

Ylämyllyn kortteleiden 300 - 305 ym. osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Elinympäristölautakunta 06.06.2023 § 88

Kaavamuutostarve on tullut esille kevään 2023 aikana. Hanketta ei ole esitetty kaavoituskatsauksessa.

Kaavamuutoksen lähtökohtana on Ylämyllyllä Laavupolun ja Vartiopolun ympäristössä voimassa oleva vuoden 1997 niin sanottu Jyrin teollisuusalueen asemakaava (TY korttelit 300–305 ja pohjoinen VL-alue). Kaavassa on osoitettu tonttitehokkuusluvuksi vain $e=0,20$ ja kerrosluvuksi II. Alueen maanomistajilta ja toimijoilta on tullut kannanottoja alueen vähäisestä rakennusoikeudesta, haitaten mm. toimintojen kehittämistä.

Esiin tulevia rakennusoikeuden yletyksiä voidaan ratkaista tapauskohtaisesti ja vain rajoitetusti poikkeamisilla. Alueen rakennusoikeuteen liittyvää laajempaa ongelmaa poikkeamisilla ei kuitenkaan voida ratkaista. Nyt laadittavalla kaavamuutoksella alueen tonttitehokkuusluvuksi tavoiteltaisiin teollisuusalueille yleistä $e=0,40$, minkä katsotaan riittävän myös täällä. Muita muutostarpeita ei maanomistajilta ole lähtötilanteessa tullut ilmi.

Aluetta tarkasteltaessa havaittiin myös seuraavia kunnan kaavamuutostarpeita:

- Edellä mainitun teollisuusalueen kaavan VL alueiden käyttöä voidaan tutkia esim. pallohallin rakentamisen yhtenä sijaintivaihtoehtona. Osittain hallin toimintoja varattaisiin myös edelleen pohjoispuolelle jatkuvalle VL alueelle (Jyri II asemakaava kunnanvaltuusto 24.3.2003 §17).
- Jyrin koulun ns. korttelin 300 asemakaavassa vuodelta 2019 on Eräpolun ja patteristontien risteysalue on myöhemmin rakennettu osin suojaviheralueille, eikä kaavassa osoitettuun kohtaan.
- Samalla päivitetään Ylämyllyn koulun toiminnoille varattujen alueiden ja asemakaavan vastaavuus yhteneväksi laajentamalla koulun aluetta korttelin 302 suuntaan nykyisen maanomistuksen mukaiseksi.

Alustava kaavamuutosalueen rajausta on esitetty liitteessä 1 olevassa ajantasakaavassa. Kaava-alueen rajausta voi muuttua kaavatyön tavoitteiden tarkentuessa.

Kaavatyö laaditaan kunnan omana työnä. Alueen TY kortteleissa toimijoille lähetetään tiedustelu kaavamuutokseen osallistumishalukkuudesta ja kaavan laadinnan kustannukset jaetaan osallisten kesken.

Vaikutusten arviointi	Kaavalla parannetaan merkittävästi alueen teollisten toimintojen kehittymistä ja työpaikkojen lisäämismahdollisuutta. Kaavalla mahdollistetaan merkittävien urheilu- ja virkistyspalveluiden sijoittuminen alueelle.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää esittää Liperin kunnanhallitukselle, että se käynnistää edellä selostetun Ylämyllyn kortteleiden 300–305 ja lähialueiden asemakaavan muutoksen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	kunnanhallitus
Toimeenpano	maankäyttö
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Kunnanhallitus 12.06.2023 § 144

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää edellä selostetun Ylämyllyn kortteleiden 300–305 ja lähialueiden asemakaavan muutoksen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Toimeenpano	maankäyttö
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 12.03.2024 § 39

331/10.02.03/2023

Kaavamuutoksen lähtökohtana on Ylämyllyllä Laavupolun ja Vartiopolun ympäristössä voimassa oleva vuoden 1997 niin sanottu Jyrin teollisuusalueen asemakaava (TY korttelit 300–305 ja pohjoinen VL-alue). Kaavassa on osoitettu tonttitehokkuusluvaksi vain e=0,20.

Alueen maanomistajilta ja toimijoilta on tullut kannanottoja alueen vähäisestä rakennusoikeudesta, haitaten mm. toimintojen kehittämistä. Edellä mainitun perusteella kunnanhallitus on päätöksellään 12.06.2023 § 144 päättänyt aloittaa Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen. Kaavamutoksesta on ilmoitettu ensikerran elinympäristölautakunnan 5.12.2023 § 144 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa vuodelle 2024.

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 (TY). Lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa on laajahko viheralue. Mukana on myös Patteristontien ja Eräpolun risteysalue rautatiehen saakka.

TY alueen tonttitehokkuusluku on alueella poikkeuksellisen alhainen $e=0,20$. Tavoitteena on nostaa sitä teollisuusalueille tyyppilliseen lukuun $e=0,40$. Osa alueen maanomistajista ei osallistu rakennusoikeuden nostamiseen, mutta ovat mukana kaava-alueen yhtenäistämiseksi ja kaavamääräysten päivittämiseksi yhtenäisiksi kaikille. Niiden tonttien omistajien kanssa, joiden rakennusoikeutta nostetaan, laaditaan kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavoitussopimus ja tarvittaessa erillinen maankäyttösopimus kaavoituskulujen ja muiden korvausten suorittamisesta.

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.

Kaava laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville 20.3.–12.4.2024 ja hankkeesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaava-asiakirjat päivämäärällä 1.3.2024 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi

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.

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan kohdassa kaavaselostuksen kohdassa 4.4.2 esitettyjä Liperin kunnan eri strategioita sekä kunnan päätöstä sijoittaa ns. Nuorten paikka alueelle.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville ja 2. kuuluttaa asemakaavan nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Rakennusvalvonta
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152