

# LIPERIN KUNTA

## VÄLIKANKAAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2 osa 1

Asemakaavan muutos koskee korttelia 218 ja 223 ja laajennus tilaa 75:116.

Asemakaavalla muodostuu teollisuusrakennusten korttelit 215 (osa) ja 223 (osa) sekä niihin liittyviä lähivirkistysalueita. Aikaisempi kortteli 218 muuttuu osaksi korttelia 215.

### KAAVASELOSTUS 10.4.2024



# Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1	Kaavan nimi ja tavoite .....	1
1.2	Alueen sijainti ja rajaus .....	1
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>2</b>
2.1	Alueen yleiskuvaus .....	2
2.2	Rakennettu ja arkeologinen kulttuuriympäristö .....	3
2.3	Liikenneverkko ja -yhteydet .....	3
2.3.1	Joukkoliikenne .....	3
2.4	Tekninen huolto .....	4
2.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	4
2.6	Maanomistus .....	4
2.7	Luonnonympäristö .....	5
2.7.1	Luontoselvitys 2022 .....	5
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Maakuntakaava .....	8
3.2	Yleiskaava .....	9
3.3	Asemakaava .....	9
3.4	Pohjakartta .....	11
3.5	Rakennusjärjestys .....	11
<b>4</b>	<b>VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>SUUNNITTELUTAVOITTEET</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET</b> .....	<b>12</b>
6.1	Asemakaavasunnittelun tarve .....	12
6.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
6.2.1	Osalliset .....	12
6.2.2	Vireilletulo .....	12
6.2.3	Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut .....	12
6.2.4	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen .....	12
6.2.5	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	15
6.2.6	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen .....	16
6.2.7	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen .....	17
6.2.8	Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset .....	18
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>18</b>
7.1	Kaavan rakenne .....	18
7.2	Aluevaraukset .....	18
7.2.1	Teollisuus- ja yritysalueet .....	18
7.2.2	Virkistysalueet .....	18
7.2.3	Sähköverkosto .....	19
7.3	Kaavan vaikutukset .....	20
7.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
7.3.2	Vaikutukset luontoon .....	20
7.3.3	Vaikutukset talouteen .....	20
7.3.4	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	21
7.4	Ympäristön häiriötekijät .....	21
<b>8</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>21</b>

## Liitteet

- Asemakaavakartta 1:2000
- Asemakaavan seurantalomake
- Luontoselvitys 2022 (sisällytetty myös kaavaselostukseen)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Kaavan nimi ja tavoite

Välikankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus 2 osa 1.

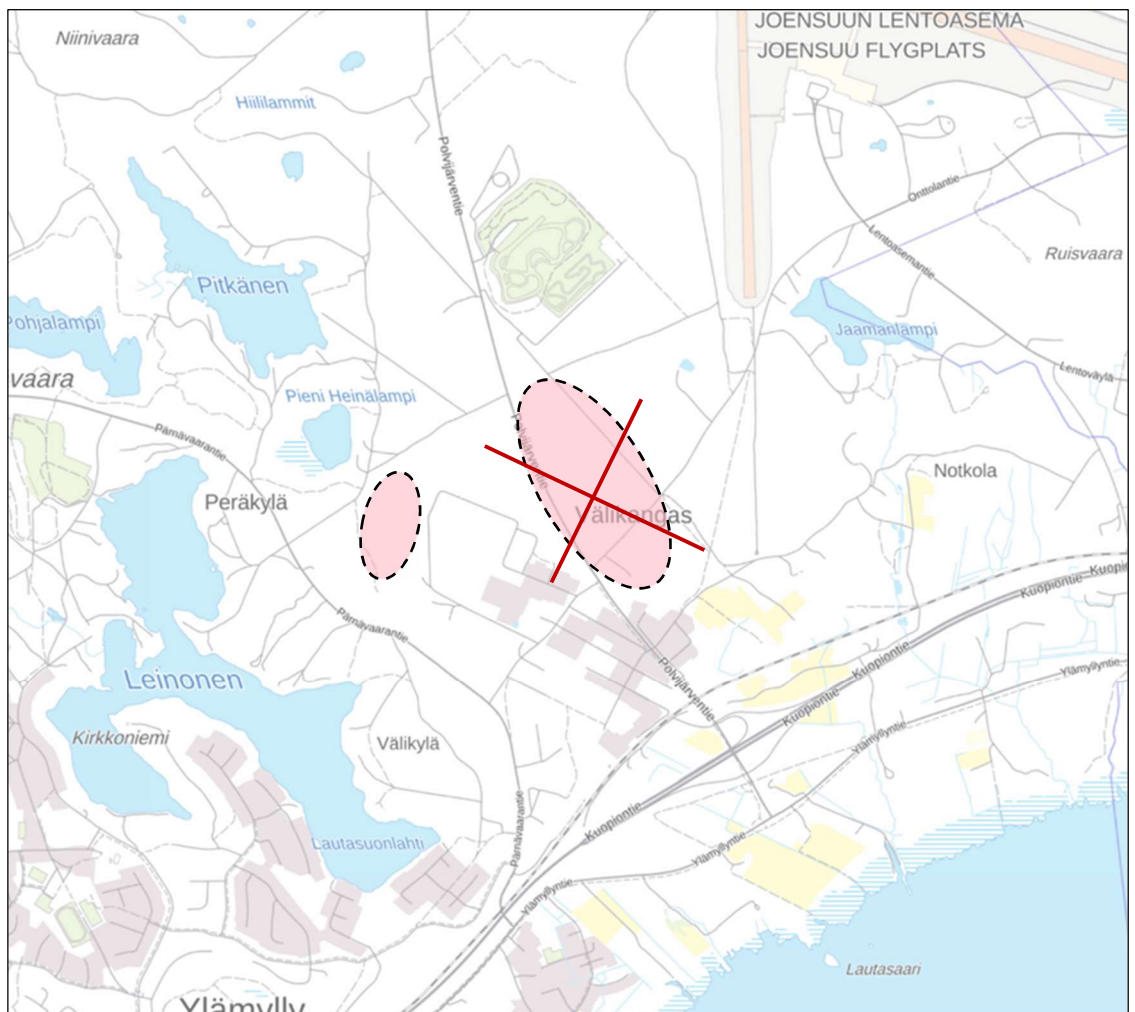
Valmistelu- ja ehdotusvaiheessa samassa kaavaprosessissa oli mukana myös Polvijärventien itäpuolinen laajahko alue (kts. kuva 1). Se jätettiin tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle maankäyttösopimukseen liittyvien keskeneräisyyksien takia. Kyseisen alueen asemakaava viedään mahdollisesti myöhemmin omana kokonaisuutenaan hyväksymiskäsittelyyn.

Nyt hyväksyttävä asemakaava on Liperin kunnan ja yksityisten omistuksessa. Tavoitteena on Välikankaan teollisuusalueen länsireunan korttelien 215 ja 233 laajentaminen länteen päin mahdollistamaan ko. tonteilla olevien yritystilojen laajentaminen.

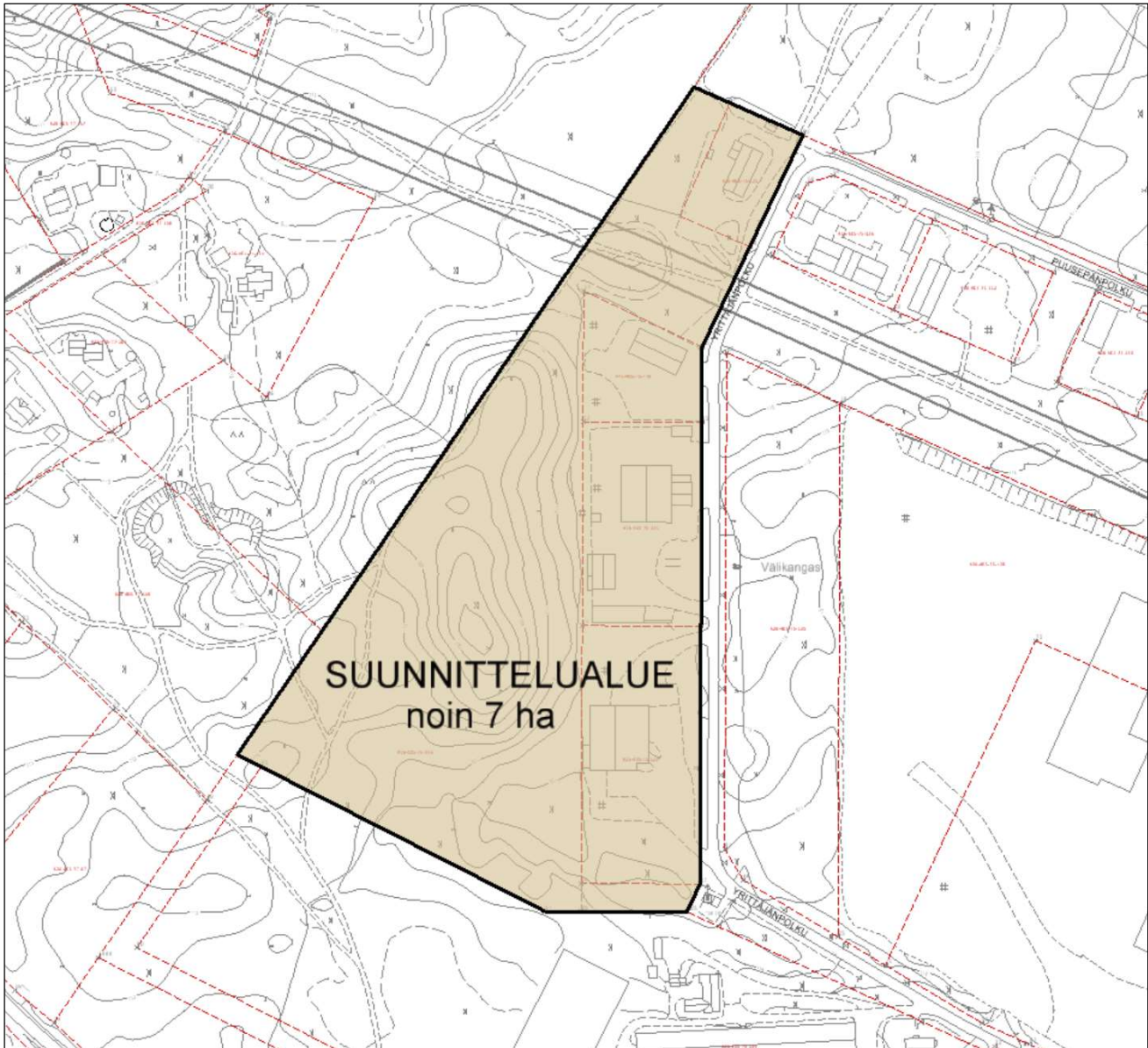
Kaavalaajennuksessa otetaan huomioon yritystoimintojen rakentamisen tarpeet.

## 1.2 Alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Ylämyllyn Välikankaan teollisuusalueen länsireunalla, Joensuun lentokentän läheisyydessä.



**KUVA 1: Asemakaavan muutos- ja laajennusalueen sijainnit (punaisella viivalla tässä vaiheessa kaavan hyväksymiskäsittelystä pois jätetty alue).**



**KUVA 2: Suunnittelualueen rajaus**

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue (noin 7 ha) sijoittuu välittömästi asemakaavoitetun ja osin rakennetun Välikankaan teollisuusalueen länsireunalle. Polvijärventien kautta on sujuva ja välitön yhteys valtatielle 9, joka johtaa läheiseen Joensuuhun ja Ylämyllyn muihin taajama-alueisiin. Myös Joensuun lentokenttä on alueen välittömässä läheisyydessä sen koillispuolella. Valtatien varrella kulkee rautatie.

Alueen maakunnallinen ja paikallinen sijoittuminen on erinomainen, hyvät liikenneyhteydet ja sijoittuminen kahden kehittyvän taajaman, Liperin Ylämyllyn ja Joensuun kaupunkialueen, väli-alueelle.

Rakennetun teollisuusalueen länsipuoleinen alue on tällä hetkellä rakentamatonta mäntymetsävaltaista kangasaluetta.



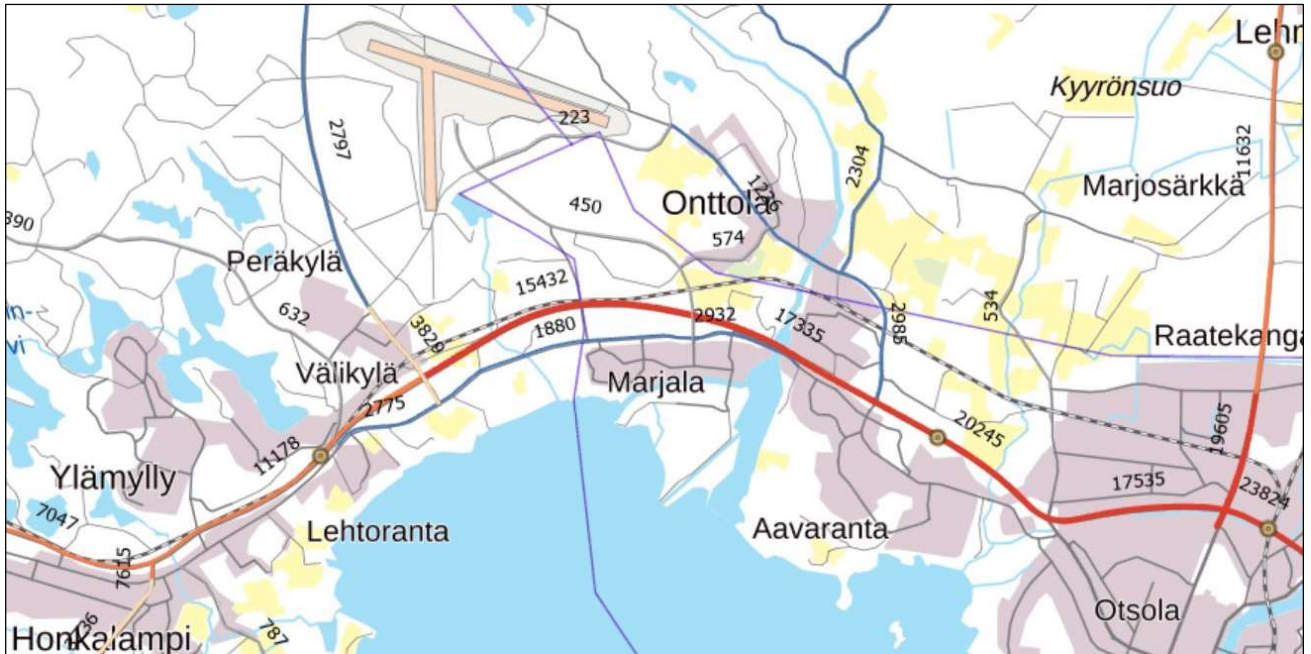
## 2.2 Rakennettu ja arkeologinen kulttuuriympäristö

Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole kulttuuriympäristö- tai rakennusperintökohteita.

Alueella ei myöskään tiedetä olevan muinaisjäännoksiä.

## 2.3 Liikenneverkko ja -yhteydet

Polvijärventien kautta on sujuva ja välitön yhteys Joensuuhun ja Ylämyllyn taajamiin johtavalle valtatielle 9. Joensuun lentokenttä on alueen välittömässä läheisyydessä. Valtatien varrella kulkee rautatie. Alla olevassa kuvassa on esitetty tieverkoston nykyisiä liikennemääriä.

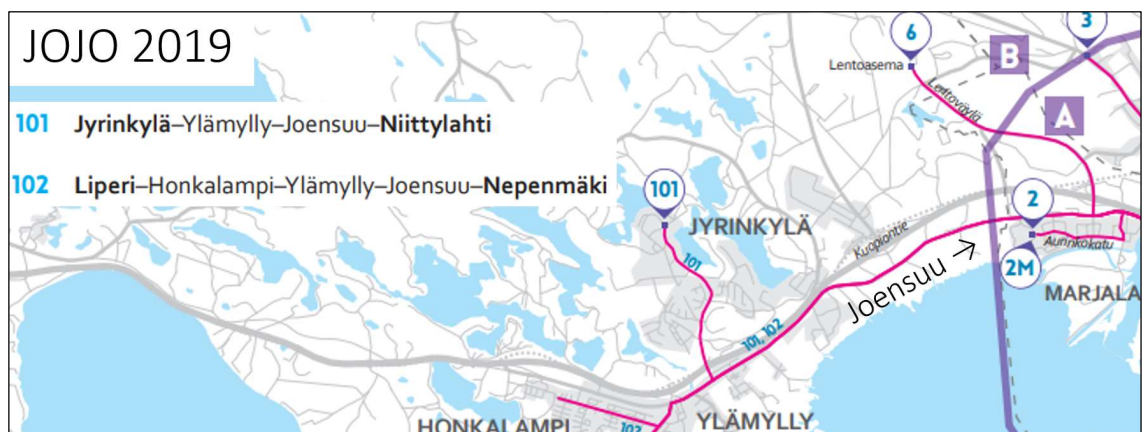


KUVA 3: Tieverkoston nykyisiä liikennemääriä.

### 2.3.1 Joukkoliikenne

Alueelle liikennöi seudullista sekä pitkänmatkaista joukkoliikennettä. Pitkänmatkainen joukkoliikenne liikennöi valtatieä pitkin. Seudullinen joukkoliikenne liikennöi myös Ylämyllyntiellä.

Ylämyllyntietä kulkee bussilinjat 101 ja 102 Liperin ja Joensuun välillä. Polvijärventietä kulkee linja Polvijärvi-Joensuu.



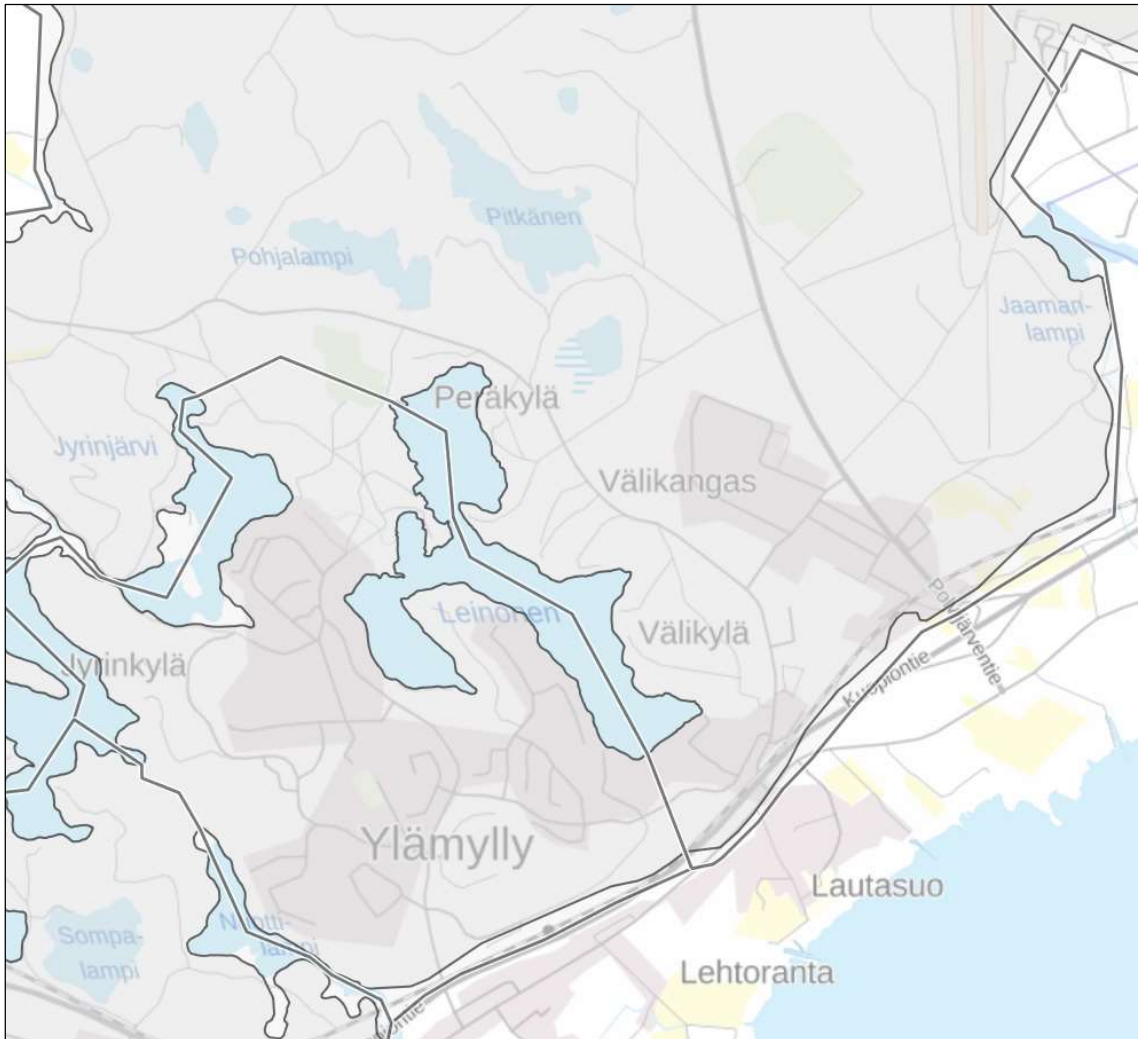
KUVA 4: Joukkoliikennedyhteyksiä.

## 2.4 Tekninen huolto

Ylämyllyn taajama kuuluu kokonaisuudessaan kunnan vesi- ja viemärihuollon piiriin.

## 2.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Konivaaran pohjavesialueella, numero/tunnus 0742611, alueluokka: 1E: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva Ylämyllyn lisävedenottamo.



**KUVA 5: Kaava-alue sijoittuu Konivaaran pohjavesialueelle (Karttapalvelu, Liperin kunta, Ympäristö SYKE, 2022).**

Suunnittelualueilla tai niiden läheisyydessä ei ole varsinaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## 2.6 Maanomistus

Asemakaavoitettavat alueet ovat Liperin kunnan ja yksityisten omistuksessa.

## 2.7 Luonnonympäristö

Ylämyllyn alueelle on tehty useita luontoselvityksiä viimeisten reilun 20 vuoden aikana. Viimeisimmät luontoselvitykset on tehty vuonna 2020 ja vuonna 2022, koskien Välikankaan asemakaavan laajennusalueita.

Selvityksissä ei alueilla ole todettu mitään erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue on kuivahkoa osin uudistuvaa nuorehkoa mäntykangasta Konivaaran pohjavesialueella.

### 2.7.1 Luontoselvitys 2022

Välikankaan Teollisuusalueen länsireunassa jo käytössä olevien tonttien länsipuoleiselle laajennusalueelle tehtiin luontoselvitys kesällä 2022 (FM Jari Hietaranta, Ekotoni Ky).

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 14.7.2022 kulkemalla alue jalkaisin läpi. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden kasvilajistoa. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja alueen linnustosta. Maastokäynnin aikana sää oli noin +20 ja aurinkoinen.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 7/2020
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2020
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuvat, 23.7.2020



KUVA 6. Selvitysalueen rajaus



Kuvat 7 ab. Alueen kasvillisuus on tavanomaista kuivahkoa mäntykangasta. Puusto on käsiteltyä.





**Kuvat 8 ab. Suppakuoppa ja sen lähiympäristöä. Puusto on laajennusalueella voimakkaasti siemenpuu asentoon harvennettua kuivahkoa kangasta tai nuorta taimikkoa ja muutosalueella kasvillisuutta ei käytännössä ole.**

#### **Suojelualueet ja uhanalaiset lajit**

Selvitysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu suojelualueita. Alueelta ei ole tiedossa huomionarvoisten lajien esiintymätietoja Ympäristöhallinnon Laji Gis – tietojärjestelmän tietojen perusteella.

#### **Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys**

Teollisuusalueen länsipuolinen laajennusalueen metsä on kuivahkoa, varttunutta mäntykangasta.

Alueella on myös nuorta mäntytaimikkoa alueen eteläosassa. Geomorfologisesti muusta ympäristöstä on suppakuoppa nykyisen Välikankaan teollisuusalueen pohjoispuolella. Muutosalueella kasvillisuutta ei käytännössä ollut lainkaan.



**Kuvat 9 ab. Suppakuopan kasvillisuutta; lajistossa mm puna-ailakki, metsälauha, idänkattara, punanata, koiranputki, rätvänä, heinätahtimö, huopaohdake ja tuoksusimake.**

Havainnot alueen linnustosta olivat melko vähäiset. Varmasti myös myöhäisellä inventointiajankohdalla oli merkitystä, mutta joitain havaintoja alueen lajistosta maastossa tehtiin. Monet eivät varmastikaan pesi alueella:

Metsäviklo 1 p, Peippo 1 Äp, Talitiainen 1 p, Kirjosieppo 1 yl, Räkättirastas, yl

#### **Havaintojen yhteydessä käytetyt lyhenteet:**

DIR = EU:n lintudirektiivilaji  
EN = erittäin uhanalainen lintulaji Suomessa  
EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji  
NT = silmällä pidettävä lintulaji Suomessa  
VUL = vaarantunut lintulaji Suomessa  
k = koiraspukuinen  
n = naaraspukuinen  
kn= koiras ja naaras  
pm = maastopoikanen  
p = paikallinen  
Äp = laulava paikallinen  
yl = ylilentävä



## **Luontotyytit**

### **Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit**

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppisiä.

### **Vesilain mukaiset luontotyytit**

Selvitysalueella ei ole vesilain (2:11§) mukaisia vesiluonnon suojelutyyppisiin kuuluvia kohteita.

### **Metsälain mukaiset luontotyytit**

Selvitysalueella ei ole www.metsaan.fi tietokannan perusteella sijaitsevan eikä maastokartoituksessa havaittu metsälain (10§) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

### **Uhanalaiset luontotyytit**

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja (Raunio ja muut, 2009) luontotyyppisiä. Alueen metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä.

## **Lajit**

### **Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativat lajit**

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu Luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisia lajeja eikä niiden elinympäristöjä.

### **Erityisesti suojeltavat lajit**

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

### **Uhanalaiset lajit ja Suomen vastuulajit**

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja.

### **Luontodirektiivin I liitteen lajit (linnut) ja Suomen uhanalaislajisto (linnut)**

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu silmälläpidettäviä tai alueellisesti uhanalaisia lajeja. Maastokäynti toteutettiin verraten myöhään linnustokartoituksen kannalta, mutta alueen nykyinen luonto antaa perustellusti aiheen olettaa, että lajisto on melko niukkaa.

## **Yhteenveto**

Välikankaan asemakaavan laajennusalueen luontoa leimaavat varttuneet ja osin uudistuskypsät kuivahkot mäntykankaat. Metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä ja niiden lahoppuusto on määrältään ja laadultaan hyvin niukkaa. Puusto on yksilatuksista, noin 60–90-vuotiaista. Myös lehti-puustoa on hyvin niukalti.

Selvitysalueella ei ole metsä- tai vesilain mukaisia erittäin tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita eikä uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä tai linnustoa.

## **Kirjallisuus**

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. ja Uotila, P. (toim.) (1998). Retkeilykasvio. Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo. Helsinki.

Hyvärinen Esko, Juslén, Aino, Kemppainen, Eija, Uddström, Annika, Liukko, Ulla-Maija (toim.) (2019). Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 704 s.

Kontula Tytti ja Anne Raunio (toim.) (2018). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018, osat 1 ja 2. Suomen Ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö 2018.

Liukko, Ulla-Maija, Heikki Henttonen, Ilpo K. Hanski, Kaarina Kauhala, Ilpo Kojola, Eeva-Maria Kyheröinen ja Janne Pitkänen (2016). Suomen nisäkkäiden uhanalaisuus 2015. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus. 34 s.

Meriluoto, M. ja Soininen, T. (1998). Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Tapio.

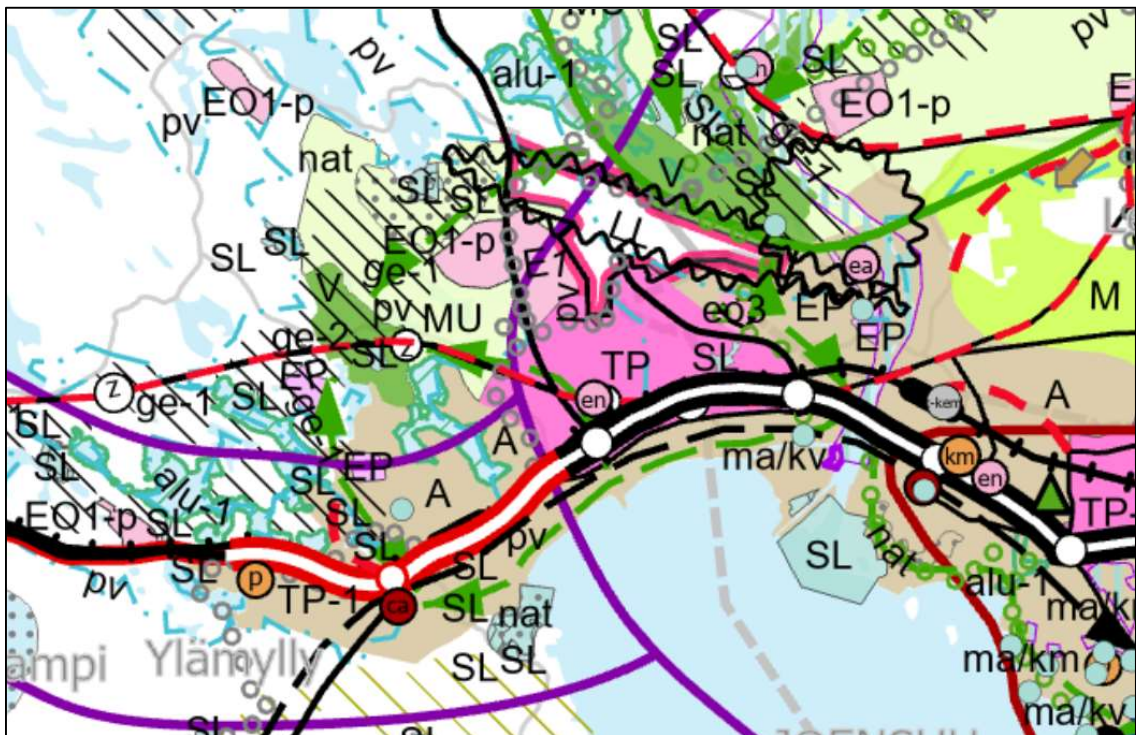
### 3 Suunnittelutilanne

#### 3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti 21.12.2015 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaavatyö oli luonteeltaan kokonaismaakuntakaavan tarkistus eli tavoitteena oli saattaa maakuntakaava ajan tasalle. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus määräsi 23.11.2020 maakuntakaavan tulemaan voimaan. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 kumosi voimaan tultuaan kaikki aikaisemmat voimassa olevat neljä vaihemaakuntakaavaa.** Vain 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet jäävät edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on työpaikka-alue (TP). Suunnittelualueella koskee myös merkintä tärkeästä tai vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (pv) Konivaara. Lisäksi nuolimerkinnällä on osoitettu viheryhteystarve (Hirsiniemi-Pärnävaara). Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee 110 kV pääsähkolinjat (Joensuu-Etelä-Savo, Joensuu-Viinijärvi) ja osoitettu varaus ohjeelliselle 400 kV pääsähkolinjalle (Huutokoski-Kontiolahdi).



**KUVA 10. Ote Pohjois-Karjalan voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä**

#### Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe

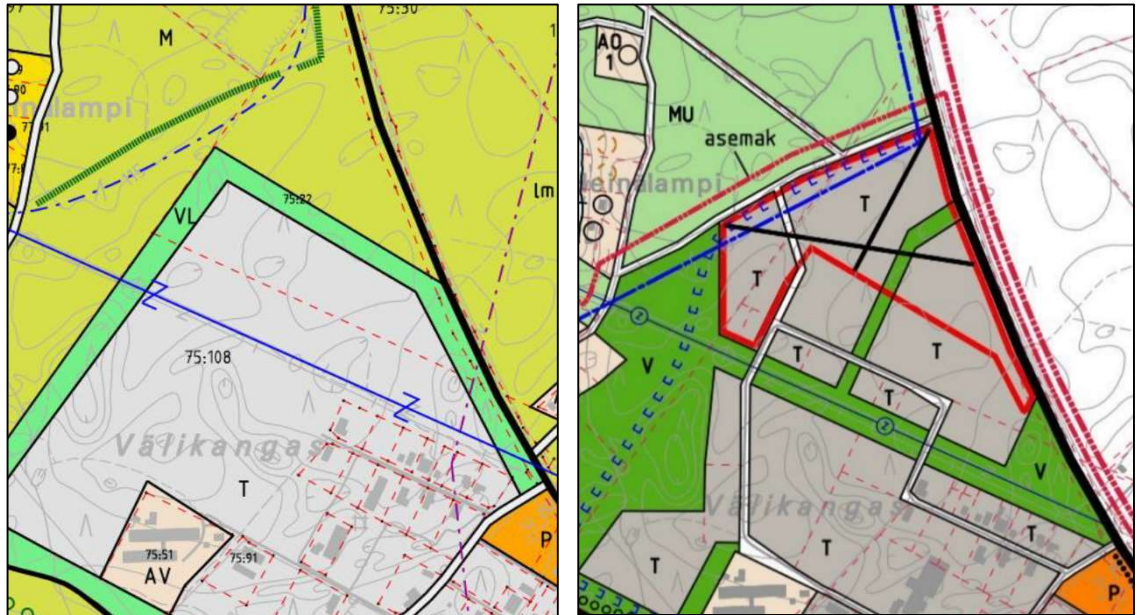
Maakuntakaava 2040 1. vaiheen on hyväksynyt maakuntavaltuusto 13.6.2022. Kaavassa esitetään mm. soihin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia teemoja. Tässä maakuntakaavassa ei kohdistu merkintöjä Ylämyllyn Välikankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennusalueelle.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) tulee luonnoksena nähtävälle vuoden 2024 aikana.

### 3.2 Yleiskaava

Asemakaavoitettavaa aluetta koskettaa osin kaksi voimassa olevaa osayleiskaavaa; 20.6.2000 vahvistettu Ylämyllyn osayleiskaava ja 25.1.2010 hyväksytty Ylämyllyn osayleiskaavamuutos.

20.6.2000 vahvistettu Ylämyllyn osayleiskaava on voimassa siltä osin kuin 25.1.2010 hyväksytty Ylämyllyn osayleiskaavamuutosta ei ole vahvistettu. Nyt suunniteltavalle alueelle tai sen läheisyyteen on osoitettu mm. seuraavia merkintöjä: teollisuus- ja varastoalue (T), erityisalue, lähivirkistysalue (VL), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) sekä tärkeä pohjavesialueen raja (pv 1). 25.1.2010 hyväksytyssä Ylämyllyn osayleiskaavamuutoksessa on nyt suunniteltava alue osoitettu teollisuus- ja varastoalueiksi (T) ja virkistysalueeksi (VL).

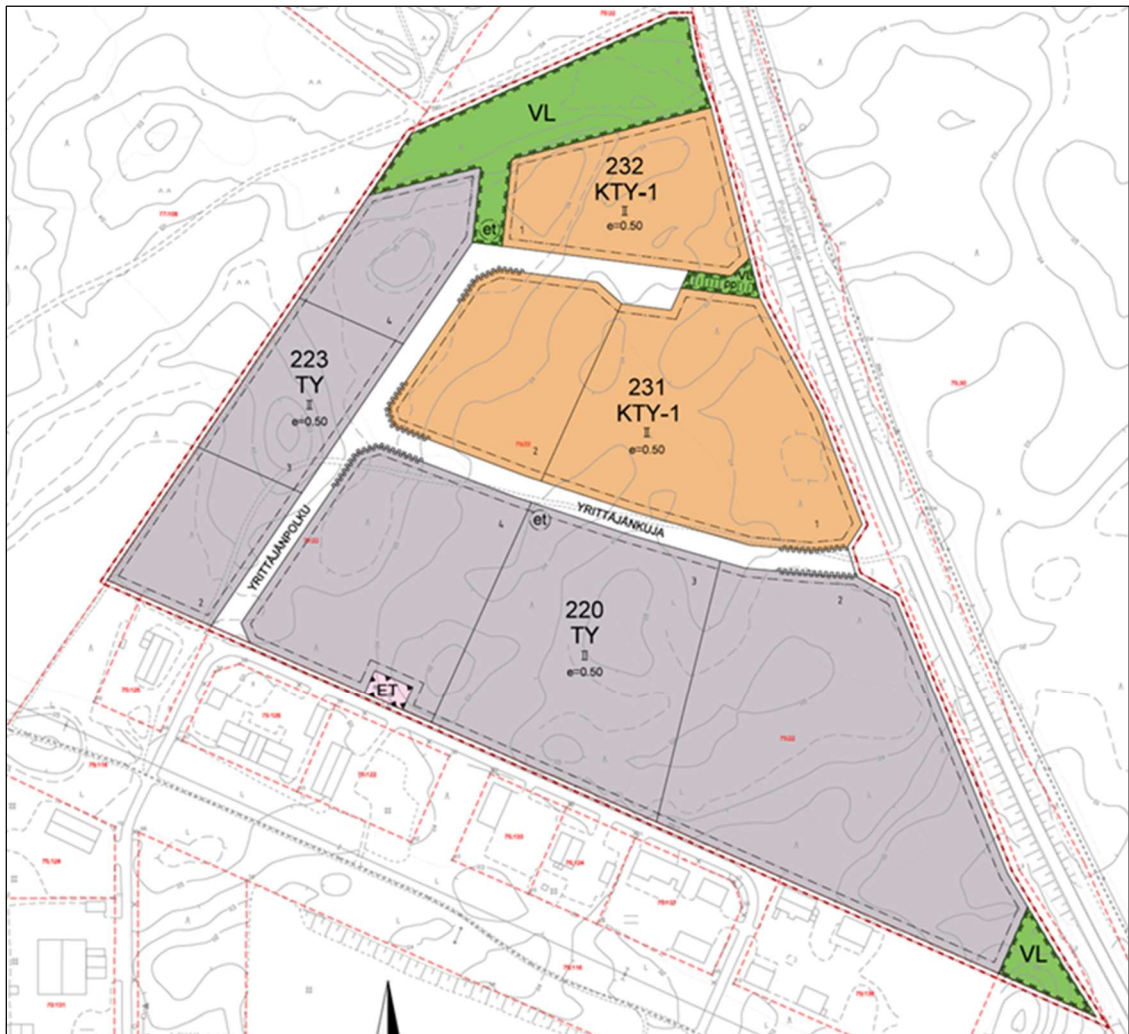


**KUVA 11 ja 12: Otteet Ylämyllyn osayleiskaavoista, vasen vuodelta 2000 ja oikea vuodelta 2010 (punaisella rajattu alue + mustat ruksit – v. 2010 kaava ei ole voimassa siltä osin).**

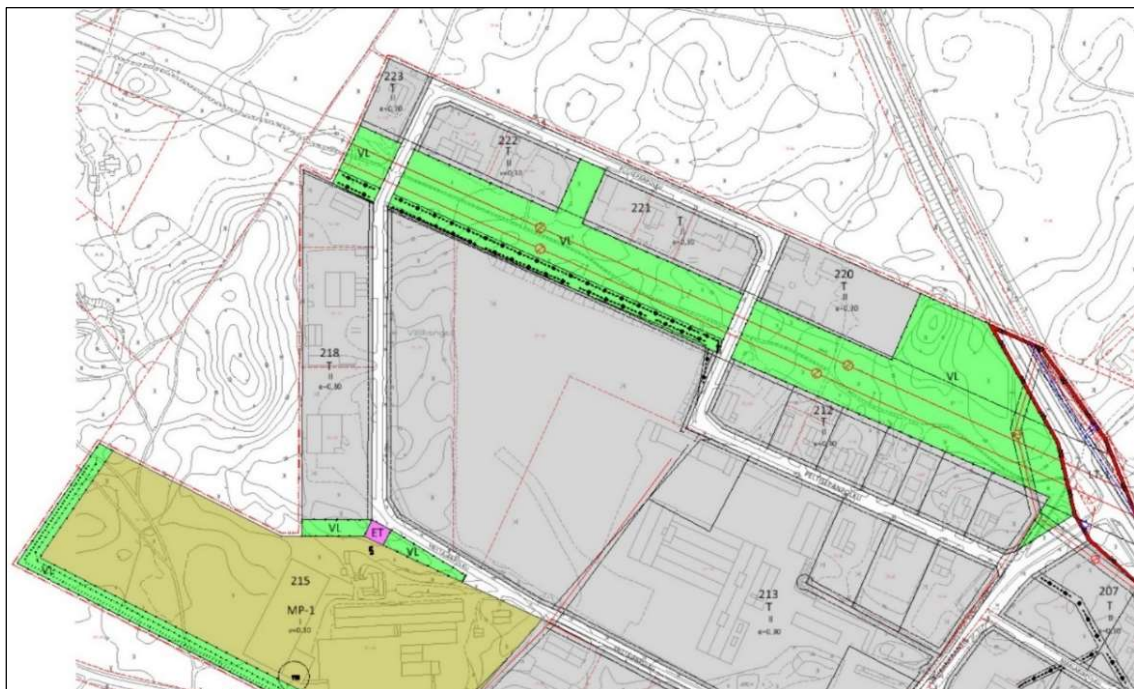
### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualue rajautuu välittömästi voimassa oleviin asemakaavoihin (kts. kuvat 13 ja 14) ja osittain voimassa olevan asemakaavan päälle (korttelien 218 ja 223 sekä niihin liittyvillä VL-alueilla).





**KUVA 13: Välikankaan asemakaavan laajennus 1, kv hyväksynyt 30.5.2022**



**KUVA 14: Ote Ylämyllyn ajantasa-asetusta-asetusta (vuoden 2022 alussa).**

### 3.4 Pohjakartta

Suunnittelualueella on käytössä Liperin kunnan ylläpitämä numeerinen 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta.

### 3.5 Rakennusjärjestys

Liperin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

## 4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat nyt asemakaavoitettavaa aluetta erityisesti seuraavilta osin:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan **monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä**. Luodaan **edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi** sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat **joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa**.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta **arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä**.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä **viheralueverkoston jatkuvuudesta**.

## 5 Suunnittelutavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa oleville teollisuustonteille laajennusmahdollisuus.

## 6 Asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheet

### 6.1 Asemakaavas suunnittelun tarve

Olevilla teollisuusyrityksillä on tarvetta laajentaa tonttejaan niiden taustalla olevalle kunnan omistamalle metsätalousalueelle. Tämä edellyttää asemakaavan laajentamista.

### 6.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 6.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2000) myötä asemakaavoituksen ominaisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että eri intressiryhmien (osallisten) mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn on riittävän laajaa, oikeisiin asioihin kohdistuvaa ja oikein ajoittuvaa.

Suunnitteluun osallistutetaan päättäjät, kuntalaiset ja ne intressiryhmät, joita tarkastelualueen kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### Keskeiset osalliset:

- Liperin kunta, hallintokunnat, päättäjät
- Maanomistajat
- Lähialueen asukkaat ja muut toimijat
- Kuntalaiset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Pohjois-Savon ELY-keskus liikenne- ja infrastruktuuri
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan Virkistysreittistöyhdistys ry
- Teknisten verkkojen haltijat

#### 6.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) on pidetty nähtävillä 17.10.2019-10.11.2019.

#### 6.2.3 Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut

Kunta on käynyt neuvotteluja alueen asemakaavan laadinnasta Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa.

#### 6.2.4 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos (koko laajuudessaan, jolloin lausunnot koskettivat Polvijärventien länsi- ja itäpuolista aluetta) oli nähtävillä 19.3.–13.4.2020. Siitä annettiin kahdeksan (8) lausuntoa. Seuraavassa on **tiivistelmä lausunnoista ja vastineet niihin.**



## **1. Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, lausunto 8.4.2020:**

Maakuntaliitto lausui kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joulukuussa 2019, pyytäen huomioimaan maakuntakaavamerkinnot. Nyt maakuntaliitto huomauttaa, että asemakaavaluonnoksen kartalla tai selostuksessa ei ole selkeästi kerrottu, miten Pyhäselän rannan ja Pärnävaaran välinen viheryhteystarve turvataan. Asemakaavassa on jätetty suojaviheralueita, joille selostuksen mukaan on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä tai ulkoilureitti. Asemakaavassa olisi hyvä täsmentää mahdollistaako tehty ratkaisu viheryhteyden toteuttamisen koko matkalla Pyhäselän rannan ja Pärnävaaran välillä.

Maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavalaajennuksen kaavaluonnokseen.

### **Vastine:**

Maakuntakaavan viheryhteystarve -merkintä on periaatteellinen. Yhteys on mahdollista toteuttaa osin Välikankaan teollisuusalueen läpi jo asemakaavoitetulla viherkäytävällä ja toisaalla Polvijärventien itäpuolella kiertäen koko teollisuusalueen sen pohjoispuolitse edelleen Pärnävaaralle.

## **2. Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, lausunto 15.4 2020:**

Kaavaluonnoksessa osoitetut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varasto- (TY) sekä liike- ja toimistorakentamisen (KTY) korttelialueet sijoittuvat pohjavesialueelle. ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksiin on sisällytetty määräyksiä pohjaveden pilaamisen estämiseksi.

### **ELY-keskus lausuu pohjavesialueiden osalta seuraavaa:**

Pohjavesialueen määrittämisen ja luokituksen osalta asemakaavaluonnoksen alueella pohjavesialueen luokka on muuttunut ja vanhat pohjavesialueet 0742611 A ja B on yhdistetty. Uusi pohjavesialue on Konivaara, numero/tunnus 0742611, alueluokka: 1E: *Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.* Pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva Ylämyllyn lisävedenotto. Pohjavesialue luokitellaan E-luokkaan usean 2 vesienhoitoasetuksen mukaisen E-luokituksen johtavan pohjavedestä suoraan riippuvaisen ekosysteemin vuoksi. ELY-keskuksen tiedossa olevia lähteikköjä ei sijaitse kaavaluonnoksen alueella.

Kaavamerkinnoissa- ja määräyksissä on huomioitu kohdealueen sijoittuminen pohjavesialueelle. Lisäksi kaavamääräyksissä on syytä tuoda informatiivisesti esille, että pohjavesialueella on kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pääsääntöisesti kielletty. (Liperin kunnan ympäristönsuojelumääräykset 2019, 5 §).

### **Asuminen**

Kaavaselostuksessa mainitaan, että alueelle on nykytilanteen mukaisesti osoitettu yhden rakennuspaikan erillispientalojen (AO-2) korttelialue. AO-2 -korttelialueelle on kaavakarttaan merkitty olemassa olevan asuinrakennuspaikan muodostavat kiinteistöt, yhteensä yli 6000 m<sup>2</sup>, yhdeksi tontiksi tonttitehokkuudella e=0,25, mikä tarkoittaisi n.1500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusoikeus vaikuttaa varsin suurelta yhdelle asuinrakennuspaikalle. Myös kaavamääräyksessä on annettu rakentamisen määrää koskevia tonttikohtaisia määräyksiä, mikä jättää tontin rakentamismahdollisuudet tulkinnanvaraiseksi. Teollisuustoiminnan sijainti lähellä asumista muodostaa aina riskin asumisviihtyvyydelle, minkä vuoksi asuinrakentamisen määrää alueella ei tulisi nykyisestään merkittävästi lisätä. ELY-keskus esittää kaavaan selvennettäväksi, millaista rakentamista alueella olevalle asuinrakennuspaikalle on tarkoitus mahdollistaa.

### **Virkistys ja luonnonympäristö**

Rakentamiseen osoitetut alueet ulottuvat kaava-alueen pohjoisosassa myös yleiskaavojen M ja MU-alueille. Kaavaselostuksessa tätä yleiskaavojen ohjausvaikutuksesta poikkeavaa ratkaisua ei ole perusteltu. Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, onko suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä

ulkoilun ohjaamistarvetta tai olemassa olevia virkistysreittejä sekä miten riittävät viheryhteydet on turvattu.

ELY-keskus esittää, että kaavassa tulee tarkastella em. reitistöjä ja viheryhteyksiä koskevat tarpeet sekä näiltä osin suunnittelualan kytkeytymistä myös ympäröivään maankäyttöön.

ELY-keskus esittää myös, että luontoselvitys tehdään, vaikka kaavan lähtötietojen ja ilmakuvatarkastelun perusteella kaava-alueella ei todennäköisesti ole merkittäviä luontoarvoja, asian varmistamiseksi.

**Vastine:**

Kaavamääräyksiin lisätään, että pohjavesialueella on kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pääsääntöisesti kielletty.

AO-2 -korttelissa rakentamistehokkuudeksi osoitetaan  $e=0.15$  ( $e=0.25$  sijaan). Näin ko. alueille ei mahdollistu liian suuria rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia asuinrakentamiselle. Kaavamerkintähän sallii asutuksen ohella alueelle soveltuvaa ympäristöhäiriötöntä yritys-, toimisto-, varasto ym. toimintaan liittyvää rakentamista enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

Maakuntakaavassa on todettu viheryhteystarve. Ko. merkintä on periaatteellinen. Yleiskaavatasolla yhteys on mahdollista toteuttaa nyt asemakaavoitettavan teollisuusalueen pohjoispuolisen rakentamiselta vapaan alueen kautta. Yhteys on mahdollista toteuttaa myös osin Välikankaan teollisuusalueen läpi jo asemakaavoitetulla viherkäytävällä ja toisaalla Polvijärventien itäpuolella kiertäen koko teollisuusalueen sen pohjoispuolitse edelleen Pärnävaaralle.

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2020.

**3. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue, lausunto 8.4.2020**

P-S ELY-keskus tuo lausunnossaan esille Polvijärventiehen liittyviä liikenteellisiä kannanottoja.

**Vastine:**

Lausunnossa mainittu liikenneselvitys on laadittu ja se on liitetty osaksi kaava-aineistoa.

**4. Pohjois-Karjalan museo, lausunto 6.4.2020:**

Alueella ei sijaitse tunnettuja Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriperintöä. Lidar-korkeusmallin perusteella kaava-alueella on kuitenkin nähtävissä kuoppia, jotka saattavat olla Joensuun lentokentän pommituksessa syntyneitä kraattereita, pyyntikuoppia tai muita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museo ei edellytä kaava-alueen arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia, mutta museon edustajan toimesta tarkastetaan alueella korkeusmallissa näkyvät anomaliat ja havainnoista laaditaan asianomaisille lähetettävä raportti ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen.

**Vastine:**

Museo ei ole vielä toimittanut mainitsemaansa korkeusmallitarkastelua kunnalle.

**5. Suomen Metsäkeskus, itäinen palvelualue, lausunto 25.3.2020:**

Metsäkeskus painottaa, että kaavoituksessa ja sen ratkaisujen toteuttamisessa tulee ottaa huomioon mm. ympäristötukisopimukset, jotka ovat voimassa 10 vuotta. Sopimusaikana tehdyt toimenpiteet voivat johtaa tuen takaisin perintään. Lisäksi kaavoittajan tulee ottaa huomioon se, että metsälaki on voimassa yleisvaikutteisissa yleiskaavoissa ainoastaan V ja M -alkuisilla aluemerkinnoilla. Esimerkiksi ns. valkoisella alueella metsälaki ei ole voimassa.

Metsäkeskuksen yksityiskohtaisia huomioita kaava-alueesta:

Alueella ei ole metsäkeskuksen tiedossa olevia metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei ole ympäristötukikohteita eikä muita tiedossa olevia monimuotoisuuskohteita. Alue sijaitsee II-luokan pv-alueella. Luonnosvaiheen kaavamerkinnöissä ja määräyksissä alue pääosin TY, KTY-1, EN ja EV alueita, joissa ei sovelleta metsälakia.

#### **6. Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, lausunto 8.4.2020:**

Asemakaavan alueella sijaitsevat Fingridin 110 kV voimajohdot Huutokoski-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti. Pidemmällä aikavälillä kantaverkon kehittämisessä on varauduttu myös uuteen 400 kV voimajohtohankkeeseen Huutokoski-Kontiolahti, joka sijoittuu asemakaava-alueelle. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on varaus tälle uudelle 400 kV voimajohdolle merkinnällä ohjeellinen pääsähkölina.

##### Vastine:

Sille osin kuin kaava-alueelle sijoittuu nykyistä 110 kv voimajohtoa, kaavaan merkitään sähköjohtoaluevaraus-merkintä 62 m leveänä (varautuminen 400 kV voimajohtoon). Merkintään sisällytetään maininnat voimajohtojen rajoituksista istutuksille, jotka tulee ottaa huomioon alueiden tarkemmissa toteutussuunnitelmissa. Kyseinen johtoalue sijoittuu jo nykyisellään alueen halki kulkevalle lähivirkistysalueelle (VL), jonka leveys on noin 60 m. Näin ollen johtoaluevaraus ulottuu osittain teollisuuskortteleiden (pääasiassa jo rakennettujen) sisäpuolelle.

#### **7. Telia Finland Oyj, lausunto 18.3.2020**

Teliällä ei lausuttavaa kaavaluonnokseen.

#### **8. Pohjois-Karjalan sähkön lausunto 24.3.2020**

Lausunossa esitetään uusille ns. puistomuuntamoille osoitettavat aluevaraukset. Lisäksi alueella oleva 20 kV ilmajohto tarvitsee kaavaan johtoaluevarauksen (leveys 6m).

##### Vastine:

Lausunnon mukaisesti muuntamoille osoitetaan aluevaraus merkinnällä; et Yhdyskuntateknistä huoltoa (muuntamo) varten varattu alueen osa. Ilmajohdolle osoitetaan ”sähköjohtoa varten varattu alueen osa” -merkintä.

#### **9. Liperin Moottorikerho ry/Pohjois-Karjalan Virkistysreittiyhdistys ry, lausunto 5.4.2020:**

Yhdistykset lausuvat, että alueella nykyisin olevalle kelkkauralle tulisi varata kaavoihin sijoituspaikka. Sijoituksen tulisi mahdollistaa uran jatkuminen nykyisille linjoille Polvijärventien varteen ja Jyrin kylän suunnasta tulevaan uraan. Yhdistykset toivovat nykyisen kelkkauralinjauksen säilymistä, mutta lausunnoissaan esittävät myös vaihtoehtoista, osayleiskaavan linjauksen mukaista linjausta kelkkauralle.

##### Vastine:

Moottorikelkkauran sijaintia ei ratkaista tässä asemakaavassa, vaan erillisissä reittisuunnitelmissa.

### 6.2.5 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi (1) mielipide.

#### **Henkilö A, mielipide 13.4.2020:**

Asemakaavaluonnoksen perusteella henkilö A esittää, että alueen kaavoittamista teollisuuskäyttöön kannattaisi vielä selvittää, koska alue sijaitsee Konivaaran E-luokan pohjavesialueella ja jonka alueelle on jo sijoitettu runsaasti riskitoimintoja.

Henkilö A kommentoi alueen saavutettavuudesta, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin viitaten, että alueen saavutettavuus ei vielä toteudu kappaleessa 7.2 todetulla ”Polvijärventien



varsilla suojaviheralueet *mahdollistavat tarvittaessa* myös esim. kevyen liikenteen väylän rakentamisen, jatkamalla alueen eteläpuolista jo rakennettua kevyenliikenteen väylää Polvijärventien varrella”. Hän esittää, jotta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulisivat riittävällä tavalla huomioitua, tulee kevyenliikenteen väylä sisällyttää asemakaavaan liikenneympyrän ja muiden tielinjausten tavoin vähintään niihin suuntiin, joihin suurin osa kevyenliikenteen työmatkaliikenteestä suuntautuu (Polvijärventie etelään päin sekä Jyrin suuntaan Välikankaantielle ja Pärnavaarantielle).

Henkilö A esittää asemakaavaselostuksen luonnoksen virheiden korjauksia seuraaviin asemakaavaluonnoksen selostuksen kappaleisiin:

Kappale 2.6 – mainitsee, että pohjavesialue on luokiteltu keväällä 2020 luokkaan E. Lisäksi huomauttaa, että suunnittelualueen läheisyydessä on mm. seuraavia ympäristöhäiriöitä (esim. melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä) aiheuttavia toimintoja: nykyinen teollisuusalue, Ylämyllyn moottorirata, ajoharjoittelurata, Hiililampien soranottoalue, lentokenttä, pylväsmuuntamot, pilaantuneet maa-alueet, öljysäiliöt, viemäriverkostoon kuulumattomat kiinteistöt, tiestön suoлаaminen, vaaralliset kuljetukset tiellä ja radalla.

Kappale 2.8 -huomauttaa, että asemakaavaselostuksessa on syytä mainita, että kaavoitettavana oleva alue on osa geohistoriallisesti arvokasta Jaamankankaan aluetta.

Kappale 7.4 – huomauttaa, että kaavoitettavalla alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee asutusta ja loma-asutusta, joten meluun, ilmapäästöihin, hajuihin ym. ympäristöhaittojen ehkäisyyn pitää kiinnittää kaavassa huomiota.

#### **Vastine:**

Asemakaavaan lähtökohtana on, että kaikki alueelle tuleva rakentaminen on ympäristöhäiriötöntä, ottaen huomioon mm. pohjavesien suojelun. Kaavaselostukseen on lisätty kesällä 2020 ja kesällä 2022 laadittujen luontoselvityksien sisältö.

### 6.2.6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Koko laajuudessaan (kts. kuva 1 sivulla 1) nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta annettiin seitsemän (7) lausuntoa. Kyseisistä lausunnoista on tähän koottu yhteenveto nyt käsiteltävänä olevan kaava-alueen osalta.

Lausunnot antaneilla Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella, Pohjois-Karjalan museolla, Pohjois-Karjalan Sähköllä ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa nyt käsiteltävänä olevan asemakaava-alueen osalta.

#### **1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, lausunto 14.10 2022:**

P-K ELY-keskus esittää kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin pohjavesialueen osalta täsmennyksenä ja lisäyksenä seuraavaa: ”3. Alueella tulee ottaa huomioon sen kuulumisen 1E-luokan pohjavesialueeseen, jolla ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Teollisuus- ja varastotoimintojen rakentamiseen osoitetut alueet ulottuvat kaava-alueella myös osayleiskaavojen M ja MU-aluevarauksille, joista MU-alueelle on osoitettu ohjeellisia moottorikelkka- ja ulkoilureittiyhteyksiä. Asemakaavaehdotuksessa yleiskaavojen ohjausvaikutuksesta poikkeavaa ratkaisua ei kuitenkaan ole perusteltu. Asemakaavatyön yhteydessä tulisi tarkastella ja kuvata erityisesti em. reitistöjä ja viheryhteyksiä koskevat tarpeet ja esitettävät ratkaisut. Yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutuksesta poikkeavien ratkaisujen vaikutukset ja kytkeytyminen ympäröivään maankäyttöön pitää arvioida ja kuvata.

Vastine:

Pohjavesialueen yleistä määrystä täsmennetään esitetyllä tavalla.

Mainittuja ohjeellisia moottorikelkka- ja ulkoilureittiyhteyksiä ei sijoitu nyt käsittelyssä olevalle asemakaava-alueelle. Käsittelyssä olevan alueen osalta asemakaava periaatteiltaan vastaa yleiskaavaa. Yleiskaavan aluerajaukset ovat periaatteellisia, jotka täsmentyvät yksityiskohtaisemmissa asemakaavoissa.

**2. Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, lausunto 21.10.2022:**

Välikankaan alueella olemme tunnistaneeet selkeän tarpeen vaihtoehtoisille ratkaisulle uuden 400 kV voimajohdon toteutuksessa, sillä alueella ei ole tilaa johtoalueen leventymiselle. Näin ollen Välikankaan asemakaavoituksessa ei ole mahdollista osoittaa uuden 400 kV voimajohdon tilantarvetta.

Pyydämme ottamaan huomioon asemakaavassa nykyiset Fingridin 110 kV voimajohdot Huutokoski-Kontiolahti (suunnittelutunnus 1954) ja Varkaus-Kontiolahti (suunnittelutunnus 1083). Näille 2 x 110 kV voimajohdoille on lunastettu käyttöoikeuden supistus yhteiselle noin 65-67 metriä leveälle johtoalueelle, joka muodostuu noin 45-47 metriä leveästä johtoaueasta ja sen molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä.

Esitämme siten, että asemakaavassa käytetään voimajohtoa varattuna alueen osana koko voimajohtoalueen leveyttä 65-67 metriä. Tulkintamme mukaan asemakaavan ehdotuksesta TY-korttelin 233 kohdalla ”sähköjohtoa varattu alueen osa” on noin 62 metriä leveä.

Pyydämme tarkistamaan paikkatiedon pohjalta, että johtoa varten varatut alueen osat vastaavat Fingridin lunastettua voimajohtoaluetta. Vähintäänkin rakennusalat tulisi olla johtoalueen rakennusajan ulkopuolella.

Kaavaselostuksessa sivun 20 vastineessa (koskien Fingridin aiempaa lausuntoa) todetaan, että ”kaavaan merkitään sähköjohtoaluevaraus-merkintä 62 m leveänä (varautuminen 400 kV voimajohtoon)”. Tuo kyseinen 62 metrin mitta ei vastaa edellä kuvattua Fingridin poikkileikkausta eikä se riitä 400 kV voimajohdon toteutukseen (mitä ei tosin tässä tilanteessa tarvitse ottaa huomioon asemakaavassa, kuten edellä toimme esille).

Vastine:

Lausunnossa mainitun mukaisesti tarkistetaan ko. olevien 110 kV voimajohdoille varatut alueen osat siten, että alueen osan leveydeksi muodostuu vähintään mainittu noin 65-67 metriä. Tarvittaessa myös korttelialueiden rakennusaloja muutetaan siten, että ne jäävät mainitun johtoaluevarauksen ulkopuolelle.

**6.2.7 Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen**

Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

## 6.2.8 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

### Kaavasuunnittelun keskeiset käsittelyvaiheet ja päätökset:

- Valmisteluvaiheen aineisto (oas, kaavaluonnos) on pidetty yleisesti nähtävillä 19.3.–13.4.2020.
- Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualue on jaettu kahteen erillisenä laadittavaan ja käsiteltävään asemakaava-alueeseen.
- Laadittavaan asemakaavaan on ehdotusvaiheessa lisäksi sisällytetty Polvijärventien länsipuoleisella alueella kahden teollisuuskorttelialueen olevien tonttien laajennusmahdollisuus korttelien tausta-alueilla. Tarve on tullut esille tämän kaavahankkeen aikana (kts. kuva 1 sivulla 1)
- Asemakaavaehdotus (kuvan 1 mukaisille alueille) on pidetty yleisesti nähtävillä 21.9. – 21.10.2022.
- Ehdotusvaiheessa samassa kaavaprosessissa oli mukana myös Polvijärventien itäpuolinen laajahko alue (kts. kuva 1). Se jätettiin tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle maankäytösopimukseen liittyvien keskeneräisyyksien takia. Kyseisen Polvijärventien itäpuolisen alueen asemakaava viedään mahdollisesti myöhemmin omana kokonaisuutenaan hyväksymiskäsittelyyn.

## 7 Asemakaavan kuvaus

### 7.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla laajennetaan ja muutetaan Välikankaan teollisuusalueella yhden korttelialueen osalta Polvijärventien länsipuolella Yrittäjänpolun varrella. Teollisuusalueen laajentamiseen on varauduttu sekä maakuntakaavoissa että yleiskaavoissa. Alueiden yksityiskohtainen rajautuminen ratkaistaan nyt asemakaavalla.

Kaavalla osoitettu laajennusalue laajentaa nykyisen teollisuuskorttelialueen 218 olevia tontteja länsipuoleiselle metsäalueelle. Asemakaavassa edellytetään ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta maankäyttöä alueen ollessa Konivaaran pohjavesialuetta.

Asemakaava tukeutuu olevaan katualueeseen (Yrittäjänpolku).

### 7.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu aluevarauksia seuraaville maankäytöille: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (TY) alueet. Lisäksi on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).

Aluevaraukset ja niihin liittyvät kaavamerkinnot on esitetty yksityiskohtaisesti kaavakartalla.

#### 7.2.1 Teollisuus- ja yritysalueet

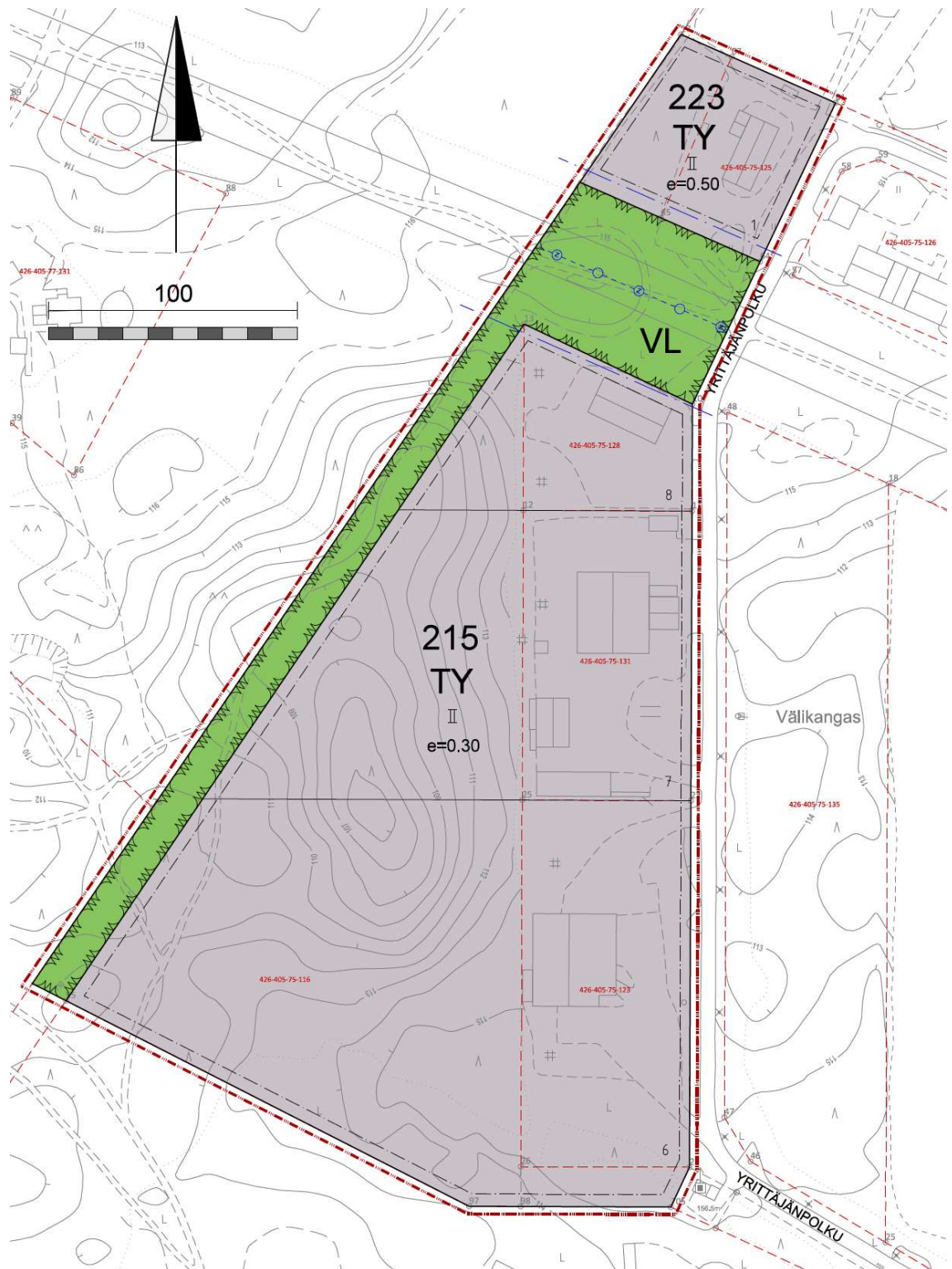
Asemakaavassa on osoitettu nykyisen teollisuuskorttelialueen oleville tonteille laajentamismahdollisuus niiden itäpuoliselle metsäalueelle. Korttelialue (laajennuksen myötä muuttunut osaksi korttelia 215) on kokonaisuudessaan osoitettua ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille (TY).

#### 7.2.2 Virkistysalueet

Teollisuusalueiden yhteyteen on osoitettu myös lähivirkistysalueita (VL), osin jaottelemaan ja rytmittämään teollisuusalueen sisäistä rakennetta ja osin toimimaan talvisin mm. lumien aurasalueina. Viheralueet myös keventävät alueen kokonaisilmettä ja mahdollistavat toisaalta liikku-  
misen teollisuusalueelta ympäröiville alueille.

### 7.2.3 Sähköverkosto

Sähköjohdot ja niihin liittyvät alueenosa-rajaukset on osoitettu omin merkinnöin nykyisten 110 kV johtoalueilla (johtoalueen yhteislevyys asemakaavassa on noin 70 m).



KUVA 15: Asemakaavaehdotus



## 7.3 Kaavan vaikutukset

### 7.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan laajennusalue on tällä hetkellä rakentamatonta metsätalousaluetta kytkeytyen välittömästi Välikankaan olevaan teollisuusalueeseen.

#### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Osaltaan tämän asemakaavan toteutumisen myötä Välikankaan teollisuusalue laajentuu yleiskaavan periaatteita mukaillen. Olevan korttelialueen laajennus mahdollistaa alueella jo olevien teollisten yritysten mahdollisesti tarvittavat laajennukset.

Välikankaan teollisuusalueen sijainti on liikenteellisesti otollinen. Etäisyydet päätieverkostoon, lähitaajamiin, rautatielle ja lentokentälle ovat lyhyet ja suhteelliset nopeasti tavoitettavat. Teollisuusalue siten tukeutuu luontevalla tavalla olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

#### **Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Kaava-alueella toimivat yritykset ovat jo liittyneet nykyisin kunnallisteknisiin verkostoihin.

#### **Taajamakuva/maisema**

Kyseessä oleva jo rakennettu teollisen toiminnan korttelialue laajenee länsipuolellaan olevalla metsätalousalueelle. Muutos ei taajamarakenteellisesti ole merkittävä. Metsäalueen maastonmuodot edellyttävän jossakin määrin laajentuvien tonttien tasauksia täyttömailla.

#### **Virkistysalueet**

Lähevirkistysalueita on osoitettu maisemallisesti ryhmittelemään eri osa-alueita toisistaan. Toisaalta ne mahdollistavat liikkumisen teollisuusalueelta ympäröiville alueille ja toimivat myös ns. ekologisina viherkäytävinä. Entisen korttelin 218 eteläpuoleinen kapea VL-alue on kaavamuu- toksessa tarpeettomana poistettu ja liitetty osaksi nykyistä korttelia 215.

### 7.3.2 Vaikutukset luontoon

Suunnittelualueella ei ole tiedossa mitään erityisiä luonnonsuojeluarvoja, jotka voisivat heikentyä rakentamisen myötä. Rakentamisesta ei aiheudu haittaa myöskään ulkopuolisille luontoarvoille.

Kaavassa on todettu alueen sijoittuminen vedenhankintaan soveltuvalla Konivaaran pohjavesi- alueelle (pv), joka on otettu huomioon kaavamääräyksissä; Alueella on mm. kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.

### 7.3.3 Vaikutukset talouteen

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueella olevien teollisuusyritysten laajentamistarpeet. Tämä on myönteistä toiminnan kasvun myötä myös taloudellisesti.

Yrittäjyyden lisääntyminen edelleen vaikuttaa myönteisesti kuntatalouteen suoraan verotulojen muodossa, mutta myös mahdollistamalla osaltaan alueellisten lähipalvelujen säilymistä ja kasvua.

Olevien tonttien laajentaminen niiden tausta-alueilla ei aiheuta muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin. Tonttien laajennusalueet ovat kunnan omistuksessa eli kunta saa myyntituloja tontti- maasta.

#### 7.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Yleisesti mahdollisen yritystoiminnan kasvun myötä kunnan työpaikkamäärät voivat lisääntyä ja toisaalta työntekijöiden lisääntyminen lisää myös Ylämyllyn asuinpaikkakysyntää. Asukasmäärän kasvu lisää Jyrinkylän ja Ylämyllyn alueella olevien julkisten ja yksityisten palveluiden kysyntää ja tukee siten niiden säilymistä, ja osaltaan edesauttaa myös uusien palveluiden syntymistä.

#### 7.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole teollisuusalueen luonteesta (ympäristöhäiriötöntä) johtuen erityisesti poikkeavia ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

Alueen läheisyyteen ei sijoitu esim. sellaista asutusta, jolle teollisuusalueen laajentamisesta voisi aiheutua erityisiä haittoja.

## 8 Asemakaavan toteutus

Rakennusluvut voidaan myöntää kaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reuna-alueilla. Laajennusalueiden toteuttaminen riippuu yritys- ja teollisten toimintojen kulloisista-kin tarpeista.

Tavoitteena on, että laadittava asemakaava olisi lainvoimainen viimeistään vuoden 2024 kesällä. Kaavan saatua lainvoiman, rakentaminen alueella mahdollistuu.

10.4.2024



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jorma Harju".

Jorma Harju  
Kaavoitusinsinööri

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	426 Liperi	Täyttämispvm	28.03.2024
Kaavan nimi	Välikangas 2 osa 1 AK		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.09.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,1413	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,2585
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8828

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	7,1413	100,0	21044	0,29	4,2586	13526
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,1475	86,1	21044	0,34	3,6416	13526
V yhteensä	0,9938	13,9			0,6170	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,1413</b>	<b>100,0</b>	<b>21044</b>	<b>0,29</b>	<b>4,2586</b>	<b>13526</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,1475	86,1	21044	0,34	3,6416	13526
T	0,0000		0		-2,5059	-7518
TY	6,1475	100,0	21044	0,34	6,1475	21044
V yhteensä	0,9938	13,9			0,6170	
VL	0,9938	100,0			0,6170	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						