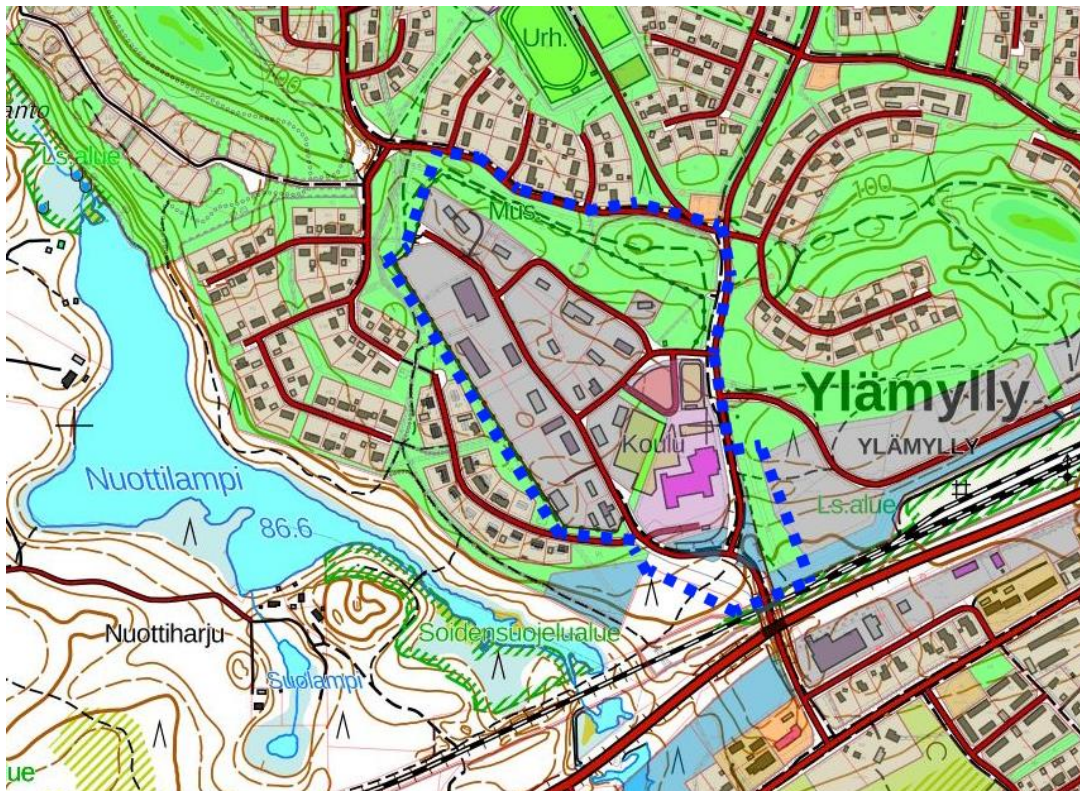


KAAVASELOSTUS, luonnos

YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla



Vireilletulo: 20.3.2024

Kaavaluonnos nähtävillä: 20.3.–12.4.2024

Kaavaehdotus nähtävillä: __.__.2024

Valtuuston hyväksyntä: __.__.202_ §_

Sisällys

1. Perustiedot	3
2. Tiivistelmä	4
2.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe	4
2.1.2 Kaavaehdotusvaihe	4
2.1.3 Kaavan hyväksyminen	4
2.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen	4
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	8
3.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva.....	9
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Palvelut ja työpaikat	11
3.1.8 Tekninen huolto	13
3.1.9 Ympäristöhäiriöt.....	13
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan tarve	17
4.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset ja kaavapalaute	17
4.3 Osallistuminen ja osalliset	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	18
5. ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAAUS.....	19
5.1 Aluevaraukset	20
5.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	20
5.1.2 Muut alueet	20
6. KAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen	21
6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....	22

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

6.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	22
6.4	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	23
6.5	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	23
6.6	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen.....	24
6.7	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	24
6.7.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	24
6.7.2	Oikeudelliset vaikutukset	24
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
7.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta.....	24

Liitteet

- Liite 1: Kaavakartan luonnos, päiväys 1.3.2024
- Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 1.3.2024
- Liite 3: VL alueen luonnonympäristön tarkistus

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteilla 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

1. Perustiedot

Kaavan nimi	YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.
Alue	Ylämyllyn asemakaavan korttelit 300–305 sekä viher-, erityis- ja katualueita.
Asemakaavalla muodostuu	Ylämyllyn asemakaavan korttelit 299–305 sekä viher-, erityis- ja katualueita.
Kaavan laatija	Liperin kunta / maankäyttö

Liperissä

1.3.2024



Kaavoituspäällikkö

Jukka Haltiahti, YKS 631

2. Tiivistelmä

Kaavatyö on aloitettu yksityisten maanomistajien (yrittäjien) tarpeesta nostaa Jyrin teollisuusalueen tonttien rakennusoikeutta. Tonttitehokkuusluku on alueella poikkeuksellisen alhainen $e=0,20$. Tavoitteena on nostaa sitä teollisuusalueille tyypilliseen lukuun $e=0,40$. Osa alueen maanomistajista ei osallistu rakennusoikeuden nostamiseen, mutta ovat mukana kaava-alueen yhtenäistämiseksi ja kaavamääräysten päivittämiseksi yhtenäisiksi kaikille.

Kunnan tarpeesta päivitetään Patteristontien eteläosan kaavaa toteutettujen katualueiden mukaiseksi sekä päivitetään koulun käyttöön varattujen alueiden muutoksia kaavaan. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysaluetta tutkitaan urheilu- ja virkistysrakentamisen käyttöön, mahdollistaen esim. pallohallin rakentamisen. Aluetta tutkitaan myös ns. Nuorten paikan kohteena.

Tavoitteita päivitetään kaavaprosessin aikana. Kaava laaditaan kunnan omana työnä.

2.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Liperin kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen päätöksellään 12.6.2023 § 144.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta julkaistiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 20.3.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus) pidetään nähtävillä 20.3.–12.4.2024. Tänä aikana kaavasta voi jättää mielipiteen.

2.1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitetään kaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

2.1.3 Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Asemakaava tulee kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2024.

2.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

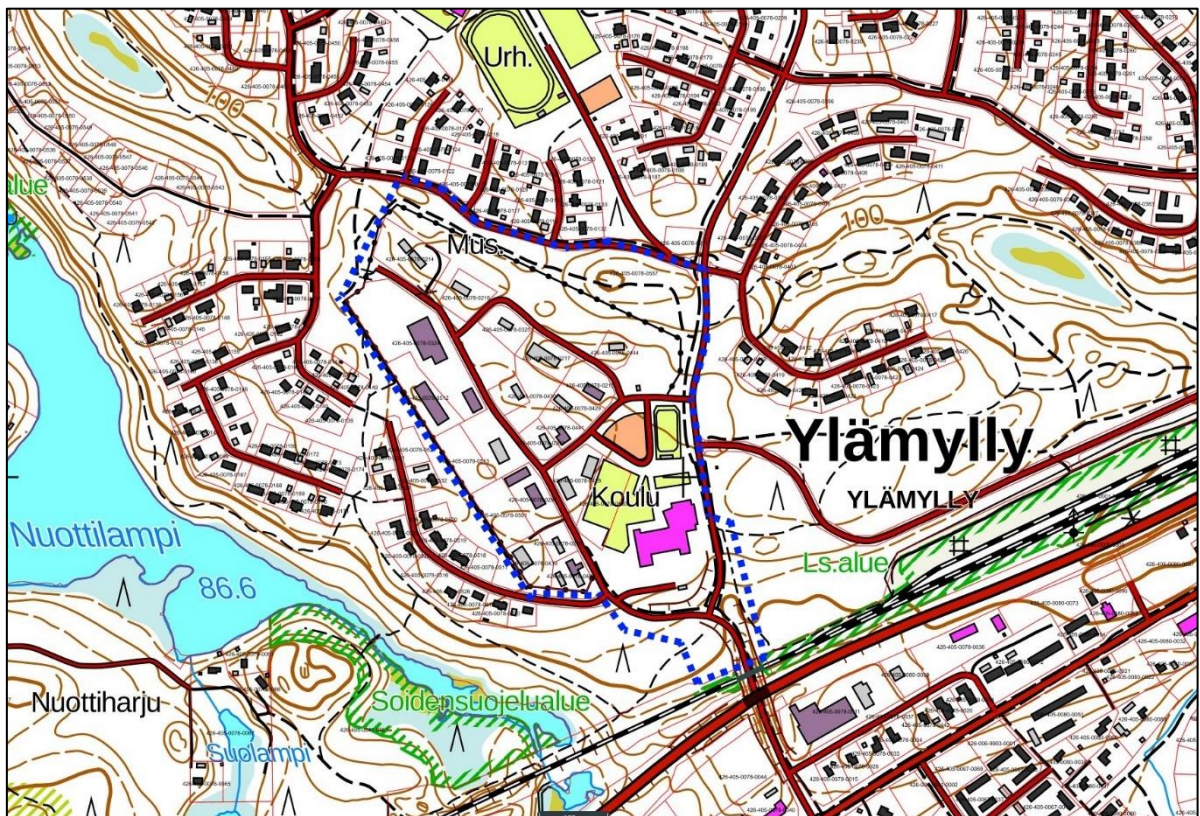
Maanomistajat toteuttavat tonttien lisärakentamista omien tavoitteidensa mukaisesti. Virkistysalueille sallittujen toimintojen rakentamista ei ole ajoitettu.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Ylämyllyllä Jyrin alueen eteläosassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22,46 hehtaaria, jolla sijaitsee mm. Ylämyllyn koulun Patteriston yksikkö (yläkoulu) sekä ns. Jyrin vanha teollisuusalue. Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa on laajahko viheralue. Alueella on edelleen osalla viheraluetta puolustusvoimain entisen varikkoalueen jäljiltä aita. Aluetta rajaa idässä Patteristontie ja pohjoisessa Tykistöntie. Lännessä kaava-alue rajautuu teollisuustonttien ja asutuksen väliseen viherkaistaan. Eteläosassa kaava-aluetta on pääasiassa katualueita ja niiden laitamia rautatiehen saakka. Kaava-alueen ulkopuolella on pääasiassa asutusalueita eteläosaa lukuun ottamatta. Korttelialueet ovat pääosin rakennettuja.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä katkoviivalla (© MML:n maastokartta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnontilainen tai sen kaltainen ympäristö on nykyisen asemakaavan viheralueilla (katso kaavaselostuksen kansilehti). Metsäiset alueet ovat käsiteltyjä (harvennettu tai avohakattu noin 20 vuotta sitten) ja maastossa on mm. ajouria.

KAASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteilla 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024



Kuva 2. Ilmakuva alueelta (© MML), josta voi havainnoida alueen maankäyttöä ja luonnonympäristöä.

Kaavamutosta varten tehtiin maastotarkastus Vartiopolun ja vanhan puolustusvoiman lanka-aidan väliselle viheralueelle (liite 3).

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024



Kuva 3. Tarkempi ilmakeku alueelta, jolle erillinen maastotarkistus tehtiin (© GoogleMaps). Viheralueen ilmakekussa näkyy selvästi lanka-aidan kulku pitkänä suorana urana muutoin

Maanpinnan yleinen kaltevuus harjumaastossa on kaakkoon. Alueella on runsaasti korkeusvaihteluja. Maanpinnan korkeus vaihtelee alueella noin 10 metriä, ollen N2000 välillä +100 – +110 mmpy.



Kuva 4. Ote alueen korkokuvasta (© GTK) ja Liperin kunnan pohjakartasta.

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024



Kuva 5. Ote maaperäkartasta. Koko suunnittelualue on (vihreä) harjuaalueen hiekkavaltaista reunamuodostumaa (© GTK).

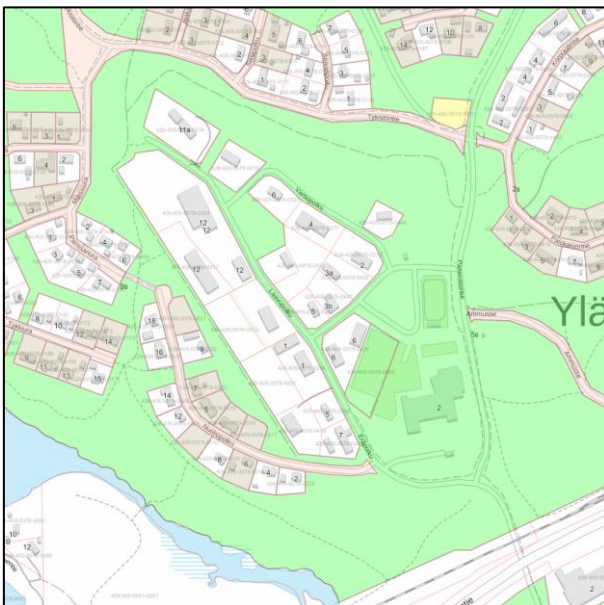
Kaava-alue on pohjavesialueella.

Alueella tai läheisyydessä/vaikutusalueella ei ole osoitettu rekistereissä suojelualueita tai kohteita (erityisen tärkeät elinympäristöt, Natura 2000 tai muut suojelualueet) tai muutoin havaittu olevan merkittävää luonnonympäristöä (liite 3). Lähimmät suojelualueet ovat Nuottilammen soistumat (eivät sijaitse kaavan vaikutusalueella).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua korttelialuetta ja katualueita (katso kuva 2). Alueen pohjoisosa on luonnonympäristöä.

3.1.4 Maanomistus



Kuva 6. Maanomistus. Teollisuustontit omistaa yksityiset (valkea pohjaväri). Muut alueet omistaa Liperin kunta. Kaavamuutoksessa on mukana 23 korttelialueilla olevaa kiinteistöä tai näiden määrääalaa.

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

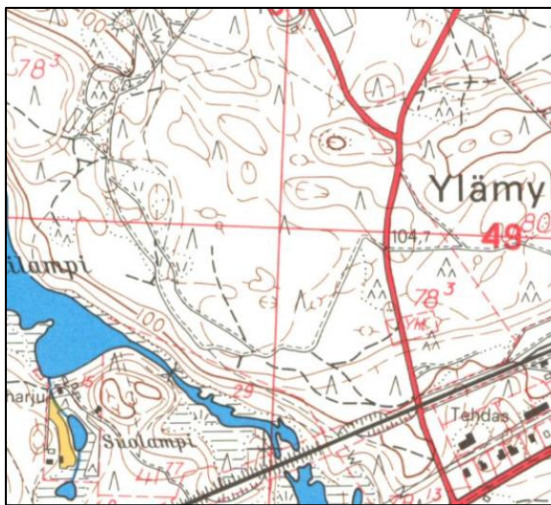
Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

3.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Alueella tai läheisyydessä/vaikutusalueella ei ole osoitettu rekistereissä tai aluetta koskevissa kaavoissa rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, maisema-alueita tai muinaisjäänköksiä. Lähimmät muinaisjäänkökohteet sijaitsevat lähimmillään noin 500 metrin etäisyydellä Nuottilammen takana (eivät sijaitse kaavan vaikutusalueella).

Alueella olevilla rakennuksilla ei ole kulttuurihistoriallista arvoa. Inventointeja: a) Rakennusperintö kunniaan projekti 2000, b) Joensuun seudun yleiskaava 2020 kulttuuriympäristöinventointi 2005, c) Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe liite 1), Ylämyllyn koko entisen varuskunta-alueen rakennukset 1940-luvulta 1970 luvulle mainitaan seudullisesti merkittävänä alueena inventoinnissa b.



Kuva 7. Karttaote alueelta vuoden 1980 peruskartalta – ei osoitettuna alueen rakennuksia.

Entisen varuskunta-alueen rakennukset on otettu teollisuuskäyttöön. kukin toimija on muokannut niistä toimintaan sopivia. Vain yksi vanha varistorakennus on likimain alkuperäisessä kuosissaan (Laavupolku 8). Alla kuvissa on esitetty esimerkkejä Laavupolun ja Eräpolun varrelta.



KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024



Kuvat 8–11. Entisen varuskunta-alueen rakennuksia, jotka on otettu teollisuuskäyttöön. Kuvan rakennus ja vastaavat muut laakamalliset rakennukset ovat noin vuodelta 1941.

3.1.6 Liikenne

Alueen liikennemääriä ei ole laskettu ja siten alla esitetään keskimääräisiä alueiden maankäyttöön liittyviä liikennemäärien arvioita.

Teollisuuden laatu (pääasiassa ympäristöhäiriötä tuottamatonta pienteollisuutta) huomioiden, liikenneyhteydet alueella ovat hyvät. Katuverkosto johtaa Patteristontielle ja siitä Ylämyllynteen kautta Kuopiontielle (vt9). Raskasta liikennettä alueella on vain satunnaisesti, enintään noin 20 ajon/vrk ja sekin pääasiassa Eräpolulla. Pääasiassa tavaroiden kuljetus tapahtuu ns. jakeluautoilla ja pakettiautoilla. Teollisuusalueeseen liittyvä liikenne on enimmäkseen vain tavanomaista työpaikka-alueen liikennettä. Useimmat kiinteistöillä olevat pienteollisuusyritykset työllistävät vain muutamia työntekijöitä. Suurimmilla työnantajilla on alueella lisäksi yhteensä noin 40–50 työpaikkaa.

KAASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

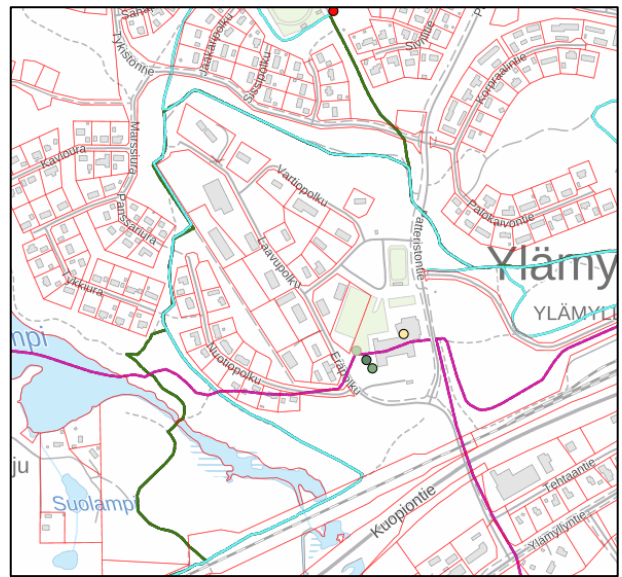
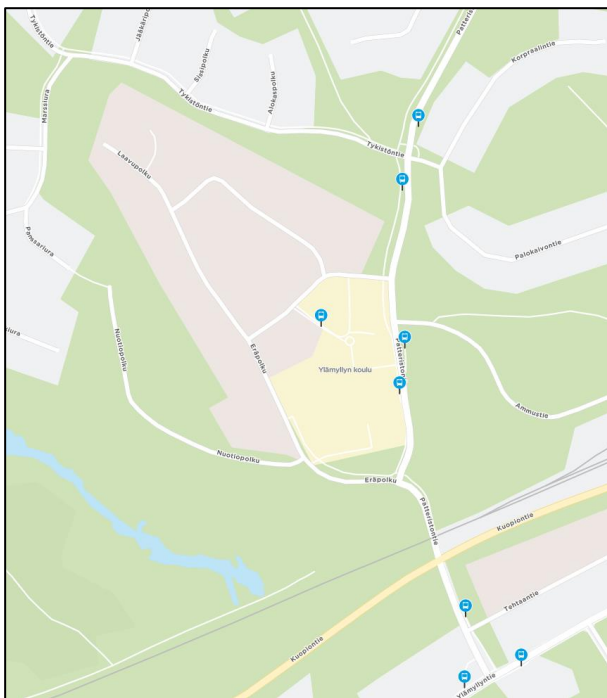
1.3.2024

Kokonaisuutena teollisuusalueisiin liittyvää työpaikkaliikennettä muodostuu vain noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa Patteristontien eteläosan poikkileikkauspisteeseen (ajon/vrk). Liikenne jakaantuu Laavupolun ja Eräpolun risteysten kautta, Eräpolun ollessa suorana katuna pääasiallinen kulkureitti.

Laavupolku on pääasiallinen yhteys Ylämyllyn koulun Patteriston yksikön yläkoululle. Koululla on vajaa 50 työpaikkaa sekä erilaisia iltatoimintoja tuottaen noin 150 ajon/vrk Laavupolun alkuun.

Patteristontielle kulkee myös pääosa Jyrin laajojen asuinalueiden liikenteestä. Tämä liikenne huomioiden arvioidaan kokonaisliikenteen olevan Patteristontien eteläosassa yhteensä noin 2 000–2 300 ajon/vrk., mistä raskaan liikenteen osuus on vähäinen. Jonkin verran liikennettä ohjautuu Patteristontielle myös läpiajona Pärnävaaran urheilualueelle erityisesti talvisaikaan.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat kaava-alueen vieressä Patteristontielle (vuorot 5019, 5012, 5027 ja 5028 sekä 2029 pysähtyen koulukeskuksessa).



Kuvat 12 ja 13. Joukkoliikenteen pysäkit sekä kuvassa 13 vihreällä ja sinisellä ulkoilu/hiihtoreitit ja lilalla moottorikelkkareitti.

Alue on tavoitettavissa hyvin myös kevyen liikenteen keinoin sekä virkistysreittejä ym. pitkin. Ylämyllyn keskustan suunnasta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Patteriston tietä pitkin erityisesti koulukeskukseseen. Laavupolku–Eräpolku–Vartiopolku varsilla ei ole kevyen liikenteen väyliä.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella on mm. seuraavia rekisteröityjä yrityksiä: Karelian Lihajaloste Oy, Kuljetus & Konepalvelu Tiainen Oy, Sähkötoimisto Elektro-Apu Oy, Joensuun Auto-Extra Oy, Rakennusliike Jouko Pesonen Oy, Suomen Biathlon Oy, Ecoaims Oy ja Matsomix Metalli Oy. Lisäksi alueella on muita yksityisten omistajien työpaikka- ja harrastustiloja ym.

KAHAVELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteilla 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

Palveluina on alueella Ylämyllyn koulun Patteriston yksikön yläkoulu (kirjasto, kuntoilu- ja Parkour-alue, liikuntasali ja urheilukenttiä). Pääasialliset palvelut ja työpaikat ovat sekä kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä Ylämyllyn keskustassa vajaan kilometrin päässä



Kuva 14. Lähikuva koulun alueesta (© GoogleMaps).

Yhteensä kaava-alueella on nykyisellään noin 120 työpaikkaa.

3.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on olemassa tekninen huolto (vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto sekä sähköverkko). Patteristontien varrella on kaukolämpöverkosto – yläkoulu on liitetty tähän.

3.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityistä ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa. Alueella ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

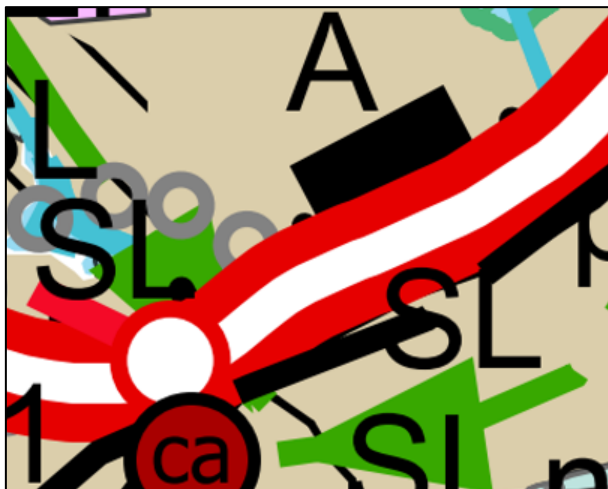
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaava-alue tai sen vaikutusalueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita (VAMA 2021). Kaavaa koskevia muita tavoitteita ei ole. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Ylämyllyn osayleiskaavan kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaavan, osayleiskaavojen ja asemakaavojen otteet ja merkinnät ja määräykset on estetty tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 2, eli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (sen liitekartoilla)

Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.



Kuva 15. Ote maakuntakaava 2040:sta.

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

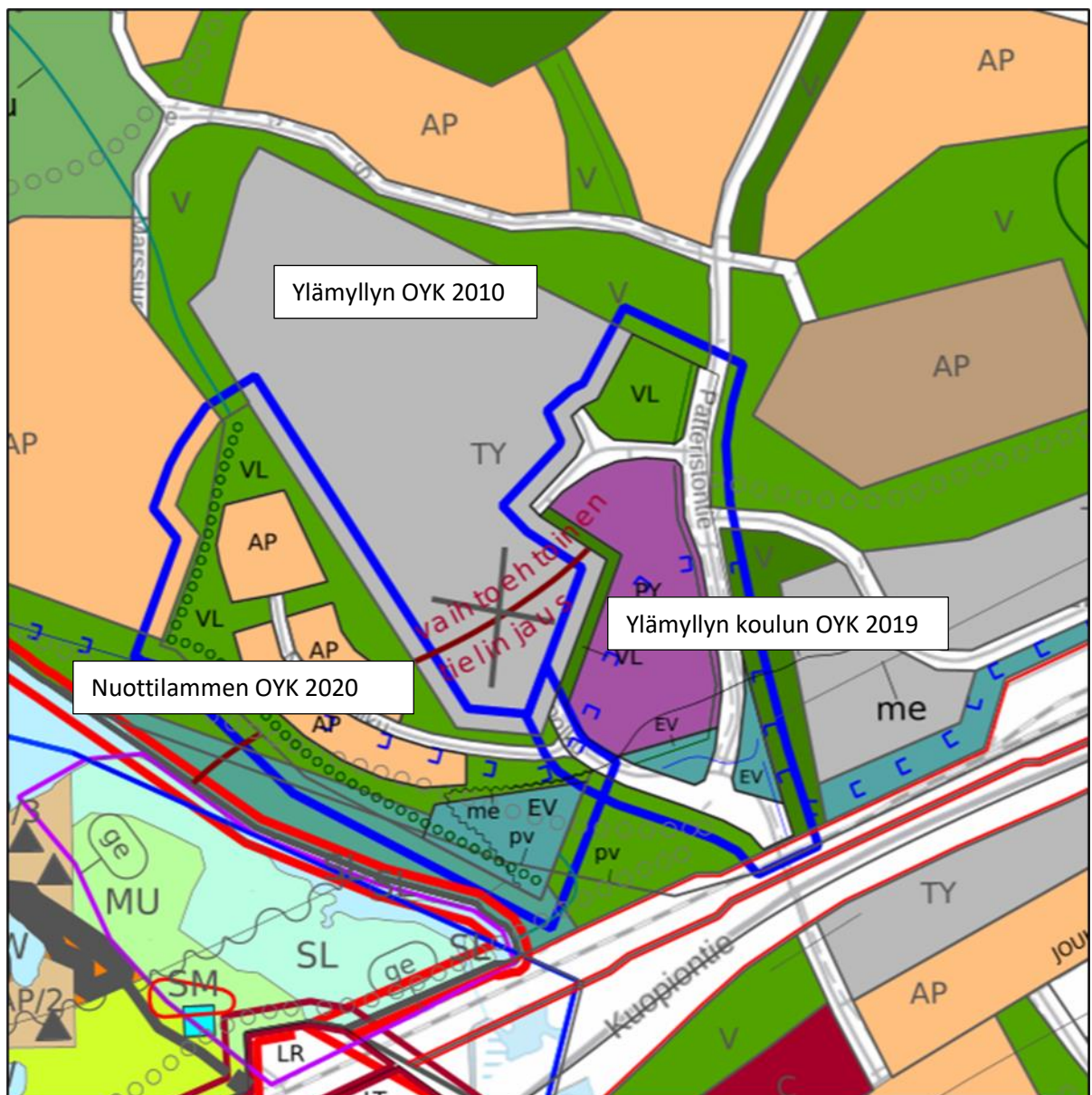
Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Lisäksi alueelle kohdistuu mm. kaupunkiseudun kehittämisen aluerajaus ks. Ote maakuntakaavasta on esitetty

Maakuntakaava 2040 1. vaiheen on hyväksynyt maakuntavaltuusto 13.6.2022. Kaavassa esitetään mm. soihin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia teemoja. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja päätös on lainvoimainen. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) tulee luonnoksena nähtäville vuoden 2024 aikana. edellä mainituissa kaavoissa ei ole osoitettu kohteita tai varauksia suunnittelualueelta.

Ylämyllyn osayleiskaavat



Kuva 16. Voimassa olevat eri osayleiskaavat.

KAASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

Suunnittelualueella on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 2010, 2019 ja 2020 hyväksymät Ylämyllyn osayleiskaavat (rajaukset kuvassa 12). Kaavat ovat laadittavaa asemakaavaa ohjaavia yleiskaavoja. Yleiskaavoissa alueet on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY, teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY, virkistysalue V, lähivirkistysalue VL ja suojaviheralue EV. Alue on pohjavesialuetta pv sekä osa alueesta on valtatie ja rautatien melualueella me.

Asemakaava

Kuva 17. Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta eri kaava-alueineen.

Teollisuusrakennusten korttelialueilla, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 19.3.2007 § 14 hyväksymä Ylämyllyn asemakaavan muutos. Koulun julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialueella PY on voimassa 17.6.2019 §48 hyväksytty korttelin 300 asemakaavan muutos. Lisäksi kaavassa on mukana katu-,

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

viher- ja suojaviheralueita Jyri II asemakaavasta vuodelta 2003 ja Nuottilammen asemakaavasta vuodelta 2021.

PY korttelin pinta-ala on noin 3,18 hehtaaria. Kerrosluku on III ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 9 000 k-m². Korttelialue ei ole kiinteistöjaotuksen mukainen.

TY kortteleiden pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria. Kerrosluku on II ja rakennusoikeudeksi muodostuu tonttitehokkuudella $e=0,20$ yhteensä 19 795 k-m². Korttelialueet ovat pääosin kiinteistöjaotuksen mukaisia (poikkeus yksi rakennuspaikka)

Rakennusjärjestys

Liperin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012 (kunnanvaltuuston päätös 19.12.2011 § 71).

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Liperin Kunnan numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaistettu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Maaperä: Korttelialueet ovat pääosin rakennettuja. Jyrin harjuaalueelle ei ole laadittu erillistä yksityiskohtaista maaperäselvitystä. Lähtökohta on, että alueen rakentamisolosuhteet ovat riittävällä tavalla selvillä tai perustamistapa ym. selvitetään rakennuslupavaiheessa.

Ympäristö: kaavatyössä on huomioitu suunnittelualueetta koskevia selvityksiä: Ylämyllyn osayleiskaavan luontoselvitys (Maa ja Vesi Oy 1999): Ei osoitettuja arvoja alueella.

- Ylämyllyn osayleiskaavan luontoselvitys (Pöyry oy 2006): Ei osoitettuja arvoja alueella.
- Ylämyllyn kaava-alueiden luontoselvitys (Kaavaharju 2018): Yläkoulun kaava-alueelta ei löydetty huomionarvoisia luontotyyppisiä tai lajiesiintymiä. Ylämyllyn yläkoulun kaava-alueen vanhat järeät männyt ovat maisemallisesti arvokkaita ja niitä tulisi pyrkiä säilyttämään alueelle rakennettaessa.



- Pilaantuneiden maa-alueiden selvitys (Ramboll 2006) ja Ylämyllyn entinen varuskunta-alue, kaatopaikkojen kunnostus – loppuraportti (Ramboll 2011): Kaavamuutosalueella (VL-alue) on sijainnut kaatopaikka 1960-luvulla. Alue on puhdistettu vuonna 2010.

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteilla 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.2023 Liperin kunta

1.3.2024



Suunnitelmat: Kaava-alueelle ei kohdistu erillisiä jo olemassa olevia yksityiskohtaisia hankkeita tai suunnitelmia. Nuorten paikan toteuttaminen alueelle sekä mahdollisen palloiluhallin ym. rakentamiset ratkaistaan aikanaan tarpeen mukaan erillisillä lupaprosesseilla.

Sopimukset

Yksityisten maanomistajien kanssa (TY alueilla), joiden rakennusoikeutta korotetaan, on laadittu kaavoitus sopimukset. Sopimuksessa määritetään kunnalle korvattavista kaavoituskuluista ja muista mm. arvonnousuun liittyvistä korvauksista maankäytön toteutusohjelma 2023–2024 mukaisesti. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa erillinen maankäyttö- ja rakennuslain 91b mukainen maankäyttösopimus.

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan tarve**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt ns. Jyrin vanhan teollisuusalueen yrittäjien aloitteista lisätä olemassa olevien tonttien rakennusoikeutta. Kunta tiedusteli sen perusteella kaikilta TY ja PY alueiden omistajilta (23 kiinteistöä tai määräalan omistajaa) tarvetta kaavamuutokseen. Näistä 19 kohdetta ilmoitti halukkuutensa kaavamuutokseen.

Kunnan tavoitteina on muun muassa:

- Kuntalaisilta ja yhdistyksiltä on saatu toiveita mahdollistaa ns. palloiluhallin rakentamiseksi Jyrin alueelle. Vartiopolun ja Tykistöntien välissä olevaa laajaa VL aluetta tutkitaan tähän tarkoitukseen sekä muille urheilu- ja virkistyspalveluille
- Kunta on tutkinut ns. Nuorten paikan eri sijaintivaihtoehtoja ja päätyi esittämään sitä korttelin 304 läheisyyteen nykyiselle VL alueelle.
- Korttelin 300 yläkoulun alueella koulun toiminnot ovat laajentuneet korttelin 302 ja VL alueelle. Kaavaa päivitetään olemassa olevaa tilannetta vastaavaksi.
- Eräpolun ja Patteristontien katualueiden linjaukset poikkeavat voimassa olevasta kaavasta. Kaavaa päivitetään olemassa olevaa tilannetta vastaavaksi.

4.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset ja kaavapalaute

Liperin kunnanhallitus on päättänyt käynnistää Ylämyllyn kortteilla 300–305 ym. asemakaavan muuttamisen 12.6.2023 § 144.

KAAVASELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

Asemakaava on tullut vireille Liperin kunnan kaavoituskatsauksessa 2024 (elinympäristölautakunta 5.12.2023 § 171).

Asemakaavasta, sen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta päätettiin elinympäristölautakunnassa 12.3.2024 § __. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos** selostuksineen pidetään nähtävillä 20.3.–12.4.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen lueteltuja osallisia ja naapureita.

4.3 Osallistuminen ja osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee.

Saatuun viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettava palaute tulee toimittaa ensisijaisesti sähköpostilla Liperin kunnan kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@Liperi.fi tai postitse osoitteeseen Varolantie 3, 83100 Liperi.

Tässä kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat muun muassa: Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat sekä naapurit ja viranomaiset, kuten Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Väylävirasto, PKS Sähkönsiirto Oy, Liperi Seura ry, Jyrin kyläyhdistys ry/Jyrinkylän kylätoimikunta, Liperin Luonnonystävät ry ja kunnan asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt: mm. Lipertek Oy. Osallisia on esitetty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on vahvistaa elinkenoelämän toimintaympäristöä ns. Jyrin vanhalla teollisuusalueella sekä kehittää Jyrin aluetta monipuolisena ja elinvoimaisena urheilu- ja virkistysalueena. Samalla kaavassa päivitetään asemakaavaan jo muuttunut maankäyttö.

Kunnan strategioiden asettamat tavoitteet

- **Liperin kuntastrategia 2024–2025:** Yrittäjyyden tukeminen ja mm. luomme Liperiin edellytykset elinkeinoelämän kasvulle ja kehittymiselle. Kehitämme olemassa olevien ja uusien yritysalueiden ja keskustaaajamien kasvumahdollisuuksia. Kunnassa on toimivat hyvinvointi- ja vapaa-aikapalvelut sekä vapaa-ajan vieton olosuhteet. Työskentelemme määrätietoisesti Lapsiystävällinen kunta -tavoitteiden mukaisesti
- **Maapoliittinen ohjelma 2023–2026:** Tavoitetilä: Kaavoituksella ja tonttitarjonnalla luodaan yksityisten ja julkisten palvelujen sekä yritystoiminnan sijoittumiselle riittävät mahdollisuudet. Kunnan tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen.
- **Liperin kunnan liikuntaolosuhteiden kehittämissuunnitelman 2023–2030 tavoitteet** kehittämiskaudelle: Muun muassa palloiluhallin rakentamisen kartoittaminen ja jatkotoimenpiteiden määrittäminen yhteistyössä seurojen kanssa.
- **Lasten ja nuorten hyvinvointisuunnitelma 2019–2024:** Taajamiin rakennetaan elinkaarimallin mukaisia lähiliikunta- ja kokoontumispaikkoja. Lapsivaikutusten arviointi otetaan osaksi kunnan päätöksentekoprosesseja.
- **Liperin kunnan osallisuusohjelma:** Kaavoitusprosessissa avoin vuorovaikutus sekä asukkaiden, yhteisöjen, elinkeinonharjoittajien ja muiden tahojen aktiivinen osallistaminen kaavojen suunnitteluprosessissa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pääosa kaavasta toteaa jo olemassa olevaa maankäyttöä tai kohdistuu jo olemassa oleville TY tonteille. Alueen olosuhteet tai ominaisuudet eivät aseta erityisiä tavoitteita.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäytön ratkaisut voimassa olevassa ja laadittavassa asemakaavassa poikkeavat koulun tontin osalta sekä lähivirkistysalueen osalta Ylämyllyn ja Ylämyllyn koulun yleiskaavoissa osoitetuista TY ja PY aluevarauksista. Muuton kaavamuutoksella toteutetaan yleiskaavojen osoittamaa maankäyttöä.

5. ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

Asemakaava perustuu luvussa 3 esitettyihin alueen ominaisuuksiin ja luvussa 4 esitettyihin asemakaavan tarpeisiin ja tavoitteisiin.

- TY korttelialueilla nostetaan 17 kiinteistön tai määräälan tonttitehokkuusluku $e=0,20$ lukuun $e=0,40$ ja yhden lukuun $e=0,25$. Neljän kiinteistön alueella säilytetään vanha olemassa oleva rakennusoikeus ennallaan. TY alueiden kokonaisrakennusoikeus nousee yhteensä $14\,784\text{ k-m}^2$.
- TY korttelialueilla kaavamääräykset ajantasaistetaan.
- Koulun PY korttelialue laajennetaan olemassa olevan maankäytön mukaiseksi kapealle VL alueelle ja TY alueen osalle. PY tontin rakennusoikeus pidetään ennallaan.
- VL aluetta muutetaan VU alueeksi ja sille sallitaan rakennettavaksi yhteensä $8\,000\text{ k-m}^2$ urheilu ja virkistyspalveluita.

KAHAVESELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

- Eräpolun ja Patteristontien nykyinen sijainti päivitetään asemakaavassa. Se edellyttää myös suojaviheralueiden (EV) uudelleen muotoiluja.
- Koko kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 22 784 k-m².

5.1 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala vanha m ²	Pinta-ala uusi m ²	Tonttitehokkuus- luku	Kerrosala vanha k-m ²	Kerrosala uusi k-m ²
TY	99 044	91 801	0,20	19 809	34 593
PY	32 062	41 224	-	9 000	9 000
VL	56 220	30 587	-	-	-
VU	-	24 539	-	-	8 000
VP	-	1 623	-	-	-
EV	5 679	1 516	-	-	-
Katualueet	31 595	33 417	-	-	-
Yhteensä	224 600	224 600		28 803	51 593

5.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueen tonttitehokkuusluku vaihtelee välillä $e=0,20 - e=0,4$. Kerrosluku on II. Alueiden yhteispinta-ala pienenee TY alueiden tarkentuessa kiinteistörajoihin sekä korttelin 305 jakaantuessa kahtia TY alueella olevien kunnallisteknisten linjojen takia ja muuttuessa VL alueeksi yhteensä 7 243 m²:ä. TY alueiden kokonaisrakennusoikeus kuitenkin kasvaa tonttitehokkuuslukujen kasvun myötä 19 798 kerrosneliömetristä yhteensä 33 814 k-m²:iin (lisäys 14 784 k-m²).

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialue.

Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan, ollen edelleen 9 000 k-m². Kerrosluku on entinen III. Alueen pinta-ala kasvaa 9 162 m²:llä yhteensä 41 224 m²:iin sisältäen viereisen entisen VL alueen ja TY korttelin osan. Myös PY tontin ja katualueiden rajoja on päivitetty Patteristontien ja Eräpolun laidoilla olemassa olevan maankäytön mukaiseksi.

5.1.2 Muut alueet

Virkistysalueet VL (Lähivirkistysalue), **VU** (Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue) ja **VP** (puisto).

VL alueiden pinta-ala pienenee niiden muuttuessa pääasiassa VU alueeksi sekä kortteleiden 302 ja 300 välisen VL alueen muuttuessa PY alueeksi. VL alue laajenee kortteleiden 305 ja 299 väliselle alueelle. Entinen EV alue Patteristontien itälaidalla muutetaan rakennetuksi puistoksi P, sillä alue on rakennettu maisemalliseksi kohteeksi katuverkoston muutostöiden yhteydessä. Viheralueiden kokonaismäärä lisääntyy yhteensä 529 m².

VU alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 8 000 k-m², millä varaudutaan rakentamaan alueelle palloiluhalli ym. sisäurheilutoimintoja sekä ns. Nuorten paikka.

EV Suojaviheralue.

Katualueiden uudelleen rajauksissa ja VP alueen osoittamisen myötä EV alueet pienenevät noin neljäsosaan Patteristontien ja Eräpolun kulmauksessa.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Ylämyllyn alueen osayleiskaavojen kautta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta A ja kaavahanke on merkinnän mukainen. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden, katsotaan, että kaava-alueella ei ole erityisiä maakunnallisia arvoja ohjaamassa asemakaavaa.

Ylämyllyn osayleiskaavat

Kaavamuutos on osayleiskaavojen pääasiallisten tavoitteiden mukainen, mutta yleiskaavoista myös poiketaankin:

- Koulun alue on edelleen julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta PY. Poikkeuksena yleiskaavasta PY aluetta on laajennettu VL ja TY alueille jo olemassa olevien toimintojen mukaisesti.
- Vuoden 2010 yleiskaavan TY alue on pohjoisosassa laajempi kuin vuoden 2007 asemakaavan TY alueet. Laadittavassa asemakaavassa ei teollisuusaluetta laajenneta pohjoiseen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti, vaan alue säilytetään edelleen virkistysalueina (VL ja VU).
- Edellä mainittu VU alue osoitetaan osin yleiskaavan TY alueelle. Ratkaisulla rakentamiseen tarkoitettua aluetta osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden rakentamiseen teollisen rakentamisen sijaan.
- Yleiskaavan virkistysalueet V Tykistöntien varrella osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti edelleen lähivirkistysalueiksi VL.
- Kaava-alueen etelälaidalla katualueita ja EV alueita päivitetään olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Kaavamuutos tarkentaa yleiskaavojen tavoitteita ko. alueella.

KAHAVELOSTUKSEN LUONNOS, YLÄMYLLYN KORTTELIT 300–305 YM.

Ylämyllyn asemakaavan muutos kortteleissa 300–305 (Jyrin teollisuusalue) ja lähialueilla

Diaarinumero 331/10.02.03/2023 Liperin kunta

1.3.2024

Huomioiden alueen olemassa oleva maankäyttö sekä maankäytön muuttuneet tarpeet, on yleiskaavasta poikkeaville ratkaisulle olemassa perusteet. Ratkaisuilla ei muodostu merkittävää haittaa yleiskaavan toteuttamiselle.

Kunnan strategiat

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan kohdassa 4.4.2 esitettyjä Liperin kunnan eri strategioita. Kaavamutoksen vaikutukset näihin ovat myönteiset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Kaava-alueella yhdyskuntarakenne ei muutu.

Rakennusoikeuden lisääminen vajaakäyttöisille tonteille on yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja edullista. Uusi verkostoja tai katuja ei tarvitse rakentaa.

Uusi tonttien täydennysrakentaminen on ekologisempaa kuin rakentamiseen tarkoitettujen alueiden laajentaminen. Lisäksi uudisrakennettaessa uudet rakennukset ovat usein vanhoja rakennuksia ekologisempia. Tavoitteena on liittää VU alueen rakennukset kaukolämpöön. TY alueen rakennusoikeuden kasvattaminen saattaa lisätä mahdollisuuksia kytkeä myös teollisuutta tiiviimmin kaukolämmön piiriin vaikuttaen myös alueen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin myönteisellä tavalla.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Yläkoulun alueella rakentamisen määrä säilyy ennallaan. TY-alueilla rakennusoikeus lähes kaksinkertaistuu, mahdollistaen merkittävän määrän uudisrakentamista sekä muuttaen harvaan rakennetun alueen tiiviimmäksi ja uudenaikaisemmaksi kaupunkikuvaltaan. Rakennettuun kulttuuriperintöön kaavalla ei ole vaikutusta.

VU alueelle toteutettava kaavan mukainen uudisrakentaminen (esim. laaja palloiluhalli ym. urheilu- ja virkistyspalvelut) muuttavat nyt luonnontilaisen kaltaisen lähivirkistysalueen luonteen ja maiseman merkittävästi. Vaikutusta lievennetään kaavamääräyksiin. Rakentaminen sijoittuu kookkaan koulun läheisyyteen ja siten ei muodosta omaa erillistä kookasta maisemakohdetta. Lisäksi pohjoisen suunnalla on Jyrin ulkoliikunta-alue, sitoen kokonaisuuden koulun liikuntapalvelut, VU alueen tavoitellut sisäliikuntapalvelut ja em. ulkoliikuntapalvelut merkittäväksi kokonaisuudeksi.

Osoitettu maankäyttö on tyypillistä taajamille. Lisääntyvän rakentamisen sijainti ja nykyinen maankäyttö huomioiden, kaavalla ei ole kokonaisuutena merkittävää haitallista vaikutusta alueen maisema- ja kaupunkikuvaan.

6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Alueella ei ole todettu olevan arvokasta luonnonympäristöä. Rakentamattomatkin nykyiset VL alueet ovat eri vaiheissa enemmän tai vähemmän muokattuja ympäristöjä. Kaavalla osoitetaan teollisuusalueen läheisille Vartiopolun viheralueille urheiluun ja virkistykseen tarkoitettua

rakentamista. Näillä alueilla ei ole ollut mm. aidattuna alueena erityistä merkitystä alueen asukkaiden luontokokemuksille tai virkistykselle. Kaavalla ei vaikuteta sellaisiin luonnonympäristöön tai viheralueisiin, joilla on merkitystä ihmisten virkistykseen tai luonnon kokemiseen, vaan ne osoitetaan edelleen VL alueiksi.

6.4 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Voimassa oleva kaava on mahdollistanut TY alueille vain suhteellisen vähäistä rakentamista / yritystoimintaa. Rakennusoikeuden nostolla tuetaan merkittävästi alueen uudistamista ja lisärakentamista. Siten kaavalla on merkittävä vaikutus alueen työllisyyteen ja yritystoimintaan.

Kaava ei muuta alueella olevia kunnallisia ja hallinnollisia palveluita tai työpaikkoja käytännössä, vaikka PY korttelialuetta laajennetaan. Lisäksi VU alueelle sallittava urheilu- ja virkistykseen tarkoitettava rakentaminen nostaa kaava-alueen sekä Ylämyllyn palvelutasoa merkittävästi.

Alueelle arvioidaan mahdollistuvan enimmillään noin 50 uutta työpaikkaa, mikäli tavoitellut uudisrakennushankkeet toteutuvat.

6.5 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Eräpolku–Laavupolku suorana yhteytenä Ylämyllyntielle Patteristontien eteläpään kautta, on edelleen TY alueen merkittävin liikennöintiväylä. Lisääntyvä rakentaminen ja työpaikat eivät muodosta merkittävää haitallista vaikutusta muulle kaava-alueelle tai lähialueille.

Koulun PY alueelle saavutaan Laavupolun kautta. Tälle katuosuudelle ei tule lisätä merkittävästi tai erityisesti raskaan liikenteen määrää. Tätä voidaan tarvittaessa rajoittaa esim. liikennemerkkein, jolloin koulun ympäristö säilyy rauhallisempana ja turvallisempana. Kevyt liikenne kulkee koululle suoraan Patteristontieltä.

VU alueen merkittävät uudet liikunta- ja urheilupalvelut lisäävät erityisesti Laavupolun ja Vartiopolun liikennettä, olettaen, että ko. suunta on harrastuksille ja tapahtumille liikennöinnin pääasiallinen katuyhteys. Vaihtoehtona on suora yhteys Patteristontieltä, mistä on myös mahdollista tehdä liittymä VU alueelle. Rakentamisen toteutuksen yhteydessä tulee tehdä erillinen liikenteellinen tarkastelu. Liikennöinti tapahtuu VU alueelle pääasiassa iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin kaava-alueen muu liikennöinti on vähäistä. Merkittävää lähtökohtaista haitallista vaikutusta ei siten synny. Tapahtumissa alueelle on yleensä liikenteenohjausta sekä pysäköinti jakaantuu alueella ja lähistöllä oleville pysäköintialueille lieventäen vaikutuksia. Kohteeseen on myös mahdollista saapua joukkoliikenteellä mm. Joensuusta tai erikseen järjestetyillä kuljetuksilla.

VU alueelle suunniteltu Nuorten paikka lisää erityisesti Vartiopolun alueen kevyen liikenteen määrää ja mopoilua. Alueelle on kuitenkin hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä kevyen liikenteen yhteydet. Patteristontieltä Laavupolun alkuun on mahdollista rakentaa tarvittaessa uusi kevyen liikenteen väylä / jalkakäytävä lisäämään turvallisuutta. Myös tämän kohteen liikennöinti tapahtuu pääasiassa iltaisin ja viikonloppuisin, jolloin Vartiopolun TY alueella on vähemmän muuta liikennettä.

Kaavalla ei muuteta oleellisesti Patteristontien jokapäiväistä käyttöä (tapahtumat poislukien). Virkistysreitteihin tai kevyen liikenteen yleisiin olosuhteisiin ei kaavalla ole kokonaisuutena merkittäviä vaikutuksia.

Lisääntyvän rakentamisen myötä alueelle muodostuu noin 50 uutta työpaikkaa, mikä tuottaisi noin 120 ajon/vrk liikennemäärän kaava-alueella. Kokonaisuutena alueen ajoneuvojen liikennemäärät kohoaisivat arkipäivinä noin 500–550 ajoneuvoon vuorokaudessa Patteristontien eteläpäässä poikkileikkauspisteessä. Määrällä ei ole vielä erityisen suurta vaikutusta liikenteellisiin oloihin.

6.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Alueella ei ole työpaikkaympäristöä lukuun ottamatta varsinaista sosiaalista ympäristöä. Kaavalla ei osoiteta tähän merkittävää muutosta. Alueella ei ole asuntoja. Kaavalla ei osoiteta alueella asumista, joten väestörakenne ei muutu.

6.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Ei muita merkittäviä vaikutuksia.

6.7.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei edellytetä muutoksia teknisen huollon järjestämiseen. VU alueen uusi rakentaminen on mahdollista liittää suoraan vieressä oleviin verkostoihin. TY korttelissa 305 ollut kiinteistöjen välinen johtoverkosto on huomioitu kaavassa muuttamalla sen alue VL alueeksi.

6.7.2 Oikeudelliset vaikutukset

Kaava noudattaa tarkemmin voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Kaava on laadittu ohjeellisella tonttiajolla, mahdollistaen joustavat kiinteistöjaotusten muutokset korttelialueiden sisällä.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaava toteuttaa osin jo alueella olemassa olevaa maankäyttöä. Yksityiset toteuttavat Kaavanmukaista rakentamista omien tavoitteidensa mukaistesti.

Kunta ei ole ajoittanut VU alueen rakentamista, muutoin kuin Nuorten paikan osalta. Sen toteutus on ensisijainen.

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

paikan sijoittamiseksi alueelle. Tavoitteita päivitetään kaavaprosessin aikana. Kaava laaditaan kunnan omana työnä.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava 2040, aluetta koskevien yleiskaavojen ja asemakaavojen merkinnät ja määräykset ovat esitetty tarkemmin OAS liitteessä 1.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävässä asioissa (ei suunnittelualueella).

Maakuntakaava. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Lisäksi alueelle kohdistuu kaupunkiseudun kehittämisen aluerajaus (ks). Maakunnallisesti merkittävä maisema-alueen ma/mm ei katsota käytännössä tarkoittavan nyt kaavoitettavaa aluetta. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe on hyväksytty 13.6.2022 maakuntavaltuustossa (ei merkintöjä tai varauksia suunnittelualueella). Maakuntakaavan Heinäveden vaihekaava on ehdotusvaiheessa (ei koske tätä aluetta). Maakuntakaavan 2. vaihe on vireillä.

Osayleiskaavat. Suunnittelualueella on voimassa kolme eri osayleiskaavaa: Ylämyllyn osayleiskaava (KV 25.1.2010 §3), Ylämyllyn yläkoulun osayleiskaava (KV 27.5.2019 §34) ja Nuottilammen alueen osayleiskaava (KV 30.11.2020 §43). Kaavat ovat laadittavaa asemakaavan muutosta ohjaavia yleiskaavoja. Yleiskaavassa alueet on osoitettu pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY sekä teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY. Lisäksi asemakaavassa on mukana mm. yleiskaavan viheralueita ja suojaviheralueita.

Asemakaava. Muutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa: Jyri II (KV 24.3.2003 §17, Jyrin teollisuusalue (KV 19.3.2007 §14), Kortteli 300, eli yläkoulun alue ym. (KV 17.6.2019 §48) ja Nuottilampi (KV 25.1.2021 §3). Korttelialueet on osoitettu:

- Julkisten palvelujen ja hallinnon korttelialueeksi PY. Korttelin pinta-ala on noin 3,17 hehtaaria. Kerrosluku on III ja rakennusoikeutta on osoitettu 9 000 k-m². Korttelialue ei ole kiinteistöjaotuksen tai olemassa olevan maankäytön mukainen.
- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY. Mukana olevien TY kortteleiden pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria. Kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku on e=0,20. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 19 803 k-m².
- Muu suunnittelualue on lähivirkistysalueita VL, suojaviheralueita EV ja katualueita.

Rakennusjärjestys. Liperin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012 (kunnanvaltuuston päätös 19.12.2011 § 71).

Sopimukset ja päätökset. Kaava edellyttää yksityisten kiinteistöillä kaavoitussopimusten laadinnan ja saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaista maankäytösopimusta.

Liperin kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen päätöksellään 12.6.2023 § 144.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavassa tutkitaan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kulttuurihistoriaan ja muinaismuistoihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja luonnonarvoihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään. Alueelle on laadittu ympäristöselvitys. Muuta lähtökohtaista selvitystarvetta ei havaittu.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä osallisia ovat:

Suunnittelualueen maanomistajat	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Kaava-alueen naapurit (yksityiset ja yritykset)	Pohjois-Karjalan ELY-keskus
kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia	Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Alueella toimivat yritykset	Pohjois-Savon ELY-keskus ja Väylävirasto
Alueella toimivat yhdistykset (mm. Liperi Seura ry, Jyrin kyläyhdistys ry/Jyrinkylän kylätoimikunta)	PKS Sähkönsiirto Oy ja verkko-operaattorit ja Pelastuslaitos
Alueelliset luontoyhdistykset (Liperin luonnonystävät ry)	Kunnan viranomaistahot ja yhtiöt (mm. infrapalvelut, hyvinvointi- ja sivistyspalvelut, nuorisovaltuusto sekä Lipertek Oy ja vesihuoltolaitos

KAAVAN VALMISTELU

Kaikissa kaavavaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee elinympäristölautakunta. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa ja virallisesti erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä.

- Kaava tulee vireille **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla** (OAS), josta on mahdollista jättää **mielipide**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja tarvittaessa muutetaan suunnittelun edetessä.
- **Kaavaluonnoksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää jälleen **mielipide**. OAS-vaihe ja kaavaluonnosvaihe voidaan tarvittaessa yhdistää. Kaavaselostuksessa esitetään kaavan saama OAS-vaiheen palaute ja vastineet tiivistelmänä.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**. Kaavaselostuksessa esitetään kaavan saama luonnosvaiheen palaute ja vastineet tiivistelmänä.

Eri vaiheissa annettava palaute tulee toimittaa ensisijaisesti sähköpostilla Liperin kunnan kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@Liperi.fi tai postitse osoitteeseen Varolantie 3, 83100 Liperi.

Kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

KAAVAPROSESSI

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti ja päätökset tekee kunnanhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Päätetään tarvittavien selvitysten tilaamisesta.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. OAS asetetaan nähtäville ja pyydetään lausunnot. Kaavasta ilmoitetaan paikallislehdessä, kunnan Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. OAS:sta voi jättää mielipiteen.
VALMISTELU (luonnos)	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tarkennetaan tavoitteita, tehdään tarvittaessa vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta voi jättää mielipiteen. Pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
KAVAEHDOTUS	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville elinympäristölautakunnan päätöksellä (MRA 27 §).	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Tehdään tai tilataan mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Laaditaan tarvittaessa rakentamistapaohje.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetetään tarvittaessa kirje. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu ja laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.
HYVÄKSYMINEN	Elinympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi (ja tarvittaessa maankäytösopimusta). Vaikutuksiltaan vähäiset osayleiskaavat hyväksyy kunnanhallitus (MRL 52 §). Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kunnan vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
VALITTAMINEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

TIEDOTTAMINEN

Kaavan etenemisestä ja sen vaiheista ilmoitetaan kaava-alueen naapureille kirjeellä, kuulutuksella Kotiseutu-uutiset -lehdessä, Liperin kunnan Internet-sivuilla (<https://www.liperi.fi>) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kunnan asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Varolantie 3, 83100 Liperi ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.liperi.fi/vireilla-olevat-kaavat>.

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo: OAS	maalis-huhtikuu 2024
Kaavaluonnosvaihe	maalis-huhtikuu 2024
Kaavaehdotusvaihe	touko-kesäkuu 2024
Kaavan hyväksymiskäsittely	syksy 2024

YHTEYSTIEDOT

Liperin kunta, elinympäristöpalvelut, maankäyttö ja kaavoitus, www.Liperi.fi, osoite: Varolantie 3, 81700 Liperi

LISÄTIETOJA

Kaavan laatija: Kaavoituspäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 0400 125 152, sähköposti: jukka.haltilahti@liperi.fi

Tekninen johtaja Jouni Pekonen, puh. 050 467 3533, sähköposti: jouni.pekonen@liperi.fi

Maankäytön asiakaspalvelu: Maankäyttösihteeri Marja-Liisa Piironen, puh. 040 630 0944, sähköposti marja-liisa.piironen@liperi.fi, Varolantie 3, 83100 Liperi.

OAS liite 1

MAAKUNTAKAAVA



Ote maakuntakaava 2040

Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset



Taajamatoimintojen alueet (A, a)



Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k).

Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys: 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)

Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Suunnittelumääräys: 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 tietoliikenneyhteyksien 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.

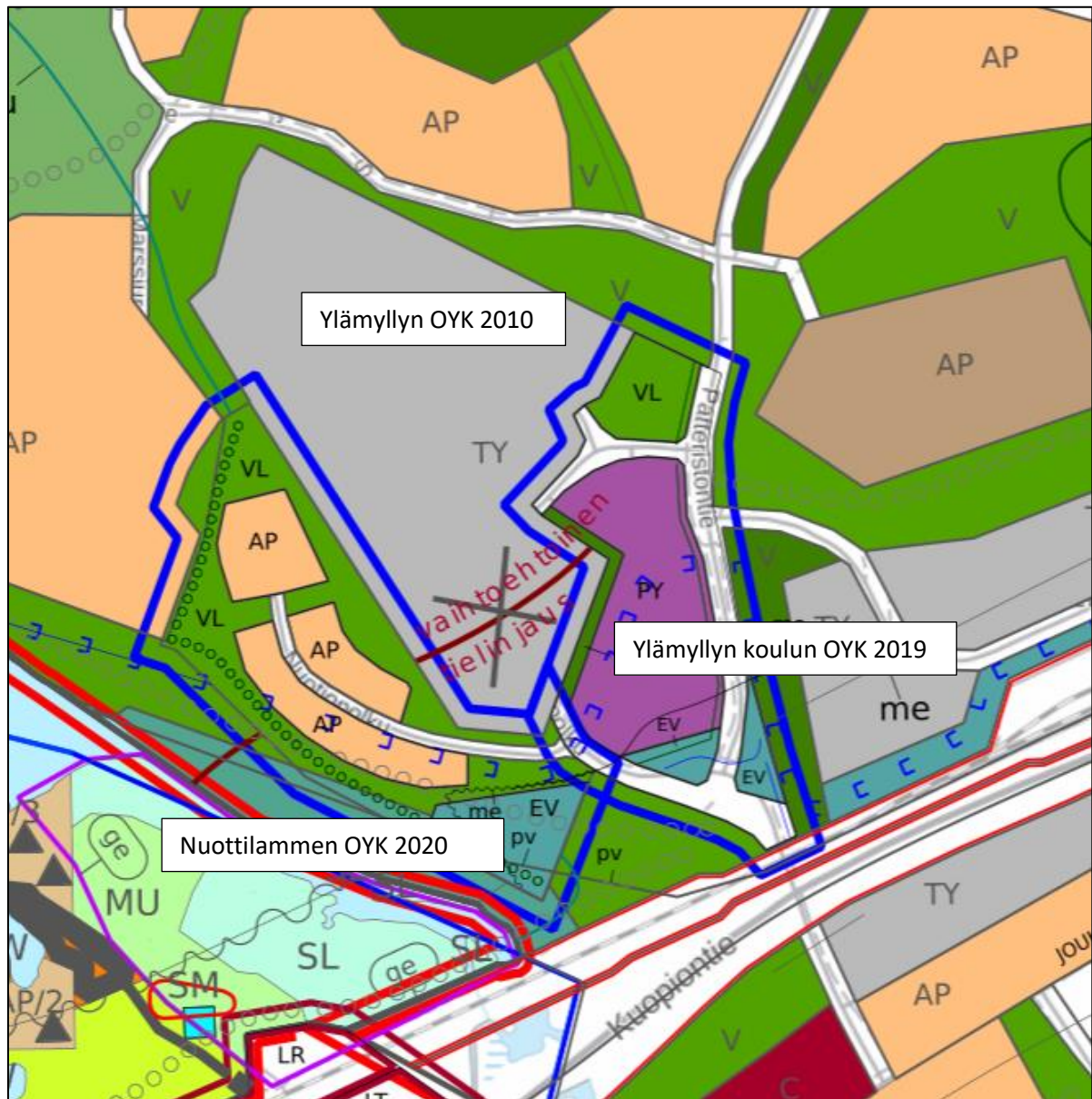


Liikenteen kehittämiskäytävä (lk)

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys: Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

YLÄMYLLYN OSAYLEISKAAVAT



Ote Ylämyllyn ajantasaosayleiskaavasta (eri kaava-alueet rajattu sinisellä viivalla)

Osayleiskaavamerkinnät ja määräykset

PY	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
V	VIRKISTYSALUE
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE

EV	SUOJAVIHERALUE
C C C C	SIJAINNILTAAN OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI. YLEISTEN TEIDEN YLITYSKOHDISTA ON AINA SOVITTAVA TIEPIIRIN KANSSA.
pv	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE. POHJAVESIALUEELLA TULEE VÄLTÄÄ POHJAVEDEN LAATUA TAI MÄÄRÄÄ VAARANTAVIA TOIMENPITEITÄ. JÄTEVESIEN IMEYTTÄMINEN MAAPERÄÄN ON KIELLETTY.
me	VALTATIELIIKENTEEN AIHEUTTAMA TEOREETTINEN MELUALUE (PÄIVÄMELU > 55 dB). MELUALUEELLE SIIJOITUVIEN ALUEIDEN YKSITYISKOHTAISISSA SUUNNITTELUSSA JA RAKENTAMISESSA TULEE HUOMIOIDA VALTIONEUVOSTON ANTAMAT ULKO- JA SISÄMELUA KOSKEVAT OHJEARVOT.

YLEISKAAVOJEN YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Ylämyllyn OYK 2010:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMINEN

OSAYLEISKAAVASSA RAJATUILLA TAAJAMA-ALUEILLA RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ ASEMAKAAVAA. ASEMAKAAVOITETTAVAN ALUEEN LIEVEALUEILLA JA RANTAVYÖHYKKEEN ULKOPUOLELLA, VOIDAAN SALLIA HAJA-ASUTUSLUONTEINEN RAKENTAMINEN, ELLEI ALUEKOHTAISISSA KAAVAMÄÄRÄYKSISSÄ TAI KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSESSÄ OLE MUUTA MAINITTU. RAKENTAMINEN TAAJAMAN LIEVEALUEILLA (M-ALUEET) EISAA HEIKENTÄÄ TAAJAMAYMPÄRISTÖN SUUNNITELMALLISTA MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISTÄ.

OSAYLEISKAAVASSA OSOITETUILLE TAAJAMAN ULKOPUOLISILLE ALUEILLE JA RANTA-ALUEILLE SIIJOITUVILLE JO OLEVILLE SEKÄ UUSILLE HAJA-ASUTUSLUONTEISILLE RAKENNUSPAIKOILLE VOIDAAN RAKENNUSLUVAT MYÖNTÄÄ SUORAAN OSAYLEISKAAVAN POHJALTA ILMAN ASEMAKAAVAA.

ALUEELLA SIAITSEVIEN RAKENNUSTEN JA MUIDEN SÄHKÖÄ KÄYTTÄVIEN LAITTEIDEN SÄHKÖISTYSTÄ VARTEN ON MAANKÄYTÖSSÄ VARATTAVA RIITTÄVÄSTI TILAA SÄHKÖJOHTOJEN JA MUUNTAMOIDEN RAKENTAMISELLE JA YLLÄPIDOLLE.

ALUEIDEN RAKENTAMISESSA NOUDATETAAN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSESSÄ OLEVIA MÄÄRÄYKSIÄ, ELLEI YLEISKAAVASSA OLE TOISIN MÄÄRÄTTY RAKENTAMISEEN OSOITETTujen ALUEIDEN RAJOISTA VOIDAAN YLEISKAAVAA YKSITYISKOHTAISEMMASSA SUUNNITTELUSSA POIKETA YLEISKAAVAN YLEISPIIRTEISYYDEN JA POHJAKARTAN TARKKUUSVAATIMUSTEN PUITTEISSA.

MAISEMAN HUOMIOIMINEN

RANTAVIIVA TULEE PYRKIÄ SÄILYTTÄMÄÄN LUONNONTILAINENA. RANTAVIIVAN MUUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ TOIMENPITEELLE ASIANMUKAISEN LUVAN HANKKIMISTA.

RANTAMETSJEN HOIDOSSA TULEE KIINNITTÄÄ ERITYISHUOMIOTA MAISEMA- JA LUONTOARVOJEN SÄILYTTÄMISEEN

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 43 §:N PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ OSAYLEISKAAVAAN RAJATUILLA MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISILLA ALUEILLA, JOILLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA (MU) JA VIRKISTYS- JA RETKEILYALUEILLA (V) METSÄNHOIDOSUOSITUSTEN VASTAISIA, HAKKUUTOIMENPITEITÄ TAI MAISEMAA MUUTTAVAA TOIMENPIDETTÄ EISAA SUORITTA ILMAN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 128 §:SSÄ TARKOITETTUA MAISEMATYÖLUPAA.

JÄTEVESIEN JA JÄTTEIDEN KÄSITTELY

TAAJAMA-ALUEIDEN, SYNNYTTÄMÄT JÄTEVEDET TULEE JOHTAA KUNNALLISEEN VIEMÄRIVERKOSTOON. POHJAVESIALUEELLA JÄTEVEDET TULEE JOHTAA UMPISÄILIÖÖN TAI JÄTEVEDET JOHDETAAN POHJAVESIALUEEN ULKOPUOLELLE, ELLEIEM. KIINTEISTÖÄ VOIDA LIITTÄÄ VIEMÄRIVERKOSTOON. MUUALLA HAJA-ASUTUSALUEELLA TALOUSVEDET ON KÄSITELTÄVÄ MAAPUHDISTAMOSSA KÄYTTÄEN ESIM. MAASUODATINTA TAI MUUTA PUHDISTUSTEHOLTAAN VASTAATAVAA KÄSITTELYJÄRJESTELMÄÄ ELLEI MYÖS NÄITÄ ALUEITA VOIDA LIITTÄÄ VIEMÄRIVERKOSTON PIIRIIN.

PUHDISTAMATTOMIA JÄTEVESIÄ EISAA JOHTAA VESISTÖÖN. LOMA-ASUTUKSELLE SUOSITELTAVIN WC-RATKAISU ON KUIVAKÄYMÄLÄ. MIKÄLI LOMA-ASUNTO HALUTAAN VARUSTAA VESIKÄYMÄLÄLLÄ, TULEE SEN TARVE PERUSTELLA RAKENNUSLUPAHAKEMUKSESSA. MIKÄLI VESIKÄYMÄLÄN RAKENTAMINEN VOIDAAN ERITYISIN PERUSTEIN SALLIA, TULEE WC-VEDET JOHTAA TÄLLÖIN UMPISÄILIÖÖN ELLEI NIITÄ VOIDA JOHTAA VIEMÄRIVERKOSTOON.

JÄTTEIDEN KÄSITTELYSSÄ JA KERÄYKSESSÄ NOUDATETAAN KUNNAN YLEISIÄ JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSIÄ. JÄTTEIDEN JA JÄTEVESIEN KÄSITTELYSTÄ TULEE OLLA ASIANMUKAISIN SELVITYKSIIN PERUSTUVA SUUNNITELMA.

Yläkoulun OYK 2019 ja Nuottilammen OYK 2020:

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle.

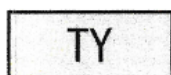
Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

YLÄMYLLYN ASEMAKAAVAT (Jyri II, Jyrin teollisuusalue, kortteli 300 ja Nuottilampi)

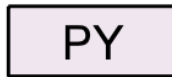


Ote Ylämyllyn ajantasa-asemakaavasta (eri kaava-alueet rajattu punaisella katkoviivalla)

Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON KORTTELIALUE
Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kerrosalan 100 m² kohti



LÄHIVIRKISTYSALUE
Alueelle saa rakentaa asutusta palvelevia virkistysalueita kuten leikkikenttiä ja ulkoilureittejä



SUOJAVIHERALUE



Sijainniltaan likimääräinen ulkoilureitti



Sijainniltaan likimääräinen moottorikelkkareitti

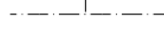
9000

Alueen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

III

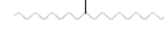
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun

pv



Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue
alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat ja maaperää heikentävät toimenpiteet.

me



Liikenteen aiheuttama likimääräinen melualueen raja (liikenne päivämelu-ennuste 2030 55 dBA). Rakennusten ja alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. valtioneuvoston antamat ulko- ja sisämelua koskevat ohjearvot.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä, pysäköintiin tai piha-alueina, on istutettava ja hoidettava. Puustoa on pyrittävä säilyttämään varsinaisten rakentamisalueiden ulkopuolella.



Liperi

Kortteleiden 300–305 ym. asemakaava-alueen
lähivirkistysalueen luonnonympäristö

Jukka Haltilahti

11.7.2023

LIITE 3

LUONNONYMPÄRISTÖN TARKISTAMINEN VARTIOPOLUN POHJOISPUOLEN VL-ALUEELLA

Ylämyllyn kortteleiden 300–305 ym. asemakaavan muutos

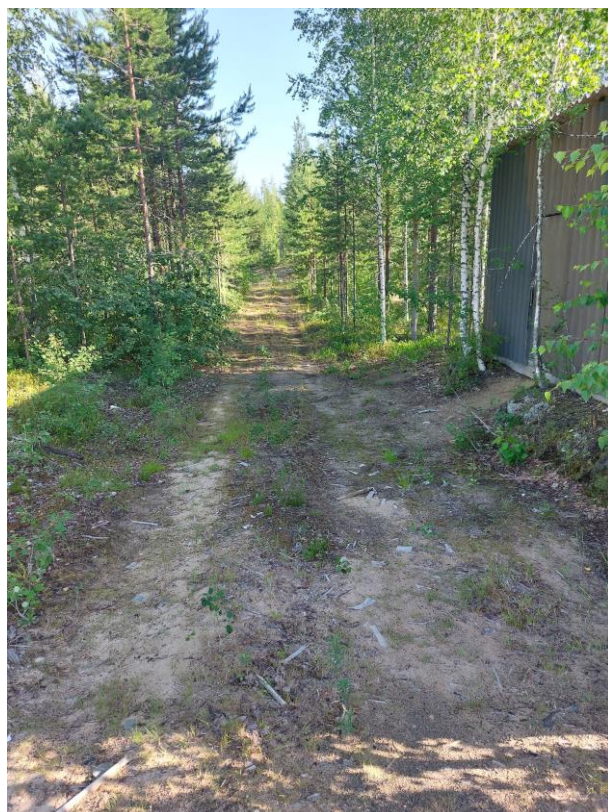
Maastotarkistus suoritettiin alueella 11.7.2024. Tavoitteena oli havainnoida alueen kasvillisuutta ja muita mahdollisia arvoja kaavamutosta varten. Kaavamutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle urheilu- ja virkistys toimintoihin liittyvää rakentamista.



K1–K17 tarkoittaa valokuvien ottopaikkoja. Harmaalla pohjalla on esitetty rakennettua tai muokattua ympäristöä ja vihreällä on esitetty luonnonmukaisempaa ympäristöä.

1. Alueen rakennettu tai muokattu ympäristö (K1–K10)

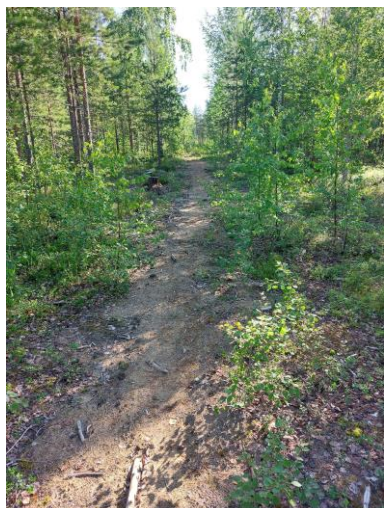
Alueella on erityisen runsaasti polkuja, reittejä ja ajouria mitkä vaikuttavat viheralueen laatuun ja kasvillisuuteen. Puustoa on poistettu 2000-luvun vaihteessa.



Kuvat 1 ja 2. Vanha varastorakennus ja sen vierellä oleva ajoväylä.



Kuvat 3 ja 4. Viheralueen laidalla erillinen teollisuustontti ja vanhaa puolustusvoimien piikkilanka-aitaa.



Kuvat 5–7. Polku- ja ulkoilureittiverkostoa (Jyrin lenkki).



Kuvat 8–10. Vanhoja metsäkoneiden jälkiä. Osin alue harvennettu ja osin avohakattu.

Valokuvien ottokartalla kuvan 12 länsipuolella maastossa olevat ajourat ja muu muokattu maan osuus sekä kuivan mäntykankaan osuus kasvoivat merkittävästi.

2. Luonnonmukaisempi ympäristö (K11–K16)



Kuvat 11–12. Entisillä avohakkuu alueilla erityisesti harjukankaan yläosassa kasvaa nousevaa taimikkoa kuivalla jäkälä-kanerva metsäpohjalla. Katso myös esim. kuvat 2, 5, 8 ja 9 edellä.



Kuvat 13–16. Pohjoiseen viettävä rinne saa enemmän vettä ja on siten lajistoltaan monipuolisempaa. Lajisto viittaa kuitenkin edelleen melko vähäiseen ravinteisuuteen. Heinäpohjaisessa maastossa lehtipuut (koivu, harmaaleppä, haapa, pihlaja) ovat saaneet valtapuuston aseman. Seassa on nousevaa kuusikkoa ja männyn taimia vaihtelevasti. Lakiosia paremmasta vesitaloudesta kielivät korkeat sarat, niittynätkelmät, keltanot, kielot, metsämaitikka, isotalvikki, mustikka ja metsäälvejuuri.



Kuva 17. Yksittäinen ojanvarren kangasajuruohosaareke. Laji on uhanalaislukuksessa silmälläpidettävä. Kasvi on erittäin tärkeä harjusinisiiven ja muurahaissinisiiven toukkien ravinnonlähde, sillä kyseiset perhoset munivat ainoastaan kangasajuruohon kukkiin ja toukat syövät vain ajuruohoa. Myös ketosinisiiven ja kangassinisiiven toukat viihtyvät kangasajuruoholla.

Kasvi voi olla esimerkiksi ns. pihakarkulainen, sillä merkittäviä muita luontaisia esiintymiä ei ole aivan lähellä. Perhosia tai toukkia ei kohteessa havaittu.

3. Maaperä



Kuvat 18 ja 19. Harjualueen pinnassa näyttää olevan usean metrin paksuinen hienohiekkainen kerros. Katso myös kuvat 2, 5 ja 7.

4. Yhteenveto

Alueet ovat osin rakennettuja ja muokattuja. Myös luonnontilaisimmat alueet ovat muuttuneet tai kärsineet metsätaloustoimista. Alueen kasvillisuus vaihteli erittäin kuivasta jäkäläkankaasta tuoreehkon harjukankaan kasvillisuustyyppeihin. Kasvillisuus oli Jyrin / Ylämyllyn harjualueille tavanomaista. Alueelle havaittiin yksi kangasajuruohokasvusto kadun ojan varrella. Merkittäviä suojeltavia arvoja ei havaittu.

Yhteystiedot:

Liperin Kunta / elinympäristöpalvelut

Jukka Haltilahti, kaavoituspäällikkö puh. 0400 125 152, jukka.haltilahti@liperi.fi