ulkovarastointi. Alueelle voi syntyä esimerkiksi majoitus-, toimisto- tai palvelutyypistä toimintaa. Asemakaava ei ota kantaa toiminnan ajalliseen kestoan.
- d) Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa alueella monipuolinen yritystoiminta, mikä on perusteltua, kun ottaa huomioon alueella jo olevan rakennuskannan ja infraverkon. Käytetyt kulkureitit ovat huomioitu kaavassa ajoyhteyksinä. Luonnosvaiheen jälkeen lähivirkistysalueeseen ja KTY-14-korttelialueeseen on tehty rajaumuutoksia ja lähivirkistysaluetta on laajennettu ulottumaan Rajatielle saakka. Näin KTY-14-korttelin ja satama-alueen väliin muodostuu kyläläisiä ja matkailijoita palveleva yhtenäinen kulkureitti. Ajoyhteys uimarannalle ja VPK:n saunalle on lähivirkistysalueen kautta.
- e) Asemakaavalla on mahdollistettu nykyisen puhdistamoalueen kehittäminen, mutta se ei myöskään sulje pois vaihtoehtoa, että puhdistamo siirtyisi tulevaisuudessa kokonaan toiseen paikkaan. Jätevedenpuhdistamon ympäristölupapäätöksessä Lappeenrannan Energia-konserni on todennut, että tehtyjen selvitysten perusteella teknistaloudellisesti toteuttamiskelpoisin tulevaisuuden ratkaisumalli on se, että Mustola-Nuijamaa noin 17 km:n pituisen vedenjakeluyhteyden ja siirtoviemärin rakentamisen sijaan jatketaan vedenottoa ja jätevedenpuhdistusta Nuijamaan taajaman alueella.
- f) Asemakaavaan on merkitty ohjeellisena puhdistamon purkuputken nykyinen sijainti. Puhdistamon jatkosuunnitelmien selvityksessä on mahdollista, että purkuputki siirtyy toiseen paikkaan. Purkuputken sijainti ja siitä purkautuva vesi ei ole kuitenkaan aiemmin aiheuttanut uimarannan veden laadun heikkenemistä.
- g) Asemakaavalla on turvattu puhdistamon nykyinen toiminta ja mahdollistettu sen korvaaminen uudella puhdistamolla. Jos puhdistamon paikka muuttuu kokonaan toiseen paikkaan, päivitetään tarvittaessa alueen asemakaava. Puhdistamon paikkaa ei ratkaista tässä asemakaavamuutoksessa.
- h) Voimassa olevan ympäristöluvan mukaan jätevedenpuhdistamon aiheuttamat päästöt eivät ole järven kokonaiskuormituksen kannalta merkittäviä. Jätevesipuhdistamon toimintaan ja puhdistustehoon liittyviä seikkoja ei myöskään ratkaista asemakaavalla.

- i) Korjatussa kaavaehdotuksessa ainoa varsinainen ajoyhteys puhdistamon tontille on Rajatien jatkeena oleva ajoyhteys. Käräjärventien jatkeena oleva nykyinen ajoyhteys puhdistamolle toimii jatkossa ainoastaan pelastustienä. Sen länsipää säilyy kuitenkin ajoyhteytenä voimassa olevan kaavan mukaisille asuin- ja liiketonteille (AL). Ajo- ja pelastustieltä on merkitty ulkoilureittiyhteys Rättiläntielle.

LUONNOS 5.10.2020



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KTY-2** Toimittarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa käsityötiloja, matkailua ja veneilyä palvelevia liike- ja työtiloja, sekä niihin liittyvän yhden enintään 100 krs-m² suuruisen asunon, joka saa olla enintään puolet yksittäisen rakennuksen pinta-alasta.
- LS-4** Lähivirkistysalue.
- E-2** Satama-alue, jolle saa sijoittaa Saimaan kanavan toimintaan ja rajavalvontaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita yhteensä enintään 200 kerros-m².
- ET-2** Erityisalue rajavalvonnan tarpeisiin. Rajavyöhykkeellä liikkuminen on luvanvaraista.
- ET-2** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja taitosten alue. Alueelle saa sijoittaa jätevedenpuhdistamon toiminnan edellyttämiä rakennuksia ja rakennelmia.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
- Osa-alueen raja.**
- Sitovan tonttijärjestyksen mukainen tontin raja ja numero.**

- 89** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- NUI** Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 6** Korttelin numero.
- 11** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- RAJATIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Rakennusala.**
- Katu.**
- Ajoyhteys.**
- Ajoyhteys rajavalvonnan tarpeisiin.**
- Pysäköimispaikka.**
- Johtoa varten varattu alueen osa.**

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Rajavyöhykealueen raja.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä ympäristönä säilytettävä alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Satama-alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. LS-4- ja KTY-2 -kortteleiden rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

LS-4- ja KTY-2 -kortteleiden rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja laadukkaita materiaaleja, kuten lasia, puuta ja kiviainesta joko puhtaaksimuurattuna tiilenä, keraamisena laattana tai rapattuna pintana. Teräskasettien ja vastaavien materiaalien käyttö hyväksytään vain päämateriaalia täydentävänä.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristösuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta onnettomuus- ja tulvatilanteissa. Hulevesiselvityksestä tulee pyytää lausunto kunnan ympäristöviranomaiselta.

KTY-2-, LS-4- ja ET-2 -alueilla hulevedet tulee imeyttää omalla tontilla.

Tonttien kattohulevedet voidaan imeyttää omalla tontilla ilman käsittelyä.

KTY-2 -korttelin lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

KTY-2 -korttelin piha-alueita ei saa käyttää ulkovalaistuksiin.

Korttelin 6 tontin 3 rakennuksesta (raja-asema) tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamista.

Korttelin 6 tontilla 3 harjoitettu toiminta on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee alueen maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ympäristölupaviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonhaittojen ehkäisyyn.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä tontin osa tulee istuttaa. Pysäköintialueet, ajoyhteydet ja pihatoiminnot tulee erottaa toisistaan puu- ja/tai pensasistutuksin.

Tonttijako on sitova.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 60 kerros-m².

Työtilat 1 ap / 90 kerros-m².

Majoitus- ja kokoontumistilat vähintään 1 ap / 70 kerros-m².

1 ap / asunto.

KTY-2 -korttelissa polkupyöräpaikkoja tulee järjestää vähintään 1 pp / 50 kerros-m².



LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS

89 NUIJAMAA, korttelit 6 ja 29, korttelin 5 tontti 4, liikenne-, satama-, erityis-, lähivirkistys-, pysäköinti- ja katualueita.

MUODOSTUU

89 NUIJAMAA, kortteli 6 tontit 2-3, satama-, erityis-, lähivirkistys- ja katualueita.

TONTTIIAKO

89 NUIJAMAA, kortteliin 6 ja yleiselle alueelle 9903:0 sekä 89 NUIJMAAN KYLÄ, osalle tilaa RN:o 1:100.

MUODOSTUU

89 NUIJAMAA, kortteli 6 tontit 2 ja 3.

Lappeenrannassa 5.10.2020

Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11 §:n 4.10.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 5.10.2020

Riitta Ruufilainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28

Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
5.10.2020

Ennakkokuuleminen 12.10.-21.11.2020

Kaup. keh. Itk

KH

Nähtävillä

KV

Valmistaja TS

Piirtänyt TS

Mittakaava 1:2000

Työ nro K2693



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntönnä 1.3.2021 (LPR/1351/10.02.03.00/2019)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Nuijamaan entinen tulli, Lappeenranta

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunginhallitus on pyytänyt Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa kaavaehdotuksesta koskien Nuijamaan entistä tullia. Suunnittelualue sijaitsee Nuijamaan taajamassa rajautuen taajaman asuinalueisiin, Saimaan kanavaan, Nuijamaanjärveen ja valtakunnan rajaan. Suunnittelualue käsittää entisen tulli- ja raja-aseman, laivalaiturin, lakkautettua yleisen tien aluetta sekä jätevedenpuhdistamon lähialueineen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa alueen asemakaava ajan tasalle tullin ja raja-aseman siirryttyä taajaman länsipuolelle sekä mahdollistaa monipuolisen yritystoiminnan sijoittaminen entisen tullin ja raja-aseman alueelle. Samalla mahdollistetaan nykyisen jätevesipuhdistamon kehittäminen ja sen korvaaminen tarvittaessa uudella puhdistamolla. Asemakaavassa huomioidaan myös rajavalvonnan tarpeet sekä käytössä olevat kulkuyhteydet.

Pohjavesi

Kaavan pohjavesivaikutuksia on huomioitu kaavaselostuksessa varsin kattavasti. Myös pohjavesialueiden tarkistamistyöstä on kerrottu kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksessa ja kaavakartalla on huomioitu kaava-alueen sijoittuminen Jousikankaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavaselostukseen voisi kuitenkin vielä lisätä Jousikankaan pohjavesialuetunnuksen 0540504.

Pohjavesialueen huomioiminen tuodaan esiin kaavan yleisissä määräyksissä. ELY-keskus ehdottaa, että pohjavesimääräystä täydennetään vesilain mukaisen luvan osalta seuraavasti: *Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun seuraamuksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä*

12.4.2021

rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.

Tulva-asiat

Asemakaavakartassa ja selostuksen kohdassa 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset* alimpana suositeltava rakentamiskorkeutena mainitaan NN + 47,9 m. Tässä lieenee kirjoitusvirhe. ELY-keskus on kaavasta antamassaan ennakkolausunnossa viitannut tasoon N2000+ 49,7 m.

Lopuksi

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunnossaan esiintuomat muutostarpeet on huomioitu jatkotyössä. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu.

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

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

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo



7.4.2021

Väylävirasto Trafikledsverket

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
sähköisesti: kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausuntopyyntö asemakaavaehdotuksesta 8.3.2021

Nuijamaan vanhan raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Lappeenrannan kaupunki on asettanut nähtäville Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavaehdotuksen. Asemakaavan muutos koskee entistä rajanylitysaluetta ja jätevedenpuhdistamoa. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaanjärveen, Saimaan kanavaan ja Nuijamaan kirkonkylän asutukseen. Suunnittelualue pitää sisällään entisen tullin ja raja-aseman lisäksi Rajatien lakkautetun yleisen tien osuuden, kanavaan rajoittuvan satama-alueen sekä jätevedenpuhdistamon ja sen lähialueen.

Kaavan alueelle sijoittuu osa Väyläviraston hallinnoimaa Saimaan kanavan kanava-alueetta. Alueeseen rajoittuvat kanavan suulla sijaitsevat Nuijamaanjärven laiva- ja venelaiturit. Laiturien yhteydessä on kanavaliikenteen rajatarkastuspiste, ja kulku laitureille tapahtuu kanava-alueen kautta. Kanava-alue on osoitettu kaavassa satama-alueeksi

(LS-4) Satama-alue, jolle saa sijoittaa Saimaan kanavan toimintaan ja rajavalvontaanliittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita yhteensä enintään 200 kerros-m². Kulkuyhteys satama-alueelle kaavaluonnoksessa on osoitettu VL Lähivirkistysalueen kautta.

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnokseen Saimaan kanavan käytön ja kunnossapidon näkökulmasta eikä virastolla ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen kaavoituksen tässä vaiheessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirastossa asian on ratkaissut Osastonjohtaja Jaakko Knuutila ja esitellyt Asiantuntija, vesiväylänpito Henna Uronen.

Tiedoksi Olli Holm
Tero Sikiö



Kaavanlaatijan vastineet 13.4.2021
LPR/1351/10.02.03.00/2019

ASEMAKAAVAN MUUTOS 89 NUIJAMAA, KORTTELIT 6 JA 29, KORTTELIN 5 TONTTI 4, LIIKENNE-, SATAMA-, ERITYIS-, LÄHIVIRKISTYS-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUEITA (Nuijamaan entinen tulli ja raja-asema)

Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista sekä vastineet niihin:

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus (12.4.2021)

- a) Kaavaselostuksessa ja kaavakartalla on huomioitu kaava-alueen sijoittuminen Jousikankaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavaselostukseen voisi kuitenkin vielä lisätä Jousikankaan pohjavesialuetunnuksen 0540504.
- b) Pohjavesialueen huomioiminen tuodaan esiin kaavan yleisissä määräyksissä. ELY-keskus ehdottaa, että pohjavesimääräystä täydennetään vesilain mukaisen luvan osalta seuraavasti: Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun sekä ympäristönsuojelulain (pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seuraamuksia. Toimenpiteet, joista voi aiheutua vesilain 3 luvun seurauksia, kuten vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään, ovat kiellettyjä ilman vesilain mukaista lupaa. Tehtäessä rakennustöitä pohjavesialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi.
- c) Asemakaavakartassa ja selostuksen kohdassa 5.6 *Kaavamerkinnot ja -määräykset* alimpana suositeltava rakentamiskorkeutena mainitaan NN + 47,9 m. Tässä lienee kirjoitusvirhe. ELY-keskus on kaavasta antamassaan ennakkolausunnossa viitannut tasoon N2000+ 49,7 m.
- d) Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakkolausunnossaan esiintuomat muutostarpeet on huomioitu jatkotyössä. Asemakaavamuutos on ansiokkaasti laadittu. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

- a) Kaavaselostukseen on lisätty Jousikankaan pohjavesialuetunnus 0540504.
- b) Pohjavettä koskevaa yleismääräystä on täydennetty ELY-keskuksen esityksen mukaiseksi. Yleismääräys on päivitetty kaavakartalle ja kaavaselostukseen.

c) Kirjoitusvirhe alimmassa suositeltavassa rakentamiskorkeudessa on korjattu tasoon N2000 +49,7m.

d) OK.

2. Väylävirasto (7.4.2021)

Väylävirasto on tutustunut kaavaluonnokseen Saimaan kanavan käytön ja kunnossapidon näkökulmasta eikä virastolla ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen kaavoituksen tässä vaiheessa.

Kaupunkisuunnittelun vastine: OK.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		11.2.2021		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi	89 NUIJAMAA, korttelit 6 ja 29, korttelin 5 tontti 4, satama- alue, yleinen pysäköintialue, yleisen tien alue ja katualue Nuijamaan entinen tulli ja vanha raja-asema					
Kunta	LAPPEEN- RANTA	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	405	Kunnan kaavatunnus	405K2693			
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm				
Kaava-alueen pinta-ala	18,3525	Uusi ak:n pinta-ala				
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	18,3525			
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm Oma ranta Muut	Lomarak.paikkojen lkm Oma ranta Muut			
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Aluevar. yhteensä	18,3525	100,0	3240	0,02		+162
A yhteensä					-0,0853	-200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0900	-400
C yhteensä						
K yhteensä	1,4340	7,8	2000	0,14	+1,4340	+2 000
T yhteensä						
V yhteensä	3,5251	19,2			+2,1179	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7269	20,3	200	0,01	-7,0959	-1 528
E yhteensä	9,6665	52,7	1040	0,01	+3,7193	+290
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha _±	Kerrosalan muut.k-m ² _±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm _±	k-m ² _±
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot	
Asemakaavan nimi	89 NUIJAMAA, korttelit 6 ja 29, korttelin 5 tontti 4, satama-alue, yleinen pysäköintialue, yleisen tien alue ja katualue Nuijamaan entinen tulli ja vanha raja-asema LAPPEEN-
Kunta	RANTA
Kuntanumero	405
Hyväksymispvm	
Ayk:n kaavatunnus	
Kunnan kaavatunnus	405K2693

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	18,3525	100,0	3 240	0,02		+162
A yhteensä					-0,0853	-200
AO					-0,0853	-200
P yhteensä						
P						
Y yhteensä					-0,0900	-400
Y					-0,0900	-400
C yhteensä						
K yhteensä	1,4340	7,8	2 000	0,14	+1,4340	+2 000
KTY	1,4340	100,0	2 000	0,14	+1,4340	+2 000
T yhteensä						
V yhteensä	3,5251	19,2			+2,1179	
VL	3,5251	100,0			+2,1179	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7269	20,3	200	0,01	-7,0959	-1 528
Kadut	1,6968	45,5			+1,6377	
LT					-8,8826	-1 728
LS	2,0301	54,5	200	0,01	+0,5000	+200
LP					-0,3510	
E yhteensä	9,6665	52,7	1 040	0,01	+3,7193	+290
E	9,2715	95,9	40	0,00	+3,4125	+40
ET	0,3950	4,1	1 000	0,25	+0,3068	+750
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



21.08.2017

831/10 02 03 00/2017

kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-519-1-100
Kortteli/tontti/muu alue	Lohko niminen tila Nuijamaan ent tulli.
Osoite	Rajatie 276

2. MUUTOSESITYS

Esitämme että LYT kaava muutetaisiin sellaiseksi
kaavamuodoksi että alueella voitaisiin harjoittaa
kauppaa, lyhytaikaista majoitustoimintaa sekä rak.
yläkerta olisi talonmiehen asunto/toimisto

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Tontilla olevat rakennukset ovat niin suuria ja
teknisesti vaativia että on lähes mahdoton
hoitaa kiinteistöä ilman jatkuvaa läsnäoloa
siksi talonmiehen asunto on välttämätön

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☒ Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
☐ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen
pöytäkirjasta
☐ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☐ Valtakirja
☐ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	
Yhteyshenkilö	Nimi	
(jos eri kuin hakija)	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	
	Postiosoite	
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

- ☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.
- ☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	Pmk 19.08.2017
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävässä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällystä (MRL 91 b §).

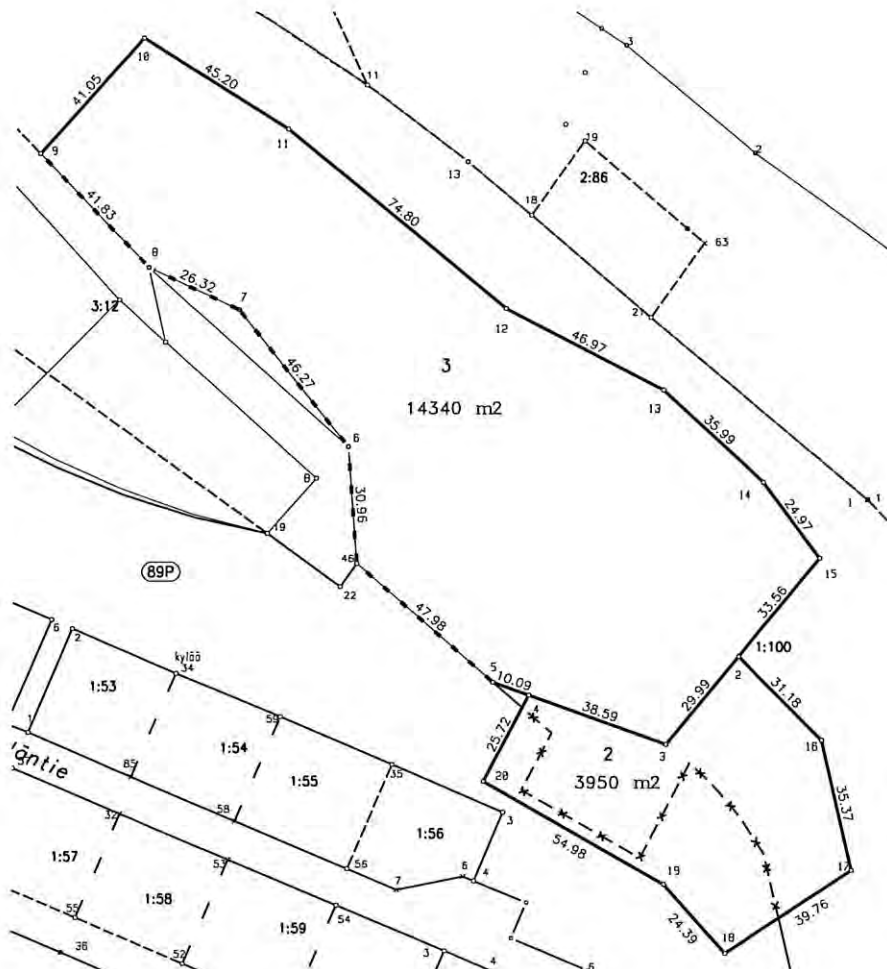
Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m², maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
089 0006 0002	3950	1324	089 9903 0000	K		Nuijamaa puisto	
		2626	519 0001 0100	K		Lohko	
089 0006 0003	14340	14340	519 0001 0100	K		Lohko	

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
2	6761344.723	28529718.398
3	6761321.490	28529699.440
4	6761334.537	28529663.119
5	6761337.949	28529653.620
6	6761400.208	28529614.942
7	6761436.317	28529586.005
8	6761447.485	28529562.166
9	6761477.431	28529532.954
10	6761508.028	28529560.319
11	6761484.054	28529598.641
12	6761436.685	28529656.530
13	6761415.160	28529698.272
14	6761390.793	28529724.753
15	6761370.726	28529739.618
16	6761322.593	28529740.365
17	6761288.138	28529748.345
18	6761266.238	28529715.158
19	6761284.464	28529698.955
20	6761311.735	28529651.219
46	6761369.340	28529617.337



1:2000

LAPPEENRANTA

Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero
2693

Koord. järj.
ETRS-GK28

Kork. järj.
N2000

Edellinen tonttijako

Karttalehti

Laskenut MT

Pohjakartan hyväksyi
ja tonttijaon laati

Kaupunginosa
89 NUIJAMAA

Piirtänyt

Kortteli
6

Tarkastanut

kiinteistöinsinööri

Tontti/tontit
2-3

Hyväksytty asemakaavan yhteydessä

Tj-karta n:o

-

MUISTIO

9.9.2019

tarkistettu 30.9.2019

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §, MRA 26 §)

- Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavan muutos ja tonttijako

Aika Maanantai 9.9.2019 klo 11–13**Paikka** Lappeenrannan kaupungintalo, Villimiehenkatu 1, 2. krs, neuvotteluhuone Sorjonen**Osallistujat**

Kaakkois-Suomen ELY-keskus	Tuija Mustonen	<i>tuija.mustonen@ely-keskus.fi</i>
Lappeenrannan kaupunki	Riitta Puurtinen Timo Kalevirta Maarit Pimiä Matti Veijovuori Tiia Sillgren Kaisa Koponen Päivi Salminen	<i>riitta.puurtinen@lappeenranta.fi</i> <i>timo.kalevirta@lappeenranta.fi</i> <i>maarit.pimia@lappeenranta.fi</i> <i>matti.veijovuori@lappeenranta.fi</i> <i>tiia.sillgren@lappeenranta.fi</i> <i>kaisa.koponen@lappeenranta.fi</i> <i>paivi.salminen@lappeenranta.fi</i>
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi	Päivi Uski Maritta Arokivi	<i>paivi.uski@lappeenranta.fi</i> <i>maritta.arokivi@lappeenranta.fi</i>
Lappeenrannan Energia Oy	Riitta Moisio	<i>riitta.moisio@lreoy.fi</i>
Etelä-Karjalan pelastuslaitos	Esko Häyrinen Atte Kiander	<i>esko.hayrinen@ekpelastuslaitos.fi</i> <i>atte.kiander@ekpelastuslaitos.fi</i>
Nuijamaan tulli	Anssi Hiiva	<i>anssi.hiiva@tulli.fi</i>
Kaakkois-Suomen rajavartiosto	Harri Ristolainen	<i>harri.ristolainen@raja.fi</i>

1. Kokouksen avaus

Maarit Pimiä avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleiksi. Puheenjohtajaksi valittiin Maarit Pimiä ja sihteeriksi Kaisa Koponen. Osallistujat esittäytyivät.

2. Nuijamaan entisen tullin ja raja-aseman asemakaavan muutos**a. Kaavoituksen lähtökohdat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Tiia Sillgren esitteli asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat. Asemakaavan muutos koskee Nuijamaalla, Saimaan kanavan eteläpuolella sijaitsevaa entistä rajanylitysaluetta. Suunnittelualue rajautuu Nuijamaanjärveen, Saimaan kanavaan ja Nuijamaan kirkonkylään. Suunnittelualue kiertää kirkonkylän pohjois- ja itäpuolelta. Suunnittelualue pitää sisällään entisen tullin ja raja-aseman lisäksi Rajatien lakkautetun yleisen tien osuuden sekä kanavaan rajoittuvan satama-alueen.

Suunnittelun tavoitteena on kehittää alueen maankäyttöä kokonaisuutena vastaamaan nykyisiä tarpeita tullin- ja raja-aseman siirryttyä Nuijamaan taajaman lounaispuolelle. Asemakaavalla mahdollistetaan entisen tullin ja raja-aseman rakennusten uudiskäyttö ja päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan osayleiskaavan aluevarauksia.

b. Selvitykset

Alueelle on tekeillä luontoselvitys, jota täydennetään keväällä 2020 liito-oravien osalta. Luontoselvityksen maastokäynti on tehty viikolla 35. Selvityksen alustavien tulosten mukaan alueella on potentiaalisen liito-oravan elinympäristön lisäksi kaksi paikallisesti arvokasta luontokohdetta. Osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä on hyödynnetty niiltä osin, kun ne ylettyvät kaavamuutosalueelle.

c. Asemakaavaluonnoksen esittely

Tiia Sillgren esitteli kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Vaihtoehdossa 1 kaava-alue käsittää lakkautetun yleisen tien alueen sekä Saimaan kanavan toiminnoille varatut alueet (LS, Y-V). Vaihtoehdossa 2 kaavamuutokseen on otettu mukaan rajavyöhykkeellä sijaitseva erityisalue (E), joka on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Viranomaisten näkemyksiä alueen suunnittelusta

Nuijamaan tullin edustaja Anssi Hiiva: Nuijamaan Tullin kannalta tärkeintä on, että kulku laiturialueelle on turvattu.

Kaakkois-Suomen rajavartioston Harri Ristolainen: Rajavartiostolla on samat tarpeet kuin Tullilla. Räihäntien kautta pitää olla kulku rajan pintaan. Rajavartiostolla on alueella päivittäisessä käytössään vanha rakennus (Mutteri), jossa tekniikkaa ja LVI-tavaraa. Tällä hetkellä rakennusta ei ole merkittynä kaavakarttaan. Tulee myös huomioida, että tavallinen ulkoilu ei onnistu rajavyöhykkeellä vaikka kaavassa alue merkittäisiin lähivirkistysalueeksi. Tästä syystä erityisalue-merkintä olisi parempi.

Lappeenrannan kaupungin asemakaava arkkitehti Matti Veijovuori: Jos alue määrätään lähivirkistysalueeksi, tulee merkitä indeksillä, että liikkuminen alueella on rajattua.

Lappeenrannan Energia Oy:n Riitta Moisio: Alueella on jäteveden puhdistamo, jonka ympäristöluvan tarkistus on menossa AVI:ssa. Tuloksista riippuen saattaa olla, että tulevaisuudessa rakennetaan uusi puhdistamo. Kaavan tulisi huomioida ainakin 2500 m² suuruinen ala uudelle puhdistamolle. Mahdollisella uudella puhdistamolla on n. 5 vuoden aikataulu, mutta kaavassa olisi hyvä olla aluevaraus. Rakentamaton AO-tontti Rättiläntien päässä voidaan hyödyntää lisäalueena. Luultavasti ensi vuoden aikana tulee päätös ympäristöluvan tarkistuksesta. Kaavakarttaan ei myöskään ole merkattu purkuputkea, joka nykyisin kulkee lähivirkistysalueen läpi.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimen Päivi Uskin mukaan ympäristötoimen näkökulmasta molemmat kaavaluonnokset ovat ok, mutta mitä vihreämpi, sen parempi. Luontoselvityksessä olisi hyvä tarkastella myös laajemmin muita arvokkaita tai uhanalaisia luontoympäristöjä. Lappeenrannan kaupungin kaavasuunnittelija Tiia Sillgren kertoi luontoselvityksestä olevan tekeillä tarkempi raportti ja keväällä tulossa luontoselvitykseen lisäys liito-oravien osalta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Tuija Mustonen kertoi keskustelleensa Tuula Tanskan kanssa. Keskustelussa oli tultu tulokseen, että jos rantojen käyttö ei muutu, ei tarvitse tarkempaa selvitystä lintujen osalta. Luonnoskuulemisen voi pitää nykyisellä

aineistolla, mutta tarvitaan luo-merkintä potentiaalisesta liito-oravien alueesta.

Käytiin keskustelua kaava-alueen teiden kunnossapitovastuusta. Ristolainen selvitti, että väylävirasto pitää kanavalle olevan kulkuyhteyden auki ja rajavartiosto Räihäntieltä Mutteriin. Sillgren kertoi, että asemakaavamuutoksessa huomioidaan ajoyhteystarpeet eri alueiden ja toimintojen välillä ja että nykyiset ajoyhteydet pääsääntöisesti säilyvät ennallaan.

Lappeenrannan kaupungin geodeetti Riitta Puurtinen pohti salliiko LS-4-merkintä satama-alueella kahvilatoiminnan, johon Sillgren totesi, että kaavoittajan näkökulmasta ainoastaan tulin ja rajaviranomaisten toiminnan. KTY-2-alueella kahvilatoiminta on mahdollista.

Keskustelussa ilmeni myös, että kaava-alueella on kyläyhdistyksen ylläpitämä uimaranta, jolla ei kuitenkaan vaikutusta tähänhetkiseen kaavamuutokseen.

d. **Jatkotoimenpiteet**

- Rajavyöhykealue säilyy erityisalueena. Indeksillä merkitään, että alue tulee säilyttää metsäisenä mahdollisten liito-oravien takia.
- Merkitään potentiaalinen liito-oravien alue luo-merkinnällä. Tarkennetaan tarvittaessa, kun luontoselvitys täydentyy.
- Kaavaan merkitään jätevesipuhdistamolle tilavaraus. Puhdistamon purkuputki merkitään kaavaan.
- Rajavartiolaitoksen Mutteri-rakennukselle merkitään rakennusalaraja kaavaan.

3. **Kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.45.

Muistion laati

Kaisa Koponen

Jakelu:

Osallistujat

kutsutut

Kutsutut

Kaakkois-Suomen ELY-keskus	Pertti Perttola Kari Halme Pasi Halttunen	<i>pertti.perttola@ely-keskus.fi</i> <i>kari.halme@ely-keskus.fi</i> <i>pasi.halttunen@ely-keskus.fi</i>
Lappeenrannan kaupunki	Pasi Leimi Olli Hirvonen	<i>pasi.leimi@lappeenranta.fi</i> <i>olli.hirvonen@lappeenranta.fi</i>
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi	Ilkka Räsänen Sara Piutunen Taina Rajala	<i>ilkka.rasanen@lappeenranta.fi</i> <i>sara.piutunen@lappeenranta.fi</i> <i>taina.rajala@lappeenranta.fi</i>
Etelä-Karjalan liitto	Marjo Wallenius	<i>marjo.wallenius@ekarjala.fi</i>
Lappeenrannan Energia Oy	Tuomo Parviainen Päivi Kallio Ami Kylliäinen Jouni Horppu	<i>tuomo.parviainen@lreoy.fi</i> <i>paivi.kallio@lreoy.fi</i> <i>ami.kylliainen@lreoy.fi</i> <i>jouni.horppu@lreoy.fi</i>
Väylävirasto	Kirjaamo Tero Sikiö Arttu Vasara	<i>kirjaamo@vayla.fi</i> <i>tero.sikio@vayla.fi</i> <i>arttu.vasara@vayla.fi</i>
Etelä-Karjalan museo	Sini Saarilahti	<i>sini.saarilahti@lappeenranta.fi</i>
Etelä-Karjalan pelastuslaitos	Jani Kanerva	<i>jani.kanerva@ekpelastuslaitos.fi</i>
Nuijamaan tulli	Kirjaamo Petri Kukkonen	<i>kirjaamo@tulli.fi</i> <i>petri.kukkonen@tulli.fi</i>
Kaakkois-Suomen rajavartiosto	Kirjaamo Kimmo Gromoff	<i>kirjaamo@raja.fi</i> <i>kimmo.gromoff@raja.fi</i>

Lappeenrannan kaupunki
 Nuijamaan Rajatien asemakaavamuutos

LUONTOSELVITYS

1 JOHDANTO

Tämä luontoselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin alueella Nuijamaalla sijaitsevalle Rajatien alueelle asemakaavamuutosta varten. Selvityksessä kartoitettiin alueen luonnonympäristön nykytila sekä mahdolliset luontoarvot. Selvityksen teki biologi FM Soile Turkulainen AFRY Finland Oy:stä (31.12.2019 asti Pöyry Finland Oy).

2 SELVITYSALUEEN SIJAINTI JA YLEISPIIRTEET

Selvitysalue sijaitsee Lappeenrannan kaupungin eteläosassa Nuijamaalla (kuva 1). Siihen kuuluu noin 1,5 kilometriä pitkä ja 50–200 metriä leveä kaistale Rajatien varressa. Alue rajoittuu Nuijamaanjärveen ja pohjoisosassa Saimaan kanavaan. Länsipuolella on Nuijamaan keskusta.

Rajatien kautta kulki rajaliikenne vuoteen 2006 asti, jolloin se siirtyi keskustan eteläpuolelle nykyiselle raja-asemalle. Sen jälkeen entiset asemarakennukset ovat olleet ilman käyttöä ja liikenne tiellä vähäistä. Rajatien molemmilla puolilla on metsää ja rannassa laivalaituri ja uimaranta. Eteläosa on rajavyöhykkeellä.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti. Kuva: Lappeenrannan kaupunki.

3 LÄHTÖTIEDOT JA MAASTOKARTOITUKSET

Luontoselvityksen taustatietoina käytettiin osayleiskaavan luontoselvitystä (*Pöyry Finland Oy 2016*) sekä mm. Suomen ympäristökeskuksen kartta- ja ympäristötietopalveluiden tietoja (*SYKE 2019*) ja uhanalaisten lajien havaintotietoja (*SYKE 2018*). Lisäksi käytettävissä olivat Suomen metsäkeskuksen (*2016*) tiedot metsälakikohteista ja muista arvokkaista elinympäristöistä.

Selvitysaluetta lähin Natura 2000 -alue on Ruunakorpi (FI0411008, SAC, 29 ha), joka sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä koillisessa. Alue on suojeltu luonnonsuojelualueina. Selvitysalueelta ei ole rajattu metsälakikohteita tai muita arvokkaita elinympäristöjä (*Suomen metsäkeskus 2016*), eikä sieltä ole tiedossa tarkkoja havaintoja uhanalaisista lajeista (*SYKE 2016*).

Luontoselvitystä varten tehtiin maastokäynti 29.8.2019. Lisäksi tehtiin liito-oravakartoitus 29.4.2020. Käynneillä alueelta kartoitettiin luonnonympäristön yleispiirteet sekä seuraavat maankäytön suunnittelussa huomioon otettavat luontokohteet:

- luonnonsuojelulain (29 §) suojellut luontotyytit
- vesilain (2 luku 11 § ja 3 luku 2 §) luonnontilaisina säilytettävät vesiluontotyytit ja purot
- metsälain (10 §) erityisen tärkeät elinympäristöt
- uhanalaisten lajien (luonnonsuojeluasetuksen liite 4, *Hyvärinen ym. 2019*) ja luontodirektiivin IV liitteen lajien (luonnonsuojeluasetuksen liite 5, *Sierla ym. 2004, Nieminen & Ahola 2017*) kasvupaikat ja elinympäristöt
- uhanalaiset luontotyytit (*Kontula & Raunio 2018*)
- muut luonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoiset kohteet

4 LUONNONYMPÄRISTÖN YLEISPIIRTEET

4.1 Geologia, vesistöt ja pohjavesialueet

Maaperä on selvitysalueen kohdalla pääosin hiekkamoreenia (*GTK 2019*). Entisen raja-aseman kohdalla on täyttömaata ja savea ja tien eteläpäässä täyttömaata. Maasto kohoaa rannasta loivasti tai melko jyrkästi, niin että selvitysalueen länsireuna on noin 10–20 metriä Nuijamaanjärven keskivedentasaan (+48,8 m mpy) korkeammalla. Länkipuolelle jäävä harjumuodostuman mäenlaki kohoaa noin 30 metriä järven pintaa korkeammalle. Alueen kallioperä on rapakiveä (*GTK 2019*). Kallio tulee näkyviin selvitysalueen keskiosassa Rajatien kallioleikkauksessa ja rinteissä sen molemmiin puolin.

Selvitysalue sijaitsee Juustilanjoen vesistöalueen Suomen puoleisessa osassa Saimaan kanavan valuma-alueella (tunnus 5.003) (*SYKE 2019*). Suomen ympäristökeskuksen (*2014*) luonnoksessa uusista valtakunnallisista valuma-alueajoista Nuijamaanjärvi on rajattu omaksi valuma-alueekseen. Nuijamaanjärven ekologisen tila on luokiteltu tyydyttäväksi (*SYKE 2019*).

Koko selvitysalue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Jousikankaan pohjavesialueella (0540504) ja pääosa pohjaveden muodostumisalueella (*SYKE 2019*) (kuva 8). Pohjavesialueen pinta-ala on 2,34 km², muodostumisalueen pinta-ala 1,71 km² ja arvio muodostuvan pohjaveden määrästä 500 m³/d. Jousikangas on osa katkonaista luode-kaakkosuuntaista harjujaksoa.

4.2 Kasvillisuus

Selvitysalue sijoittuu eteläborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle ja kuuluu kasvimaan-tieteellisessä aluejaossa Järvi-Suomeen (SYKE 2019). Muusta Lappeenrannasta poike-ten Nuijamaan alue kuuluu Etelä-Karjalan (EK) eliömaakuntaan. Selvitysalue on osit-tain rakennettua ympäristöä ja osittain metsäistä maastoa. Seuraavassa on kuvattu alueen kasvillisuutta osa-alueittain:

Rajatie. Rajatie on asfaltoitu tie, jonka reunoille ja entisen raja-aseman ympäristöön on käytön vähennyttyä kasvanut männyn ja koivun taimia ja pajuja sekä korkeita hei-niä ja ruohoja kuten hietakastikkaa, lupiinia, pujoa, vuohenputkea ja pelto-ohdaketta (kuvat 2 ja 3). Lupiini on runsas lähes kaikkialla tien reunoilla. Lupiini (komealupiini) kuuluu Suomessa haitallisiin vieraslajeihin (*Vieraslajit.fi* 2019).

Pohjoisosassa on tien ja Saimaan kanavan välissä on täyttömaareunan nuorta seka-puustoa ja pieni pelto (kuva 3). Kanavanrannan puustossa on nuoria koivuja, mänty-jä, kuusia, raitoja, mäntyjä ja vaahteroita ja sekä pellon reunassa muutamia haapoja. Aluskasvillisuudessa on heiniä ja ruohoja kuten nurmirölliä, maitohorsmaa ja puna-apilaa. Raja-aseman puoleisella reunalla on vanhojen koristeistutusten jäänteinä mm. pensasangervoja, vähän kurturuusua ja vuorikaunokkia. Kanavan reunassa ja laiva-laiturin kohdalla rannassa on hoidettua nurmikkaa.

Myös eteläosassa lähellä rajaa kasvaa tien ympäristössä nuoria mäntyjä ja nuorta lehtipuustoa. Avoimella alueella ajoväylien keskellä on samoja lajeja kuin muuallakin tien reunoilla eli mm. lupiinia ja hietakastikkaa.



Kuvat 2 ja 3. Lupiinia ym. korkeita ruohoja entisten raja-aseman rakennusten lähellä ja Rajatien reunassa sekä pieni pelto Rajatien ja Saimaan kanavan välissä.

Rajatien länsi- ja pohjoispuoli. Rajatien pohjoispuolella on talousmetsänä hoidettua varttunutta kuusikkoa, joka korkeimmalla kohdalla muuttuu mäntyvaltaiseksi (kuva 4). Alueen kautta kulkee polku. Osa alueen kuusista on järeitä, ja joukossa on koivuja ja muutamia haapoja. Kuusten alla pensaskerroksessa on nuoria pihlajia. Rajatien ja Räihäntien risteyksen itäpuolella kulmassa kasvaa pienellä alueella runsaammin leh-tipuustoa, mm. koivuja, kookkaita harmaaleppiä, raitoja, haapoja, tuomia ja nuoria vaahteroita. Pohjoisosan kalliorinteessä kasvaa noin 15 melko järeää haapaa ja muu-tamia nuoria metsälehmäksiä. Aivan länsireunalla on kuusten seassa pari lehtikuusta.

Aluskasvillisuudessa on tuoreen kankaan lajeja: mustikkaa, metsäkastikkaa, kieloa ja metsälauhaa. Eteläosan rinteessä on myös paikoin lehtomaisen kankaan lajeja käen-

kaalia, lillukkaa ja metsäalvejuurta sekä yksittäisiä mustakonnanmarjoja. Pienessä laikussa kasvaa hiirenporrasta. Länsireunalla on romahtaneen talon kulmalla kasvusto kotkansiipeä, joka lienee tuotu koristekasviksi. Pihapuuna on iso metsälehmus.

Rajatien itä- ja eteläpuoli. Myös Rajatien eteläpuolella oleva rantametsäkaistale on osittain kuusi- ja osittain mäntyvaltainen (kuva 5). Uimarannan eteläpuolella on pieni alue varttunutta tuoreen kankaan kuusisekametsää ja rannassa muutamia haapoja. Ylempänä rinteessä puusto muuttuu mäntyvaltaiseksi. Kenttäkerroksessa on mm. mustikkaa, metsäkastikkaa, metsälauhaa, kieloa ja sananjalkaa. Rantamökin kohdalla on nuorempaa harvennettua männikköä.

Mökin eteläpuolella on kohti niemenkärkeä laskevassa rinteessä harvennettua kuusi-valtaista sekametsää. Alarinteessä on muutamia kymmeniä haapoja. Yksi niistä on hyvin järeä kolohaapa. Rinteen yläosa on mustikkavaltainen, mutta alempana on lehtomaisen kankaan lajeja kuten kieloa, vähän sormisaraa ja käenkaalia ja melko runsaasti metsäimarretta. Räihänlahden pohjukan rantametsä on kosteapohjaista kuusikkoa, jossa on jonkin verran lahoppua. Siellä täällä kasvaa lehtolajeja kuten hiirenporrasta ja mustakonnanmarjaa.



Kuvat 4 ja 5. Kuusimetsää Rajatien pohjoispuolella ja mäntyvaltaisempaa puustoa niemessä tien itäpuolella.

Nuijamaanjärven ranta. Räihänlahdessa on runsas vesi- ja rantakasvillisuus. Keskellä lahtea kasvaa mm. uistinviaa ja ulpukkaa ja reunoilla osmankäämiä, järviruokoa ja järvikaislaa. Idempänä selvitysalueen kohdalla kasvaa vain paikoin vähän järviruokoa sekä mm. suursaroja ja rantakukkaa. Uimarannan kohdalla on pieni hiekkaranta.

4.3 Eläimistö

Selvitysalueen eläimistössä on todennäköisesti metsien, rantojen ja kulttuuriympäristöjen lajeja. Koska alue on melko pienialainen ja sijoittuu rakennetun ympäristön ja rannan väliin, sen arvo eläimistölle ei liene kovin suuri. Toisaalta se voi toimia metsäisenä suojavyöhykkeenä ja ainakin joidenkin lajien liikkumiseen soveltuvana ekologisenä yhteytenä.

Syksyn maastokäynnillä arvioitiin, että selvitysalueen eteläosan kuusimetsäkaistaleet molemmiin puolin Rajatietä saattaisivat sopia lajin elinympäristöksi. Haapoja kasvaa sekä tien eteläpuolella rannassa että pohjoispuolella kalliorinteen reunassa. Kolohaapoja on useita. Alueelta ei ole tiedossa aikaisempia liito-oravahavaintoja, mutta Soskuanjoen varressa 1-2 km päässä etelässä ja lännessä on elinpiirejä (Pöyry

Finland Oy 2016). Alue tarkistettiin keväällä 2020, eikä liito-oravan papanoita havaittu. Liito-orava kuuluu luontodirektiivin IV(a) liitteen eläinlajeihin, ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulalla (49 §). Muista liitteen lajeista lepakoita saattaa liikkua alueella ainakin satunnaisesti, ja eteläosan Räihänlahti saattaa soveltua viitasammakoiden kutupaikaksi ja luontodirektiivin korentojen esiintymisalueeksi.

Räihänlahdella ruokaili syksyn maastokäynin aikaan laulujoutsenpari poikasten kanssa, ja mahdollisesti siellä pesii ja ruokailee jonkin verran muitakin vesilintuja. Keväällä 2020 alueella pesi naurulokkikolonia, johon kuului useita kymmeniä lintuja. Pesät olivat mättäillä/kivillä lahden keskellä. Lisäksi lahdella havaittiin useita silkkiuikkupareja ja laulujoutsenpari. Naurulokki on arvioitu vaarantuneeksi (VU) lajiksi ja silkkiuikku silmälläpidettäväksi (NT) (*Hyvärinen ym. 2019*). Nuijamaanjärvellä ei ole IBA-, FINIBA- tai MAALI-lintualueita (*Leivo ym. 2002, Kontiokorpi & Kontiokorpi 2014*). MAALI-raportin mukaan järveltä ei ollut riittävästi havaintoaineistoa saatavilla arviointia varten.

5 ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Kohteiden rajaukset on esitetty kuvassa 8.

1. Räihän kallio

Mäen koillisrinteessä on noin 2–3 metriä korkea kallioreunus (kuva 6). Sen pohjoispuolella selvitysalueen rakalla kasvaa yksi nuori metsälehmus ja metsälehmuksen ve-soja. Pohjoisempana on selvitysalueen ulkopuolella kasvaa noin 15 järeähköä haapaa. Joukossa on ainakin yksi kolohaapa. Kenttäkerros on mustikkavaltainen, eikä metsälehmusten lisäksi havaittu muita lehtolajeja. Kalliorinne on paikallisesti huomionarvoinen luontokohde.

2. Räihänlahti ja rantametsä

Räihänlahti on rehevä lahdenpohjukka, jolla on vähintään paikallista arvoa lokki- ja vesilintujen pesimä- ja ruokailualueena. Keväällä 2020 siellä havaittiin naurulokkikolonia, laulujoutsenpari ja useampi silkkiuikkupari. Naurulokki on arvioitu vaarantuneeksi (VU) lajiksi ja silkkiuikku silmälläpidettäväksi (NT) (*Hyvärinen ym. 2019*). Lahti voisi soveltua myös luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin kuuluvien sudenkorentojen ja viitasammakon elinympäristöksi. Tarvittaessa lahden arvo linnustolle ja luontodirektiivilajeille tulee selvittää vielä tarkemmin.

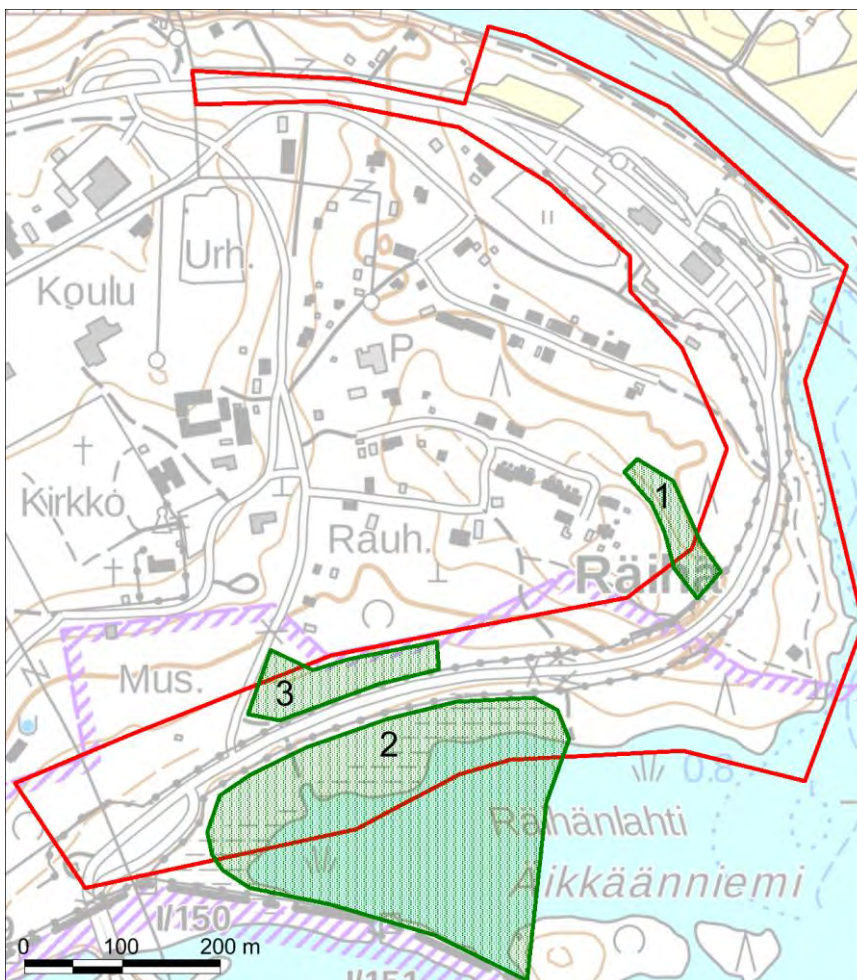
Räihänlahden pohjoispuolella on tien alapuolella kaistale kosteaa rantametsää (kuva 7). Puustossa on järeitä ja nuorempia kuusia, koivuja, yksittäisiä mäntyjä, kymmenkunta haapaa, harmaaleppiä ja raitoja. Kosteissa kohdissa kasvaa mm. metsäkortetta, korpi- ja viitakastikkaa sekä vähän hiirenporrasta, korpikaislaa ja mesiangervoa. Muita lajeja ovat mm. mustaherukka, mustikka, puolukka, käenkaali ja lillukka ja muutama yksittäinen mustakonnanmarja. Rannan puolella kasvaa koivuja ja pajuja sekä runsaammin kastikoita ja mesiangervoa ja järvikortetta. Lahopuuna on muutamia kaatuneita ja pystyyn kuolleita kuusia ja lehtipuupökölöitä. Rantametsä on paikallisesti huomionarvoinen luontokohde, ja toimii suojavyöhykkeenä lahden suuntaan.



Kuvat 6 ja 7. Rähän kalliorinne ja Rähänlahden rantametsää.

3. Reunametsä Rajatien pohjoispuolella

Kevään maastokäynnin perusteella luontokohteisiin lisättiin pieni kaistale reunametsää Rajatien pohjoispuolelta. Alueella kasvaa järeitä kuusia sekä pari järeää haapaa, nuorempia haapoja, harmaaleppiä ja tuomia. Keskellä erottuu noro-osuus, jonka ympärillä kasvaa hiirenporrasta. Muuten aluskasvillisuus on niukkaa, mutta kuusten kasvaa vähän sormisaraa ja käenkaalia. Lahopuuna on leppäpötkelöitä ja kaatunut järeä kuusi. Kohde on paikallisesti huomionarvoinen noron, lehtipuuston ja lahopuuston takia.



Kuva 8. Luontokohteet 1-3.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Rajatien alueen luonnonympäristö on muuttunut kun tie ja raja-asema on rakennettu. Paikallisesti huomionarvoisia luontokohteina erottuvat Räihänlahti ja sen rantametsä sekä kalliainen itärinne. Eteläosan varttuneet kuusivaltaiset metsät saattaisivat sopia liito-oravien elinympäristöksi, mutta ainakaan keväällä 2020 alueella ei ollut papanoita.

Rajatien reunoilla kasvaa runsaasti komealupiinia ja vähän kurtturuusia. Ne kuuluvat kansallisesti haitallisiksi luokiteltuihin vieraslajeihin, joiden kasvatus on kielletty 1.6.2022 lähtien (*Valtioneuvoston asetus vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 704/2019*). Kasvustot tulee pyrkiä hävittämään. Koko selvitysalue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Jousikankaan pohjavesialueella (0540504).

7 LÄHTEET

Geologian tutkimuskeskus GTK 2019. Maankamara-karttapalvelu. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>.

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen-lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontiokorpi, A. & Kontiokorpi, J. 2014. Läntisen Etelä-Karjalan maakunnallisesti tärkeät lintualueet. MAALI-hankkeen raportti. Etelä-Karjalan Lintutieteellinen Yhdistys ry.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. ja Virolainen, E. 2002. Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). <http://www.birdlife.fi/suojelu/paikat/finiba/finiba-johdanto.shtml>.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017. Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.

Pöyry Finland Oy 2016. Nuijamaantien osayleiskaavan luontoselvitys.

Suomen metsäkeskus 2016. Tiedot metsälain 10 § kohteista, ympäristötukialueista ja muista arvokkaista elinympäristöistä. 05/2016.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2014. Uusi valuma-aluejako. https://www.syke.fi/fi-FI/Tutkimus_kehittaminen/Vesi/Tietoaaineistot_ja_jarjestelmat/Valumaaluejarjestelma/Uusi_valumaaluejako.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2016. Uhanalaisten lajien havaintorekisteritiedot. Paikkatietoaineisto 8.4.2016.

Suomen ympäristökeskus SYKE 2019. Ympäristökarttapalvelu Karpalo, Vesikartta ja ympäristötietojärjestelmä Hertta. http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Karttapalvelut ja http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto/Ymparistotietojarjestelmat.

Vieraslajit.fi 2019. Vieraslajiportaali. <https://vieraslajit.fi/>.

Kartat ja ilmakuvat: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen karttapalvelu (peruskartta-rasteri ja ortoilmakuvat 7/2019). Lisenssi Creative Commons, <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaaineiston-cc-40-lisenssi>.



SAIMAAN KANAVA

NUIJAMAANJÄRVI

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

89 NUIJAMAA
korttelit 6 ja 29, korttelin 5 ja tontti 4,
liikenne-, satama-, erityis-, pysäköinti- ja katualueita.

Päiväys 14.12.2020, muutettu 11.2.2021

Piirtänyt NSa

Työ nro K2623

0 10 20 30 40 50 100

LIITE 8