LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Muistio

Ote viranomaisneuvottelun muistiosta

10.11.2020

VIRANOMAISNEUVOTTELU

- **Korvenkylän osayleiskaava 2030, ehdotusvaihe**
- **Laihianrannan asemakaava ja tonttijako, aloitusvaihe**

Aika Tiistai 10.11.2020 klo 12.00 - 14.10

Paikka Teams-palaveri

Osallistujat

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Tuija Mustonen
Tuula Tanska
Pasi Halttunen
Joel Peiponen
Ville Salmio

Lappeenrannan kaupunki
Pasi Leimi (poistui kokouksesta 14.00)
Maaomaisuuden hallinta: Riitta Ruutiainen
Kadut ja ympäristö: Timo Kalevirta
Kadut ja ympäristö: Sanni Simonen
Rakennusvalvonta: Päivi Salminen (poistui kokouksesta 14.05)
Kaupunkisuunnittelu:
Maarit Pimiä
Matti Veijovuori
Annamari Kauhanen
Tiia Sillgren
Taina Lind

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
Sara Piutunen (poistui kokouksesta 14.02)
Päivi Uski
Maritta Arokivi

Etelä-Karjalan liitto
Maria Peuhkuri

Lappeenrannan Lämpövoima Oy
Riitta Moisio

Lappeenrannan Energiaverkot Oy
Päivi Kallio

Etelä-Karjalan museo
Sini Saarilahti
Esa Hertell

Imatran kaupunki
Päivi Ala-Vannesluoma (poistui kokouksesta asian 2 jälkeen)
Kaija Maunula (poistui kokouksesta asian 2 jälkeen)
Timo Könönen (poistui kokouksesta asian 2 jälkeen)

Ramboll Finland Oy
Anu Kosonen (poistui kokouksesta asian 2 jälkeen)
Iris Broman (poistui kokouksesta asian 2 jälkeen)

1. Kokouksen avaus

Maarit Pimiä avasi kokouksen ja toivotti osanottajat tervetulleiksi Teams-kokoukseen. Läsnäolijat esittäytyivät. Kokouksen puheenjohtajana toimi Maarit Pimiä.

3. Laihianrannan asemakaava ja tonttijako, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Tiia Sillgren esitteli Laihianrannan asemakaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaa varten laaditut selvitykset.

a) Kaavoituksen lähtökohdat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava-alue sijoittuu Laihian kylään, rajoittuen Murheistenrannantiehen ja rautatiehen sekä Saimaaseen. Alueen keskellä sijaitsee Laihian entinen kantatila. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja se on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueella on muinaismuistokohde. Kaava-alueella on voimassa Lappeenrannan keskustaajaman osayleiskaava 2030, itänen osa-alue. Alue on pääosin kaupungin omistamaa. Vanhat maatilakeskukset ovat yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan tavoitteena on mm. alueen rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen, olemassa olevien asutuksen saaminen asemakaavan ja kunnallistekniikan piiriin, täydennysrakentamisen mahdollistaminen, maisemapellon ja muinaisjäännöksen säilyttäminen sekä meluntorjunta alueella.

b) Tehdyt selvitykset ja niiden riittävyys

Kaakkois-Suomen Ely-keskus/Tuija Mustonen ja Tuula Tanska: Alku vaikuttaa hyvältä. Todennäköisesti ei tarvita uusia selvityksiä. Luontoselvitys on neljän vuoden takaa. Mahdollisesti joitain kohtia, esim. liito-orava -tilantilanteen voi varmistaa. Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.

Ympäristötoimi/Sara Piutunen: Meluasiat/tärinävaikutukset on hyvä selvittää. Melun kannalta aluetta on pohdiskeltu pitkään. Hyvä, että tärinä tulee huomioiduksi. (tärinäselvitys on tilattu). Tärinä on merkittävä tekijä rakentamisen kannalta.

Etelä-Karjalan museo/Sini Saarilahti ja Esa Hertell: Hyvä, että on laajempi alue kuin pelkkä kaava-alue on otettu huomioon. Arkeologian kannalta pieni alue, jossa ei ole selvitystarpeita. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys(luonnos) on laaja ja kattava.

c) Asemakaavaluonnoksen esittely

Tiia Sillgren esitteli useita tutkittuja luonnosvaihtoehtoja ja niistä tehdyt melumallinnukset sekä asemakaavaluonnoksen.

Vuonna 2013 on ensimmäinen asemakaavaluonnos ollut nähtävillä. Työ on käynnistetty kokonaisuudessaan uudelleen vuonna 2017. Tällöin pidettiin asukastilaisuus tyhjillä kartoilla. Asemakaavan haasteena on ratamelu.

Radanvarsialueiden asemakaavoissa on usein tutkittu puskuritoimintoja, jotka eivät ole meluherkkiä. Tässä on kyseessä pientalovaltainen asuntoalue, joten teollisuus- ja työpaikka-alueet eivät ole mahdollisia. Myös katulinjojen osalta on tutkittu eri vaihtoehtoja.

Tämänhetkisessä alustavassa luonnoksessa on radan vieressä suojaviheralue ja meluvallille varattu alue sekä lähivirkistysalue. Vanha Laihianrannantie jää kevyelle liikenteelle. Uusi katuyhteys tulee olemaan Laihianrinne, jossa on kevyen liikenteen raitti. Alueella oleva pelto säilytetään avoimena ja rantaan tulee ulkoilureitti. Vanha, olemassa oleva asutus jää erillispientalojen korttelialueeksi. Vanhojen rakennusten säilyttämistä tuetaan. Yleismääräyksissä on ulkonäkövaatimuksia. Kivikautinen asuinpaikka on merkitty ja ajoyhteys sekä parkkipaikka jäävät kaavaan. Kantatilan päärakennus on suojeltu.

Kaavamääräyksissä ”museovirasto” korjataan alueelliseksi vastuumuseoksi.

Uudet tontit sijoitetaan kaarevasti. Radan puoleisissa kortteleissa talousrakennuksista ja umpiaidasta tulee muodostua kokonaisuus, joka suojaa melulta. Mm. talousrakennusten kattokaltevuus määritellään kaavassa. Harjulan tila voidaan jakaa kahteen osaan. Vanhan pihapiirin ja uusien tonttien väliin jää puustoa.

Kiinteistökohtaiset pumppaamot ovat mahdollisia. Laihian kantatilan päärakennus on suojeltu asemakaavalla.

Luima ratahankkeen meluaidoista, meluvalleista ja tonttimeluaidoista huolimatta yöajan ohjearvoa (45 dB) ei kaikilla tonteilla saavuteta.

Viranomaisten näkemyksiä:

Ely-keskus/Tuija Mustonen: Tämän mukaan voidaan mennä eteenpäin. Lähteikkö ja peltoalueet on säilytetty. Melun kannalta muutama ”kieleke” on huolestuttava. Murheistenrannan arvokas harjualue ei ylety tähän kaavaan.

Ympäristötoimi/Sara Piutunen: Melumallinnuksia tehty paljon, muutaman rakennuksen kohdalla ylittyy yönaikainen ohjearvo. Rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan ehkä hieman vaikuttaa äänen tasoon yöaikana. Päiväaikainen taso jää ohjearvojen alle, mikä on hyvä. Tärinätaso on yölevon kannalta keskeistä, joten tärinämittauksen tuloksia odotetaan. Tämän parempaan tulokseen meluntorjunnan osalta ei taideta päästä.

Etelä-Karjalan liitto/Maria Peuhkuri: Kaava toteuttaa maakuntakaavoituksen näkökulmasta katsoen laatukäytävän tavoitteita. Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on huomioitu.

Energiaverkot/Päivi Kallio: Murheistenrannassa on olemassa olevaa verkostoa, johon tämä alue voidaan liittää. Kiinteistökohtaiset pumppaamot ovat mahdollisia. Samoin tilavaraus Energian omalle jätevedenpumppaamolle on mahdollinen. Tarve selviää, kun yleissuunnitelma on valmis. Samassa yleissuunnitelmassa huomioidaan myös hulevedet.

Etelä-Karjan museo/Sini Saarilahti: Muutamaa kohta kaavamääräyksissä /s ympäristön säilyttäminen, pitäisi avata/tarkentaa kertomalla, mitä ympäristöä säilytetään väärintulkintojen välttämiseksi. Samoin määräyksen AO/s-6 -merkinnän kohdalla. Vanhan korjaamisen hyödyt tulee perustella paremmin. Aarnenkujan kaksi kärjimmäistä tonttia tulee melko lailla Laihian tilan väljään ympäristöön. Uudisrakentaminen saattaa piilottaa Laihian tilan. Avoimena säilyvä VL-5-alue on hyvä ratkaisu.

Etelä-Karjalan museo/Esa Hertell: Laihian tilan kaakkoispuolella ollut Kuusela-niminen tila. Maastossa on perustukset, jotka jäävät uudisrakennusten alle, mutta muuten rakennuspaikka on hävinnyt.

Rakennusvalvonta/Päivi Salminen: Kaavan tulisi velvoittaa, että melusuojaus on toteutettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ympäristötoimi/Sara Piutunen: Onko mahdollista laittaa kaavaan esim. aidan mallipiirros, jotta saavutetaan vaadittu yhtenäinen ulkonäkö.

Kaavasuunnittelijan kommentti: Tarkoitus on tehdä rakennustapaohjeet ja havainnollistaa periaatepiirroksin aidan ja talousrakennusten muodostamaa meluseinämää. Kaavamääräyksiin lisätään myös oleelliset reunaehdot. Tältä osin kaavamääräyksiä tarkennetaan.

Maaomaisuuden hallinta/Riitta Ruutiainen: Pellot on vuokrattu viljelijälle, joten ne säilynevät jatkossakin avoimina. Maaomaisuuden hallinta toivoo, ettei tontteja enää vähennetä, koska tiukat määräykset karsivat rakentajia. Määräykset tulee huomioida hyvissä ajoin tonttimarkkinoinnissa.

Kadut ja ympäristö/Sanni Simonen: Katualuevaraus on riittävä. Massiivinen meluvalli ja sen rakentamisen kustannukset huolettavat?

Kadut ja ympäristö/Timo Kalevirta: Rakennustyömaiden maita voisi hyödyntää meluvallin rakentamiseen.

Väylävirasto oli lähettänyt kommenttinsa ennakkoon sähköpostitse.

Väylävirasto/Juha Tiainen (sähköposti 3.11.2020):
Suunnitellusta meluvallista tulee teettää rautatien stabiliteettia varmistava geotekninen selvitys. Selvityksestä tulee pyytää Väyläviraston lausunto. Lisäksi varmistaisin kaavaan merkittyjen meluaitojen nykytilan: Ovatko kaikki kaavaan merkityt meluaidat jo maastossa rakennettuna kaavan mukaisessa korkeudessaan? Jollei, niin perustuvatko merkityt meluaidat Väyläviraston laatimaan ratasuunnitelmaan?

Kaavasuunnittelijan vastaus: Laihianrannan kaavan rata-alueelle merkityt meluaidat perustuvat väyläviraston laatimaan ratasuunnitelmaan.

d) Jatkotoimenpiteet

Keskeneräiset selvitykset saatetaan loppuun. Asemakaavaluonnosta ja sen määräyksiä tarkennetaan. Tämän jälkeen kaavaluonnos lähtee nähtäville ja lausunnoille.

4. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 14.10.

Muistion vakuudeksi

Taina Lind
sihteeri

Jakelu Osallistujat