LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
13.3.2020, päiv. 16.2.2023

LPR/1/10.02.03.00/2019

PIKISAARI KATAJASAARENPUISTO ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 ja osat lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita.

ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistynyt As Oy Lappeenrannan Kotivalkaman aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

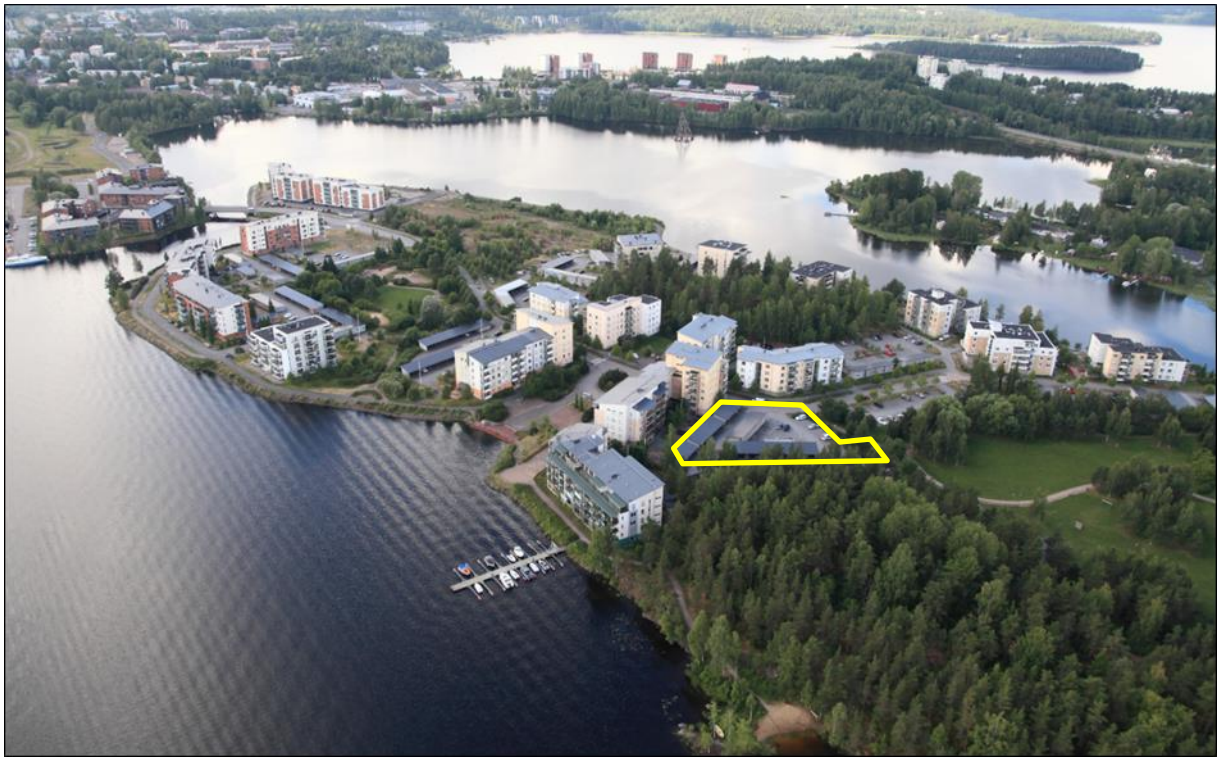
Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta Linnoituksen pohjoispuolella Pikisaaressa. Asemakaavan muutos koskee Linnoituksen kaupunginosan korttelin 34 tonttia 6 sekä osia viheralueista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,32 hehtaaria. Alueen sijainti ja rajaus on esitetty oheisessa kartassa punaisella. Rajaus voi muuttua suunnittelun edetessä.

Kuva 1 Kaava-alueen rajaus.

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kaupunkisuunnittelu
PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan ja tonttijaon muutoksella laajennetaan autopaikkojen korttelialuetta ja mahdollistetaan autokatosten laajentaminen.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta. © Lappeenrannan kaupunki, Maaomaisuuden hallinta, kuva Raimo Suomela.

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen pysäköintiin ja kaupunkikuvaan. 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.

Ekologiset vaikutukset

- Maisema
- Maa- ja kallioperä
- Luonnonympäristö ja luontokohteet
- Pinta- ja pohjavesi
- Pilaantunut maaperä

Taloudelliset vaikutukset

- Aluetaloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Infraverkon toteutuskustannukset

Liikenteelliset vaikutukset

- Liikenneverkko, kevyenliikenteen yhteydet ja joukkoliikenne
- Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
- Liikennemelu
- Pysäköinti

Sosiaaliset vaikutukset

- Palvelujen saatavuus
- Ihmisten elinolot ja elinympäristö
- Ulkoilureitistöt ja viheralueet

Kulttuuriset vaikutukset

- Yhdyskuntarakenne
- Rakennukset ja rakenteet
- Yhdyskuntatekniset huollon verkostot ja kadut
- Kaupunkikuva
- Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
- Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

Viranomaiset

- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
    - Ympäristö ja luonnonvarat
- 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
    - Ympäristönsuojelu
    - Ympäristöterveydenhuolto

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Asukas- ja alueneuvosto
- Pikisaaren asukasyhdistys

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit

- Yksityiset maanomistajat

Muut

- Telia Sonera Oyj
- Elisa Oyj
- mahdolliset muut osalliset

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Etelä-Saimaassa.

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

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungintalolla asiakaspalvelupiste 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 §)
  - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville 2.4 – 30.4.2020. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Osallistuminen
Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunkikehityslautakunnan käsittely. Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.

Arvioitu aikataulu
Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville helmi-maaliskuussa 2023.

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

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely ja hyväksyminen (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSENHAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunkikehityslautakunnan 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

Kaavasuunnittelija Hanna-Maija Marttinen puh. 040 809 8657
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

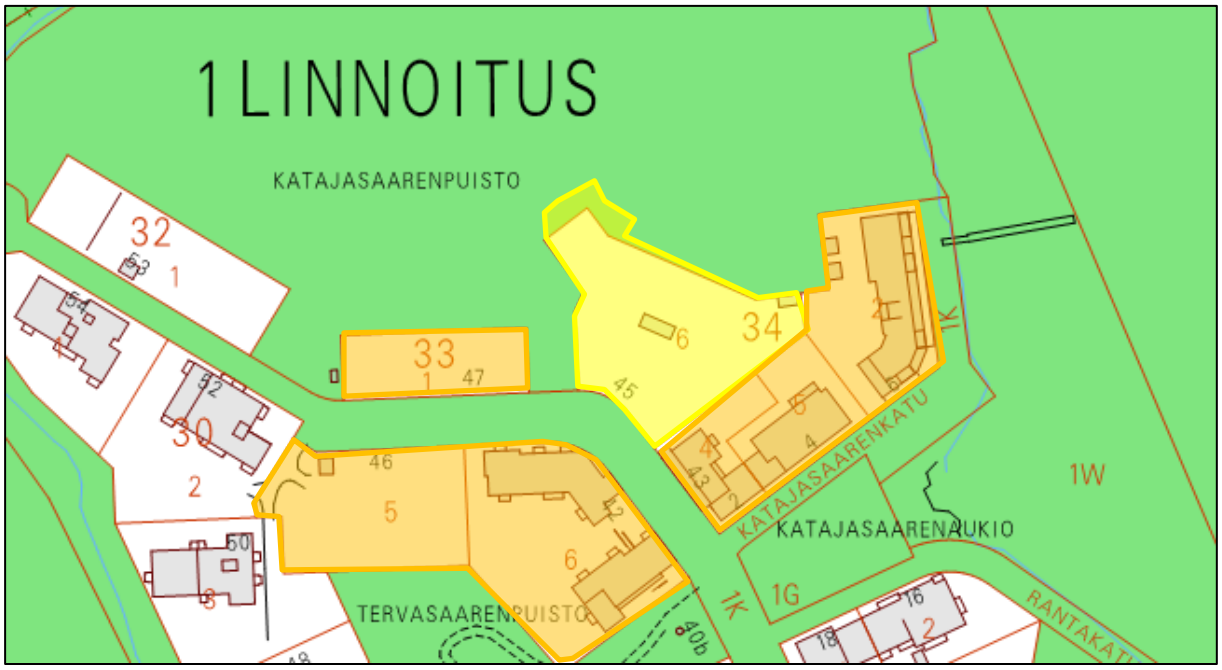
OAS:a voidaan suunnittelun kuluessa tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

PIKISAARI KATAJASAARENPUISTO ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse:



Asemakaava-alue

Kaupungin maanomistus

Naapurikiinteistöt

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Maaomaisuuden hallinta
Kadut ja ympäristö
Rakennusvalvonta
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Lappeenrannan seudun ympäristötoimi: ympäristöterveys ja ympäristönsuojelu
Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto
Asukas- ja alueneuvosto
Pikisaaren asukasyhdistys

From: Mustonen Tuija (ELY)
Sent: Mon, 27 Apr 2020 12:03:41 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Cc: Pimiä Maarit;Veijovuori Matti;Saarilahti Sini;Timperi Jukka (ELY)
Subject: Ennakkolausunto, Asemakaava (luonnos), Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos, Lappeenranta

viite: Lausuntopyyntönne 1.4.2020
Asia: Ennakkolausunto, Asemakaava (luonnos), Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos, Lappeenranta

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tutustunut lausuttavaksi toimitettuun ennakkolausuntomateriaaliin ja toteaa, ettei asiasta ole lausuttavaa.

t:

Tuija Mustonen
Arkkitehti
tuija.mustonen@ely-keskus.fi
0295 029 201 vaihde 0295 029 000
Ympäristö ja luonnonvarat
Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Salpausselänkatu 22, PL 1041, 45101 KOUVOLA
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi
www.ely-keskus.fi/kaakkois-suomi | Kaakkois-Suomen ELY-keskus Twitterissä |
ELY-keskus Facebookissa

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

ETELÄ-KARJALAN LIITTO

Lausunto 23/10.02.03.00/2020

20.4.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Pikisaaren Katajasaarenpuiston asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta

Suunnittelualue sijoittuu voimassaolevan Etelä-Karjalan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle sekä kaupunkikehittämisen kohdealueelle sekä Etelä-Karjalan laatukäytävän alueelle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen autojen pysäköinnin keskittämisen pois katujen varsilta. Se lisää liikenneturvallisuutta ja alueen viihtyisyyttä.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa Pikisaaren asemakaavaluonnokseen.

Matti Viialainen
maakuntajohtaja

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

1.4.2020 LPR/1/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 1.4.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS: LINNOITUKSEN KAUPUNGINOSA (1), Kortteli 34, tontti 6

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Linnoituksen kaupungin-osaan kortteliin 34 tontille 6 ja osalle viheralueita. Kaavamuutoksen tavoitteena on saada lisää pysäköintililaa tontille ja mahdollistaa autokatosten laajentaminen. Kaavamuutosalue sijaitsee Pikisaaren pohjoisosassa Pikisaarenkadun pohjoispuolella.

Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkama on hakenut suunnittelualueen asemakaavan muuttamista 21.12.2018. Hakemuksessa esitetään LPA-alueen laajentamista ja laajennuksen vaatiman kaupungin omistaman maan liittämistä LPA-alueen tonttiin. Kaavamuutoshakemusta perustellaan taloyhtiön lisäautopaikkojen tarpeella. Lisäksi uudet autopaikat vähentäisivät kadunvarsipysäköinnin tarvetta.

Kaavamuutosalue on ihmisen muokkaamaa aluetta. Alun perin erilliset saaret on yhdistetty toisiinsa täyttöaluein. Alkuperäisistä maastonmuodoista ovat jäljellä Katajasaaren metsäinen kallio, joka nousee suunnittelualueelta kohti koillista useita metrejä. Suunnittelualueen maaperä on pääosaltaan täyttömaata.

Alueella on tehty suunnittelualueen paikoitusalueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa todettiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenin osalta. Arseeni on kulkeutumaton metalli ja sitä esiintyi pintamaan alapuolisessa maaperässä. Haitta-aineelle altistuminen on todennäköistä alueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Altistumisriski on kuitenkin pieni, sillä arseenin pitoisuus on hyvin pieni. Arvioinnin perusteella kohteessa ei esiinny kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykyisessä maankäytössä. Näin ollen katsotaan, että kiinteistöllä ei esiinny puhdistustarvetta ennen kaivutöitä eikä tutkimusalueen maaperä ole pilaantunutta nyt tehdyn tutkimuksen perusteella. Haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee ottaa huomioon tulevissa kaivutöissä.

Selvitysten perusteella suunnittelualueella ei ole luonnon kannalta merkittäviä kohteita tai esiinny uhanalaisia lajeja.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Lappeenrannan kaupungille on valmisteilla hulevesisuunnitelma, jossa linjataan hulevesiin liittyvät toimintaperiaatteet. Hulevesien suhteen ensisijaisena periaatteena tulee olemaan hulevesien käsittely tai viivyttäminen omalla tontilla. Kaavoitettavan paikoitusalueen hulevesisuunnitelman tulee esittää myös tarkastelu mahdollisuudesta käsitellä hulevedet paikallisesti.

Koska alueella on tehty ennen kaavoitustyötä maaperän haitta-ainetutkimus voidaan kaavamääräystä ”Rakentamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen” muuttaa seuraavasti ”Alueelta, jolta rakentamistyön johdosta on tarpeen vaihtaa maa-aineksia, tulee laatia rakennusluvan yhteydessä erillinen massanvaihtosuunnitelma”. Massanvaihtosuunnitelmasta tulee pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa.
Massanvaihtosuunnitelman tarkoituksena on selvittää kaavatyön yhteydessä tehdyn haitta-ainetutkimuksen riittävyyttä mm. kaivuualueen syvyyden ja massojen jatkokäsittelyn osalta.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

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

8.4.2020 LPR/1/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 2.4.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: Pikisaari Katajasaarenpuisto, 1 Linnoituksen kaupunginosa, kortteli 34, tontti 6 sekä osia viheralueista

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Linnoituksen kaupunginosaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa autopaikkojen korttelialueen ja autokatosten laajentaminen. Asemakaavan muuttamista on hakenut Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkama perustellen hakemusta lisäautopaikkojen tarpeella ja sillä, että lisäpaikat vähentäisivät kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee vajaan kahden kilometrin päässä Lappeenrannan ydinkeskustasta Linnoituksen pohjoispuolella Pikisaaressa. Suunnittelu koskee Linnoituksen kaupunginosan korttelin 34 tonttia 6 sekä osia viheralueista. Kaavamuutosalueen koko on noin 0,33 ha. Suunnittelualue sijaitsee toteutuneiden Pikisaaren kerrostalokorteleiden välissä. Alueella ei ole asukkaita, työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa. Alueelle on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA), lähivirkistysalueetta (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelualutta (VU).

1800-luvulta vuoteen 1987 saakka alueella harjoitettiin sahaustoimintaa ja käytössä oli puutavaran sinistymisen estoon Ky-5 valmiste (1951-1987). Maaperästä on tehty pilaantuneisuustutkimus 2019. Kynnysarvon todettiin ylittyneen arseenin osalta ja haitta-aineelle altistuminen on todennäköisintä alueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Altistumisriski on kuitenkin pieni, sillä arseenin pitoisuus on hyvin pieni. Arvioinnin perusteella kohteessa ei esiinny kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykyisessä maankäytössä. Näin ollen katsotaan, että kiinteistöllä ei esiinny puhdistustarvetta ennen kaivutöitä eikä tutkimusalueen maaperä ole pilaantunutta nyt tehdyn tutkimuksen perusteella. Haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee ottaa huomioon tulevissa kaivutöissä.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi Lappeenrannan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä

osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa, ettei asemakaavaluonnoksesta ole huomautettavaa.

Päivi Roine
terveysvalvonnan johtaja

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

From: Saarilahti Sini
Sent: Thu, 30 Apr 2020 07:09:43 +0000
To: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Subject: VL: Pikisaari-Katajasaaren puisto

Hei, voitteko siirtää ao sähköpostiviestin m-filesiin ID23273?
Kiitos,
T. Sini

Lähettäjä: Saarilahti Sini
Lähetetty: 28. huhtikuuta 2020 15:03
Vastaanottaja: Veijovuori Matti <matti.veijovuori@lappeenranta.fi>; Pimiä Maarit <Maarit.Pimia@lappeenranta.fi>
Kopio: Hertell Esa <esa.hertell@lappeenranta.fi>
Aihe: Pikisaari-Katajasaaren puisto

Hei,
Etelä-Karjalan museolla ei ole syytä lausua tästä asemakaavan muutoksesta,
eikä seurata kaavaprosessia.

Tallennan tämän viestin M-filesiin ko. asialle.

Ystävällisin terveisin,

Sini Saarilahti
Amanuenssi/rakennustutkimus
Etelä-Karjalan museo/ Lappeenrannan museot

PL 239 (Kristiinankatu 9)
53101 Lappeenranta

p. 040 5370363

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

21.4.2020 Dnro
LPR/1/10.02.03.00/2019

Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehityksen Kadut ja ympäristö -vastuualueella ei ole huomautettavaa otsikon mukaiseen asemakaavamuutosluonnokseen liittyen.

Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

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

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Kadut ja ympäristö
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys Dnro
LPR/1/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 1.4.2020

Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Pikisaaren Katajasaarenpuiston asemakaavan ja tonttijaon muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla on huomautettavaa seuraavasti:

- PE-1 merkintää tulisi tarkentaa väärin käsitysten välttämiseksi siten, että tontin **rajalle oman tontin puolelle** on istutettava pensasaitaistutus, koska naapurikiinteistön puolelle ei voi istuttaa.
- ak-merkintä, auton säilytyspaikan rakennusala mahdollistaa autokatoksen rakentamisen. Autokatokselle ei kuitenkaan voi myöntää lupaa eikä rakentaa johdoille varatun tontin osan päälle.

Lappeenrannassa 17.4.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Rakennusvalvonta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Päiväys
9.4.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

LPR/1/10.02.03.00/2019
Lausuntopyyntö 1.4.2020

LPR/1/10.02.03.00/2019 Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos (1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 sekä osille lähivirkistysaletta ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta)

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan LPA-pysäköintialueen laajentaminen.

Asemakaava-alueella on yksityisten ja kaupungin maanomistusta. Kaupunki omistaa tulevasta LPA-tontista 249 m2, jonka se tulee myymään LPA-tontin omistaville asunto-osakeyhtiöille.

Maaomaisuuden hallinnalla ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutosluonnokseen.

Lappeenrannassa 9.4.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Elinvoima ja kaupunkikehitys | Maaomaisuuden hallinta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | | www.lappeenranta.fi

Lappeenrannan energiaverkot oy

21.4.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
21 -04- 2020
LPR/1/10.02.03.00/2019

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 1.4.2020

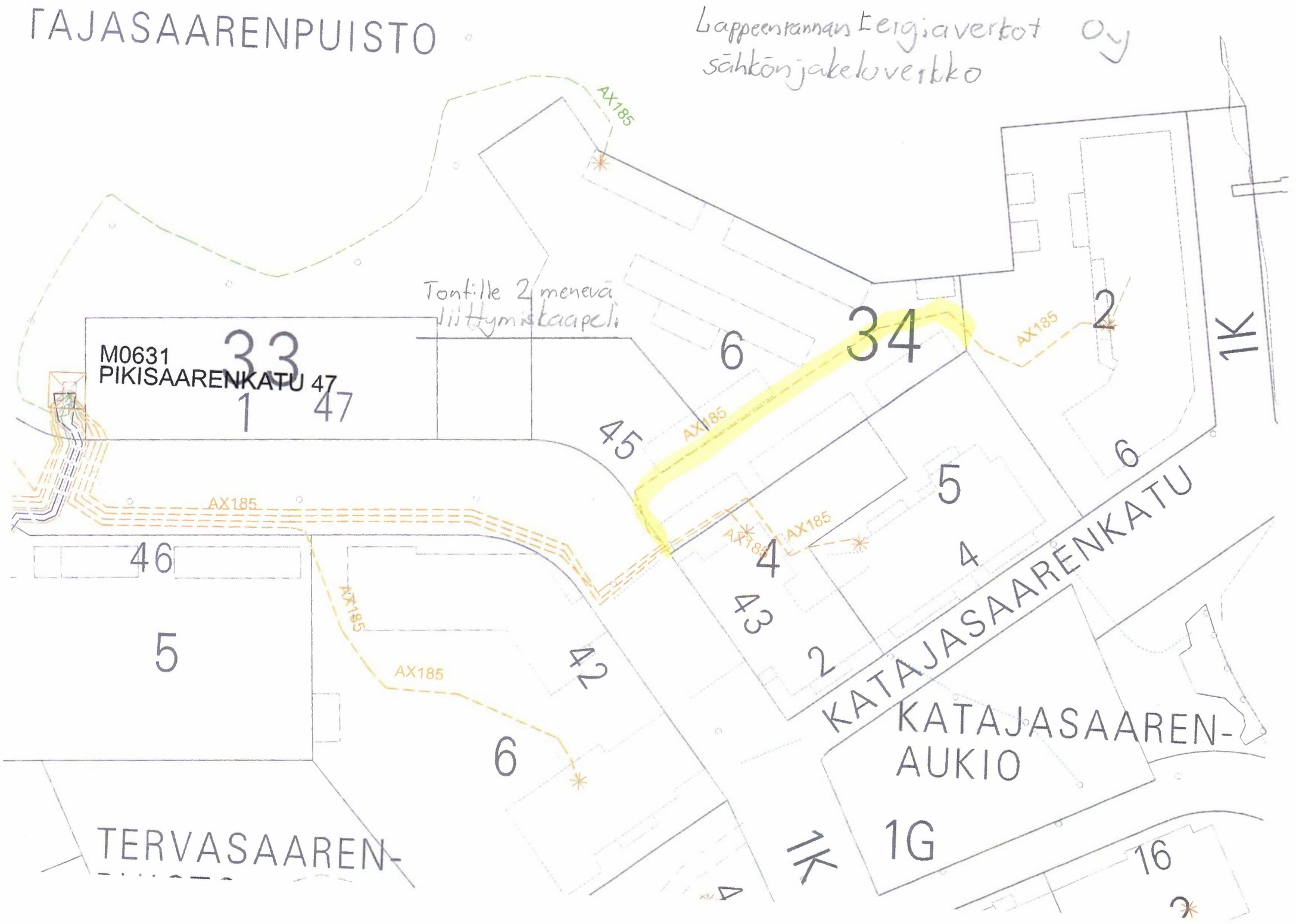
LAUSUNTO PIKISAARI, KATAJASAAREN ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy huomauttaa, että korttelin 34 tontin 2 asiakkaan omistama liittymiskaapeli kulkee liitekartan osoittamalla tavalla tontin 6 kautta. Kaapeli tarvinnee rasitteen tontille 6. Muuta huomautettavaa Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole kyseisestä asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

Jouni Horppu
Verkostopäällikkö

LIITTEET Kartta sähkönjakeluverkosta


TAJASAARENPUISTO
Lappeenrannan Energiaverkot Oy
sähkönjakeluverkko
AX185
Tontille 2 menevä
liittymiskaapeli
M0631
PIKISAARENKATU 47
33
1
47
6
34
2
1K
45
5
6
46
4
43
2
42
6
5
4
KATAJASAARENKATU
KATAJASAAREN-
AUKIO
1G
16
TERVASAAREN-

16.04.2020

Vastaanottaja	Kohde
kirjaamo@lappeenranta.fi	40534 6

Etelä-Karjalan pelastuslaitoksen ennakkolausunto Katajasaarenpuiston asemakaavaluonnoksesta

Pelastusviranomainen on tutustunut Lappeenrannan kaupungin verkkosivuille sähköisesti tallennettuihin asemakaava muutoksen aineistoihin.

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavan tuomiin muutoksiin.

Vs. palotarkastaja
Esko Häyrinen

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Armilankatu 35 , 53100 LAPPEENRANTA
Puh: (05) 616 7000
www.ekpelastuslaitos.fi

Etelä-Karjalan pelastuslaitos
Imatran paloasema
Vuoksenniskantie 21
55800 IMATRA

Vs. palotarkastaja
Esko Häyrinen

esko.hayrinen@ekpelastuslaitos.fi

Lähettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>
Lähetetty: 2. huhtikuuta 2020 9:54
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: FW: Pikisaari Katajasaarenpuisto ak muutos lausuntopyyntö

Hei,

Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

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

From: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>
Sent: keskiviikko 1. huhtikuuta 2020 10.32
To: kirjaamo@ekarjala.fi; Kallio Päivi <paivi.kallio@lreoy.fi>; Kylliäinen Ami <ami.kylliainen@lreoy.fi>; 'Horppu Jouni' <IMCEAEX-_O=LAPPEENRANTA_OU=EXTernal+20+28FYDIBOHF25SPDLT+29_cn=Recipients_cn=d69d0fe51d1047b2be0f6b7881a603b6@eurprd01.prod.exchangelabs.com>; 'LRE Hallintopalvelu' <IMCEAEX-_O=LAPPEENRANTA_OU=LPRMAIL_cn=lre_cn=kirjaamo+2E@eurprd01.prod.exchangelabs.com>; Deski /Telia Finland Oyj /Tampere <production-desk@teliacompany.com>; 'verkontuki@elisa.fi' <verkontuki@elisa.fi>
Cc: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>
Subject: VL: Pikisaari Katajasaarenpuisto ak muutos lausuntopyyntö

Hei vielä. Sain herjan ettei viestini olisi tullut kaikille perille, joten tässä vielä uudemman kerran. Pahoittelen jos tämä tulee jo kahdesti.
terveisin Hanna-Maija Marttinen

Hei.
Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Linnoituksen kaupunginosan korttelin 34 tontille 6 sekä osille viheralueita. Kaavamuutosalue sijaitsee Pikisaaren pohjoisosassa Pikisaarenkadun pohjoispuolella. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa autopaikkojen korttelialuetta ja mahdollistaa autokatosten laajentaminen.

Pyydän ystävällisesti huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyynnön.

Lähettäjä: Marttinen Hanna-Maija
Lähetetty: 1. huhtikuuta 2020 10:35
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Aihe: VL: Pikisaari Katajasaarenpuisto ak muutos lausuntopyyntö

Lähettäjä: verkontuki <verkontuki@elisa.fi>
Lähetetty: keskiviikko 1. huhtikuuta 2020 10.33
Vastaanottaja: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>
Aihe: RE: Pikisaari Katajasaarenpuisto ak muutos lausuntopyyntö

Elisalla ei ole asiaan lausuttavaa.

T.

Mika Björkqvist
Projektipäällikkö
Elisa Oyj/ Coverage and Availability Services
verkontuki@elisa.fi
www.elisa.fi
Tietoa henkilötietojen käsittelystä ja tietosuojasta Elisalla
https://elisa.fi/tietosuoja
Information om Elisas hantering av personuppgifter och dataskydd
https://elisa.fi/tietosuoja

For Internal Use Only
From: Marttinen Hanna-Maija <Hanna-Maija.Marttinen@lappeenranta.fi>
Sent: keskiviikko 1. huhtikuuta 2020 9.52
To: kirjaamo@ekarjala.fi; LRE Hallintopalvelu <IMCEAEX-_o=Lappeenranta_ou=External+20+28FYDIBOHF25SPDLT+29_cn=Recipients_cn=205f78c073f341858edf0caa3149c8fd@eurprd01.prod.exchangelabs.com>; Kallio Päivi <paivi.kallio@lreoy.fi>; Horppu Jouni <IMCEAEX-_O=LAPPEENRANTA_OU=EXTernal+20+28FYDIBOHF25SPDLT+29_cn=Recipients_cn=d69d0fe51d1047b2be0f6b7881a603b6@eurprd01.prod.exchangelabs.com>; Kylliäinen Ami <ami.kylliainen@lreoy.fi>; 'production-desk@teliacompany.com' <production-desk@teliacompany.com>; verkontuki <verkontuki@elisa.fi>; 'tuomo1.parviainen@gmail.com' <tuomo1.parviainen@gmail.com>; 'siru51@me.com' <siru51@me.com>
Subject: [SENDER UNVERIFIED] Pikisaari Katajasaarenpuisto ak muutos lausuntopyyntö

Hei.
Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Linnoituksen
kaupunginosan korttelin 34 tontille 6 sekä osille viheralueita. Kaavamuutosalue sijaitsee Pikisaaren

LPR/1/10.02.03.00/2019 Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos (1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 sekä osille lähivirkistysaletta ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta)

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Pikisaaren Katajapuiston asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta seuraavaa:

Pikisaaren nykymuotoinen asemakaava on vuodelta 1991, jota on paikkailtu jo useaan eri kertaan.

Ko. alueella on alun alkaen ollut ongelmia pysäköinnistä ja lumitöistä sekä auraamisesta, johtuen liian tiiviistä rakentamisesta. Tässä uudessa korttelikohtaisessa kaavamuutos luonnoksessa yritetään paikata yllämainittua ongelmaa.

Kaavassa esitetään ko. alueelle yksi (1) autopaikka / asunto. Onko se riittävä tulevaisuudessa enää, kun autokanta tulee edelleen kasvamaan ihmisten varallisuuden kohotessa?

Tämä tulisi ottaa paremmin huomioon jo tässä asemakaavamuutoksessa, jolloin voitaisiin tulevaisuudessa välttyä kalliilta korjauksilta.

Vaikeaa on myös ratkaista toimintarajoitteisten ongelmat tiiviisti rakennetuilla alueilla, esimerkiksi inva-paikat, ja vieraspaikat. Ne tulisi ottaa huomioon tässä asemakaavamuutoksessa.

Terveisin

Jaana Kauppinen

Jaana Kauppinen
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

27.4.2020,

LPR/1/10.02.03.00/2019 Pikisaari Katajasaarenpuisto asemakaavan ja tonttijaon muutos (1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 sekä osille lähivirkistysaletta ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta)

Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto toteaa Pikisaaren Katajapuiston asemakaavamuutoksesta seuraavaa:

Asukas- ja alueneuvostolla ei ole lausuttavaa.

Sähköpostikeskusteluissa todettiin, että tarvetta on purkaa yleisesti tiedossa olevaa Pikisaaren pysäköintitilan ahtautta.

Terveisin

Jouni Kemppi

Jouni Kemppi
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto 2017-2021

27.4.2020,

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

20.4.2020

Jakelu:

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Pikisaaren Katajasaarenpuiston asemakaavaluonnoksesta

Vanhusneuvosto toteaa Pikisaaren Katajasaarenpuiston asemakaavaluonnoksesta seuraavaa:

Yleisesti ottaen kaupungin viheralueet ovat pienentyneet rakentamisen alta, mikä ei ole toivottava kehityksen suunta. Väestön vanhempi osa muuttaa keskustaajamiin, joten viheralueet ovat erittäin tärkeitä ulkoilu ja virkistäytymisalueita senioreille ja lapsiperheille.

Toivomme erittäin suurta harkintaa, kun keskustaajamaan suunnitellaan uutta rakentamista. Viheralueiden toiminnallisuutta voitaisiin parantaa niiden pienentämisen sijaan.

Nyt esitetty kaavamuutos on kuitenkin hyvin perusteltu. Autot saadaan pois katujen varrelta, mikä auttaa katujen kunnossapitoa sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Kaavamuutos ei myöskään vie kohtuuttoman paljon viheralueesta pysäköintikäyttöön, joten voimme puoltaa asemakaavaluonnosta.

Harri Aartelo
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin vanhusneuvosto 2017-2021

Vanhusneuvosto

PL 11, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1 | puh. (05) 6161 | faksi (05) 616 2075

kkansl.kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

[redacted]

23.4.2020

Lappeenrannan kaupunki

PL 38 53101 Lappeenranta

Mielipide, Pikisaari Katajasaarenpuisto -asemakaavaluonnos, Ennakkokuuleminen MRL 62 ja MRA 30 §:n mukaan. Nähtävillä 2.4.-30.4.2020

Virheet asemakaavaselostuksen liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa

Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.4.2. väitetään, että “Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennemääriin.” Väite on virheellinen ja se on korjattava ennen asemakaavan jatkokäsittelyä.

Kappaleessa 6.4.2 kaavoittaja toteaa, että “uudet autopaikat vähentävät kadunvarsipysäköinnin tarvetta”. Kappaleessa 6.4.4. mainitaan, että “Uudet autopaikat vähentävät korttelin 34 asukkaiden tarvetta pysäköidä kadunvarsille, mikä helpottaa myös suunnittelualueen lähialueen asukkaiden autopaikkapulaa”.

Käsite *autopaikkapula* lienee tulkittavissa niin, että pysäköintipaikkojen määrä on pienempi kuin se autojen määrä, joka ilman rajoituksia pysäköitäisiin kyseessä olevalle alueelle. *Autopaikkapulan helpottaminen* taas tarkoittanee, että lähialueen asukkaat alkavat pysäköidä korttelin 34 asukkailta vapautuville kadunvarsipaikoille.

Jos siis pysäköintipaikkoja kaavaehdotuksen mukaisesti lisätään, lisääntyy Pikisaareen pysäköitävien autojen määrä vähintään sillä määrällä, jolla pysäköintipaikkoja lisättiin. Autot tulevat pysäköintipaikalle ajamalla, joten on selvää että alueen liikennemäärä lisääntyy.

Vaatimukset:

- Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.4.2 on todettava, että alueen liikennemäärä lisääntyy kun alueelle rakennetaan lisää pysäköintipaikkoja.

- Kappaleessa 6.4.2 esitetty väite “Kaavamuutosalueelle rakennettavat uudet autopaikat vähentävät kadunvarsipysäköinnin tarvetta ja parantavat siten liikenteen toimivuutta alueella.” on poistettava, sillä kadunvarsi tulee täyttymään lähialueen asukkaiden autoista, aivan kuten kaavoittaja itse toteaa kappaleessa 6.4.4.

Asemakaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteiden (kappale 4.4) mukaan “Lappeenrannan kaupungin tavoitteena on vastata korttelialueen autopaikkatarpeeseen sekä vähentää katualueille kohdistuvaa pysäköintipainetta.”

Lappeenrannan kaupungilla olisi käytössään myös tehokkaampia keinoja toteuttaa näitä tavoitteitaan, esimerkiksi:

- kieltää pysäköinti ongelmallisella katualueella, jolloin katualueelle ei enää kohdistu “pysäköintipainetta”
- pyrkiä vähentämään alueelle pysäköitävien henkilöautojen määrää ja tarvetta oman henkilöauton omistamiseen, esimerkiksi antamalla kaavassa määräys yhteiskäyttöautoille tai muille liikkumisen palveluille varattavista pysäköintipaikoista suunnittelualueella
- lisätä alueen joukkoliikennetarjontaa ja parantaa kestävän liikkumisen edellytyksiä, jolloin tarve henkilöauton omistamiseen ja pysäköintiin Pikisaaren alueella vähenee

Vaatimukset:

- asemakaavassa on määrättävä yhteiskäyttöautojen tai vastaavien liikkumispalveluiden käyttöön varattavista pysäköintipaikoista suunnittelualueella
- asemakaavassa on määrättävä suunnittelualueelle sijoitettavasta määrältään ja laadultaan hyvästä polkupyörien pysäköinnistä

Asunto Oy Lappeenrannan Katajasaarenpuisto
Katajasaarenkatu 4
53900 Lappeenranta

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
kirjaamo@lappeenranta.fi

Naapurin mielipide asemakaavaluonnokseen

DNRO
LPR/1/10.02.03.00/2019

Kyseessä olevan kaavamuutosprosessin myötä on käynyt valitettavan selväksi, että muutoshankkeen käynnistäneen Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkaman (jatkossa Kotivalkama) hallituksen jäsenet eivät kuuntele naapurin ja yhteisen pysäköintialueen (LP-alue, tontti 6) osakkaan Asunto Oy Lappeenrannan Katajasaarenpuiston (jatkossa Katajasaarenpuisto) edustajien mielipiteitä asiassa. Vaikka olemme alueen osa-omistaja, emme ole päässeet vaikuttamaan Kotivalkaman ja kaupungin väliseen kaavaprosessiin. Vastustamme kaavamuutosta sellaisena kuin se on luonnoksessa esitetty ja alla mainittuun riidan alaiseen ajankohtaan sopimattomana.

Muutosehdotuksen kohteena olevan yhteisomistusalueen osalta on vielä kesken vuonna 2013 aloitettu tontti 6 LPA-pysäköintialueen autopaikkojen lunastusoikeuden käyttö Katajasaarenpuiston osalta. Muutoksesta on olemassa sopimus alueen yhdessä omistavien kolmen taloyhtiön kesken. Hankkeen toteutuksesta vastasi Kotivalkama. Kahden muun osakkaan osalta on sovittu pysäköintipaikkojen lunastusmahdollisuudesta ja lunastusoikeus jatkuu 17.6.2023 asti. Sen jälkeen alueen hallintasopimusta on sovittu tarkistettavan alueen hoitokustannusten osalta. Lunastusoikeuden käyttömahdollisuus on tällä hetkellä riidan alainen. Hankkeen suunnittelu vuonna 2013 oli toteutettu huonosti ja lunastusmahdollisuuden alaisten pysäköintipaikkojen sijoittelu ja merkitseminen on tehty väärin Kotivalkaman toimesta. Kotivalkaman edustajat eivät ole suostuneet korjaamaan virheitä, vaikka heille on ilmoitettu asiasta.

Uutta hanketta alueella ei saa aloittaa, ennen kuin aikaisempi hanke on osakkaiden kesken yksimielisesti sopien tai oikeuden päätöksellä saatettu loppuun. Lappeenrannan kaupunki ei saa kaavoituksella aiheuttaa vanhan riidan venymistä uuden hankkeen päälle.

Kaavoitusta ei saa jatkaa ennen kuin edellä mainittu käynnissä oleva riita on sovittu ja lisäksi uuteen hankkeeseen liittyvät Katajasaarenpuiston näkemykset on otettu huomioon.

Uudessa alueen laajennuksessa kiistanalaisia asioita ovat:

- Alueen hallinnasta on olemassa sopimus, jonka mukaan yhteistoimintaelin päättää yhteisessä hallinnassa olevien alueiden osalta niiden käytöstä ja muutoshankkeisiin liittyvistä asioista. Yhteistyöryhmää ei ole kutsuttu kokoon käsittelemään asiaa, vaan Kotivalkama on ajanut kaavamuutosta vain oman hyödyn tavoittelusta lähtien. Asemakaavamuutosehdotus on yhteisesti käsiteltävä ja sovittava.

- Pysäköintipaikoille on Pikisaaressa kysyntää, mutta sen vuoksi ei ole oikeudenmukaista, että Kotivalkama on yhteiselle alueelle lisäämässä pysäköintipaikkoja vain itselleen. Mahdollisten uusien pysäköintipaikkojen sijoittelusta ja jakaantumisesta tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti tarvitsijoille on tehtävä selkeä suunnitelma ja sopimus.

- Kaupungin puistosta lohkottava uusi pysäköintialue olisi ilmeisesti tarkoitus liittää osaksi nykyistä yhteisomistuksessa olevaa aluetta. Katajasaarenpuistoa ei ole kuultu tällaisten suunnitelmien osalta. Maan omistajien tulee olla yksimielisiä maanomistusjärjestelyistä. Maan hankinnasta on tehtävä suunnitelma ja sopimus tai ainakin esisopimus, joka hyväksytään kaikkien osakkaiden yhtiökokouksissa. Kotivalkama ei ole esittänyt hankintasuunnitelmaa, rasitesopimusta tai muutakaan esitystä käsiteltäväksi muiden LPA-alueen yhteisomistajien hallinnossa.

- Asemakaavaluonnoksen mukaan olemassa olevaa parkkialuetta muutettaisiin niin, että Katajasaarenpuiston omistama yksi lämmitystolpalla varustettu pysäköintipaikka siirtyisi pois nykyiseltä paikaltaan. Pysäköintipaikan siirtämisestä ei ole sopimusta. Pysäköintipaikan siirtämisestä on laadittava kaikkien osapuolien hyväksymä sopimus. Kotivalkaman edustajien selitykset ilman sitovaa sopimusta eivät ole riittäviä.

- LPA-alueen talvikunnossapidon mahdollisuudet muuttuisivat kaavaesityksen toteutumisen myötä merkittävästi. Kotivalkama ei ole esittänyt suunnitelmaa, miten lumityöt muuttuneella alueella hoidettaisiin eikä sitä siten ole voitu yhdessä käsitellä alueen hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Lumitöiden muutoksista ja niiden kustannuksista on laadittava selkeä ja kaikkien osapuolien hyväksymä suunnitelma.

- Pysäköintipaikkojen tarve ei tarkoita sitä, että alueella olisi erityistä tarvetta katetuille pysäköintipaikoille. Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetyt katospaikat ovat tarpeettomia. Pysäköintipaikkaongelma helpottuu jo avopaikkoja lisäämällä. Suunniteltu uusi katos ja vanhojen katosten välisen aukon umpeen rakentaminen tekevät pysäköintipaikka-alueen rakennuskannasta liian massiivisen. Olemassa olevien katosten väliin jätetty kattamaton kahden auton pysäköintipaikka on selkeästi harkittu keventämään katosrakennusten massiivisuutta. Katosten takana oleva puistoalue alkaa heti katosten takaa nousevana rinteenä ja suunnitelmassa esitetyn yhtenäisen pitkän ja kulmallisen katoksen taakse jäisi suljettu pussinperä.

- Nykyisten autokatosten rakentaminen yhtenäiseksi ja uuden katoksen rakentaminen sulkee näkymän katosten takana olevaan metsäiseen rinteeseen, jota voidaan pitää maisema-arvoltaan merkittävänä.

- Pysäköintialueen laajentaminen vähentää Pikisaaren alueen viheraluetta ja tällä on vaikutus asukkaiden viihtyvyyteen alueella. Lisäksi suunnitelman mukaisen pysäköintialueen rakentamisen vuoksi alueelta jouduttanee poistamaan suuria näyttäviä puita.

- Lappeenrannan kaupungin Green Reality strategian mukaisesti kaavoituksen tulisi pikemminkin tukea riittäviä viheralueita eikä muuttaa niitä asfalttipinnoiksi.

Asunto Oy Lappeenrannan Katajasaarenpuisto, hallitus

[redacted]

hallituksen puheenjohtaja

16.2.2023 Dnro: LPR/1//10.02.03.00/2019

PIKISAARI KATAJASAARENPUISTO
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

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

Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 2.4. – 30.4.2020.

LAUSUNNOT:

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** (27.4.2020)

   Ei lausuttavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. **Etelä-Karjalan liitto** (20.4.2020)

   Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen autojen pysäköinnin keskittämisen poiskatujen varsilta. Se lisää liikenneturvallisuutta ja alueen viihtyisyyttä.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristönsuojelu** (1.4.2020)

   a) Lappeenrannan kaupungille on valmisteilla hulevesisuunnitelma, jossa linjataan hulevesiin liittyvät toimintaperiaatteet. Hulevesien suhteen ensisijaisena periaatteena tulee olemaan hulevesien käsittely tai viivyttäminen omalla tontilla. Kaavoitettavan paikoitusalueen hulevesisuunnitelman tulee esittää myös tarkastelu mahdollisuudesta käsitellä hulevedet paikallisesti.

   a) Koska alueella on tehty ennen kaavoitustyötä maaperän haitta-ainetutkimus voidaan kaavamääräystä ”Rakentamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen” muuttaa seuraavasti ”Alueelta, jolta rakentamistyön johdosta on tarpeen vaihtaa maa-aineksia, tulee laatia rakennusluvan yhteydessä erillinen massanvaihtosuunnitelma”. Massanvaihtosuunnitelmasta tulee pyytää kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa. Massanvaihtosuunnitelman tarkoituksena on selvittää kaavatyön yhteydessä tehdyn haitta-ainetutkimuksen riittävyyttä mm. kaivuualueen syvyyden ja massojen jatkokäsittelyn osalta.

   Vastine:

   a) Kaavaratkaisussa on haluttu minimoida puistoalueesta korttelialueeksi muuttuvan alueen pinta-ala. Näin ollen on myös tiedostettu, että hulevesien imeyttämiseen tontilla ei jää tilaa. Olemassa olevalla paikoitusalueella on toimiva katto- ja muiden hulevesien keräilyverkosto, josta johdetaan vesi Pikisaarenkadun hulevesiviemäriin. Verkostoa on tarkoitus laajentaa uudelle alueelle. Kadun hulevesiviemärin kapasiteetti on tarkistettu kaavatyön yhteydessä.

      Kaavakartan hulevesiä koskeva yleismääräys on päivitetty ja siihen on lisätty lause, jonka mukaan hulevesien hallintasuunnitelma ja toteutus tulee laatia Lappeenrannan kaupungin hulevesien hallintaohjelman periaatteiden mukaisesti.

   b) Kaavan maa-aineksia koskeva yleismääräys on muutettu lausunnon mukaisesti.

4. **Lappeenrannan seudun ympäristötoimi, Ympäristöterveys** (8.4.2020)

   Ei huomautettavaa.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. **Etelä-Karjalan museo**

   Etelä-Karjalan museolla ei ole syytä lausua tästä asemakaavan muutoksesta, eikä seurata kaavaprosessia.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. **Kadut ja ympäristö** (21.4.2020)

   Ei huomautettavaa

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. **Rakennusvalvonta** (17.4.2020)

   Pe-1-merkintää tulisi tarkentaa väärinkäsitysten välttämiseksi siten, että tontin rajalle oman tontin puolelle on istutettava pensasaitaistutus, koska naapurikiinteistön puolelle ei voi istuttaa.

   Ak-merkintä, auton säilytyspaikan rakennusala mahdollistaa autokatoksen rakentamisen. Autokatokselle ei kuitenkaan voi myöntää lupaa eikä rakentaa johdoille varatun tontin osan päälle.

   Vastine: Pe-1 merkintää on tarkennettu seuraavasti: *Raja, johon on istutettava **tontin puolelle** pysäköintialuetta rajaava pensasistutus.*

   Johtovarauksen merkintä on poistettu kyseisestä kohdasta. Auton säilytyspaikan rakennusalat on kaavaehdotukseen muutettu *alueen osiksi, jolle saa sijoittaa auto- ja jätehuoltokatoksia* (ajh). ajh-määräyksestä on sovittu kaavoittajan ja rakennusvalvonnan kesken 24.2.2023.

8. **Maaomaisuuden hallinta** (9.4.2020)

   Asemakaava-alueella on yksityisten ja kaupungin maanomistusta. Kaupunki omistaa tulevasta LPA-tontista 249 m^2, jonka se tulee myymään LPA-tontin omistaville asuntoosakeyhtiöille.

   Vastine: Merkitään tiedoksi.

9. **Lappeenrannan Energiaverkot Oy** (21.4.2020)

   Korttelin 34 tontin 2 kiinteistön liittymiskaapeli kulkee liitekartan osoittamalla tavalla tontin 6 kautta. Kaapeli tarvitsee johtorasitteen.

   Vastine: Kaapelille on merkitty kaavakarttaan johtorasite liitekartan osoittamaan kohtaan.

10. **Etelä-Karjalan pelastuslaitos** (16.4.2020)

    Ei huomautettavaa.

    Vastine: Merkitään tiedoksi.

11. **Telia Finland Oyj** (2.4.2020)

    Ei huomautettavaa.

    Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Elisa Oyj (1.4.2020)

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

13. Vammaisneuvosto (27.4.2020)

a) Pikisaaren alueella on alun alkaen ollut ongelmia pysäköinnistä ja lumitöistä sekä auraamisesta, johtuen liian tiiviistä rakentamisesta. Kaavassa esitetään ko. alueelle yksi (1) autopaikka/ asunto. Onko se riittävä tulevaisuudessa enää, kun autokanta tulee edelleen kasvamaan ihmisten varallisuuden kohotessa?

b) Vaikeaa on myös ratkaista toimintarajoitteisten ongelmat tiiviisti rakennetuilla alueilla, esimerkiksi inva-paikat ja vieraspaikat. Ne tulisi ottaa huomioon tässä asemakaavamuutoksessa.

Vastine:

a) Kaavamuutoksessa suunnittelualue on osoitettu autopaikkojen korttelialueena (LPA). LPA-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä siten myöskään autopaikkamääräystä velvoitepaikoista. Autopaikkamääräykset on esitetty suunnittelualueen viereisten asuinkerrostalojen korttelialueiden kaavamääräyksissä, jotka eivät ole asemakaavan muutoksen kohteina. Uudet autopaikat nimenomaan vähentävät korttelin 34 osalta Pikisaaren alueella ilmenneitä pysäköintiongelmia.

b) Rakennuttajat, kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöt määrittävät itse kuinka suuri osa autopaikoista on inva- ja vieraspaikkoja. Lappeenrannan kaupungin voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä määrätään, että liikuntaesteisiä ja vieraita varten tulee toteuttaa asuinkerros- ja rivitaloissa 1 invapaikka 30 normaalia autopaikkaa kohti ja 1 vieraspaikka 30 normaalia autopaikka kohti. Asiaa ei ratkaista tällä asemakaavalla.

14. Lappeenrannan kaupungin asukas- ja alueneuvosto (22.4.2020)

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

15. Lappeenrannan vanhusneuvosto (20.4.2020)

a) Yleisesti ottaen kaupungin viheralueet ovat pienentyneet rakentamisen alta, mikä ei ole toivottava kehityksen suunta. Väestön vanhempi osa muuttaa keskustaajamiin, joten viheralueet ovat erittäin tärkeitä ulkoilu ja virkistäytymisalueita senioreille ja lapsiperheille. Viheralueiden toiminnallisuutta voitaisiin parantaa niiden pienentämisen sijaan.

b) Nyt esitetty kaavamuutos on kuitenkin hyvin perusteltu. Autot saadaan pois katujen varrelta, mikä auttaa katujen kunnossapitoa sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Kaavamuutos ei myöskään vie kohtuuttoman paljon viheralueesta pysäköintikäyttöön, joten voimme puoltaa asemakaavaluonnosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

<u>Lausunto pyydettiin myös:</u>

- Pikisaaren asukasyhdistys

<u>MIELIPITEET:</u>

1. Mielipide 1 (23.4.2020)

a) Asemakaavaselostuksen kappaleessa 6.4.2 on todettava, että alueen liikennemäärä lisääntyy, kun alueelle rakennetaan lisää pysäköintipaikkoja.

   Kappaleessa 6.4.2 esitetty väite ”Kaavamuutosalueelle rakennettavat uudet autopaikat vähentävät kadunvarsipysäköinnin tarvetta ja parantavat siten liikenteen toimivuutta alueella” on poistettava, sillä kadunvarsi tulee täyttymään lähialueen asukkaisen autoista, aivan kuten kaavoittaja itse toteaa kappaleessa 6.4.4.

b) Asemakaavassa on määrättävä yhteiskäyttöautojen tai vastaavien liikkumispalveluiden käyttöön varattavista pysäköintipaikoista suunnittelualueella.

c) Asemakaavassa on määrättävä suunnittelualueelle sijoitettavasta määrältään ja laadultaan hyvästä polkupyörien pysäköinnistä.

Vastine:

a) Asemakaavaselostuksen kohdan 6.4.2 kappaleeseen on lisätty kursivoidut sanat: Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta *Pikisaaren* alueen liikennemääriin. Kaavamuutosalueelle rakennettavat uudet autopaikat vähentävät kadunvarsipysäköinnin tarvetta *korttelin 34 osalta* ja parantavat siten liikenteen toimivuutta alueella.

b) Korttelialueen autopaikat on tällä hetkellä jaettu rasitesopimuksella kolmen asunto-osakeyhtiön kesken ja lisäpaikkojen jaosta sovitaan edelleen asunto-osakeyhtiöiden välisellä sopimuksella. Asunto-osakeyhtiöt voivat merkitä osan autopaikoista yhteiskäyttöpaikoiksi näin halutessaan. Autopaikan merkitseminen yhteiskäyttöön ei edellytä määräystä asemakaavaan.

c) Asemakaavamuutosalueen autopaikkojen korttelialueella ei ole tarvetta polkupyöräpysäköinnin järjestämiseen. Asunto-osakeyhtiöiden, joiden autopaikkoja kaavamuutosalueella sijaitsee, polkupyöräpysäköinti on järjestetty muualla asunto-osakeyhtiöiden omilla tonteilla.

2. Mielipide 2 (28.4.2020)

Vastustamme kaavamuutosta sellaisena kuin se on luonnoksessa esitetty ja aikaisemmin rakennettujen autopaikkojen lunastusoikeuden käyttömahdollisuutta koskevan ratkaisemattoman riidan ajankohtaan sopimattomana. Kiistanalaisia asioita ovat:

a) Alueen hallinnasta on olemassa sopimus, jonka mukaan yhteistoimintaelin päättää yhteisessä hallinnassa olevien alueiden osalta niiden käytöstä ja muutoshankkeisiin liittyvistä asioista. Yhteistyöryhmää ei ole kutsuttu kokoon käsittelemään asiaa, vaan As Oy Kotivalkama on ajanut kaavamuutosta vain oman hyödyn tavoittelusta lähtien. Asemakaavamuutosehdotus on yhteisesti käsiteltävä ja sovittava.

b) Pysäköintipaikoille on Pikisaaressa kysyntää, mutta sen vuoksi ei ole oikeudenmukaista, että Kotivalkama on yhteiselle alueelle lisäämässä pysäköintipaikkoja vain itselleen. Mahdollisten uusien pysäköintipaikkojen sijoittelusta ja jakaantumisesta tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti tarvitsijoille on tehtävä selkeä suunnitelma ja sopimus.

c) Kaupungin puistosta lohkottava uusi alue olisi ilmeisesti tarkoitus liittää osaksi nykyistä yhteisomistuksessa olevaa aluetta. Katajasaarenpuistoa ei ole kuultu tällaisten suunnitelmien osalta. Maanomistajien tulee olla yksimielisiä maanomistusjärjestelyistä. Maan hankinnasta on tehtävä suunnitelma ja sopimus tai ainakin esisopimus, joka hyväksytään kaikkien osakkaisen yhtiökokouksissa. Kotivalkama ei ole esittänyt hankintasuunnitelmaa, rasitesopimusta tai muutakaan esitystä käsiteltäväksi muiden LPA -alueen yhteisomistajien hallinnoissa.

d) Asemakaavaluonnoksen mukaan olemassa olevaa parkkialuetta muutettaisiin niin, että Katajasaarenpuiston omistama yksi lämmitystolpalla varustettu pysäköintipaikka siirtyisi pois nykyiseltä paikaltaan. Pysäköintipaikan siirtämisestä ei ole sopimusta. Pysäköintipaikan siirtämisestä on laadittava kaikkien osapuolien hyväksymä sopimus.

e) LPA-alueen talvikunnossapidon mahdollisuudet muuttuisivat kaavaesityksen toteutumisen myötä merkittävästi. Kotivalkama ei ole esittänyt suunnitelmaa, miten lumityöt muuttuneella alueella hoidettaisiin eikä sitä ole voitu yhdessä käsitellä alueen hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Lumitöiden muutoksista ja niiden kustannuksista on laadittava selkeä ja kaikkien osapuolien hyväksymä suunnitelma.

f) Pysäköintipaikkojen tarve ei tarkoita sitä, että alueella olisi erityistä tarvetta katetuille pysäköintipaikoille. Asemakaavamuutosluonnoksessa esitetyt katospaikat ovat tarpeettomia. Pysäköintipaikkaongelma helpottuu jo avopaikkoja lisäämällä. Suunniteltu uusi katos ja vanhojen katosten välisen aukon umpeen rakentaminen tekevät pysäköintipaikka-alueen rakennuskannasta liian massiivisen. Olemassa olevien katosten väliin jätetty kattamaton kahden auton pysäköintipaikka on selkeästi harkittu keventämään katosrakennuksen massiivisuutta. Katosten takana oleva puistoalue alkaa heti katosten takaa nousevana rinteenä ja suunnitelmassa esitetyn yhtenäisen pitkän ja kulmallisen katoksen taakse jäisi suljettu pussinperä.

g) Nykyisten autokatosten rakentaminen yhtenäiseksi ja uuden katoksen rakentaminen sulkee näkymän katosten takana olevaan metsäiseen rinteeseen, jota voidaan pitää maisema-arvoltaan merkittävänä.

h) Pysäköintialueen laajentaminen vähentää Pikisaaren alueen viheraluetta ja tällä on vaikutus asukkaiden viihtyvyyteen alueella. Lisäksi suunnitelman mukaisen pysäköintialueen rakentamisen vuoksi alueelta jouduttanee poistamaan suuria näyttäviä puita.

i) Lappeenrannan kaupungin Green Reality strategian mukaisesti kaavoituksen tulisi pikemminkin tukea riittäviä viheralueita eikä muuttaa niitä asfalttipinnoiksi.

Vastine:

Kohdat a-e: Aloite asemakaavan muuttamiseksi on lähtenyt Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkamalta, joka on 40 prosentin osuudella autopaikkojen korttelialueen (LPA) suurin osakas. Pysäköintipaikkojen jakautumista LPA-alueen osakastonttien kesken ei ratkaista asemakaavalla, sillä kaavakarttaan on merkitty vain korttelin numero, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Autopaikkamäärän jakautumisesta tonttien kesken tulee sen vuoksi sopia erillisellä sopimuksella. Sopimuksessa tulee sopia autopaikkojen jakautumisen lisäksi myös nykyiseltä paikaltaan siirrettävästä autopaikasta sekä muista yhteisen LPA-alueen hallinnointiin ja kunnossapitoon liittyvistä asioista. Autopaikkojen jakamisen periaatteista As. Oy Lappeenrannan Kotivalkama ja As. Oy Lappeenrannan Katajasaarenpuisto ovat sopineet 9.9.2019 pidetyssä tapaamisessa, josta on laadittu allekirjoitettu muistio sekä 19.5.2020 pidetyssä LPA-alueen yhteistoimintaelimen kokouksessa, jonka pöytäkirjan ovat allekirjoittaneet 3.9.2020 Kotivalkama ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy.

Yhtiöiden tulee sopia keskenään myös lumitöiden järjestämisestä jatkossa. Huomattakoon, että riippumatta kaavaratkaisusta lumityöt on hoidettava siten, että lumia ei kasata naapurikiinteistöille eikä yleisille alueille.

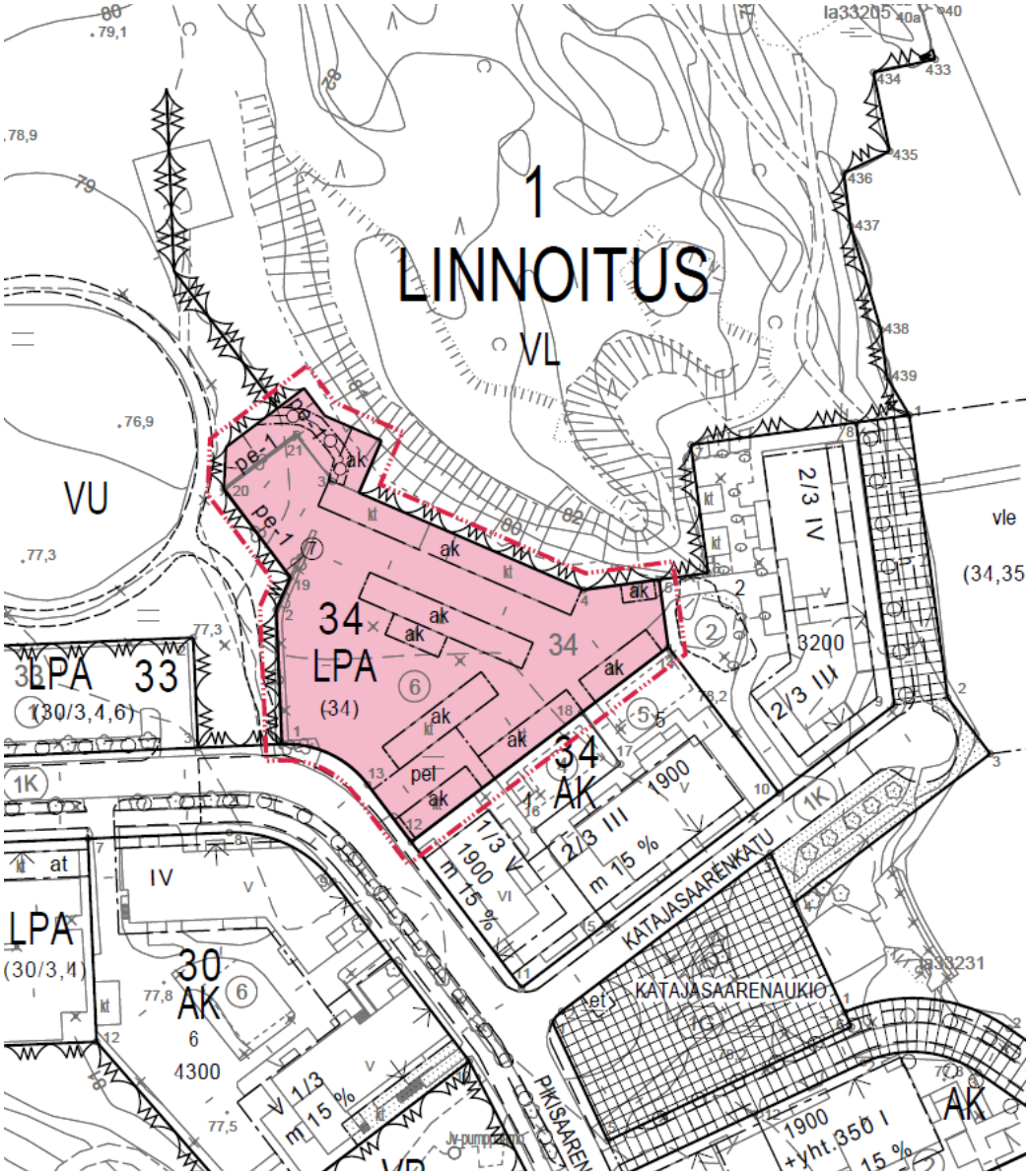
f) Alueen pohjoisreunalla sijaitsevien kahden katoksen välisten avopaikkojen kattaminen on toteutettu kaavan luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavaratkaisu on siis tältä osin nykytilanteen toteava. Vastaavia uusia kattamismahdollisuuksia kaavamuutoksessa ei ole osoitettu.

g) Asemakaavamuutoksessa on osoitettu yksi uusi autokatos, joka käsittää vain kolme paikkaa. Katos sijoittuu lähes kohtisuoraan metsäalueen puoleiseen rajaan nähden, joten näkymiä sulkeva vaikutus on vähäinen. Katso myös kohta f.

h) Pikisaaren pohjoispäässä on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ja lähivirkistysaluetta tällä hetkellä yhteensä noin 3,95 hehtaaria. Kaavaratkaisu laajentaa autopaikkojen korttelialuetta vajaat 250 m² eli 0,025 hehtaaria urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle ja lähivirkistysalueelle. Virkistysalueiden kokonaispintaalaan nähden muutos on erittäin vähäinen.

   Pysäköintialueen laajennuksen myötä poistuu aluetta nykyisin reunustava pensasaita ja yksi lehtipuu. Autokatoksen rakentamisen alta on kaadettava yksi koivu ja muutama mänty. Vaikutusten lieventämiseksi asemakaavassa on annettu yleismääräys, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa. Lisäksi pysäköintialueen laajennusosan reunalle tontin puolelle tulee istuttaa neljälle sivulle pysäköintialuetta rajaava pensasistutus.

i) Uudet autopaikat mahdollistavat esim. sähköautojen latauspisteet, joten kaavahankkeen voidaan katsoa olevan Greenreality-tavoitteiden mukainen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

7 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1 — Kaupunginosan numero.

LUONNOS 13.3.2020

Pienennös kaavaluonnoksesta, jolla ennakkokuuleminen on suoritettu.

LIN — Kaupunginosan nimi.

34 — Korttelin numero.

ak — Auton säilytyspaikan rakennusala.

(34) — Suluissa olevat numero osoittaa korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

pel — Pelastustie.

Johtoa varten varattu alueen osa.

pe-1 — Raja, johon on istutettava pysäköintialuetta rajaava pensasistutus.

YLEISMÄÄRÄYKSET:
Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa.

Rakentamistoimenpiteiden yhteydessä on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa suoritettava maaperän puhdistaminen.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien suunnittelussa tulee erityisesti huomioida hulevesien hallinta tulvatilanteessa.

Alueelle laadittu tonttijako on sitova.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN MUUTOS
1 LINNOITUS kortteli 34 tontti 6 sekä osille lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita
MUODOSTUU
1 LINNOITUS kortteli 34 tontti 7

TONTTIJAON MUUTOS
1 LINNOITUS korttei 34 tontti 6 sekä osat lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita
MUODOSTUU
1 LINNOITUS kortteli 34 tontti 7

LUONNOS 13.3.2020

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LIITE 3

ASEMAKAAVAHAKEMUS / ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

kaava-aloitteen saapumispäivä

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
21. 12. 2018
Lpr/1/10.02.03.00/2019

1. MUUTOSKOHTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-1-34-6
Kortteli/tontti/muu alue	1 Linnoitus, Kortteli 34, tontti 6, LPA
Osoite	Pikisaarenkatu 45

2. MUUTOSESITYS

Esitämme LP-alueen laajentamista liitteenä oleva kuvan mukaisesti ja laajennuksen vaatiman kaupungi omistaman tontin liittämistä osaksi LP aluetta ja kiinteistöä

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Taloyhtiöllä on lisäautopaikkojen tarve. Hanke vähentää kadunvarsipysäköinnin tarvetta

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	As Oy. Kotivalkama, , , Suomen Asumisoikeus
	Postiosoite	c/o Realia Isännöinti Oy, Brahenkatu 4, 53100 LPR
	Sähköpostiosoite	sinikka.merio-koli@realia.fi
	Puh. virka-aikana	010 228 7755
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	As. Oy. Lpr Kotivalkama / 0775283-8
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	
	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	20.12.2018 Lappeenranta	Kuntajaosrenkatu 2
Allekirjoitus		Asekodit Oy PSTA
Nimen selvennys	Sinikka Meriö-Koli	Petri Laukkanen

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

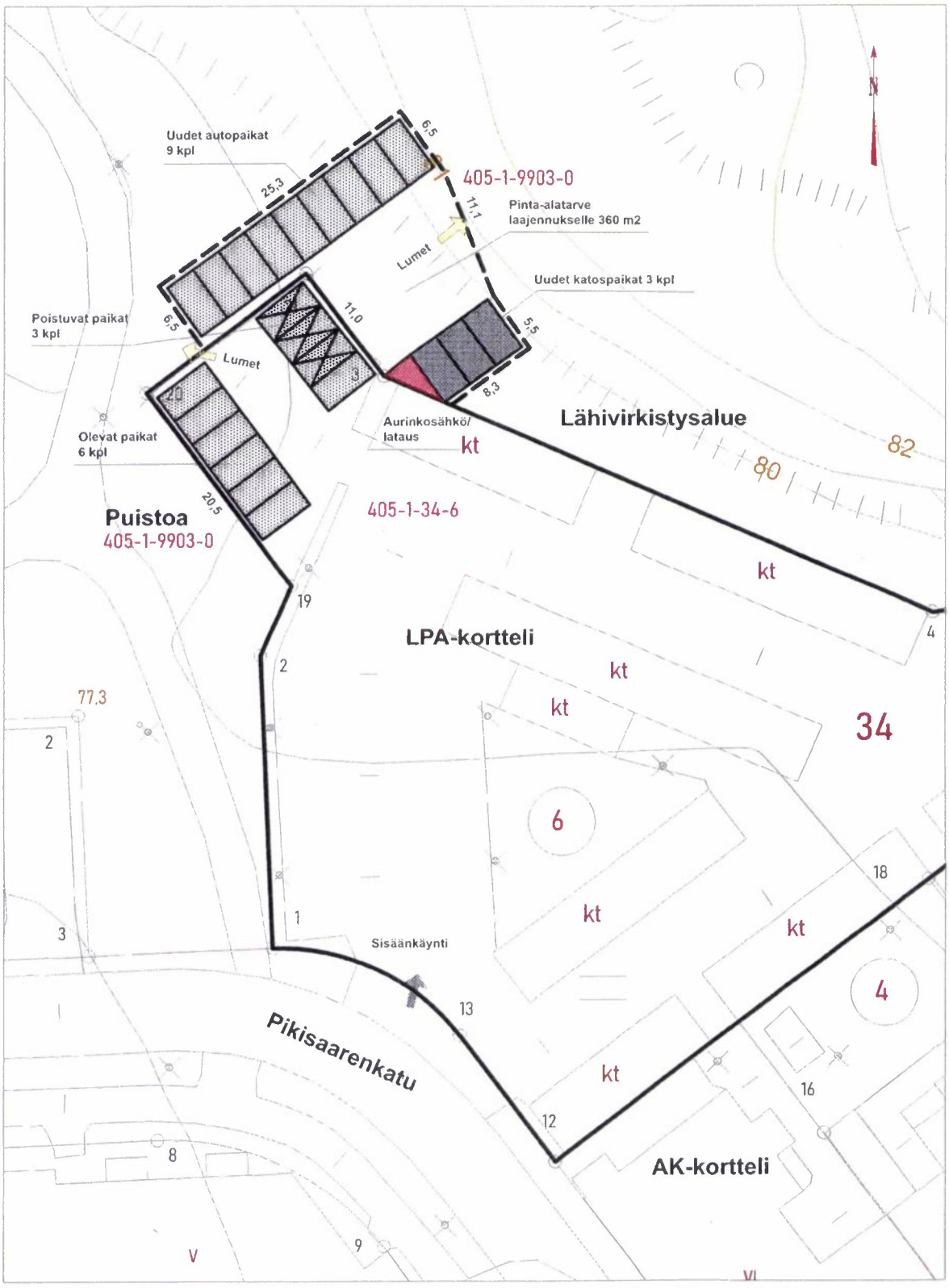
Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisenohjelman 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 sisällöstä (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.


Uudet autopaikat
9 kpl
25,3
6,5
405-1-9903-0
11,1
Pinta-alatarve
laajennukselle 360 m2
Lumet
Uudet katospaikat 3 kpl
Poistuvat paikat
3 kpl
6,5
11,0
5,5
8,3
Lumet
Olevat paikat
6 kpl
20,5
Aurinkosähkö/
lataus
kt
Lähivirkistysalue
82
80
Puistoa
405-1-9903-0
405-1-34-6
kt
19
LPA-kortteli
4
2
kt
kt
77,3
34
2
6
18
1
kt
kt
3
Sisäänkäynti
4
13
Pikisaarenkatu
kt
16
12
8
AK-kortteli
9
V
VI

Yleinen alue Linnoituksen puistot	Kortteli/Tila 405-1-9903-0	Tontti/Rn:o	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten
Rakennustoimenpide Autopaikkakorttelin laajentaminen			Piirustuslaji ARK Juoks.n:o
Rakennuskohteen nimi ja osoite Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkama Pikisaarenkatu 43 53900 LAPPEENRANTA			Piirustuksen sisältö Maankäyttösuunnitelma pysäköintialueen laajennuksesta Asemapiirros Mittakaavat 1:500
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus Hirvikallio Consulting Tmi RI Antti Hirvikallio 19.12.2018			Suunnitteluala, työn n:o ja piir. n:o Muutos

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	16.2.2023

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 sekä osat lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita**				
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus			
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus		405K2705	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm			
Kaava-alueen pinta-ala	0,3298	Uusi ak:n pinta-ala			
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,3298	
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	0,3298	100,0			-0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0249	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3298	100,0			+0,0249	
E yhteensä						
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						

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm	16.2.2023

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**1 Linnoitus kortteli 34 tontti 6 sekä osat lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2705
Hyväksymispvm			

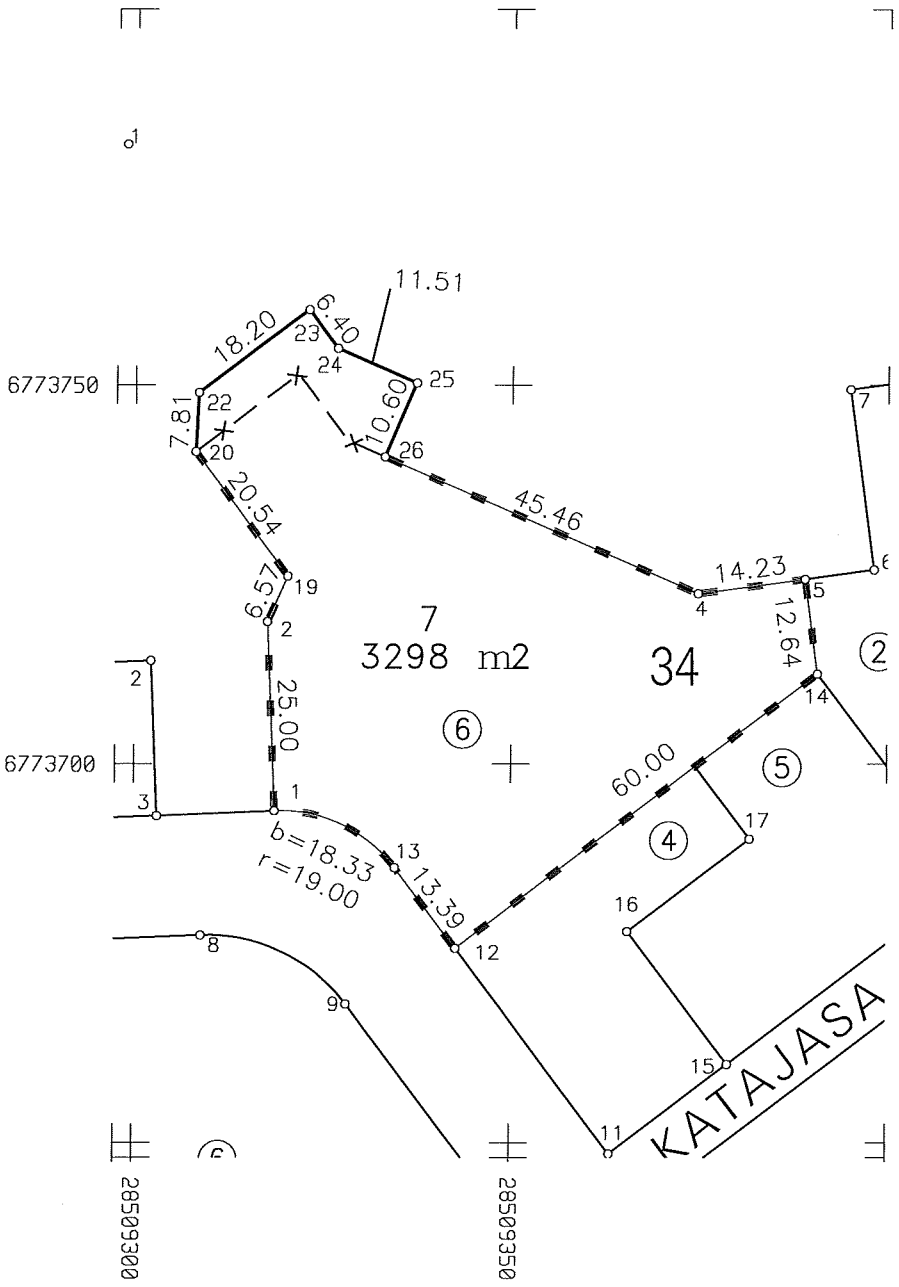
Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Aluevar. yhteensä	0,3298	100,0			-0,0000	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0249	
VL					-0,0162	
VU					-0,0087	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3298	100,0			+0,0249	
LPA	0,3298	100,0			+0,0249	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUODOSTUMINEN

LIITE 5

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
001 0034 0007	3298	3049	001 0034 0006	K			
		249	001 9903 0000	K		Linnoituksen pu	



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
1	6773693.841	28509318.733
2	6773718.819	28509317.671
4	6773722.520	28509374.785
5	6773724.439	28509388.881
12	6773675.666	28509342.771
13	6773686.336	28509334.682
14	6773711.910	28509390.586
19	6773724.835	28509320.309
20	6773741.240	28509307.943
22	6773749.041	28509308.324
23	6773759.997	28509322.857
24	6773754.887	28509326.709
25	6773750.289	28509337.262
26	6773740.564	28509333.057

	1:1000	LAPPEENRANTA
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2705		Koord. järj. ETRS-GK28 / Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako		Karttalehti
Laskenut MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 1 LINNOITUS
Piirtänyt		Kortteli 34
Tarkastanut	kiinteistöinsinööri Kari Hartikainen	Tontti/tontit 7
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -

LIITE 6

insinööritoimisto LEPISTÖ

PIKISAARENKATU 43, LAPPEENRANTA

MAAPERÄN PILAANTUNEISUUSTUTKIMUKSEN RAPORTTI

TYÖ 1095

18.12.2019

Sisällysluettelo

1 YHTEYSTIEDOT ... 3
1.1 Tilaaja ... 3
1.2 Konsultti ... 3
2 JOHDANTO ... 3
3 KOHDE ... 3
3.1 Sijainti ... 3
3.2 Toimintahistoria ... 3
3.3 Nykyinen ja tuleva käyttö ... 4
3.4 Maaperä-, pohjavesi- ja pintavesi ... 4
3.4.1 Maaperä ... 4
3.4.2 Pohjavesi ... 4
3.4.3 Pintavesi ... 4
3.5 Aiemmat tutkimukset ... 4
4 TUTKIMUS ... 4
4.1 Näytteenotto ... 4
4.2 Analyysit ... 5
5 TULOKSET ... 5
6 PILAANTUNEISUUDEN JA PUHDISTUSTARPEEN ARVIOINTI ... 5
6.1 Käsitteellinen malli ... 6
6.2 Kulkeutumisriskien arviointi ... 6
6.3 Terveysriskien arviointi ... 7
6.4 Ekologisten riskien arviointi ... 7
6.5 Pilaantuneisuus ja puhdistustarve ... 7
7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO ... 8

LIITTEET

Liite 1 Koekuoppakortit
Liite 2 Yhteenvetotaulukko tuloksista, maanäytteet
Liite 3 Laboratorion analyysitodistukset, maanäytteet

PIIRUSTUKSET

1095 / 1 Yleiskartta
1095 / 51 Tutkimuskartta

1 YHTEYSTIEDOT

1.1 Tilaaja

Nimi: Asunto Oy Lappeenrannan Kotivalkama
Osoite: Pikisaarentie 43 Lappeenranta
Yhteyshenkilö: Petri Laukkanen

1.2 Konsultti

Nimi: Insinööritoimisto Lepistö Oy
Osoite: Vesijärvenkatu 25, 15140 Lahti
Yhteyshenkilö: Sanna Lepistö

2 JOHDANTO

Lappeenrannassa osoitteessa Pikisaarentie 43 toteutettiin maaperän pilaantuneisuustutkimus marraskuussa 2019. Tutkimus toteutettiin mahdollisesti rakennettavan parkkipaikan alueelle. Alueen läheisyydessä on kunnostettu pilaantunutta maaperää.

3 KOHDE

3.1 Sijainti

Tutkimuskohde sijaitsee Lappeenrannassa Pikisaaren kaupunginosassa osoitteessa Pikisaarenkatu 43. Kohteen tarkempi sijainti on esitetty yleiskartassa 1095 / 1.

Tutkimuskiinteistön rekisteritunnus on 405-1-9903-0. Tutkimusalue rajautuu pohjoisessa, idässä ja lännessä puistoalueeseen sekä etelässä kiinteistön nykyiseen paikoitusalueeseen.

3.2 Toimintahistoria

Kohteessa on aiemmin ollut UPM Kymmene Oyj:n saha.

3.3 Nykyinen ja tuleva käyttö

Kiinteistö on nykyisellään puistoaluetta. Tutkimusalueelle on suunniteltu asemakaavamuutoksen myötä rakennettavan paikoitusalue.

3.4 Maaperä-, pohjavesi- ja pintavesi

3.4.1 Maaperä

Tehdyn maaperän pilaantuneisuustutkimuksen perusteella kiinteistön maaperä on täyttöhiekkaa noin syvyyteen 2 m, jonka alla koekuoppien perusteella kohteen perusmaa on silttiä.

3.4.2 Pohjavesi

Tutkimusalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin luokiteltu pohjavesialue on Lpr keskusta – Lauritsala (0540510), joka sijaitsee noin 430 m kaakkoon kohteesta.

3.4.3 Pintavesi

Lähin pintavesistö on Suur-Saimaa, joka sijaitsee kohteesta 100 m itään.

3.5 Aiemmat tutkimukset

Kohteessa on aiemmin ollut UPM Kymmene Oyj:n saha. Sahatoiminnan vuoksi alueen maaperän on ollut pilaantunutta ja sitä on kunnostettu 2000-luvun alussa.

4 TUTKIMUS

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää suunnitellun paikoitusalueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus.

4.1 Näytteenotto

Tutkimus toteutettiin 21.11.2019. Kohteeseen kaivettiin neljä koekuoppaa kaivinkoneella. Koekuopat ulotettiin perusmaahan noin 2 m syvyyteen. Jokaisesta koekuopasta otettiin maaperänäytteitä maalajikerroksittain. Näytteitä otettiin yhteensä 13 kpl. Koekuoppien sijainti on esitetty tutkimuspiirustuksessa 1095 / 51. Koekuoppakortit on esitetty liitteessä 1.

4.2 Analyysit

Näytteistä 5 kpl analysoitiin laboratoriossa (SGS Finland Oy). Näytteistä analysoitiin yhteensä 5 kpl Vna 214/2007 raskasmetallien, 1 kpl kloorifenolien ja 1 kpl PCDD/F-yhdisteiden pitoisuuksia. PCDD/F-yhdisteiden pitoisuudet analysoitiin kokoomanäytteestä Kokooma 1, joka oli muodostettu näytteistä KK1 (2m), KK2 (2-2,2m), KK3 (2-2,2m) ja KK4 (1,6-2m).

5 TULOKSET

Laboratoriotutkimusten tulokset on esitetty liitteessä 2 sekä laboratorion tutkimustodistukset liitteessä 3. Tutkitut näytteet eivät analysoitujen haitta-ainepitoisuuksien osalta ylittäneet Valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 asetettuja raja-arvoja pois lukien näytteen KK4 (1,6-2m) arseenin pitoisuus, joka ylitti kynnysarvon (taulukko 1).

Taulukko 1. Maaperänäytteiden laboratorioanalyysien tulosten vertailu Vna 214/2007 ohjearvoihin.

Parametri	KK4 (1,6-2 m)	Kynnysarvo	Alempi ohjearvo	Ylempi ohjearvo	Yksikkö
As	5,7	5	50	100	mg/kg

Vna 214/2007 mukaan maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitta-aineen maaperäpitoisuus ylittää asetuksessa annetun kynnysarvon tai alueen luontaisen taustapitoisuuden, mikäli se on suurempi kuin kynnysarvo.

6 PILAANTUNEISUUDEN JA PUHDISTUSTARPEEN ARVIOINTI

Maaperää pidetään lähtökohtaisesti teollisuus-, liikenne- varasto- tai muulla vastaavalla epäherkällä alueella pilaantuneena, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää ylemmän ohjearvon.

Muilla alueilla maaperää pidetään lähtökohtaisesti pilaantuneena, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus ylittää alemman ohjearvon. Pilaantuneisuus ja kunnostustarve on kuitenkin määritettävä kohdekohtaiset tekijät huomioivalla riskinarviolla.

Terveys- tai ympäristöhaitta muodostuu, kun haitta-aine joutuu haitallisena pitoisuutena ja määränä tiettyjen kulkeutumis- ja altistumisreittien kautta vastaanottajalle. Altistujana voi olla ihminen (terveysriskit) tai eliöstö (ekologiset riskit). Mikäli jokin edellä mainituista tekijöistä puuttuu, ei riskiä muodostu. Poikkeuksena voidaan kuitenkin pitää aineellisen riskin aiheuttavaa haitta-aineiden kulkeutumista esimerkiksi tonttirajojen yli.

Mikäli haitta-aineista aiheutuvat riskit ovat merkittäviä, kohteessa on maaperän puhdistustarve, tai tarve muille haitta-aineisiin liittyville jatkotoimenpiteille. Joissain tapauksissa maaperä puhdistetaan myös ilman riskiperusteita, kun halutaan poistaa kohonneista haitta-aineista aiheutuvat maankäyttörajoitteet tai kohteella tehdään joka tapauksessa maanrakennustöitä.

Haitta-aineiden kulkeutumiseen ja niille altistumiseen vaikuttavat kohteen maankäyttö, ympäristöolosuhteet sekä todettujen haitta-aineiden ominaisuudet, pitoisuudet ja esiintyminen. Näitä tekijöitä tarkastellaan seuraavissa kappaleissa.

6.1 Käsitteellinen malli

Kohteessa todettiin yhdessä tutkimuspisteessä kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia. Todettu pitoisuus (5,7 mg/kg) ylitti kynnysarvon (5 mg/kg) niukasti. Todettu pitoisuus sijaitsi 1,6…2m syvyydellä.

6.2 Kulkeutumisriskien arviointi

Kohteen maaperässä todettu arseenin kohonnut pitoisuus esiintyi päällystämättömällä alueella pintamaan alla syvyydellä 1,6…2m. Todetun haitta-ainepitoisuuden esiintyminen kyseisellä syvyydellä johtaa siihen, että haitta-ainepitoisen maapölyn muodostuminen ei ole mahdollista.

Myöskään haitta-aineen kulkeutuminen sade- ja sulamisvesistä aiheutuvan pintavalunnan mukana ei arvioida olevan merkittävä, sillä sade- ja sulamisvedet imeytyvät päällystämättömään maaperään. Arseeni on veteen niukkaliukoinen, joten arseenin ei arvioida kulkeutuvan merkittävissä määrin vajoveden mukana syvemmälle maaperään. Tutkimuksen yhteydessä ei myöskään havaittu orsi- tai pohjavettä tutkimussyvyyksillä, mikä voisi kuljettaa haitta-ainetta etäämmälle tutkimuspaikalta.

Kohteessa tehtävien maansiirtotöiden yhteydessä haitta-aineen kulkeutuminen muualle on mahdollista, mikäli kaivusyvyys on yli 1,6 m nykyisestä maanpinnasta.

6.3 Terveysriskien arviointi

Todettu arseenipitoisuus sijaitsee syvyydellä 1,6…2m, joten suoraa altistusta ihokosketukselle tai hengitysilman välityksellä ei tapahdu. Alueella ei kasvateta ravintokasveja eikä alueella esiinny talousvesikäytössä olevaa pohjavettä. Altistuminen ravinnon tai talousveden välityksellä arvioidaan merkityksettömäksi.

6.4 Ekologisten riskien arviointi

Kohde ei ole ekologisesti erityisen herkkä. Maaperän mikrobit ja maaperäeläimet voivat altistua haitta-aineille elinympäristössään, mutta tästä ei arvioida aiheutuvan merkittävää riskiä alueen pienialaisuuden vuoksi.

Kulkeutumisen arvioinnin perusteella kohteen maaperässä todettu haitta-aine ei kulkeudu merkittävästi kohteen ulkopuolelle. Näin ollen siitä ei arvioida aiheutuvan merkittävää riskiä lähialueen eliöstölle.

6.5 Pilaantuneisuus ja puhdistustarve

Tehdyssä tutkimuksessa todettiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenin osalta. Arseeni on kulkeutumaton metalli ja sitä esiintyi pintamaan alapuolisessa maaperässä. Haitta-aineelle altistuminen on todennäköisintä alueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Altistumisriski on kuitenkin pieni, sillä arseenin pitoisuus on hyvin pieni.

Arvioinnin perusteella kohteessa ei esiinny kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä nykyisessä maankäytössä. Näin ollen katsotaan, että kiinteistöllä ei esiinny puhdistustarvetta ennen kaivutöitä eikä tutkimusalueen maaperä ole pilaantunutta nyt tehdyn tutkimuksen perusteella.

Haitta-ainepitoiset maa-ainekset tulee ottaa huomioon tulevissa kaivutöissä.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Lappeenrannassa Pikisaaressa osoitteessa Pikisaarenkatu 43 tehtiin paikoitusalueen laajennuksen suunnittelua varten alueen maaperän pilaantuneisuustutkimus marraskuussa 2019. Tutkimuksen yhteydessä alueelle kaivettiin kaivinkoneella neljä koekuoppaa ja niistä otettiin maanäytteitä, joista osa analysoitiin laboratoriossa haitta-ainepitoisuuksien selvittämiseksi.

Kohteessa todettiin yhdessä koekuopassa syvyydellä 1,6...2m Vna 214/2007 kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia. Alueen maaperää ei tehdyn arvion mukaan pidetä pilaantuneena eikä alueella ole kunnostustarvetta.

Lahdessa 18. päivänä joulukuuta 2019

Jani Lepistö

toimitusjohtaja

Sanna Lepistö

laatu- ja ympäristöpäällikkö

Kaupunginosa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Koordinaattijärjestelmä	Korkeusjärjestelmä
1 Linnoitus				

Rakennuskohteen nimi ja osoite

REALIA ISÄNNÖINTI OY

Maaperän pilaantuneisuustutkimus

Pikisaarenkatu 43

53900 Lappeenranta

Piirustuksen sisältö: Yleiskartta

Mittakaava: 1:20 000

Päiväys: 17.12.2019

Hyväksyjä: J. Lepistö

Suunnittelija: S. Lepistö

Piirtäjä: P. Siitonen

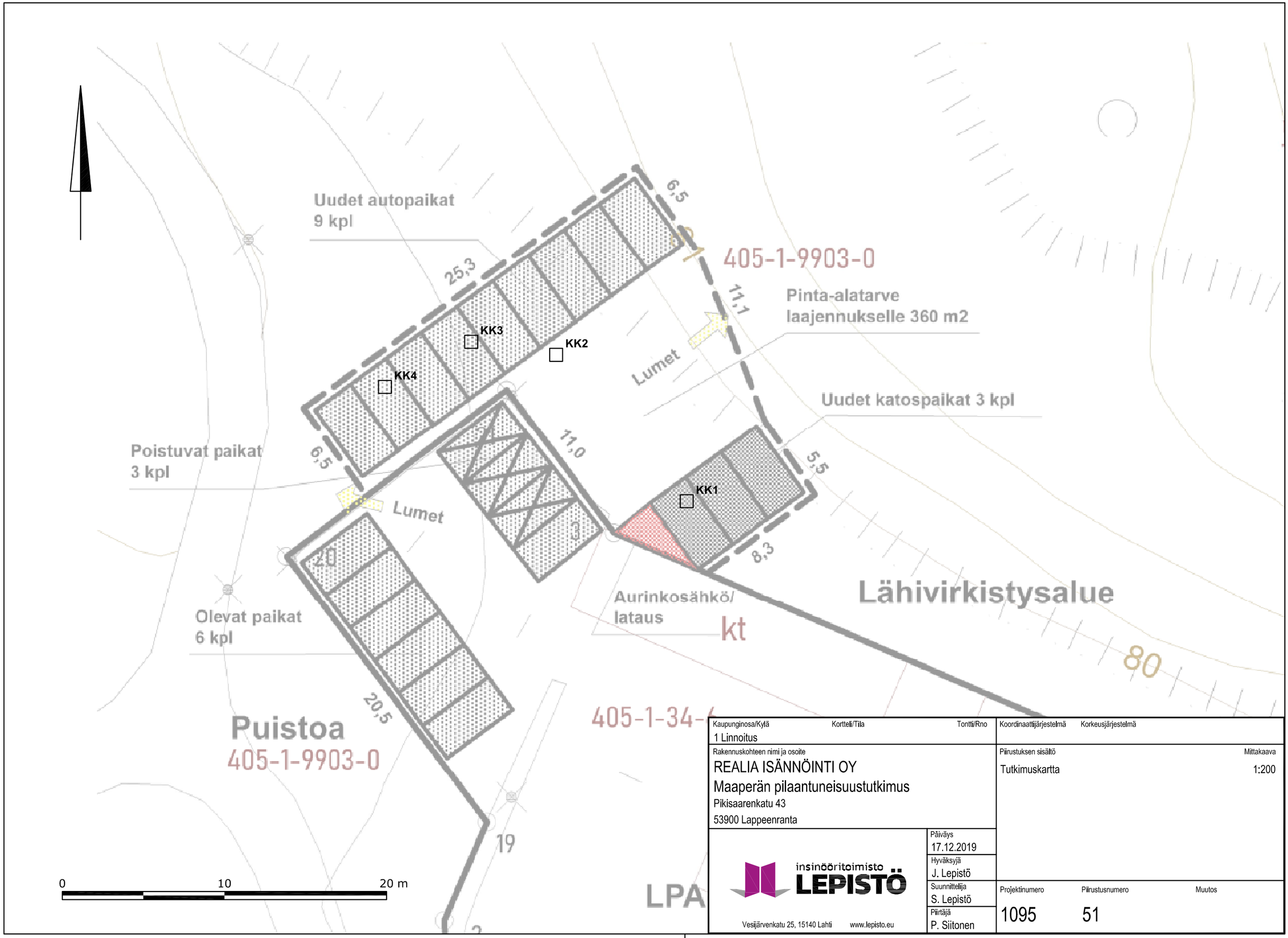
Projektinumero: 1095

Piirustusnumero: 1

Muutos:

insinööritoimisto LEPISTÖ

Vesijärvenkatu 25, 15140 Lahti www.lepisto.eu



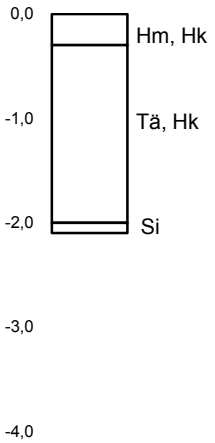
Kaupunginosa/Kylä: 1 Linnoitus	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Koordinaattijärjestelmä / Korkeusjärjestelmä
Rakennuskohteen nimi ja osoite: REALIA ISÄNNÖINTI OY Maaperän pilaantuneisuustutkimus Pikisaarenkatu 43 53900 Lappeenranta			Piirustuksen sisältö: Tutkimuskartta Mittakaava: 1:200
insinööritoimisto LEPISTÖ Vesijärvenkatu 25, 15140 Lahti www.lepisto.eu	Päiväys: 17.12.2019 Hyväksyjä: J. Lepistö Suunnittelija: S. Lepistö Piirtäjä: P. Siitonen		Projektinumero: 1095 Piirustusnumero: 51 Muutos

insinööritoimisto LEPISTÖ

HAVAINTOPISTEKORTTI

Tutkimuspaikka: **Pikisaari, paikoitusalueen laajennus**
Tilaaja: **As. Oy Lappeenrannan Kotivalkama**
Projektinumero: 1095
Kairaaja: Sanna Lepistö

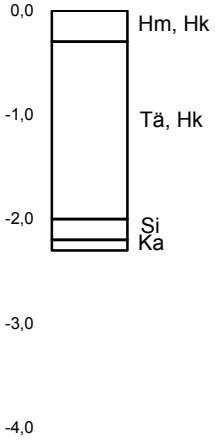
Koordinaatisto:
Korkeusjärjestelmä:



Pistenro: KK 1
Pvm: 21.11.2019

X:
Y:
Z:

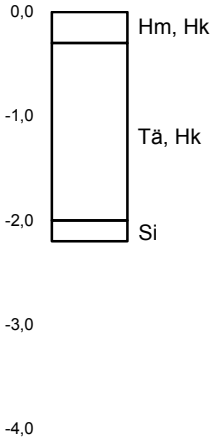
Maanäytteet:
0-0,3 m
0.3-2 m
2 m



Pistenro: KK 2
Pvm: 21.11.2019

X:
Y:
Z:

Maanäytteet:
0-0,3 m
0,3-2 m
2-2,2 m
2,2 m kallio



Pistenro: KK 3
Pvm: 21.11.2019

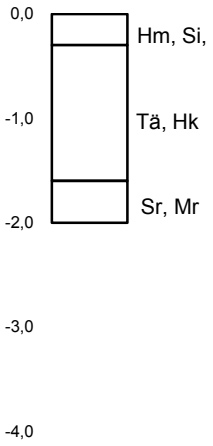
X:
Y:
Z:

Maanäytteet:
0-0,3 m
0,3-1,7 m
1,7-1,9 m Liite_1
1,9-2,2 m
Iso kivi/kallio 1,8m syvyydessä

HAVAINTOPISTEKORTTI

Tutkimuspaikka: **Pikisaari**
Tilaaja: **As. Oy Lappeenrannan Kotivalkama**
Projektinumero: 1095
Kairaaja: Sanna Lepistö

Koordinaatisto:
Korkeusjärjestelmä:



Pistenro: KK 4
Pvm: 21.11.2019

X:
Y:
Z:

Maanäytteet:
0-0,3 m
0.3-1,6 m
1,6-2 m Puuta mukana ja lievää hajua

Asiakas:
Kohde: Pikisaari, paikoitusalueen laajennus
Projektinumero: 1095
Päivämäärä: 17.12.2019

Laboratorioanalyysit

Pistetunnus		Syvyys maanpinnasta alaspäin (m)			Maalaji arvio	Lisätietoja havainnot	Viitearvot	Metallit ja puolimetallit [2] Sb	As	Hg	Cd	Co	Cr	Cu	Pb	Ni	Zn	V	PCDD PCDD/F/PCB [7]	Kloorifenolit Monokloorifenolit [3]	Dikloorifenolit [3]	Trikloorifenolit [3]	Tetrakloorifenolit [3]	Pentakloorifenoli
							luontainen pit. [1]	0,02	1	0,005	0,03	8	31	22	5	17	31	38						
							kynnysarvo	2	5	0,5	1	20	100	100	60	50	200	100	10	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
							alempi ohjearvo	10	50	2	10	100	200	150	200	100	250	150	100	5	5	10	10	10
							ylempi ohjearvo	50	100	5	20	250	300	200	750	150	400	250	1 500	10	40	40	40	20
							vaarallisen jätteen raja-arvo (YM 2019/2)	25 000	2 500	2 500	2 500	380	1 000	1 000	2 500	380	1 000	5 600	15 000	25 000	25 000	2 500	2 500	2 500
								mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	ng/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg	mg/kg
	KK1	0	-	0,3	Hk																			
		0,3	-	2	Hk			<1	2	<0,2	<0,3	3,8	18	14,6	3,5	8	32	26,7						
		2	-	2	Si																			
	KK2	0	-	0,3	Hk																			
		0,3	-	2	Hk			<1	1,8	<0,2	<0,3	3,4	16,4	13,8	3,5	7,4	29	22,3						
		2	-	2,2	Si	kallio 2,2m syvyydessä																		
	KK3	0	-	0,3	hm																			
		0,3	-	1,7	Hk																			
		1,7	-	1,9	HkSi	musta väri		<1	3	<0,2	<0,3	3,5	14,9	22	8,8	6,3	23	16,5						
		1,9	-	2,2	Si																			
	KK4	0	-	0,3	hm																			
		0,3	-	1,6	Hk																			
		1,6	-	2	SrMr	puuta, haju		<1	5,7	<0,2	<0,3	3,4	16,9	13,5	3,5	7,5	27,7	18,9		<0,1	<0,05	<0,02	0,02	<0,01
	Kokooma 1	1,6	-	2,2															1,4-4,5					

Kosteus:
1 = kuiva
2 = maakostea
3 = kostea
4 = märkä
5 = pv-tason alla

Aistihavainnot pilaantuneisuudesta:
1 = pilaantumaton
2 = lievä
3 = kohtalainen
4 = voimakas
5 = erittäin voimakas

L = Luonnonmaa
T = Täyttömaa

Viitearvovertailu, Vna 214/2007 ja Syke-opas 98/2002:

X	tulos ylittää kynnysarvon
XX	tulos ylittää alemman ohjearvon
XXX	tulos ylittää ylemmän ohjearvon
XXXX	tulos ylittää suuntaa-antavan vaarallisen jätteen raja-arvon

Huomautukset:
1.-12. = ks. Vna 214/2007
13. = Luvuissa mukana kaikki nu
alle detektiorajan, on lasker
nollaa.
14. = Aistihavainto kosteudesta,
15. = Aistihavainto pilaantuneisu

ANALYYSIRAPORTTI

KE19-05442 R0

FINAS
Finnish Accreditation Service
T156 (EN ISO/IEC 17025)

ASIAKAS

Nimi	Insinööritoimisto Lepistö Oy
Yhteyshenkilö	Sanna Lepistö
Osoite	Vesijärvenkatu 25 15140 LAHTI
Projekti	- -
Asiakkaan viite	**1095**
Näytteiden lkm	5

NÄYTE

SGS Refno	KE19-05442 R0
Raportointi pvm	17.12.2019
Saapumis pvm	21.11.2019
Aloitus pvm	21.11.2019
Valmistumis pvm	17.12.2019

KOMMENTIT

Näytteenotto: Sanna Lepistö 21.11.2019

Liitteenä analyysiraportti IAC19-09523

ALLEKIRJOITUKSET

Sasu Jaakkola
Laboratoriokemisti

ALAVIITTEET JA HUOMAUTUKSET

*	Tämä analyysi ei ole akkreditoitu	2) Alihankinta SGS Belgium NV akkreditoitu testauslaboratorio, BELAC 005-TEST
DL	Määritysraja	
-	Ei analysoitu	

Laboratorio toimittaa analyysien mittausepävarmuusarviot pyydettäessä.

Yritys on antanut tämän dokumentin palvelujen yleisten toimitusehtojensa mukaisesti, jotka ovat saatavilla osoitteessa https://www.sgs.com/en/terms-and-conditions. Toimitusehdot sisältävät rajoituksia yrityksen vahingonkorvausvastuuseen , hyvityksiin ja lain valintaan. Tämän dokumentin haltijan tulee huomioida, että informaatio tässä dokumentissa kuvaa tilanteen sellaisena kuin yhtiö on sen työsuorituksensa aikana todennut asiakkaan mahdollisten ohjeiden mukaisesti. Yrityksen vastuu rajoittuu yrityksen asiakkaaseen eikä tämä dokumentti estä kaupan osapuolia käyttämästä kaupan asiakirjojen mukaisia oikeuksia ja velvoitteita. Tämän dokumentin sisällön tai ulkomuodon luvaton muuttaminen, väärentäminen tai vääristely on lainvastaista ja tekijä voidaan asettaa syytteeseen lain ankarimman tulkinnan mukaisesti.
Ellei erikseen ole mainittu, tässä dokumentissa esitetyt tulokset koskevat vain testattuja näytteitä. Näytteitä säilytetään korkeintaan 2 viikkoa. Tämän dokumentin saa kopioida vain kokonaisena, ellei yritys ole antanut kirjallista lupaa osittaiseen kopiointiin.

SGS Finland Oy
Kotolahdentie 10 FI-48310 Kotka Finland
t. +358 5 2106200, f. +358 5 2106280, www.fi.sgs.com

Member of the SGS Group (SGS SA)
Business ID 0634247-4

ANALYYSIRAPORTTI

KE19-05442 R0

Analyysi	Yksikkö	DL	KE19-05442.001 Kokooma 1	KE19-05442.002 KK4(1,6-2m)	KE19-05442.003 KK3(1,7-1,9m)	KE19-05442.004 KK2(0,3-2m)	KE19-05442.005 KK1(0,3-2m)
Metallit maa ICP-AES kuningasvesi Menetelmä: SFS-EN ISO 11885, SFS-EN 16170, EPA3015A, SFS-EN 16174, ISO 12914							
Arseeni	mg/kg	0.7	1.4	5.7	3.0	1.8	2.0
Kadmium	mg/kg	0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3	<0.3
Koboltti	mg/kg	0.3	4.6	3.4	3.5	3.4	3.8
Kromi	mg/kg	0.7	19.1	16.9	14.9	16.4	18.0
Kupari	mg/kg	1.4	10.1	13.5	22.0	13.8	14.6
Nikkeli	mg/kg	0.5	10.3	7.5	6.3	7.4	8.0
Lyijy	mg/kg	0.5	3.1	3.5	8.8	3.5	3.5
Vanadiini	mg/kg	0.5	20.1	18.9	16.5	22.3	26.7
Sinkki	mg/kg	1.9	27.0	27.7	23.0	29.0	32.0
Antimoni *	mg/kg	1	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Metallit maa ICP-AES kuningasvesi Menetelmä: ISO 22036, SFS-EN 16170, SFS-EN 16174, ISO 12914							
Elohopea *	mg/kg	0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
Kuiva-ainepitoisuus Menetelmä: Sis.menet. SGSF1003 perustuu SFS-ISO 11465, EN 15934, SFS-EN 14346							
Kuiva-ainepitoisuus	paino-%	2	-	91.4	-	-	-
Kloorifenolit maanäytteestä GC-ECD Menetelmä: SFS-ISO 14154							
2,6-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
2,5-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
2,4-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
3,5-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
2,3-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
3,4-Dikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.05	-	<0.05	-	-	-
2,4,6-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
2,3,6-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
2,3,5-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
2,4,5-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
2,3,4-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
3,4,5-Trikloorifenoli *	mg/kg KA.	0.02	-	<0.02	-	-	-
2,3,5,6-Tetrakloorifenoli *	mg/kg KA.	0.01	-	<0.01	-	-	-
2,3,4,6-Tetrakloorifenoli *	mg/kg KA.	0.01	-	0.02	-	-	-
2,3,4,5-Tetrakloorifenoli *	mg/kg KA.	0.01	-	<0.01	-	-	-
Pentakloorifenoli *	mg/kg KA.	0.01	-	<0.01	-	-	-
PCDD/PCDF - yhdisteet maanäytteestä 2) Menetelmä: HRGC/HRMS; ECO/AV/IAC/012							
2,3,7,8 substituoidut PCDD-PCDF-yhdisteet	ng WHO-TEQ/kg	1	kts. liite	-	-	-	-
Kloorifenolit maanäytteestä GC-MS Menetelmä: SFS-ISO 14154							
2-kloorifenoli *	mg/kg KA.	0.1	-	<0.1	-	-	-
3-kloorifenoli *	mg/kg KA.	0.1	-	<0.1	-	-	-
4-kloorifenoli *	mg/kg KA.	0.1	-	<0.1	-	-	-

SGS INSPECTION SERVICES OY
Attn: To whom it may concern
Kotolahdentie 10
48310 Kotka
FINLAND

ANALYTICAL REPORT : IAC19-09523

Your reference: KE19-05442
Number of samples: 1
Date of receipt: 26/11/2019
Identification of the samples:
IAC19-09523.001 - KE19-05442.001 Kokooma 1 (Soil)

Analytical results:

B Determination of 2,3,7,8 substituted PCDF's and PCDD's
(HRGC/HRMS; ECO/AV/IAC/012)

The analyses marked with B are Belac ISO17025 accredited (N.005-TEST)

I.A.C., a division of SGS Belgium NV

ANTWERP, 16/12/2019

ISO17025 (N.005-TEST)

Sven Herremans
Technical Manager

Unless otherwise agreed, all orders and documents are executed and issued in accordance with our General Conditions. Upon simple request the conditions will again be sent to you. Attention is drawn to the limitation of liability, indemnification and jurisdiction issues defined therein. Any holder of this document is advised that information contained hereon reflects SGS Belgium's findings at the time of its intervention only and within the limits of Client's instructions , if any. SGS Belgium's sole responsibility is to its Client and this document does not exonerate parties to a transaction from exercising all their rights and obligations under the transaction documents. Any unauthorized alteration, forgery or falsification of the content or appearance of this document is unlawful and offenders may be prosecuted to the fullest extent of the law. If the sample(s) to which the findings recorded herein (the 'Findings') relate was (were) drawn and / or provided by the Client or by a third party acting at the Client's direction , then the findings constitute no warranty of the sample's representativeness of any goods and strictly relate to the sample (s). SGS accepts no liability regarding the origin or source from which the sample (s) is/are said to be extracted.
A description of the used analytical methods , the identity of the external laboratories for the marked (E) analyses and the uncertainty of measurement of analyses are available upon request. Possible mentioned norms or criteria are made in accordance with the client.

SGS Belgium NV | Institute for Applied Chromatography Haven 407 Polderdijkweg 16 B-2030 Antwerpen
t +32 (0)3 545 85 90 f +32 (0)3 545 85 99 e be.iac@sgs.com url www.sgs.be

Member of the SGS Group (Société Générale de Surveillance)
Registred Office : Noorderlaan 87 2030 Antwerpen H.R. Antwerpen 141 810 BTW BE 404.882.750 Citibank BE87 5701 3412 5594
All orders are executed only in accordance with our General Conditions, deposited with the Antwerp Chamber of Commerce and Industry.

ANALYTICAL REPORT : IAC19-09523

Determination of 2,3,7,8 substituted PCDF's and PCDD's

Sample identification : IAC19-09523.001

Your reference: KE19-05442.001 Kokooma 1

Date of analysis: 16-12-2019

Component	Concentration (ng/kgdm)	WHO-TEF	WHO-TEQ (ng/kgdm)
2,3,7,8-TCDF	<4.7	0.1	< 0.47
2,3,7,8-TCDD	<0.94	1	< 0.94
1,2,3,7,8-PeCDF	<0.94	0.03	< 0.028
2,3,4,7,8-PeCDF	<0.94	0.3	< 0.28
1,2,3,7,8-PeCDD	<0.94	1	< 0.94
1,2,3,4,7,8-HxCDF	2.2	0.1	0.22
1,2,3,6,7,8-HxCDF	<0.94	0.1	< 0.094
2,3,4,6,7,8-HxCDF	1.3	0.1	0.13
1,2,3,7,8,9-HxCDF	<0.94	0.1	< 0.094
1,2,3,4,7,8-HxCDD	<0.94	0.1	< 0.094
1,2,3,6,7,8-HxCDD	<0.94	0.1	< 0.094
1,2,3,7,8,9-HxCDD	<0.94	0.1	< 0.094
1,2,3,4,6,7,8-HpCDF	100	0.01	1.0
1,2,3,4,7,8,9-HpCDF	<1.6	0.01	< 0.016
1,2,3,4,6,7,8-HpCDD	1.6	0.01	0.016
OCDF	70	0.0003	0.021
OCDD	<3.1	0.0003	< 0.00094
Total			1.4 - 4.5

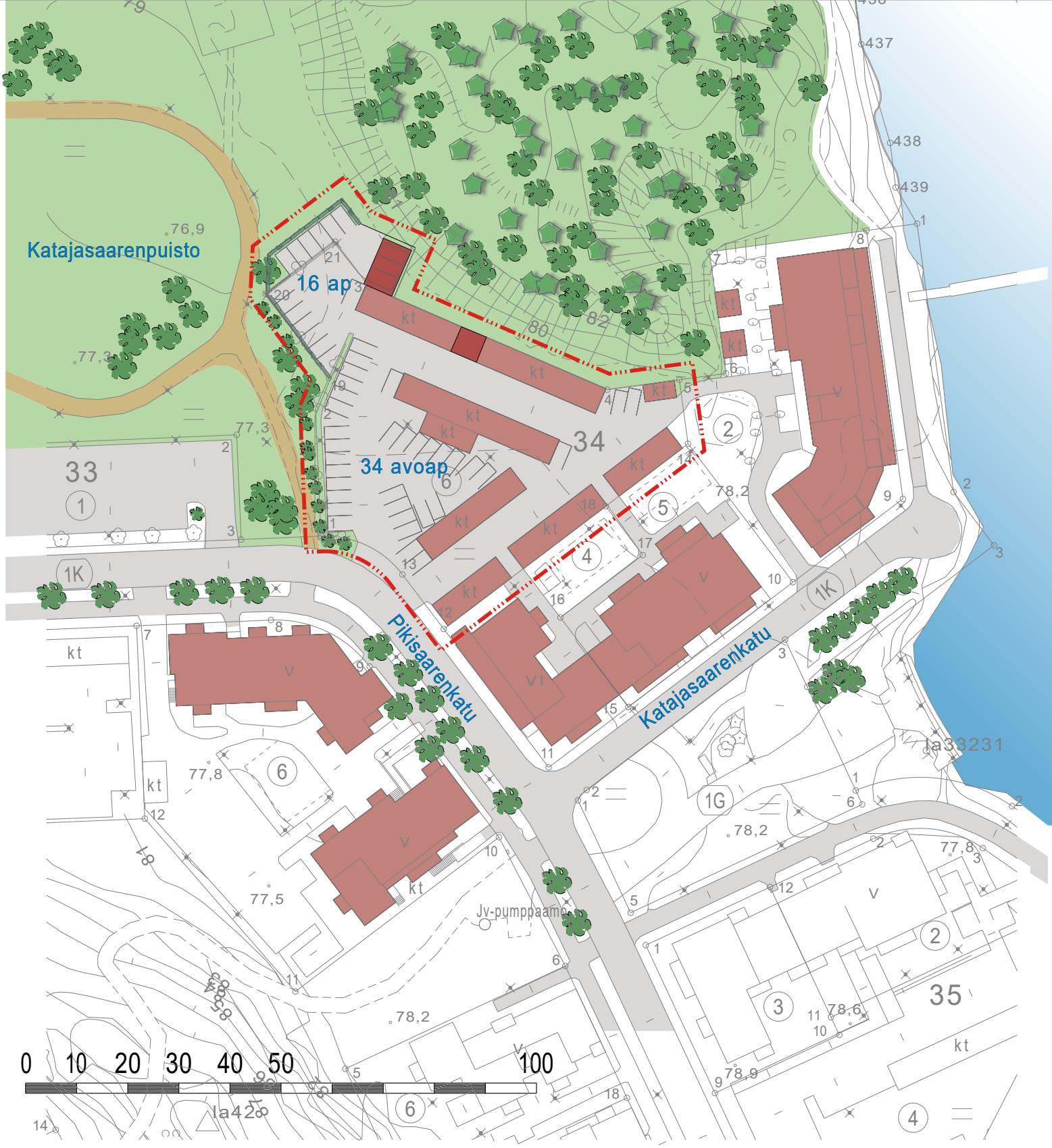
The TEQ values have been calculated using the WHO-2005 toxicity equivalence factors (TEF) according to Martin Van den Berg et al. (Toxicological Sciences, 7 July 2006).
The measurement uncertainty has been determined and is available in the laboratory. On request, the data will be transmitted.
The RSD of the control sample is less than 10%.

SGS Belgium NV | Institute for Applied Chromatography Haven 407 Polderdijkweg 16 B-2030 Antwerpen
t +32 (0)3 545 85 90 f +32 (0)3 545 85 99 e be.iac@sgs.com url www.sgs.be

ANALYTICAL REPORT : IAC19-09523

Recovery standards - 2,3,7,8 substituted PCDF's and PCDD's	
Sample identification : IAC19-09523.001 Your reference: KE19-05442.001 Kokooma 1	
Recovery extraction standards	
Component	Recovery 13C-extraction standards (%)
13C-2,3,7,8-TCDF	95.0
13C-2,3,7,8-TCDD	74.5
13C-1,2,3,7,8-PeCDF	96.1
13C-2,3,4,7,8-PeCDF	102
13C-1,2,3,7,8-PeCDD	99.4
13C-1,2,3,4,7,8-HxCDF	79.5
13C-1,2,3,6,7,8-HxCDF	80.0
13C-2,3,4,6,7,8-HxCDF	78.4
13C-1,2,3,7,8,9-HxCDF	81.5
13C-1,2,3,4,7,8-HxCDD	75.8
13C-1,2,3,6,7,8-HxCDD	85.2
13C-1,2,3,4,6,7,8-HpCDF	84.8
13C-1,2,3,4,7,8,9-HpCDF	71.3
13C-1,2,3,4,6,7,8-HpCDD	91.4
13C-OCDF	67.3
13C-OCDD	85.3

SGS Belgium NV | Institute for Applied Chromatography Haven 407 Polderdijkweg 16 B-2030 Antwerpen
t +32 (0)3 545 85 90 f +32 (0)3 545 85 99 e be.iac@sgs.com url www.sgs.be



LIITE 7

N

S

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

ELINVOIMA JA KAUPUNKIKEHITYS

Kaupunkisuunnittelu

HAVAINNEKUVA

Asemakaavan muutos

1 LINNOITUS kortteli 34 LPA-alueen laajennus

Päiväys 16.2.2023	Piirtänyt H-MM	Työ nro K2705