

LIPERIN KUNTA

Liperin kirkonkylän asemakaavan muutos koskien osaa korttelista 66, Myllyn alueen asemakaava

Kaavaselostus

18.1.2023

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Kulttuuriympäristö.....	6
3.1.5	Osuusmeijerin päärakennus	6
3.1.6	Osuusmeijerin alue	8
3.1.7	Liikenne ja kunnallistekniikka	11
3.1.8	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	14
3.2.5	Kunnan rakennusjärjestys	15
3.2.6	Selvitykset.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	17

18.1.2023

4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.1.2	Kaavamuutos	19
5.1.3	Vaihtoehdot kaavaluonnosvaiheessa	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3	Aluevaraukset	22
5.3.1	Korttelialueet	22
5.3.2	Kulttuuriympäristön suojelu	23
5.3.3	Muut alueet	23
5.3.4	Tekninen huolto, liikenne ja pysäköinti	24
5.3.5	Yleismääräykset	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät	25
5.5	Kaavan vaikutukset	25
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	25
5.5.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan	26
5.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.5.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.7	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

Liitteet:

Liperin kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksen kartta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rakennustapaohje
Havainnekuvat
Kulttuuriympäristöselvitys
Suppea rakennushistoriallinen selvitys
Maaperätutkimus/rakennettavuusselvitys
Liikenneselvitys
Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
I. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
II. Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

18.1.2023

Liperin kirkonkylän asemakaavan muutos koskien osaa korttelista 66, Myllyn alueen asemakaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

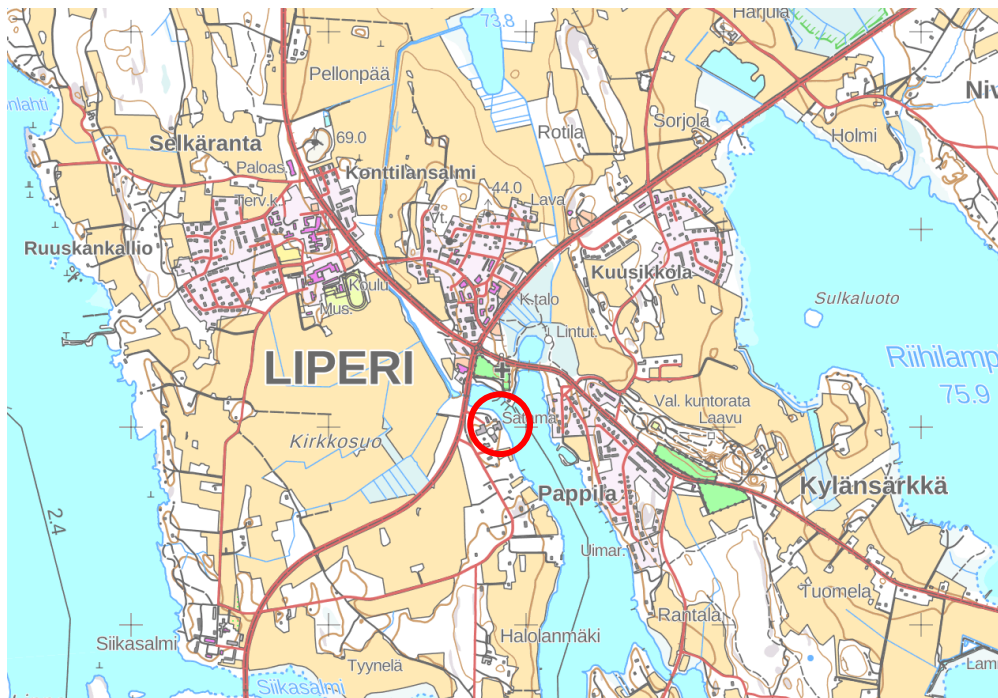
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 66.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 128 ja osa korttelista 66.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Liperin kirkonkylän eteläosassa Liperin Myllyn alueella, Kirkkolahden rannalla. Heinävedentie kulkee suunnittelualueen länsipuolelta. Kaavatyö koskee korttelissa 66 sijaitsevaa kiinteistöä 426-405-32-67 Myllyranta. Alueen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä. (Maastokartta: MML)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituseräilyjen tarkistaminen ja uudisrakentamismahdollisuuksien tutkiminen alueella.

Asemakaavan muutosalueen perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020, kun yksi Liperin Myllyn keskeisistä teollisuusrakennuksista paloi. Myllytoimintaa ei ole mahdollista käynnistää

18.1.2023

alueella enää uudelleen. Alueen omistajan tavoitteena on muuttaa kiinteistön alue asuin-, matkailu-, majoitus-, liike- ja toimistokäyttöön.

Tärkeänä tavoitteena on sopeuttaa kaavallisten muutosten mahdollistama rakentaminen maisemakuvaan ja ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Tavoitteena on myös turvata sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä alueelliset viher- ja virkistysyhteydet.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Aavakax Oy:n (Liperin Mylly) aloitteesta.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 30.3.-29.4.2022.

Kaavaehdotus I oli 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.

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 1.2.- 6.3.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on osoitettu yksi rakennuspaikka asuinkerrostaloille (AK), omarantainen asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (AKR), viisi omarantaista erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO) sekä yksi rakennuspaikka asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL). Lisäksi kaavassa on osoitettu katuaukio/tori, katu- ja lähivirkistysalueita, maantiealue sekä alueita jalankululle ja pyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Vesialueella ei ole voimassa asemakaavaa, se on osoitettu vesialueeksi (W).

Kaava-alueen koko on noin 2,71 ha ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7870 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta 0.31. Alueen kerrosluku vaihtelee II-V välillä.

Liperin osuusmeijerin päärakennus on osoitettu kaavassa suojeltavana rakennuksena (sr) voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

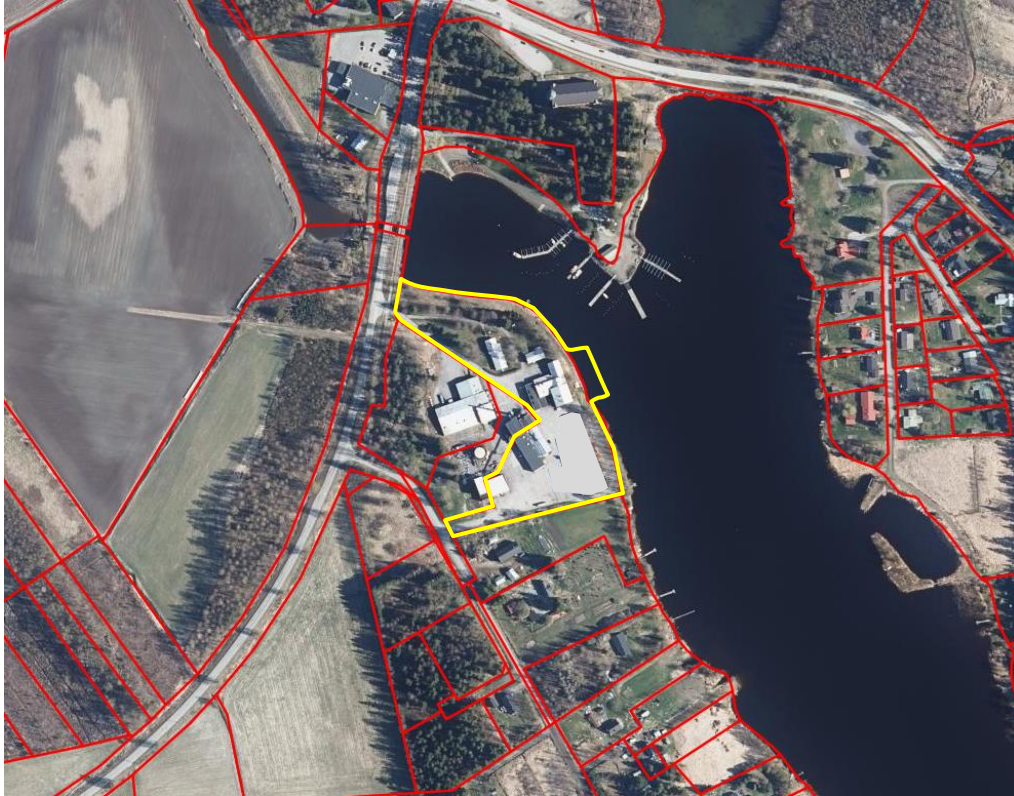
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Liperin kirkonkylän eteläosassa Liperin Myllyn alueella, Kirkkolahden rannalla. Heinävedentie kulkee suunnittelualueen länsipuolelta. Kaavatyo koskee kiinteistöä 426-405-

18.1.2023

32-67 Myllyranta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,71 ha. Ortoilmakuva alueesta ja kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta, kiinteistörajat punaisella ja kaava-alueen likimääräinen rajaus keltaisella. (Ortoilmakuva ja kiinteistörajat: MML).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Ainoastaan alueen pohjoisosassa rannassa on nauhamainen puustoalue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kiinteistöillä sijaitsevat edelleen käytössä oleva konttori/asuinrakennus, vanha suojeltu osuusmeijeri, jonka yhteyteen on 1980-luvun taitteessa rakennettu vastaanottohalli, vanha suojeltu puurakenteinen konttori-/asuinrakennus (v. 1906, peruskorjattu laajasti 1957), entisen Myllyn kuormalavarasto ja myymälä sekä peltinen varastohalli. Muutosalueen perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020.

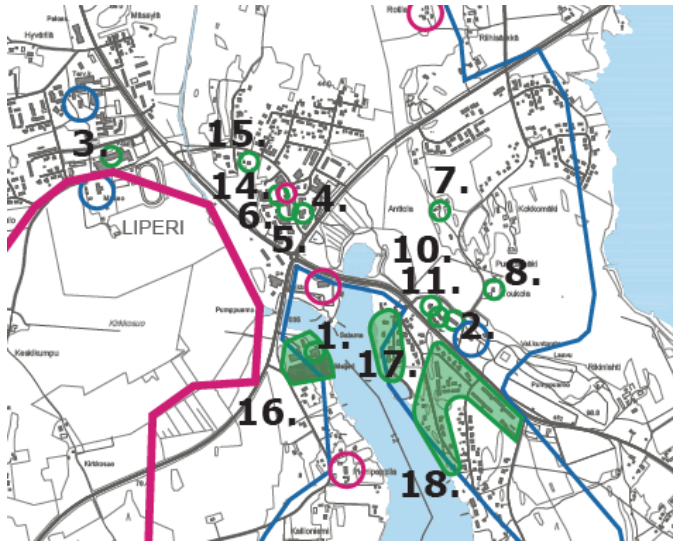
Suunnittelualue rajoittuu eteläpuolelta omakotialueeseen, länsipuolelta vanhan juustolarakennuksen tonttiin ja pohjois- ja itäpuolelta Kirkkolahteen. Kirkkolahden vastarannalla on Liperin vierasvenesatama ja Rantamakasiini.

18.1.2023

3.1.4 Kulttuuriympäristö

Vuonna 2015 yleiskaavan laadinnan yhteydessä Liperin kunta on teettänyt kulttuuriympäristöselvityksen (Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Selvitysraportti on kaava-aineiston liitteenä.

Liperin Osuusmeijerin alue kuuluu paikallisesti merkittäviin alueisiin. Osuusmeijerin päärakennus on paikallisesti merkittävä kohde.



Kuva 3. Paikallisesti merkittävät kohteet ja alueet on rajattu vihreällä ja merkitty numeroin. (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu suppea rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoituksen taustaselvitykseksi (Aavakax, 2022). Selvitysalue on kattanut kaavoitettavan alueen lisäksi sen naapurikiinteistöillä 426-405-32-63 ja 426-405-32-62 sijaitsevia rakennuksia, jotka ovat olleet keskeisesti osana Myllymiljöön rakennuksia ja alueen historiaa. Yhteensä selvitys käsittää kahdeksan rakennusta mukaan lukien palanut myllyrakennus. Selvitysalueella on kaksi asemakaavassa suojeltaviksi merkittyä rakennusta, Osuusmeijerin rakennus sekä sen vieressä sijaitseva puinen asuin/toimistorakennus. Suppea rakennushistoriallinen selvitys on kaava-aineiston liitteenä.

3.1.5 Osuusmeijerin päärakennus

Liperin osuusmeijerin päärakennus vuodelta 1906 sijaitsee maisemallisesti erittäin kauniilla ja keskeisellä paikalla Kirkkolahden pohjukassa Liperin kirkon eteläpuolella. Vanha päärakennus on aivan rannan tuntumassa, ja se näkyy hienosti avoimen selän yli kirkolle päin.

Osuusmeijeri on kokenut monenlaisia muutoksia, kuten vanhasta valokuvasta on havaittavissa. Alkuperäisiä piirteitä on näkyvissä, mm. kivijalka ja ulkoseiniä. Rakennus on ajallisesti kerroksellinen ja tarpeen mukaan muokattu. Vanha kuva paljastaa, kuinka paljon rakennusta on muutettu. Vieressä olevaa hirsirakennusta on muutettu myös ajan saatossa runsaasti.

18.1.2023

Osuusmeijeri poikkeaa kuitenkin muutoksista huolimatta huomattavasti meijerialueen modernista sotien jälkeisestä rakennuskannasta, jossa lähestytään nykyrakentamisen tapaa ja materiaaleja käsitövaltaisten materiaalien ja rakennustavan sijaan. (Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.)



Kuva 4. Suojeltu Osuusmeijerin rakennus nykytilassaan. (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

18.1.2023



Kuva 5. Osuusmeijerin päärakennus ja asuinrakennus. (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)



Kuva 6. Suojeltu Osuusmeijerin rakennus valmistui vuonna 1906. Vuosien saatossa rakennuskompleksi on muuttunut melkoisesti, mutta paikka on säilynyt samana. (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Osuusmeijerin rakennus on merkitty Liperin kirkonkylän yleiskaavassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa suojelluksi. Kulttuuriselvityksen mukaan Osuusmeijerin rakennuksella on harvinaisuus-, edustavuus-, todistusvoimaisuus- sekä historiallisia arvoja.

3.1.6 Osuusmeijerin alue

Osuusmeijerin alue on arvotettu paikallisesti merkittäväksi: kirkonkylässä historiallisesti ja maisemallisesti merkittävä kohde on Liperin Osuusmeijerin alue ja sen tiilirakennuksista etenkin meijerin päärakennus, jonka vanhin osa on vuodelta 1906, kuten konttori- ja asuinrakennuskin.

Liperissä osuusmeijerin alue sijaitsee maisemallisesti erittäin kauniilla ja keskeisellä paikalla Kirkkolahden pohjukassa Liperin kirkon eteläpuolella. Vesistö peilaa kauniisti osuusmeijerin aluetta tiilipiipuihin.

18.1.2023

Osuusmeijerin alueella on runsaasti sotienjälkeistä modernia rakennuskantaa, jota on rakennettu vanhemman 1900-luvun alussa rakennettujen tiili- ja hirsirakennusten viereen tarpeen mukaan. Alue on ajallisesti kerroksellinen ja kertoo omalla tavallaan meijeritoiminnan muutoksesta 1900-luvulla.

Sotienjälkeiset 1950-luvun lopulta asti rakennetut rakennukset ovat betoniperustaisia ja pääasiassa punatiiliverhoituja. Katot ovat harjakattoja, 1960-luvun rakennuksissa loivempia kuin 1950-luvulla. Rakennukset ovat kuitenkin huomattavan vaakasuuntaisia. Pyöreä ylöspäin kapeneva tiilipiippu poikkeaa vaakasuuntaisuudesta ja onkin alueen maamerkinä erityisen arvokas 1950-luvun teollisuusmiljöön tunnus.

Valiomainen suunnittelu näkyy rakennuksissa, sillä ne muistuttavat esim. Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen samanikäistä rakennuskantaa. Lapinlahden suunnittelijoina ovat toimineet arkkitehdit Jetro ja Marjatta Laosmaa, Matti K. Mäkinen ja Kaarina Löfström. Varsinkin Laosmaiden 1950-luvun ja 1960-luvun alun jälki muistuttaa suuresti Liperin osuusmeijerin rakennuskantaa.

Rakennukset ovat pysyneet alkuperäisessä asussaan melko hyvin, vaikka meijeritoiminnassa muutoksia on tehty tarpeen mukaan tuotannon ehdoilla. Rakennukset ovat sopineet hyvin toimintaan. Eri-tyyppisiä hienovaraisia arkkitehtuurin piirteitä ovat mm. lasitiilien käyttö, nauhaikkunat mm. varasto-osissa ja suurten lasipintojen muodostaminen.

Suurimpana uhkana paikallisesti merkittävälle alueelle on sen tuttuus ja osin myös suotta alamaissa olleen modernin arkkitehtuurin yleinen arvostus, joka on vasta nykyään ansaitsemassaan nousussa. Tiilipiippu on erittäin merkittävä osa aluetta ja sen soisi säilyvän muun rakennuskannan kanssa, vaikka piippu olisikin jäänyt tarpeettomaksi lämmitysmuodon tai energiantuotannon muututtua.



18.1.2023

Kuva 7. Paikallisesti arvokkaan Osuusmeijerin alueen rakennuskanta (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöstä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)



Kuva 8. Paikallisesti arvokkaan Osuusmeijerin alueen rakennuskanta, Kesäkuun alussa 5.6.2020 palanut myllyrakennus on kuvassa vasemmalla (Lähde: Liperin rakennettua kulttuuriympäristöstä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Osuusmeijerin alue on merkitty Liperin kirkonkylän yleiskaavassa suojelluksi. Kulttuuriselvityksen mukaan Osuusmeijerin alueella on tyypillisyy-, edustavuus-, alkuperäisyys- ja historiallista todistusvoimaisuusarvoa. (Liperin rakennettua kulttuuriympäristöstä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.)

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan Osuusmeijerin alueella sijaitsevasta, voimassa olevassa asemakaavassa suojelluksi merkityn asuin/toimistorakennuksen osalta seuraavaa: *Rakennukseen on kohdistettu muutamia isompia perusparannus- tai korjaustoimenpiteitä. Rakennuksen ulkoasu ja materiaalit ovat käytettävissä olevien tietojen mukaan alkuperäistä asua myötäilevässä kunnossa. Sisäpuolen pintoja on eri vaiheissa lattia- ja seinä ja kattopintojen osalta. Käytettävissä olevien asiakirjojen perusteella alkuperäisten pintamateriaalien ja muutosten laadinnasta ei ole ollut käytettävissä dokumentteja.*

Ulkoasultaan rakennus edustaa tyypillistä jälleenrakennusaikakauden rakentamista korkeine perustuksineen, jyrkkänä vesikattona ja näyttävine kuisteineen.

Rakennus ei ole käyttökelpoinen. Rakennus on suositeltavaa purkaa. Rakennuksessa on sisäilmanlaadun kannalta runsaasti riskialttiita ratkaisuja ja materiaaleja, joiden kunto estää riittävän laadukkaan korjausrakentamisen tai rakennuksen käyttöönottamisen esim. toimisto- ja asunkäytössä. Purkutöimenpiteissä tulee huomioida rakennuksen sisältämät haitta-aineet, kosteus- ja homevauriot ja asbesti.

Rakennuksen kuntoarvion perusteella rakennusta ei ole teknisesti ja taloudellisesti mahdollista korjata käyttötarkoitustaan vastaavaksi erittäin laajojen ja vakavien vaurioiden takia. Käytännössä rakennus tulisi purkaa ja rakentaa perustuksia myöten uusilla materiaaleilla, jolloin korjausaste on yli 100 %.

Osuusmeijerin rakennuksesta selvityksessä suositellaan rakennuksen laajaa peruskorjausta ja maidon vastaanottotilojen (1978 laajennus) purkamista.

18.1.2023



Kuva 9. Vasemmalla suunnittelualueella sijaitseva puinen asuin/toimistorakennus kuvattuna kesällä 2021. Oikealla 3D-laserkeilauskuva Meijerirakennuksesta vuodelta 2021, kuvankäsittely Autodesk ReCap. Lähde: Liperin myllymiljöön suppea rakennushistoriallinen selvitys, Avakax Oy,

3.1.7 Liikenne ja kunnallistekniikka

Alue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Heinävedentie kulkee suunnittelualueen länsipuolelta. Liikennöinti alueelle tapahtuu Heinävedentieltä Meijeritien tai Sinamanniementien kautta. Kaavatyötä varten on laadittu liikenneselvitys (FCG 2022), joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Vesialueen alueen omistaa Liperin osakaskunta ja Heinäveden yleinen maantiealue on osa Pohjoislahti - Heinävesi – Ylämylly välin on lunastusyksikköä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

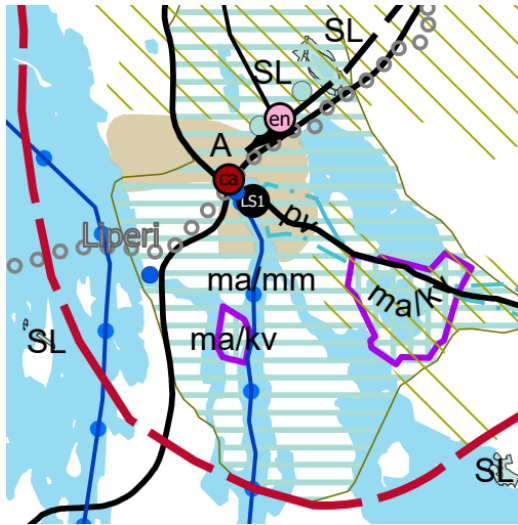
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Kaava kumosi kaikki voimassa olevat maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Vain kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A) sekä maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mm). Suunnittelualue kuuluu lisäksi kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueeseen (ks). Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu laivaväylä ja satama (Is1).

18.1.2023



Kuva 10. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkintöjen määräykset ovat seuraavat:

Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mm)

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Taajamatoimintojen alueet (A, a)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks)

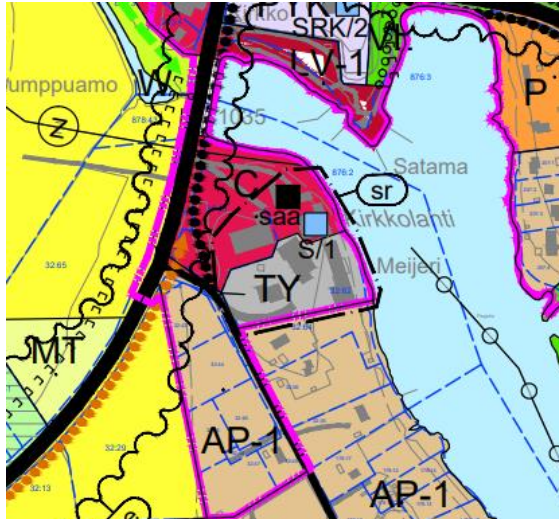
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikennetyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

3.2.3 Yleiskaava

Liperin kirkonkylän osayleiskaava on hyväksytty 28.12.2016 § 74.

18.1.2023

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu paikallinen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (sr), arvokas rakennus (S/1) sekä mahdollisesti pilaantunut kohde (saa). Pieni osa suunnittelualueesta sijoittuu Heinävedentien melualueelle (me).

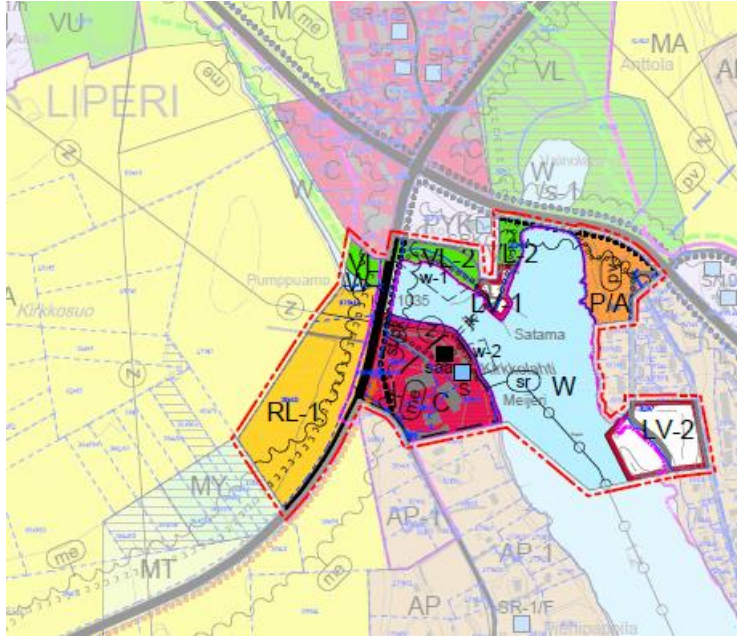


Kuva 9. Ote Liperin kirkonkylän osayleiskaavasta (2016).

	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
	ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ. Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
	PAIKALLINEN KULTTUURIHISTORIAALLISESTI ARVOKAS ALUE. Alueen suunnittelemisessa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan.
	MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT ALUE TAI KOHDE. Alueen tai kohteen pilaantuneisuus ja kunnostustarve on arvioitava ennen rakentamistoimenpiteitä.
	MELUALUE (55 dB). Alueelle ei tule sijoittaa uusia asuntoja tai muuta melulle herkkää toimintaa.

18.1.2023

Osayleiskaavan muutos koskien suunnittelualueutta on käynnissä yhtäaikaaisesti asemakaavan laadinnan kanssa. Osayleiskaavamuutoksen ehdotus on pidetty nähtävillä syksyllä 2022. Osayleiskaavaehdotus on hyväksymiskäsittelyssä.

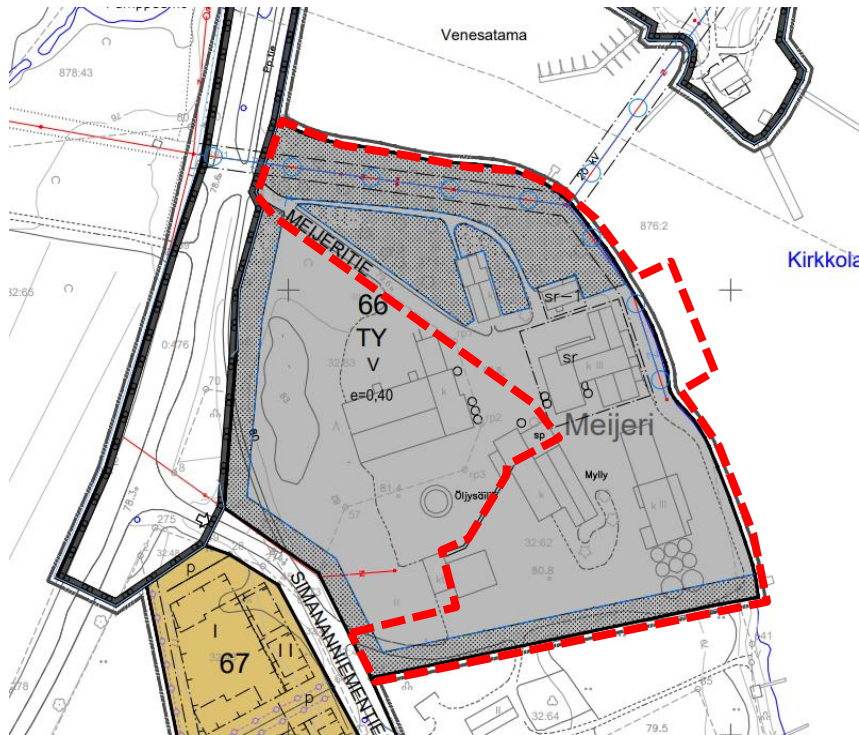


Kuva 12. Ote Liperin kirkonkylän osayleiskaavamuutoksen ehdotuksesta (2022).

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 19.3.2007 hyväksymä Liperin kirkonkylän asemakaavan ajantasaistaminen, asemakaavan muutos ja laajennus. Suunnittelualue on merkitty asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on viisi kerrosta (V). Kaavan rakentamistehokkuuden ($e=0.4$) mukaisesti kiinteistön rakennusoikeus on $9\,431\text{ k-m}^2$. Asemakaavassa on osoitettu sr- ja sr-1-merkinnällä suojeltuja rakennuksia kiinteistön keskiosaan ja ranta-alueelle rasitealueeksi jotta varten varattu alueen osa. Vesialueella ei ole voimassa asemakaavaa.

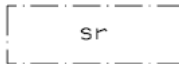
18.1.2023



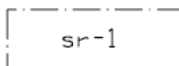
Kuva 13. Ote Liperin kirkonkylän ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Suojeltava rakennus. Kulttuuri-, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla määrätään, että alueella olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne tumeluu.



Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla määrätään, että alueella olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne tumeluu. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Rakennuksen ulkonäköä muuttaneet kunnostus- ja lisäosat voidaan poistaa, ja rakennus korjata entistään.

3.2.5 Kunnan rakennusjärjestys

Liperin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2011 ja se on tullut voimaan 1.2.2012.

3.2.6 Selvitykset

Alueella on tehty/ tehdään seuraavia selvityksiä:

- Liperin kirkonkylän osayleiskaavaa (2016) varten tehdyt selvitykset
- Maaperätutkimus/rakennettavuusselvitys, Karmikon Oy 23.2.2021
- Havainnekuvat, FCG 2022
- Kulttuuriympäristöselvitys (Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy), liite

18.1.2023

- Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Aavakax Oy, 2022.
- Liikenneselvitys, FCG 2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on käynnistynyt Aavakax Oy:n (Liperin Mylly) aloitteesta. Asemakaavan muutosalueen perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020, kun yksi Liperin Myllyn keskeisistä teollisuusrakennuksista paloi. Myllytoimintaa ei ole mahdollista käynnistää alueella enää uudelleen. Alueen omistajan tavoitteena on muuttaa kiinteistön alue asuin-, matkailu-, majoitus-, liike- ja toimistokäyttöön.

Liperin kunta ja asemakaavamuutoksen hakija tekevät maankäyttösopimuksen kaavatyon aikana.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotostyo on käynnistynyt syksyllä 2021. Liperin kunnanhallitus on hyväksynyt päätöksellään 15.2.2021 § 41 Myllyn alueen asemakaavamuutoksen käynnistämisen Aavakax Oy:n aloitteesta. Liperin kunta ja Aavakax Oy:n ovat allekirjoittaneet 4.3.2021 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat	- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset, kiinteistönomistajat ja yritykset
Viranomaiset	- Pohjois-Karjalan ELY-keskus - Pohjois-Savon ELY-keskus - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto - Itä-Suomen pelastuslaitos - Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Kunnan hallintokunnat	- elinympäristölautakunta - kunnanhallitus - kunnanvaltuusto
Muut yhteisöt	- PKS Sähkönsiirto Oy - teknisten verkkojen haltijat

4.3.2 Vireilletulo

Liperin kunnanhallitus on päättänyt 20.9.2021 § 212 asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

18.1.2023

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.09.-22.10.2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä. 30.3.-29.4.2022. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus I oli 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.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat koskeneet korttelin 128 AKR-korttelialuetta. Korttelialueen käyttötarkoitusta päätettiin ehdotusvaiheen jälkeen tarkistaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kerrosluku on pidetty samana. Alueen rakennusoikeutta on nostettu 126 k-m². Rakennusalojen rajoja on tarkennettu ja alueelle on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala. AK-korttelialueen kerroslukua tarkistettiin viranomaispalautteen perusteella viiteen (V). Pieniä tarkistuksia on lisäksi tehty kaavan yleismääräyksiin.

Kaavaehdotus II oli nähtävillä 1.2.- 6.3.2023. Kaavaehdotuksesta ei jätetty mielipiteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 6.10.2021. Paikalla olivat Pohjois-Karjalan ELY:n, Pohjois-Karjalan museon, Pohjois-Karjalan liiton, Liperin kunnan ja kaavakonsultin edustajat. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Telia Finland Oyj, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan Museo, PKS Sähkönsiirto Oy ja Osuus-kunta Maitosuomi. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnokseen on nähtävillä olon jälkeen tehty mm. seuraavia muutoksia:

- osoitettu Meijeritien jatkeeksi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu
- vesi- ja viemärijohtovarauksia on tarkennettu vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti ja samalla tarkennettu rakennusalojen rajauksia uudet linjaukset huomioiden.
- muutettu hieman yleiselle jalankululle varattua alueen osaa VL- ja AL-alueilla
- muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi AR-alueella
- muutettu Meijeritien varteen osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka autopaikkojen korttelialueeksi
- osoitettu AK-kortteliin ohjeellinen alue, jolle voi sijoittaa puistomuuntamon
- otettu pieni osa Heinävedentien maantiealueesta mukaan kaavamuutokseen ja osoitettu alue LT-merkinnällä
- muutettu sr-merkinnän määräystä ja täydennetty yleismääräyksiä
- lisätty Pohjois-Savon ELY-keskus osallisiin

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaa päätettiin tarkistaa seuraavin muutoksin:

18.1.2023

- AR- alueen käyttötarkoituksimerkintää tarkistettiin AKR-merkinnäksi. Alueen rakennusala muutettiin yhdeksi alaksi, ohjeelliset tonttijaot poistettiin ja alueelle osoitettiin yhtenäinen rakennusala ja 2000 k-m² rakennusoikeutta. Alueelle osoitettiin olemassa oleva puistomuuntamo et-merkinnällä.

- AK-korttelialueen kerrosluku tarkistettiin viiteen (V).

- Yleismääräyksiin tehtiin tarkistuksia, poistettiin määräys saunojen jäteveden pumppaamisesta viemäriverkostoon. Lisättiin määräys, että AKR-alueella saa sijoittaa vähäisiä talusrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle.

Kaava asetettiin uudelleen ehdotuksena nähtäville. Kaavaehdotuksesta II lausunnon antoivat Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan museo ja PKS Sähkönsiirto Oy. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaava-aineistoon ei ollut tarpeen tehdä muutoksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksimerkintöjen tarkistaminen ja uudisrakentamismahdollisuuksien tutkiminen alueella. Alueen omistajan tavoitteena on muuttaa kiinteistön alue asuin-, matkailu-, majoitus-, liike- ja toimistokäyttöön teollisuustoiminnan päätyttyä.

Tärkeänä tavoitteena on sopeuttaa kaavallisten muutosten mahdollistama rakentaminen maisemakuvaan ja ympäriväähän yhdyskuntarakenteeseen. Tavoitteena on myös turvata sujuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä alueelliset viher- ja virkistysyhteydet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

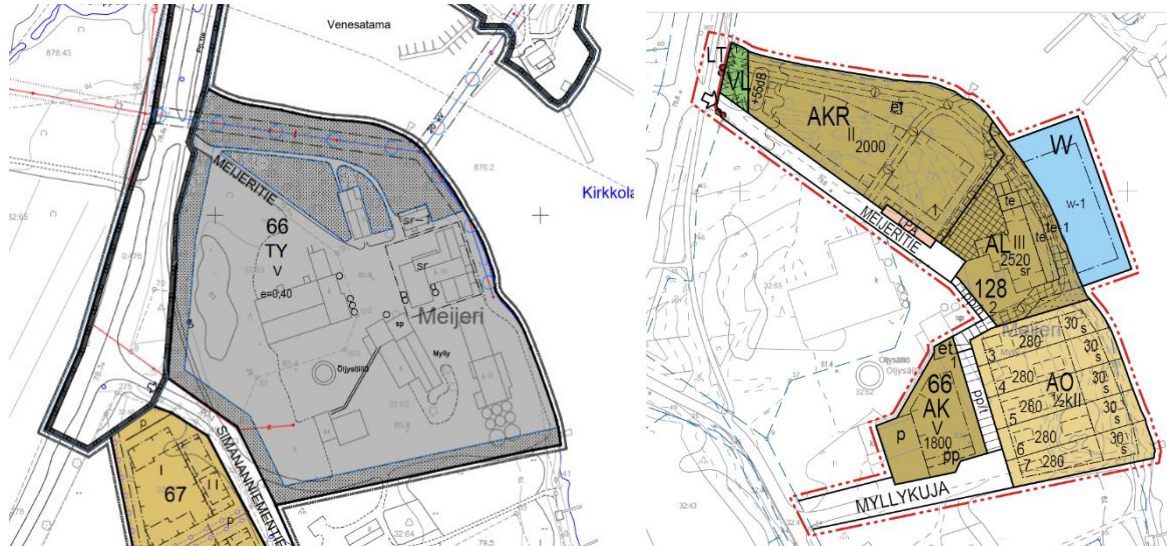
5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrostala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AK	0,2405	1800	0,75
AL	0,2911	2520	0,87
AO	0,6163	1550	0,25
AKR	0,7131	2000	0,28
Katu.	0,3311	0	0
Katuaukio/tori.	0,0688	0	0
LPA	0,0159	0	0
LT	0,0354	0	0
VL	0,0873	0	0
W	0,2525	0	0
pp/h	0,0107	0	0
pp/t	0,0434	0	0
Kaikki	2,7061	7870	0,29

18.1.2023

5.1.2 Kaavamuutos

Kaavamuutoksella on muutettu osa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuuteen varatusta alueesta asuinrakentamiseen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.



Kuva 14. Voimassa oleva asemakaava vasemmalla ja kaavamuutos oikealla.

5.1.3 Vaihtoehdot kaavaluonnosvaiheessa

Työn pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma (Vaaka-Ark Oy, 25.1.2021), joka oli OAS:in liitteenä.



Kuva 15. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta, Vaaka-Ark, 25.1.2021.

18.1.2023

Kaavan luonnossuunnitteluvaiheessa tehtiin vaihtoehtoisia tontinkäyttötarkasteluita, jotka perustuvat osin aloitusvaiheen tontinkäyttösuunnitelmaan.

Tutkitut vaihtoehdot

Vaihtoehto 1A

Rakennusten massoittelu ja sijoittelu perustuvat tontinkäyttösuunnitelmaan. Tontinkäyttösuunnitelmaan on tehty pieniä tarkennuksia rakennusten sijainnin suhteen huomioiden mm. alueella sijaitsevat johdot.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu kaksi nelikerroksista kerrostalorakennusta, joiden kerrosalaksi on määritelty noin 1200 k-m² kummallekin rakennusmassalle. Kerrostalojen länsipuolelle on osoitettu katuyhteys, jonka varteen sijoitetaan autopaikat ja autokatokset. Kerrostalojen väliin on sijoitettu yhteiskäyttöinen sauna laitureineen.

Keskivaiheilla sijaitsevan Meijerin rakennuksen yhteyteen mahdollistetaan terrassien ja aukion rakentaminen. Alueen kevyen liikenteen kulkureitit on sijoitettu pohjoispuolen asuinkerrostalojen ja rannan väliin, josta ne jatkuvat Meijerin alueen rantaa pitkin ja yhdistyvät etelässä pientaloalueen katuverkoston.

Eteläpuolelle on sijoitettu kytketty pientaloalue. Pientalot ovat omarantaisia ja niiden yhteyteen voidaan rakentaa kullekin rakennukselle oma sauna ja laiturei. Pientaloalueen länsipuolelle on sijoitettu kuusikerroksinen kerrostalo, jonka kerrosalaksi on määritelty 1800 k-m². Kerrostalon ja katualueen väliin on sijoitettu autokatos.



Kuva 16. Ote vaihtoehdon 1A havainnekuvasta.

Vaihtoehto 1B

Alueen pohjoisosan kerrostalot on osoitettu pistetalomaisina, kompakteina massoina. Määritellyn rakennusoikeuden määrä ja kerrosluku mukailevat vaihtoehto 1A:ta. Katuyhteys on osoitettu autokatojen takapuolelta, jolloin pihapiirille jää selkeämmin rajattu, yksityinen tila.

18.1.2023

Meijerin rakennukselle alueen keskivaiheilla on osoitettu porrastettu, julkinen laituriterassitila rannan puolelle. Aukion kokoa on kasvatettu rantaan päin, jolloin rakennuksen julkinen luonne vahvistuu. Kevyen liikenteen reitti kulkee kerrostaloalueen ja rannan välistä jatkuen koko suunnittelualueen rantaviivaa pitkin liittyen etelässä alueen katuverkkoon.

Eteläpuolelle on osoitettu kaksi kytkettyä pientalomassaa, joiden välissä kulkee bulevardimainen yhteispiha. Pientalojen yhteen laskettu kokonaisrakennusoikeus on noin 3000 k-m². Paikoitusalueet osoitetaan pientalojen länsipuolelle.

Pientaloalueen länsipuolelle on osoitettu kuusikerroksinen kerrostalo, joka on samassa koordinaatissa pientaloalueen kanssa. Kerrostaloalueen ja kadun väliin osoitetaan autokatos ja paikoitusalue.



Kuva 17. Ote vaihtoehdon 1B havainnekuvasta.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2:ssa tutkittiin aiempia vaihtoehtoja pienimittakaavaisempaa rakentamista. Tässä vaihtoehdossa alueen pohjoisosaan sijoitettaisiin kolme kaksikerroksista rivitaloa. Kukin rivitalo olisi laajuudeltaan noin 500 k-m². Kunkin rakennuksen yhteydessä on oma ranta sauna, kahden eteläisimmän rakennuksen saunalaituri olisi yhteiskäyttöinen. Pysäköinti rivitaloalueella toteutettaisiin tontin sisällä. Katualue sijoitetaan tontin lounaispuolelle ja katualueen yhteyteen sijoitetaan myös pysäköintipaikkoja.

Keskivaiheilla sijaitseva Meijeri on luonteeltaan julkinen rakennus, rakennuksen ympärille sijoitetaan aukio- ja oleskelutilaa.

Eteläpuolen pientaloalue on osoitettu aiempia vaihtoehtoja väljemmin. Pientalotontteja on yhteensä 5 ja asuinrakennuksen lisäksi tonteille voidaan toteuttaa autotalli sekä sauna. Pientalotontit ovat omarantaisia.

Pientaloalueen länsipuolelle osoitetaan kerrostalo, jolle osoitetaan noin 1800 k-m² rakennusoikeutta. Kerrostalon länsipuolelle sijoitetaan pysäköintialue.

18.1.2023



Kuva 18. Ote vaihtoehdon 2 havainnekuvasta.

Valittu vaihtoehto ja perustelut

Kaavasuunnittelua päätettiin jatkaa vaihtoehdon 2 perusteella. Vaihtoehdon valintaa puolsivat sen vastaaminen alueen asutoksyntään pientalojen ja rivitalojen lisääntymisen osalta sekä suunnittelualueen sijainti maisemallisesti näkyvällä paikalla, jolloin pienimittakaavaisempi rakentaminen on maisemavaikutuksiltaan kerrostalovaihtoehtoja vähäisempi.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun päätettiin tehdä tarkistuksia. Pohjoisen korttelialueen käyttötarkoitusta päätettiin tarkistaa ehdotusvaiheen jälkeen tarkistaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kerrosluku on pidetty samana. Alueen rakennusoikeutta on nostettu 126 k-m². Rakennusalojen rajoja on tarkennettu ja alueelle on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala. Havainnekuviissa esitetty rakentaminen on yksi alueen mahdollinen toteutusvaihtoehto. Eteläpuolen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kerroslukua päätettiin tarkistaa viiteen (V) saadun viranomaispalautteen perusteella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamutoksella mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen vanhaan mylly- ja meijerimiljööseen. Alueen toteuttaminen mahdollistaa uutta asuinrakentamista lähelle keskustan palveluja. Alue tarjoaa mahdollisuuksia omarantaiseen ja lähelle rantaa sijoittuvaan asumiseen niin erillispientaloissa, rivitaloissa kuin kerrostalossakin. Alueeseen ei ole kohdistunut yleistä virkistyskäyttöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueen eteläosaan on osoitettu rakennuspaikka asuinkerrostaloille. Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeudeksi 1800 ja kerrosluvuksi V. Rakennuspaikka sijoittuu suunniteltujen erillispientalojen rakennuspaikkojen taakse Kirkkolahdelta katsottuna.

18.1.2023

AKR Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu omarantainen alue asuinkerros- ja rivitalopille. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 k-m². Alueen kerrosluvuksi on määritelty II. AKR-korttelissa saa sijoittaa vähäisiä talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle.

AO Erillispientalojen korttelialue

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu viisi omarantaista erillispientalojen rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoilla on kullakin rakennusoikeutta 280 k-m² + 30 k-m² saunalle. Alueen kerrosluku on ½ kII. Rakennuspaikoille kulku tapahtuu Simananniementien ja sille liittyvän uuden perustettavan kadun kautta.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Liperin osuusmeijerin päärakennuksen alue on osoitettu kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Alueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 2520 ja kerrosluvuksi III. Alueen rannanpuoleiselle osalle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat terassialueille (te, te-1). Alueen rantaan on myös osoitettu yleiselle jalankululle varattu alue.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Meijeritien varrelle on osoitettu korttelialue autopaikoille LPA-merkinnällä.

5.3.2 Kulttuuriympäristön suojeleminen**sr Suojeltava rakennus**

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Liperin osuusmeijerin vanha päärakennus on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojeltavana rakennuksena, jota ei saa purkaa. Suojelumerkintää ei kohdisteta osuusmeijerin 1970-luvun laajennusosaan.

5.3.3 Muut alueet**VL Lähivirkistysalue**

Heinävedentien varteen sekä erillispientalojen ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalueet, joilla turvataan pääsy rantaan.

Katuaukio/tori

Meijeritien päähän asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueen yhteyteen on osoitettu katuaukio/tori.

W Vesialue

Meijerirakennuksen edustalle on osoitettu vesialue, jolle saa sijoittaa laiturirakennelmia.

LT Yleisen tien alue

18.1.2023

Pieni osa Heinävedentien maantiealueesta on osoitettu Meijeritien risteuksen kohdalla LT-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

5.3.4 Tekninen huolto, liikenne ja pysäköinti

Kaavakartalle on osoitettu laaditun vesihuollon yleissuunnitelman mukaiset suunnitellut uudet sekä säilytettävät olemassa olevat vesi- ja viemärijohtot. Puistomuuntamoille on osoitettu sitova alueen osa AKR-korttelialueelle sekä ohjeellinen alueen osa AK-korttelialueelle.

Meijeritie on osoitettu katualueena ja sitä kautta tapahtuu kulku asuinkerros- ja rivitalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueelle. Meijeritien päästä on katuaukion viertä rantaan osoitettu yleiselle jalankululle varattu reitti. Kirkkolahden aluesuunnitelman mukaisesti alueelta olisi tätä kautta mahdollista toteuttaa jalankulkusillan kautta suora yhteys vastarannan satama-alueelle. Meijeritien jatkeeksi on osoitettu viheralueelle päättyvä jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Kaava-alueen etelärajalle on osoitettu uusi katuyhteys, jonka päästä pohjoisen suuntaan jatkuu jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille /rakennuspaikalle ajo on sallittu. Yleiselle jalankululle varattu reitti jatkuu vielä lähivirkistysalueen kautta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rantaan ja sieltä Meijeritielle.

Pysäköinti kaava-alueella tapahtuu pääosin korttelialueilla. Omalla osa-aluemerkinnällä pysäköimisalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle, jonne on osoitettu myös erikseen ohjeellinen alue polkupyöräpysäköinnille. Lisäksi Meijeritien päähän katuaukion yhteyteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue.

5.3.5 Yleismääräykset

Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön ja maisemaan. Maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.

AKR-korttelissa saa sijoittaa vähäisiä talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle.

Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti-, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava laadukkaasti. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin.

Autopaikkamääräykset:

AK-alueella yksi autopaikka asuntoa kohden. Vieraspaiikkoja tulee varata yksi 250 asuinkerrosneliometriä kohden.

AL- ja AKR-alueilla tulee varata autopaikkoja seuraavasti:

1 ap / asunto

1 ap / 80 k-m2 liike- tai toimistokerrosalaa

Polkupyöräpaikkamääräykset:

asuntorakentaminen 1 pp/30 k-m2

toimisto- ja liiketilat 1 pp/100 k-m2

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

18.1.2023

Ranta-alueelle saa sijoittaa laiturirakenteita. Vesialueelle rakennettaessa tulee selvittää mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarve.

Yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi maaperän tietojärjestelmän kohde:

Liperin Osuusmeijeri (100754)

Liperin Osuusmeijerin meijeri ja mylly sijaitsevat kiinteistöllä 426-405-32-2 (Salmela). Kohde on toimiva ja alueella on yksityinen polttonestesäiliö. Säiliöstä ei tapahdu myyntiä. Kiinteistö on merkitty tietojärjestelmään merkinnällä tarkista selvitystarve.

Myllymiljöön alueella on tehty kartoitus, maaperätutkimus ja perustamistapaselvitys (Karmikon Oy, 23.2.2021). Tutkimuksen yhteydessä on tarkasteltu alueen maaperää otettujen näytteiden avulla. Näytteissä on havaittu aistinvaraisesti vahvaa pilaantuneiden elintarvikkeiden hajua. Selvitysraportissa todetaan hajun olevan peräisin todennäköisesti myllytoiminnassa käytetyistä jauhoista. Selvitysraportissa todetaan, että mikäli rakennustöiden aloitusvaiheessa havaitaan maaperän pilaantuneisuutta, on syytä tutkia maaperän pilaantuneisuus tarkemmin joko kenttäpikatestein tai laboratoriokeiden avulla. Myllyrakennus on MATTI-järjestelmän tiedoista poiketen purettu.

Radon

Kartoitusraportissa todetaan, että tarkastelualueen maaperä on hiekkamoreenia vastaavaa maata, rantaviivan läheisyydessä maaperä on luonnontilaiselta osaltaan hiekkaista silttiä. Purettu myllyrakennuksen kohdalla on sora- ja hiekkakerros, jossa on seassa jonkin verran vanhan rakennuksen tiilimursketta. Radonia esiintyy usein sora- ja hiekkaharjuissa, samoin rakennuspohjalle tulevat täyttö- ja salaojituserrokset saattavat aiheuttaa radonpitoisuuden nousua.

Liperi kuuluu korkean radonriskin alueisiin (STUK).

Liikenteen melu

Kaavakartalle on osoitettu tieliikenteen 55 dB melualue. AR-alueelle osoitettu rakennuspaikka 1 sijoittuu osin melualueelle. Rakennusten sijoittelulla voidaan suojata piha-alueita liikenteen melulta.

Muut ympäristöhäiriöt

Kaavamuuotosalueen viereen sijoittuu lämpökeskus, josta voi aiheutua lähiympäristöön ajoittain päästöjä ja melua. Haitat eivät kuitenkaan muodostu merkittäviksi.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Suunnittelualueella sijaitsevat konttori/asuinrakennus, vanha suojeltu osuusmeijeri, jonka yhteyteen on 1980-luvun taitteessa rakennettu vastaanottohalli, vanha suojeltu puurakenteinen konttori/asuinrakennus (v. 1906, peruskorjattu laajasti 1957), entisen Myllyn kuormalavarasto ja myymälä sekä peltinen varastohalli. Muutosalueen perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020. Kaavan

18.1.2023

toteutuessa alueen muut rakennukset, paitsi vanha suojeltu osuusmeijeri purettaisiin ja paikalle rakennettaisiin asuinrakennuksia.

Kaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen asuinalueeksi sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus vähenee noin 1560 k-m². Suunnittelualue sijaitsee hyvien ajoneuvoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella.

Seututien 476 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen länsipuolella on noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 7 %. Liperin kirkonkylän keskustan kierto- ja liittymän pohjoispuolella seututien 476 keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Seututien 482 keskimääräinen vuorokausiliikenne keskustassa on noin 1 600–1 900 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5–7 %.

Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevien Meijeritien ja Simanannientien kautta. Alueelta on kevyen liikenteen yhteys muualle Liperin keskustaan. Alueen pysäköinti toteutetaan pääosin korttelialueilla. Kaavan vaikutukset liikenteeseen ovat voimassa olevaan kaavaan nähden vähäiset. Teollisuusliikenne alueella vähenee kaavamuutoksen myötä.

5.5.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueelle sijoittuu Liperin meijerin päärakennus, joka on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojeltavana rakennuksena. Voimassa olevassa asemakaavassa myös päärakennuksen viereen sijoittuva asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Kaavamuutoksella rakennuksen suojelumerkintä on poistettu. Rakennukseen on tehty ajan saatossa runsaasti muutostöitä, jotka ovat muuttaneet sen ilmettä ja ulkoasua. Rakennus on ollut poissa käytöstä 1990-luvun loppupuolelta saakka. Rakennuksessa on kosteusvaurioita ja siinä on tehdyn selvityksen mukaan (rakennushistoriaselvitys, 2022 Aavakax) käytetty riskialttiita rakenteita, joka tekee korjaamisesta haastavaa, eikä rakennusta ole mahdollista teknisesti ja taloudellisesti korjata käyttötarkoitustaan vastavaksi.

Suunnittelualueella sijaitseva vanha osuusmeijerirakennus merkitään suojelumerkinnällä sr. Suojelumerkintä osoitetaan meijerin vanhemmalle rakennusosalle. Meijeriä on laajennettu vuonna 1978, laajennusosaan ei kohdisteta suojelumerkintää.

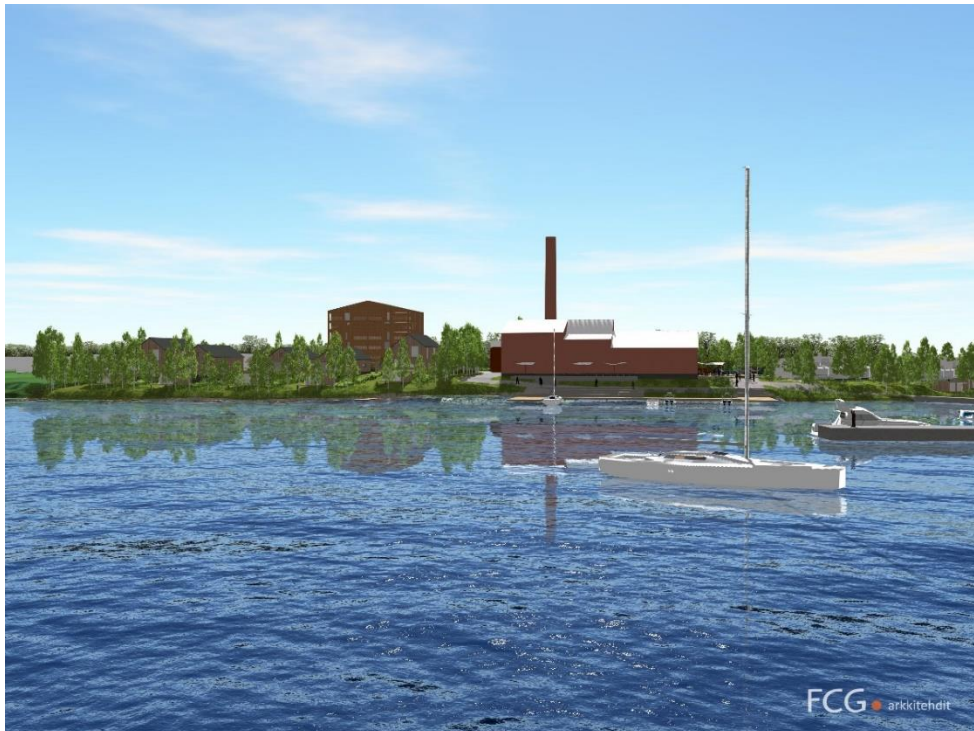
Kaavalla mahdollistetaan uudisrakentaminen vanhaan mylly- ja meijerimiljööseen. Kirkkolahden vastarannalta katsottuna alueen maisema tulee muuttumaan, kun vanhojen teollisuusrakennusten tilalle ja yhteyteen rakentuu asuinpientaloja, rivitaloja ja kerrostalo. Ranta-alueella rakentamisen maksimikerrosluku vaihtelee II ja III välillä. Korkeampaa rakentamista edustava vanhan Osuusmeijerin rakennus toimii muistumana alueen teollisesta historiasta. Alueen suurin käytetty kerrosluku on V (viisi) joten kerrosluku ei nouse voimassa olevaan kaavaan nähden.

Maisemavaikutusten lieventämiseksi kaavan yleismääräyksissä on määrätty rakentamisen soveltumista ympäristöön: *Uudisrakentaminen alueella tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön ja maisemaan ja maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.* Lisäksi yleismääräyksissä on määrätty, että *rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköinti-, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava laadukkaasti. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.*

18.1.2023



Kuva 19. Näkymäkuva Kirkkolahdelta suunnittelualueelle. Näkymäkuvaan on mallinnettu myös Liperin venesatamaan suunniteltua uudisrakentamista. Näkymäkuvaan on mallinnettu neljäkerroksinen kerrostalo kaavan AK-rakennuspaikalle.



Kuva 10. Näkymäkuva Kirkkolahdelta suunnittelualueelle. Näkymäkuvaan on mallinnettu tarkastelua varten kuusikerroksinen kerrostalo kaavan AK-rakennuspaikalle.

18.1.2023

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia erityisiä luontokohteita eikä harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutos ei heikennä luonnon monimuotoisuutta alueella: alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiseen. Kaavamuutosalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta hulevesien määrään alueella, sillä alue on ollut rakentamisen piirissä jo aiemmin ja alueella on päällystettyjä kulkuteitä ja piha-alueita. Kaavamuutoksella mahdollistettava asuinrakentaminen ei merkittävästi lisää hulevesien määrää alueella verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

5.5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset kohdistuvat alueen maanomistajiin. Kunnalle tulee kustannuksia alueen infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaava mahdollistaa asuinrakentamisen Liperin kirkonkylällä, mikä edesauttaa kirkonkylän alueen elinvoimaisuuden säilymisessä ja kehittämisessä.

Kaavaratkaisu ei heikennä alueen viihtyisyyttä. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminen täydentää alueella olevaa rakennetta ja kehittää alueen yleisilmettä viihtyisämmäksi. Alueelle ei ole kohdistunut yleistä virkistyskäyttöä eikä kaavalla ole heikentävää vaikutusta alueen sosiaaliseen ympäristöön.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden ja kunnassa käytettyjen merkintöjen mukaisia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

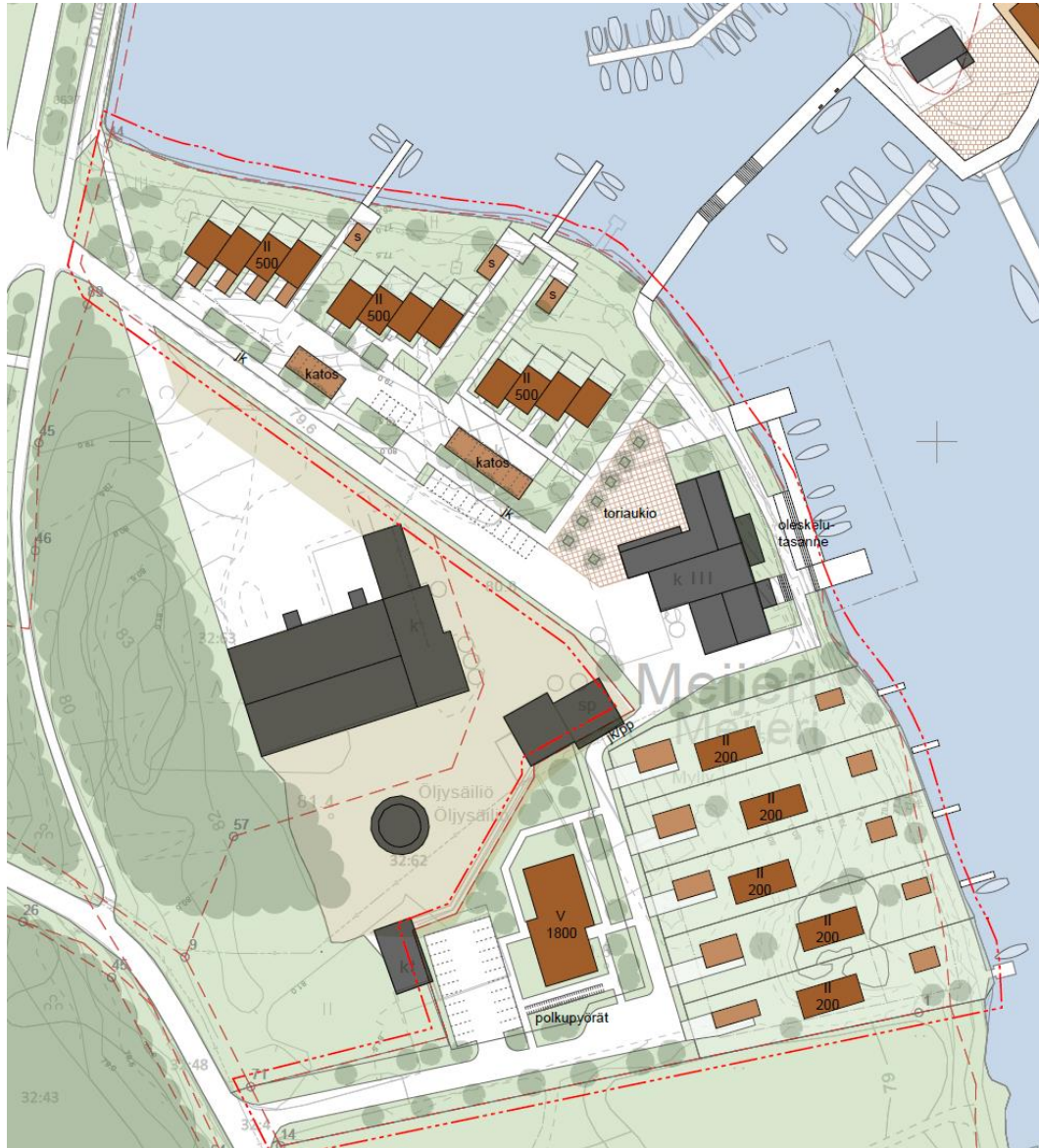
5.7 Nimistö

Kaavassa osoitetaan uusi katuyhteys, Myllykuja. Kaavalla ei ole muilta osin vaikutusta nimikkeistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Alla on esitetty havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta alueella. Alueelle on laadittu ohjeellinen rakennustapaohje, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

18.1.2023



Kuva 20. Ote Myllyrannan alueen havainnekuvasta (FCG 2023)

FCG Finnish Consulting Group Oy

Lappeenrannassa 18.1.2023

Julia Virkkala
arkkitehti SAFA