

Ylämyllyn kortteleiden 300 - 305 ym asemakaavan muutoksen hyväksyminen

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

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 $e=0,20$. 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. Kaavamuutoksesta 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 tyypilliseen 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 maankäytösopimus 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

Ptk tark.

Elinympäristölautakunta 10.09.2024 § 105

Kortteleiden 300–305 ym. asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 20.3.–12.4.2024. Kaavasta jätettiin yhdeksän lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Saaduissa lausunnoissa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, PKS sähkönsiirrolla ja Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydenhuolto ja kunnan rakennusvalvonta jättivät seuraavaa palautetta. Tarkemmin asiaa on kuvattu vastineineen kaavaselostuksen liitteessä 4.

- VU alueen rakentamista tulisi havainnollistaa yksityiskohtaisemmin mm. toteuttamisen ja pysäköinnin vaikutusten arvioimiseksi.
 - o Vastine: Alueelle ei ole tiedossa toteuttajaa tai toteutustapaa. Tällöin erilaisten havainnekuvien esittäminen kaavavaiheessa antaisi joka tapauksessa lopullisesta toteutuksesta väärän kuvan. Asiaan on kuitenkin kiinnitetty huomiota lisäämällä kaavaan määräys rakentamisen ja pysäköinnin maisemaan sovittamisesta ja liikennöinnin turvallisesti järjestämisestä. Suunnitelmat ja havainnekuvat tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Luvasta tulee tarvittaessa pyytää ELY-keskuksen lausunto.
- Huomioita kiinnitettiin maakunnallisesti merkittävään vanhan varuskunta-alueen maakuntakaavan kohdemerkintään ja mahdollisiin merkittäviin rakennuksiin kaava-alueella. Erityisesti varistorakennus osoitteessa Laavupolku 8. Mikäli kaava-alueelta löytyy maakuntakaavan pistemäisen kohteen rakennuksia, on ne inventoitava tai esitettävä kaavaselostuksessa tarpeellisin oheistiedoin (valokuvat, valmistumisajat sekä mahdollisesti myös tarkemmat käyttötarkoitukset ja suunnittelija).
 - o Vastine: Kaavaselostusta on täydennetty soveltuvin osin
- Kaava-alueen kuuluminen I-luokan pohjavesialueeseen edellyttää tarkempien kaavamääräysten antamista rakennusoikeuden lisääntyessä merkittävästi.
 - o Vastine: Esitetyt määräykset lisättiin kaavakartalle.
- Teollisuuden tuottama mahdollinen melu on huomioitava kaavassa.
 - o Vastine: Asiasta lisättiin kaavamääräys.
- Muuta: Nuorisovaikutusten arviointi tulisi lisätä kaavaselostukseen. Tulisi varautua sähköön lisääntyvään kulutukseen ja osoittaa alueelle puistomuuntajan paikka. Rakennettavuusselvitystä koskeva kaavamääräys 2 on tarpeeton. kaavakartan esitystapaa tulisi korjata.

- Esitetyt muutokset tehtiin kaavakartalle (uusi puistomuuntajalle tarkoitettu ET alue) ja kaavaselistukseen. Kaavamääräystä 2 maaperän selvittämisestä ei poistettu, mutta lievennettiin se mahdolliseksi.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi edellä mainittu palaute huomioiden ja kaavaselistusta täydennettiin erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön ja nuorisovaikutusten osalta.

Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville 19.9.–20.10.2024 ja hankkeesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Kaava-asiakirjat päivämäärällä 4.9.2024 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 kaavaselistuksen 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 ja lähialueiden asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi 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

Kunnanhallitus 09.12.2024 § 237

Kortteleiden 300–305 ym. asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 19.9.–20.10.2024. Kaavasta jätettiin kuusi lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Lausujista Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksella ja Telia Finland

Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan sähkö Oy pyysi täydentämään johtojen sijaintia – näin tehtiin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen palaute: ELY-keskus piti VU alueelle rakennettaessa yli 500 k-m² velvoitetta lausuntopyyntöön ELY-keskukselta tarpeettomana ja se poistettiin. Maankäyttösopimusta koskevaa kohtaa kaavaselistuksessa tarkennettiin lausunnon mukaisesti. Lisäksi pyydettiin tarkistamaan maakuntakaavan ylämyllyn varuskunta-alueen maakunnallisesti merkittävän alueen ja kohteiden sijainti kaava-alueella. Tähän pyydettiin selvitys maakuntaliitosta, joka totesi, että kaava-alueella ei ole ko. merkinnän kohteita, eikä siten suojelua edellyttäviä rakennuksia.

Kaavan päivitykset ovat teknisluontoisia, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen kaavakartta ja kaavaselistus liitteineen ovat liitteenä.

Maankäyttösopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa ja kaava viedään valtuustokäsittelyyn vasta, kun kaikki maankäyttösopimukset ovat allekirjoitettu. Mikäli maanomistaja ei kuitenkaan allekirjoita aiemmin hyväksymäänsä sopimusta, tulee valtuustolle esittää muutettu päätösehdotus, että se ei vahvista ko. tontin osalta kaavamutosta.

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 kaavaselistuksen kohdassa 4.4.2 esitettyjä Liperin kunnan eri strategioita sekä kunnan päätöstä sijoittaa ns. Nuorten paikka alueelle.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Vs. kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen vastineet ja asiakirjojen täydennykset 4.12.2024 päivitetyn asemakaavakartan mukaisina sekä esittää valtuustolle Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen hyväksymistä.
Päätös	Kunnanhallitus päätti jättää asian pöydälle, koska kaikkia maankäyttösopimuksia ei ollut vielä allekirjoitettu. Käsitellään 20.1.2025 kunnanhallituksessa.
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Kaavaehdotuksen päivitykset ja sen saama palaute ja vastineet on käsitelty edellä kunnanhallituksen käsittelyssä 09.12.2024 § 237 ja jossa kaava-asia jätettiin lepäämään pöydälle odottamaan maankäyttösopimusten allekirjoituksia. Käsittelyä voidaan nyt jatkaa, sillä kaikki maankäyttösopimukset ovat allekirjoitettu.

Kaavakarttaa kuitenkin päivitettiin vielä yhden tontin kokoisessa korttelissa 304. Sen tonttitehokkuusluku päivitettiin voimassa olevan kaavan mukaisesta luvusta e=0,20 uuteen lukuun e=0,40. Muutoksen esitti maanomistaja. Muutos voidaan tehdä, sillä myös tämä maanomistaja allekirjoitti maankäyttösopimuksen.

Asemakaavan ehdotusta ei ole kuitenkaan muutoksen perusteella tarpeen asettaa uudelleen nähtäville, sillä muutos on muiden kaavan muutosten kanssa yhtenevä, koskee vain yhtä maanomistajaa sekä kortteli- tai muiden alueiden rajoja ei ollut tarpeen muuttaa. Kaavan vaikutukset eivät siten muutu olennaisesti. Muutos on merkitty kaavakarttaan ja kaavaselostus on päivitetty muutosta vastaavaksi.

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 Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen vastineet ja asiakirjojen täydennykset 13.2.2025 päivitetyn asemakaavakartan mukaisina sekä esittää valtuustolle Ylämyllyn kortteleiden 300-305 ym. asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote valtuusto / maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano maankäyttö
Tiedoksi rakennusvalvonta
Lisätietoja kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

331/10.02.03/2023

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Ote

maanomistajat, asianosaiset

Toimeenpano

maankäyttö

Tiedoksi

rakennusvalvonta

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152