



Liperin kunta

Lausuntopyyntö 20.3.2024

Lausunto Ylämyllyn asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, Liperi

ASIAN KUVAUS

Liperin kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa Ylämyllyn asemakaavan kortteleita 300–305 sekä viher-, erityis- ja katualueita koskevasta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Liperin Ylämyllyllä Jyrin alueen eteläosassa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 22,46 hehtaaria, jolla sijaitsee Ylämyllyn koulun Patteriston yksikkö (yläkoulu), Jyrin vanha teollisuusalue sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksen taustalla on Jyrin teollisuusalueen osalta yksityisten maanomistajien ja alueella toimivien yritysten tarve nostaa Jyrin teollisuusalueen tonttien rakennusoikeutta. Liperin kunnan tarpeena on päivittää Patteristontien eteläosan osalta kaavaa jo toteutettujen katualueiden mukaiseksi sekä Ylämyllyn koulun käyttöön varattujen alueiden muutoksia kaavaan korttelin 302 ja VL-alueen osalta. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysaluetta tutkitaan urheilu- ja virkistysrakentamisen käyttöön, mahdollistaen esim. pallohallin rakentamisen. Aluetta tutkitaan myös ns. Nuorten paikan kohteena.

Suunnittelualan asemakaavoitusta ohjaavat voimassa olevat Liperin kunnanvaltuuston 2010, 2019 ja 2020 hyväksymät Ylämyllyn osayleiskaavat. Yleiskaavoissa kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), virkistys- ja lähivirkistysalueiksi (V ja VL) sekä ja suojaviheralueeksi (EV). Kaavamuutosalue sijoittuu myös pohjavesialueelle (pv) sekä osa alueesta valtatie ja rautatie melualueelle (me).

8.4.2024

LAUSUNTO

Maankäyttö ja aluerakenne

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu noudattaa pääasiallisilta ratkaisuiltaan alueella voimassa olevia osayleiskaavoja. Merkittävin poikkeama yleiskaavallisesta ohjauksesta on VU-alueen osoittaminen pääosin yleiskaavan mukaiselle TY-alueelle. Poikkeamista on perusteltu tarpeella osoittaa Jyrin alueelle urheilu- ja virkistyspalveluja teollisen rakentamisen sijaan. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa Ylämyllyn koulun PY-korttelialuetta laajennetaan vähäisin osin viereisille asemakaavan mukaisille VL- ja TY-alueille. Koulun tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Näihin ei ole huomauttamista.

Voimassa olevan asemakaavan mukaista VL-aluetta esitetään muutettavaksi VU-alueeksi, jolle sallitaan rakennettavaksi yhteensä 8 000 k-m² urheilu- ja virkistyspalveluita. VU-alueeksi osoitettava alue sijoittuu pääosin voimassa olevan osayleiskaavan mukaiselle TY-alueelle. Kaavaselostuksen mukaan laadittavassa asemakaavassa ei teollisuusaluetta ole nähty tarpeen laajentaa yleiskaavan tavoitteen mukaisesti, vaan alue säilytetään edelleen virkistysalueina (VL ja VU).

Urheilu- ja virkistyspalvelurakentamisen salliminen edellyttää toteuttamisen vaikutusten esittämistä havainnekuvin sekä pysäköinnin järjestämisen suunnittelua ja esittämistä kaava-aineistossa. Riskinä on mm. se, että pysäköinti urheilurakennuksen yhteydessä muodostuu hallitsemattomaksi tai pysäköintiä joudutaan toteuttamaan asemakaavan mukaiselle VL-alueelle. Rakentamista ja siihen liittyviä järjestelyjä olisi tarpeen ohjata asemakaavalla yksityiskohtaisemmin.

Teollisuusrakennusten korttelialueilla (TY) 17 rakennuspaikan osalta nykyisen asemakaavan mukaista tonttitehokkuuslukua $e=0,20$ nostetaan tehokkuuslukuun $e=0,40$ ja yhden tehokkuuslukuun $e=0,25$. Samalla näillä korttelialueilla kaavamääräykset ajantasaistetaan. Kaavaselostuksen mukaan tonttitehokkuutta on nostettu niiden yksityisten maanomistajien kanssa, jotka ovat ilmoittaneet halukkuutensa rakennusoikeuden korottamiseen. Näiden maanomistajien kanssa on laadittu kaavoitus sopimukset. Sopimuksissa määritetään kunnalle korvattavista kaavoituskuluista ja muista mm. arvonnousuun liittyvistä korvauksista kunnan maankäytön toteutusohjelman 2023–2024 mukaisesti. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa erillinen maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukainen maankäytösopimus.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevassa maakuntakaavassa, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (hyväksytty 2022), Ylämyllyllä on pistemäinen rakennetun kulttuuriympäristön kohde (*Ylämyllyn varuskunta-alue*). Kohteen inventointitiedoissa (Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe, Liite 1 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa, 2014) mainitaan seuraavaa: ”1940-luvun paritalot, kiviset

8.4.2024

kasarnit 1952 ja 1954, ruokala 1956, varastot 1957, sairaala, sotilaskoti ja lämpökeskus 1960, esikuntakoti 1961, rivitalot 1962, liikuntahalli ja sosiaalirakennus 1970 ym. Tärkeä osa pohjoiskarjalaista puolustusvoimien historiaa. Alueella valtakunnallista kulttuuriarvoa. Asemakaavoituksen myötä alue täydentynyt. Varuskunnan rakennukset säilyneet mutta muuttuneet käytöltään. Paloaukean kenttä nykyisin urheilukenttänä. Arvot: historialliset, rakennushistorialliset ja maisemakuvalliset.”

Kaavahankkeessa on tarkistettava, onko suunnittelualueella edellä mainitussa inventoinnissa tarkoitettuja varastorakennuksia. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta saadun tiedon mukaan entisen varuskunta-alueen varastorakennuksia on otettu teollisuuskäyttöön ja niiden olemusta on muutettu ja vain yksi vanha varastorakennus on likimain alkuperäisessä asussaan. Tämä kohde sijaitsee osoitteessa Laavupolku 8 ja se saattaa olla maakuntakaavan pistemäisen kohteen sisällä oleva varastorakennus. Asia on varmistettava kaavahankkeessa.

Mikäli kaava-alueelta löytyy maakuntakaavan pistemäisen kohteen rakennuksia, on ne inventoitava tai esitettävä kaavaselostuksessa tarpeellisin oheistiedoin (valokuvat, valmistumisajat sekä mahdollisesti myös tarkemmat käyttötarkoitukset ja suunnittelija). Tämän jälkeen on mahdollista tarkastella kohteiden vaalimiseen tai suojeluun liittyviä kysymyksiä sekä kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Pohjavesialue

Asemakaavamuutoksen kohdealue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle *nimi: Jyrinkylä, tunnus: 0742602, luokka: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E)*. Pohjavesialue luokitellaan E-luokkaan sen länsiosassa sijaitsevan luonnontilaisen kaltaisen lähteikköekosysteemin vuoksi, joka sijaitsee noin 480 metrin etäisyydellä kohdealueesta. Pohjavesialueella sijaitsee Liperin kunnan Ylämyllyn pohjavedenottamo noin 1,4 kilometrin etäisyydellä kohdealueesta.

Asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä tulee ottaa huomioon kohdealueen sijoittuminen 1E-luokan pohjavesialueelle. Asia on huomioitu kaavaluonnoksen merkinnän TY selitteessä ja yleisessä määräyksessä 1. ELY-keskus kuitenkin esittää kaavaluonnokseen soveltuvin osin seuraavia pohjavesialuetta koskevia määräyksiä:

- Alue sijaitsee kokonaan 1E-luokan pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristön-suojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.
- Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

8.4.2024

- Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.
- Katu-, liikenne- ja pysäköintialueet tulee suunnitella siten, että mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

ELY-keskuksen esityksissä on huomioitu Uudenmaan ELY-keskuksen raportti 46/2020, Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa, opas kaavoittajille. Julkaisun pysyvä osoite on <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-892-5>

Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ympäristöasiantuntija Mika Huttunen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Liperin kunta, kirjaamo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikennevastuualue
Pohjois-Karjalan museo