

Julia Virkkala

Liperin kunta
PL 20
83101

Vastine

Vastine Myllyn alueen asemakaavan muutosehdotuksesta II saatuun palautteeseen

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on pidetty nähtävillä 18.8.-18.9.2022. Kaavaan on ehdotusvaiheen jälkeen tehty muutoksia ja kaavaehdotus on tehtyjen muutosten vuoksi päätetty asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, jotta osallisten riittävät vuorovaikutusmahdollisuudet voidaan varmistaa.

Asemakaavan muutosehdotus II on pidetty nähtävillä 1.2. - 6.3.2023 välisen ajan.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Kaavamuutoksen ensimmäisestä ehdotuksesta annetussa ELY-keskuksen lausunnossa uudisrakentamisen ympäristöön sopeuttamista koskevaa kaavaehdotuksen ensimmäistä yleismääräystä esitettiin täydennettäväksi niin, että siihen sisällytettäisiin ympäristön ja maiseman lisäksi myös rakennettu kulttuuriympäristö. Tämä edistäisi kulttuuriympäristön vaalimista, kulttuuriarvojen suojaamista ja ominaispiirteiden säilyttämistä. Tähän ei ole otettu kunnan vastineessa kantaa, eikä täydennystä ole toteutettu.

Lausunnossa todettiin myös, että kuusikerroksinen rakennus muodostuisi lähimaisemassa alueen hallitsevimerkiksi, jättäen alisteiseksi vanhan osuusmeijerin rakennuksen, joka on alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkain kohde. Nelikerroksinen asuinkerrostalo sopeutuisi näin ollen kuusikerroksiseen rakennukseen verrattuna korkeudeltaan paremmin alueen rakennuskantaan. Enimmäiskerroslukua kehoitettiin vielä harkittavaksi. Kunnan vastineen mukaan rakentamiskorkeuden soveltumista maisemarakenteeseen on tutkittu 3D-mallinnuksella, jonka perusteella korkeampi rakennus tulisi näkymään kaukomaisemassa, mutta todennäköisesti meijerirakennus ei kuitenkaan jäisi sille alisteiseksi korkeamman rakennuksen sijoittuessa kauemmas rannasta. Kerroslukua on uudessa ehdotuksessa tarkistettu voimassa olevan kaavan mukaisesti viiteen (V). Tähän ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Edellisessä ELY-keskuksen lausunnossa pidettiin myönteisenä, että kaavan yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeet, mutta esitettiin harkittavaksi niiden sisällön terävöittämistä. Lisäksi esitettiin julkisivumateriaaleja koskevat ohjeet nostettaviksi asemakaavaan sitoviksi määräyksiksi. Kunnan vastineessa on todettu, että rakennustapaohjeet on laadittu ohjeellisina, ja että niissä on haluttu antaa väljyyttä materiaalivalintoihin. Sen mukaan tavoitteena on korkealaatuinen ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen, ja tähän tavoitteeseen voidaan vastineen mukaan päästä useammalla toteutustavalla. Julkisivumateriaaleja koskevia ohjeita ei ole uudessa ehdotuksessa sisällytetty asemakaavaan sitoviksi määräyksiksi.

Kaavaan on ensimmäisen ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehty tarkistuksia kortteliin 128. Käyttötarkoitusta on tarkistettu AR-merkinnästä (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) AKR-merkintään (Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue). Alueelta on poistettu ohjeelliset tonttijaot ja alueelle on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala. Myös rakennusoikeutta on nostettu tällä alueella 126 k-m². Kerros-luku on pidetty ennallaan (II). Lisäksi alueelta poistettiin erilliset kt-merkinnät, ja auto- ja jätekatosten mahdollinen rakentaminen sisältyy uudessa ehdotuksessa kokonaiskerrosalaan. Muutokset tuovat joustavuutta alueenrakentamisen ohjaamiseen. Niillä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaavan ulkopuolisille alueille.

Uudessa ehdotuksessa torialue on sisällytetty AL-korttelialueeseen. Muutoksen seurauksena alue muuttuu yleisestä alueesta korttelialueeksi. Tällä ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia. Lisäksi kapea VL-alue on sisällytetty osittain osaksi AL-alueutta ja osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo on sallittu. Muutoksen seurauksena yleinen kulkureitti rantaan poistuu alueelta. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 §:n mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava-alueen ulkopuolella tällaisia alueita on riittävästi, joten muutosta voidaan pitää hyväksyttävänä.

Vastine

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavamääräyksessä todetaan, että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöön ja maisemaan. Ympäristön määritelmä kattaa myös rakennetun kulttuuriympäristön, joten määräyksen muuttamisella ei saada mainittavaa lisäarvoa.

Muilta osin merkitään lausuntokohdat tiedoksi.

Pohjos-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto kirkonkylän asemakaavan muutosehdotus Myllyranta 66 / Liperin kunta

Kirkonkylän asemakaavan muutoksella tavoitellaan alueen käyttötarkoituserkintöjen tarkistamista siten, että ne mahdollistavat alueen toimintojen monipuolisen kehittämisen. Kaavatyössä huomioidaan alueen sijainti maisemallisesti näkyvällä paikalla. Tavoitteena on myös turvata sujuvat kevyen liiketeen yhteydet sekä alueelliset viher- ja virkistysyhteydet.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut aikaisemmin kaavaluonnoksesta, eikä maakuntaliitolla ole uutta lausuttavaa kaavaehdotukseen, vaan pitää luonnoksesta lausumaansa riittävinä huomioina asemakaavan muutokseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Markus Hirvonen
maakuntajohtaja

Kaavanlaatijan vastine:

Ei huomautettavaa. Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Savon ELY-keskus

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastuktuuri-vastuualueella ei ole huomautettavaa Myllyn alueen asemakaavan 2. ehdotukseen.

Kaavanlaatijan vastine:

Ei huomautettavaa. Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lähtökohtaisesti museo suhtautuu alueen kehittämiseen ja arvokkaan miljööön sekä rakennuskannan hyödyntämiseen myönteisesti. Lisäksi museo pitää alueelta laadittua niin sanottua suppeaa rakennushistoriallista selvitystä (Aavakax Oy, 2022) sekä havainnekuvia (FCG, 2022) asianmukaisina ja hyödyllisinä.

Museo pitää edelleen tärkeänä kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa että kaavahankkeessa ja alueen kehittämisessä turvataan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot muun muassa rakennussuojelumerkinnöillä sekä alueen miljööön huomioivalla laadukkaalla suunnittelulla (esim. uudisrakennusten sijoittuminen, kerrosluku ja julkisivumateriaalit). Museo toteaa nämä seikat huomioidun pääosin asianmukaisesti. Museo kuitenkin toivoo, ettei alueen historiallisia rakennuksia jätettäisi uudisrakennusten peittoon rakentamalla alueelle yli nelikerroksisia rakennuksia. Ratkaisulla uusi rakennuskanta sopeutetaan paremmin kyläkuvaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat vanha meijerin päärakennus, kirkko ja tiilipiippu säilyvät Kirkkolahden miljööön ja maakunnallisesti arvokkaan maiseman hallitsevina rakennettuina elementteinä. Lisäksi uudisrakennukset tulisi sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan, materiaaleihin ja väriytykseen, kuten punatiileen. Vanhaa meijerirakennusta tulee vaalia, kehittää ja kunnostaa rakennuksen arvot huomioiden. Valitettavan huonoon kuntoon päässeen vanhan toimistoasuinrakennuksen säilytykselle ei sitä vastoin nähdä enää edellytyksiä.

Kaavanlaatijan vastine:

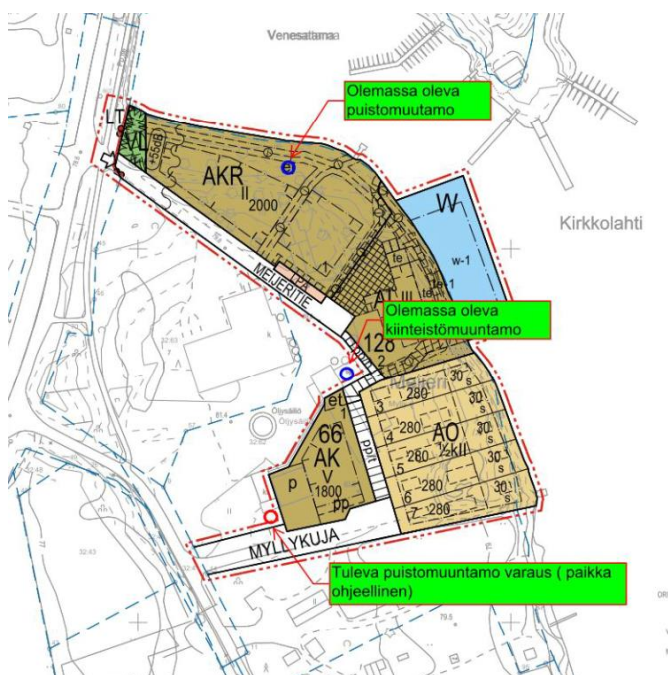
Museon lausunnossa esiin tuodut asiat maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta suunnittelussa on pyritty varmistamaan kaavassa annetuin yleismääräyksiin. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukainen kerrosluku on V (viisi) ja kaavamuutoksella kerroslukua on selkeästi madallettu suurimmalla osalla aluetta. Korttelissa 66 kerrosluku on V(viisi), mutta alue sijaitsee selkeästi meijerirakennuksen takana, eikä uudisrakennus asettaisi meijerin rakennusta selkeästi alisteiseen asemaan, vaikka se toteutuisi viisikerroksisena.

PKS Sähkösiirto OY**LIPERIN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 66, MYLLYN ALUEEN ASEMAKAAVA EHDOTUSVAIHE**

Olemme merkanneet sinisellä värillä olemassa olevat muuntamot ja punaisella värillä alueelle tulevan puistomuuntamon, joka tarvitsee alueelle seuraavan aluevarauksen;

- muuntamon suoja-alueen säde on 10m
- etäisyysvaatimus puistomuuntamolla 8m lähimpään rakennukseen.
- 20 kV keskijännitemaakaapelien suoja-alue 3m (1,5m molemmin puolin)

Lisäksi alueella sijaitsee 20kV ja 0,4kV maakaapeleita, joiden mahdollisesta sijainnista kaava-alueelle ja siirrosta neuvotellaan erikseen.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Pohjoispuolen puistomuuntamo on merkitty lausunnon mukaisesti et-korttelialuemerkinällä. Alueen keskivaiheilla sijaitseva muuntamo sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, joten sitä ei voida merkitä kaavaan. AK-korttelialueelle merkitään ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Kaavan yleismääräysten mukaan yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle. Käytännössä laitteita voidaan sijoittaa tarpeen vaatiin paikkoihin. Maakaapelien ja puistomuuntamoiden sijoittamisesta ja siirtämisestä neuvotellaan erikseen.