

LIPERIN KUNTA

YLÄMYLLYN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

HONKALAMMENRANTA I

KAAVASELOSTUS

15.9.2025



Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaavan nimi ja tavoite.....	1
1.2	Alueen sijainti ja rajausta	1
2	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
2.2	Asutus.....	3
2.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	3
2.4	Liikenneverkko ja -yhteydet.....	3
2.5	Melu	7
2.5.1	Melutason ohjeavot.....	8
2.5.2	Melumallinnuksen johtopäätökset.....	9
2.6	Tekninen huolto.....	9
2.7	Erityisalueet ja erityiskohteet	9
2.8	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	9
2.9	Maanomistus	9
2.10	Luonnonympäristö.....	9
2.10.1	Luontoselvityksen aineisto ja menetelmät	9
2.10.2	Alueen yleiskuvaus.....	10
2.10.3	Suojelualueet ja uhanalaiset lajit	10
2.10.4	Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys.....	11
2.10.5	Yhteenveto	13
2.10.6	Kirjallisuus	13
3	SUUNNITTELUTILANNE	14
3.1	Maakuntakaava.....	14
3.2	Yleiskaava	16
3.3	Asemakaava	16
3.4	Pohjakartta.....	17
3.5	Rakennusjärjestys.....	18
4	VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT).....	18
5	KAAVASUUNNITTELUN TAVOITTEET.....	19
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET	19
6.1	Asemakaavasunnittelun tarve.....	19
6.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
6.2.1	Osalliset.....	19
6.2.2	Vireilletulo	19
6.2.3	Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut.....	19
6.2.4	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen.....	20
6.2.5	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	24
6.2.6	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen.....	29
6.2.7	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen.....	34
6.2.8	Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset	36
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	37
7.1	Kaavan kokonaisrakenne.....	37
7.2	Aluevaraukset.....	38
7.2.1	Asuinalueet.....	38
7.2.2	Palvelu-, yritys- ja teollisuusalueet.....	39
7.2.3	Virkistysalueet.....	39
7.2.4	Maa- ja metsätalousalueet	39
7.2.5	Erityisalueet.....	39
7.3	Luontoarvot.....	39
7.4	Liikenneverkko.....	40
7.5	Yleiset määräykset	40
7.6	Kaavan vaikutukset	42
7.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
7.6.2	Vaikutukset luontoon, ilmastovaikutukset.....	43
7.6.3	Vaikutukset talouteen ja palveluihin	45
7.6.4	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin.....	45
7.7	Ympäristön häiriötekijät.....	45
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46

Liitteet

- Asemakaavakartta 1:2000
- Asemakaavan seurantalomake (lopulliseen)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tavoite

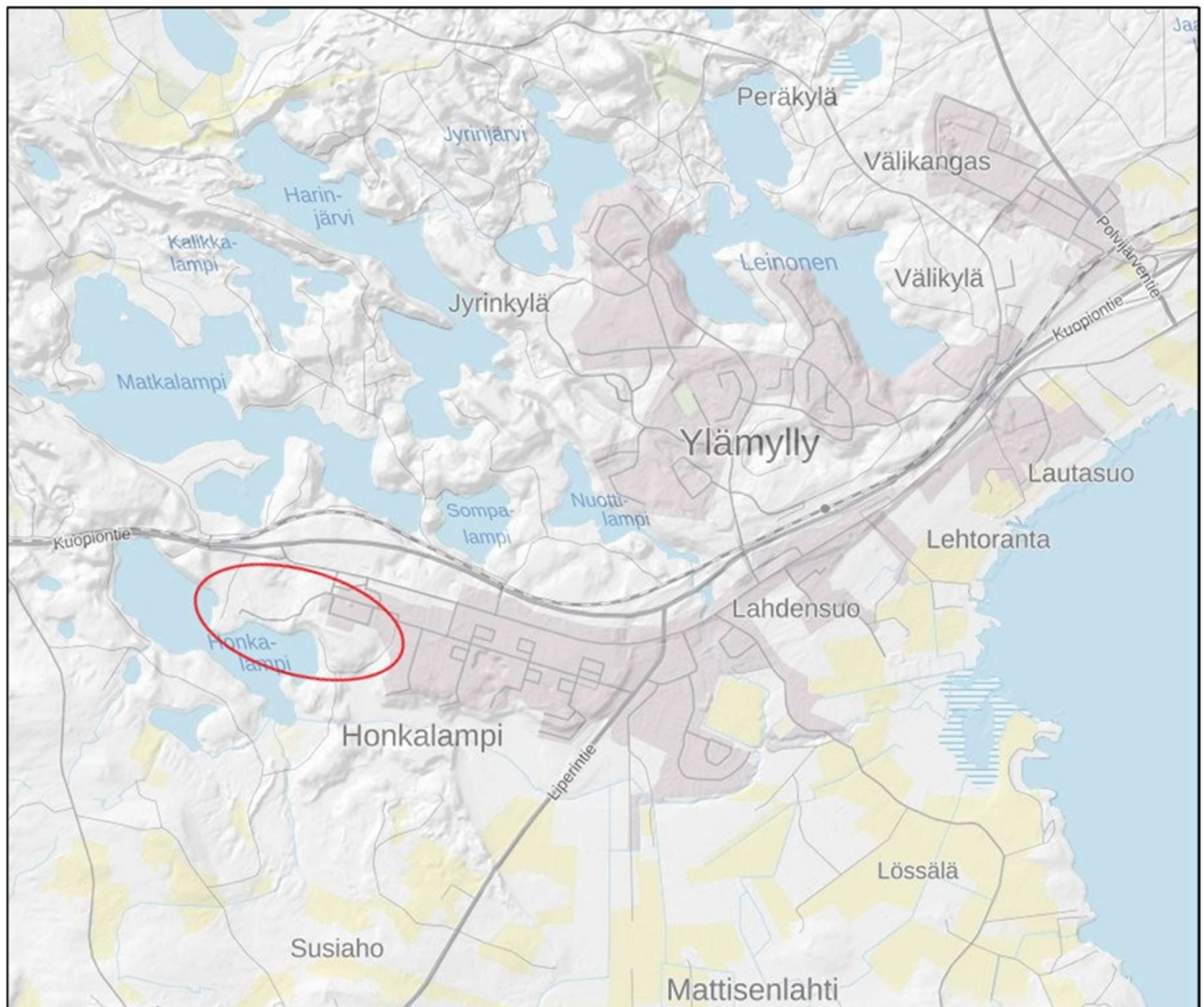
Ylämyllyn asemakaavan muutos ja laajennus, Honkalammenranta 1.

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on muodostaa alueelle Honkalammen osayleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukainen asemakaava.

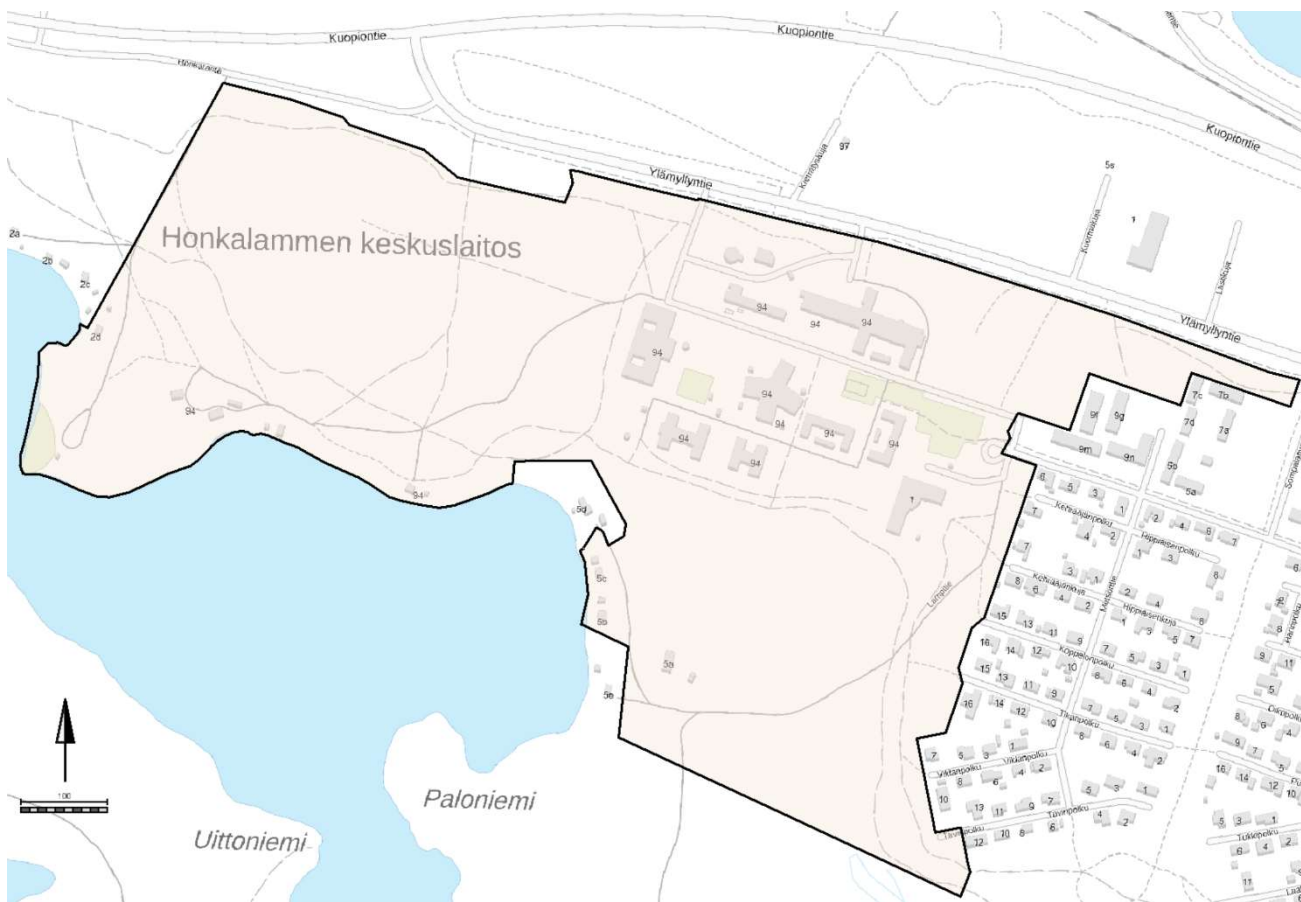
Suunnittelutyössä otetaan huomioon rakentamisen, virkistyskäytön, luonnonarvojen ja liikenteen tarpeet sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen.

1.2 Alueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee Liperin Ylämyllyn Honkalammen alueella.



KUVA 1: Suunnittelualueen sijainti



**KUVA 2: Suunnittelalueen raja-
aus (pinta-ala noin 55 ha)**

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Liperin kolmesta taajamasta Ylämylly sijaitsee lähimpänä Joensuun kaupunkia. Liperin kunnan asuntorakentaminen onkin tämän takia kasvanut tuntuvasti viimeisen reilun 20 vuoden aikana erityisesti Ylämyllyn taajama-alueella.

Nyt asemakaavalla tarkasteltavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 55 ha. Suunnittelualue sijaitsee Ylämyllyn taajaman länsiosassa, Kuopiontien (valtatie 9) ja Ylämyllyntien / Honkaranta -tien eteläpuolella. Alue rajautuu itäreunaltaan Ylämyllyn taajaman asuntoalueisiin, eteläpuolelta Honkalampeen ja metsäalueisiin, länsipuoleltaan viher- ja loma-asuntoalueisiin ja pohjoispuoleltaan pääosin teihin Honkaranta ja Ylämyllyntie.

Alueen länsi- ja kaakkoisosissa on tällä hetkellä virkistysalueita ulkoilureitteineen ja polkuineen. Koillisosassa suunnittelualuetta sijaitsee Honkalammen keskuslaitoksen alue. Honkalammen ranta-alueet kaavamuutosalueen lounaisosassa ovat osin rakennettuja, rakennusten ollessa pääosin loma-asuntoja. Länsikulmalla sijaitsee uimaranta.

Kaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta, Honkalampi (1E lk), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelualueen koillispuolella on pienehkö ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton Honkalammen teollisuusalue. Kaava-alueen tiestö on pääosin yksityisteitä.

Asemakaavoitettava alue on Liperin kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.



KUVA 3: Suunnittelualue ortokuvalle rajattuna

2.2 Asutus

Suunnittelualueen itäpuolella on Ylämyllyn taajaman länsiosan asuinalueita ja Ylämyllyn keskusta-alue. Suunnittelualueella asutus on vähäistä.

2.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Honkalammen osayleiskaavatyön yhteydessä alueella on tehty rakennetun kulttuuriympäristön ja muinaisjäännösten selvitykset. Vuoden 2020 aikana alueelle laadittiin kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi (Liperi, Honkalammen osayleiskaava-alueen rakennuskulttuurin tarkastelu ja merkittävien kohteiden kuvaus, Arkkitehtuuritoimisto J-P Husso, 2020). Vuoden 2020 aikana alueella suoritettiin myös arkeologinen inventointi Mikroliitti Oy:n toimesta (Liperi Honkalammen osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2020, Hannu Poutiainen, Timo Sepänmaa, Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy).

Nyt asemakaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei ole kulttuuriympäristö- tai rakennusperintökohteita. Alueella ei myöskään tiedetä olevan muinaisjäännöksiä.

2.4 Liikenneverkko ja -yhteydet

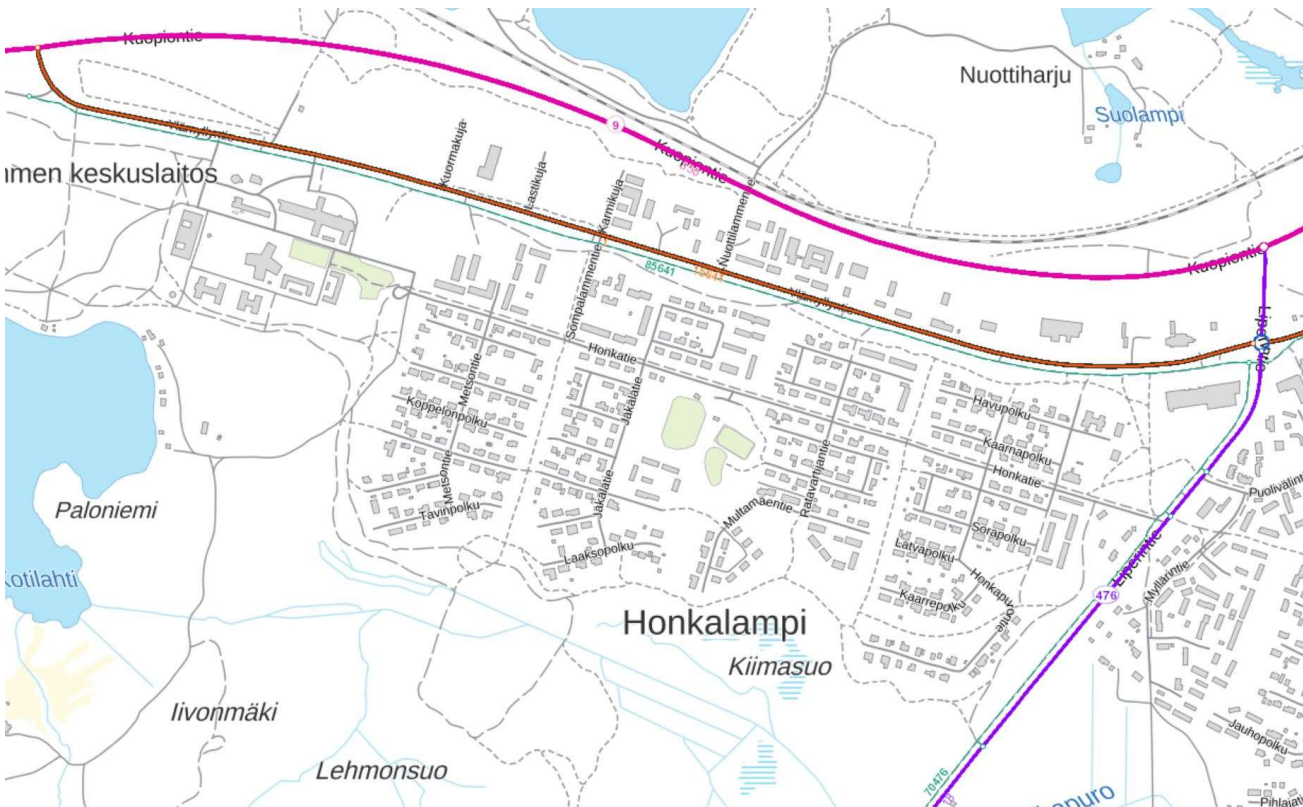
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Turku-Kuopio-Niirala -valtatie 9 (Kuopiontie), junaradan eteläpuolella länsi-itäsuunnassa. Valtatie on merkittävä alueellisesti sekä maakunnan elinkeinon elämän kuljetusten kannalta. Valtatieltä 9 on yhteydet mm. Joensuuhun ja Kuopioon.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuoleltaan osittain Ylämyllyntiehen. Ylämyllyntie on valtatie 9:n eteläpuolinen ja suuntainen kokoojakatu, joka syöttää Honkalammen alueen liikennettä valtatielle 9, Ylämyllyn keskuksen suuntaan ja Liperin kirkonkylän suuntaan Liperintielle (mt 476). Ylämyllyntie jatkuu aina Joensuuhun saakka.

Suunnittelualueen itäosaan Honkalampi-keskukselle saapuva Honkatie on kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan asuntoalueen kokoojakatu. Honkatien kautta on kulku Ylämyllyn taajamaan, Liperin suuntaan ja valtatielle 9. Honkatien päätepisteestä kääntyy Lampitie suunnittelualueen kaakkoisosaan.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee myös tie Honkaranta, joka kääntyy Ylämyllyntieltä länteen, lähellä valtatieltä 9. Honkaranta -tien kautta on kulku suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevalle uimarannalle sekä Honkalammen rannalla sijaitseville tonteille.

Muu suunnittelualueen tiestö on yksityisteitä.



KUVA 4: Ote tienumerokartasta. Viivamerkinnot: pinkki valtatie 9, violetti seututie (476), punainen yhdystie (15641, on muutettu kaduksi), vihreä kävelyn ja pyöräilyn väylä (85641, 70476) (Väylävirasto 2020).

Honkalammella on alueellinen nopeusrajoitus 40 km/h. Suunnittelualueen kohdalla Ylämyllyntiellä, Honkalammen keskuslaitoksen alueella ja suunnittelualueen kaakkoisosan teillä ja kaduilla on 50 km/h nopeusrajoitus. Valtatiellä 9 nopeusrajoitus on 100 km/h suunnittelualueen kohdalla. Valtatie 9, Ylämyllyntie ja Honkatie ovat etuajo-oikeutettuja.

Valtatie 9 ja Ylämyllyntie Liperintien kiertoliittymästä itään kuuluvat erikoiskuljetusten tavoiteverkkoon.

Kävely ja pyöräily

Ylämyllyntien eteläpuolella kulkee yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä (85641), joka jatkuu yhtenäisenä Joensuuun saakka. Liperin kirkonkylälle saakka kulkee Ylämyllyntien ja maantien 476 (Liperintie) risteyskohdasta alkaen kävelyn ja pyöräilyn väylä (70476). Väylä kulkee mt 476 länsipuolella. Lisäksi Honkalammen alueella on tiheä polkuverkosto, joka mahdollistaa kävelijöille ja pyöräilijöille kulkureittejä alueelta toiselle.



KUVA 5. Alueen nykyiset kävelyn ja pyöräilyn väylät. Valtakunnallisen pyöräilyverkon väylä 70009 (sininen), seudullisen pyörätieverkon väylä 85641 (ruskea) (Suomen väylät, Väylävirasto, 2023).

Moottorikelkkareitit

Kirkonkylän ja Ylämyllyn välillä, suunnittelualueen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella on moottorikelkkaura. Uraa ylläpitää Pohjois-Karjalan virkistysreitistöyhdistys. Ylämyllyltä ura jatkuu pohjoiseen kohti Polvijärveä ja Joensuuta.

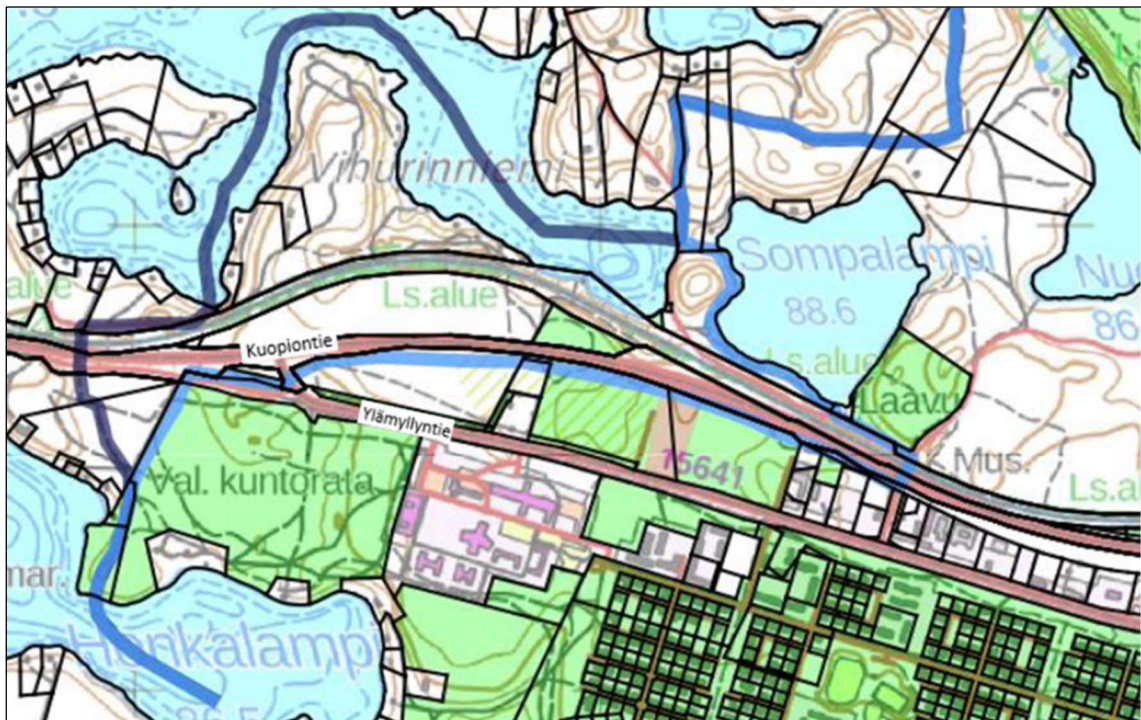
Alueella maankäytön muuttuessa on tullut tarve linjata moottorikelkkaura uudelleen.

Tämän johdosta on vuonna 2020 tehty Ylämyllyn moottorikelkkaurat, reittisuunnitelma (Ylämyllyn moottorikelkkaurat. Reittisuunnitelma, 08/2020, Liperi).

Suunnitteilla olevan Honkalammenrannan asemakaava-alueella kulkee Harinjärven reitti. Reitti kulkee vanhaa uraa pitkin Honkalammelle asti, jonka jälkeen reittiä on linjattu uudelleen. Reitti on suunniteltu kulkemaan Honkalammen uimaranta-alueen läpi, jonka jälkeen kyseisestä reitistä on suunniteltu kaksi eri vaihtoehtoa. Reittivaihtoehtoista lopullisesti toteutettava vaihtoehto valitaan myöhemmin.



KUVA 6: Alueen moottorikelkkaurat nykytila, ote Suomen moottorikelkkareitit ja -urat - Kelkkareitit.fi -kartta-palvelusta, 2023

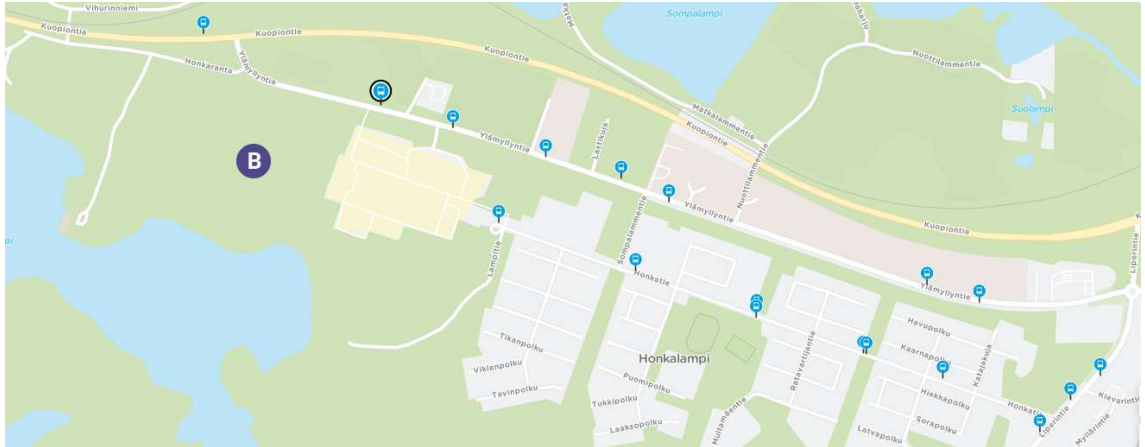


KUVA 7: Suunniteltu uusi reittilinjaus Honkalammen alueen osalta. Harinjärvi 1 ja Harinjärvi 2 -reitit yhdistyvät yhdeksi Harinjärven reitiksi Matkalammen ja Sompalammen välisellä maa-alueella, ja jatkavat yhtenä reittinä kohti Sompaharjua (Ylämyllyn moottorikelkkaurat. Reittisuunnitelma, 08/2020, liperi.fi).

Joukkoliikenne

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

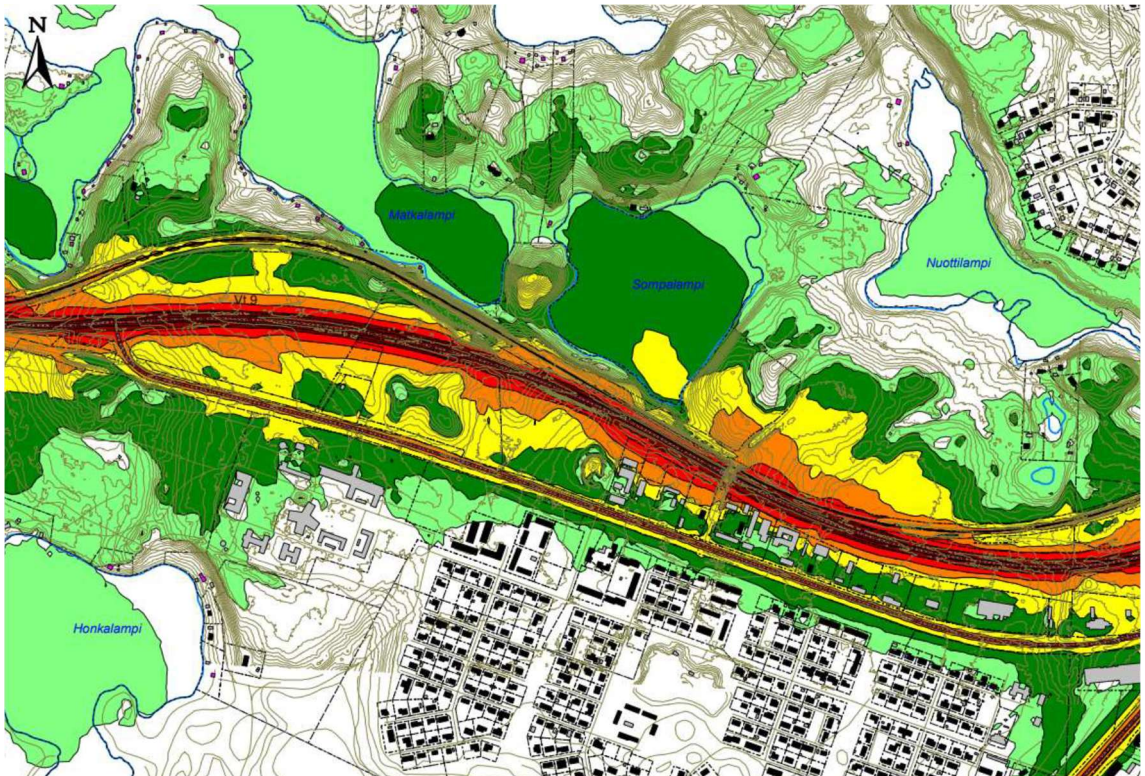
Alueella liikennöi bussilinja 102 Liperin ja Joensuun välillä. Ylämyllyntietä kulkee myös joukkoliikenteenlinja Outokumpu-Joensuu. Lisäksi koululaisliikenne kulkee Ylämyllyntietä.



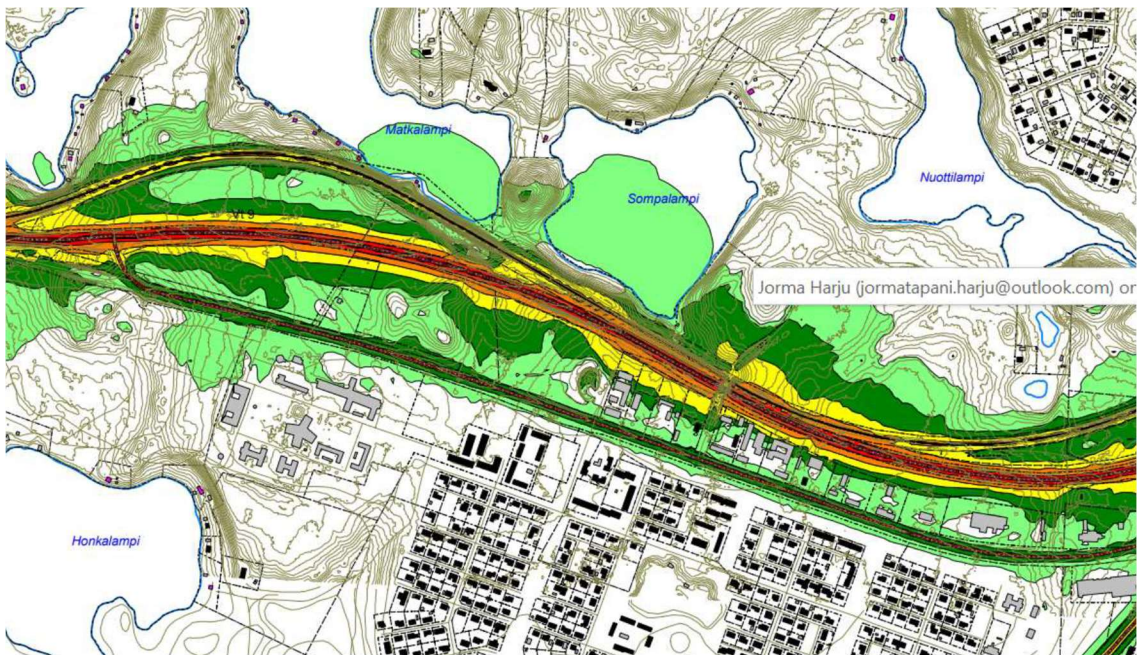
KUVA 8: Seudullisen joukkoliikenteen lähimmät pysäkit (Reittioas, joensuu.digitransit.fi)

2.5 Melu

Valtatien 9 kehittämistyössä on aikaisemmin laadittu Valtatie 9 Ylämyllyn toimenpidesuunnitelma, jossa on mallinnettu päivä- ja yöaikaista melua ennustetilanteessa v. 2050.



KUVA 9: Päiväaikainen ennustemelu (v. 2050) suunnittelualan kohdalla ja läheisyydessä (Vt 9 Ylämyllyn toimenpidesuunnitelma).



KUVA 10: Yöaikainen ennustemelu (v. 2050) suunnittelualueen kohdalla ja läheisyydessä (Vt 9 Ylämyllyn toimenpidesuunnitelma).

2.5.1 Melutason ohjearvot

Valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot ulko- ja sisätilojen keskiäänitasoille on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enimmäisarvo	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä, loma-asumiseen käytettävät alueet taajamissa sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ^{1,2}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

¹⁾ Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB

²⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja

³⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

2.5.2 Melumallinnuksen johtopäätökset

Osalle nyt laadittavaa asemakaava-alueelle muodostuu päivä- ja yöajan ohjeavot 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä ylittävää aluetta. Mahdolliset haitalliset liikennemeluvaikutukset tulee huomioida asuinalueiden toteutuksessa.

2.6 Tekninen huolto

Ylämyllyn taajama kuuluu kokonaisuudessaan kunnan vesi- ja viemärihuollon piiriin. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vesijohto- ja viemäriverkostojen ulottuvilla.

2.7 Erityisalueet ja erityiskohteet

Suunnittelualueella ei ole erityisalueita tai -kohteita.

2.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, eikä niitä ole asemakaavan myötä suunnitteilla.

2.9 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on pääosin Liperin kunnan omistuksessa.

2.10 Luonnonympäristö

Honkalammen alueelle tehtiin luontoselvitys vuonna 2020 Honkalammen osayleiskaavamuutoksen yhteydessä (Honkalammen alueen osayleiskaavan luontoselvitys. Ympäristökonsultointi Welling Ky Mika Welling, FM). Luontoselvitys sisältää osayleiskaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen.

Seuraavassa on esitetty ko. luontoselvityksen tulokset nyt suunnitteilla olevan asemakaava-alueen osalta.

2.10.1 Luontoselvityksen aineisto ja menetelmät

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 1.-2.8.2020. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnointiin kohteiden kasvillisuutta. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja mahdollisista luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien elinympäristöistä. Maastotyöt kohdennettiin pääasiassa luonnontilaisimmiksi arvioituille alueille, joista ei ollut olemassa olevaa luontotietoa. Maastopäivinä kuljettiin kuitenkin paljon myös rakennetuilla tai muuten käsitellyillä alueilla.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi kirjallisuusluettelossa mainittujen lähteiden lisäksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Karpalo-tietojärjestelmä 2020
- Ympäristöhallinnon Laji-GIS uhanalaistiedot 8/2020
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2020
- Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna VII/2020
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuviot, 31.7.2020

Uhanalaisuusluokissa käytetään IUCN:n luokituksia sulkuihin merkittynä luontotyyppin tai lajin perässä: NT = silmälläpidettävä, VU = vaarantunut, EN = erittäin uhanalainen, CR = erittäin uhanalainen.

2.10.2 Alueen yleiskuvaus

Honkalammenrannan osa selvitysalueesta sijaitsee Liperin Ylämyllyn taajaman länsipuolella. Alue kuuluu eteläboreaalaisella vyöhykkeellä Järvi-Suomen alueeseen (2b) ja suokasvillisuutensa puolesta Sphagnum fuscum -viettokeitaisten alueeseen. Alueen maaperässä vallitsevat hiekka ja karkea hieta. Alueen kallioperä on pääosiltaan grauvakkaa ja kiilleliusketta/kiillelegneisiä (Paikka-tietokkuna 7/2020). Alavimmillaan ollaan Honkalammella 86.5 mmpy. Korkeimmat kangasmaat sijaitsevat noin 105-107 mmpy.

Honkalammen pohjoisosat ovat osa Liperin alueella olevaa laajempaa harjuksoa. Alue onkin pääosin kuivia ja kuivahkoja mäntykankaita. Alueen kaakkoisosassa on suoalue. Suota on myös Honkalammen Kotilahden rannalla (suunnittelualueen kaakkoisosan eteläpuolella) Myös alueen purojen ja ojien ympäristöihin liittyy korpisuutta.

Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee Honkalampikeskus.



KUVA 11: Suunnittelualueelle idästä saapuvan Honkatien länsipää ja Honkalampikeskuk-sen piha-alue.

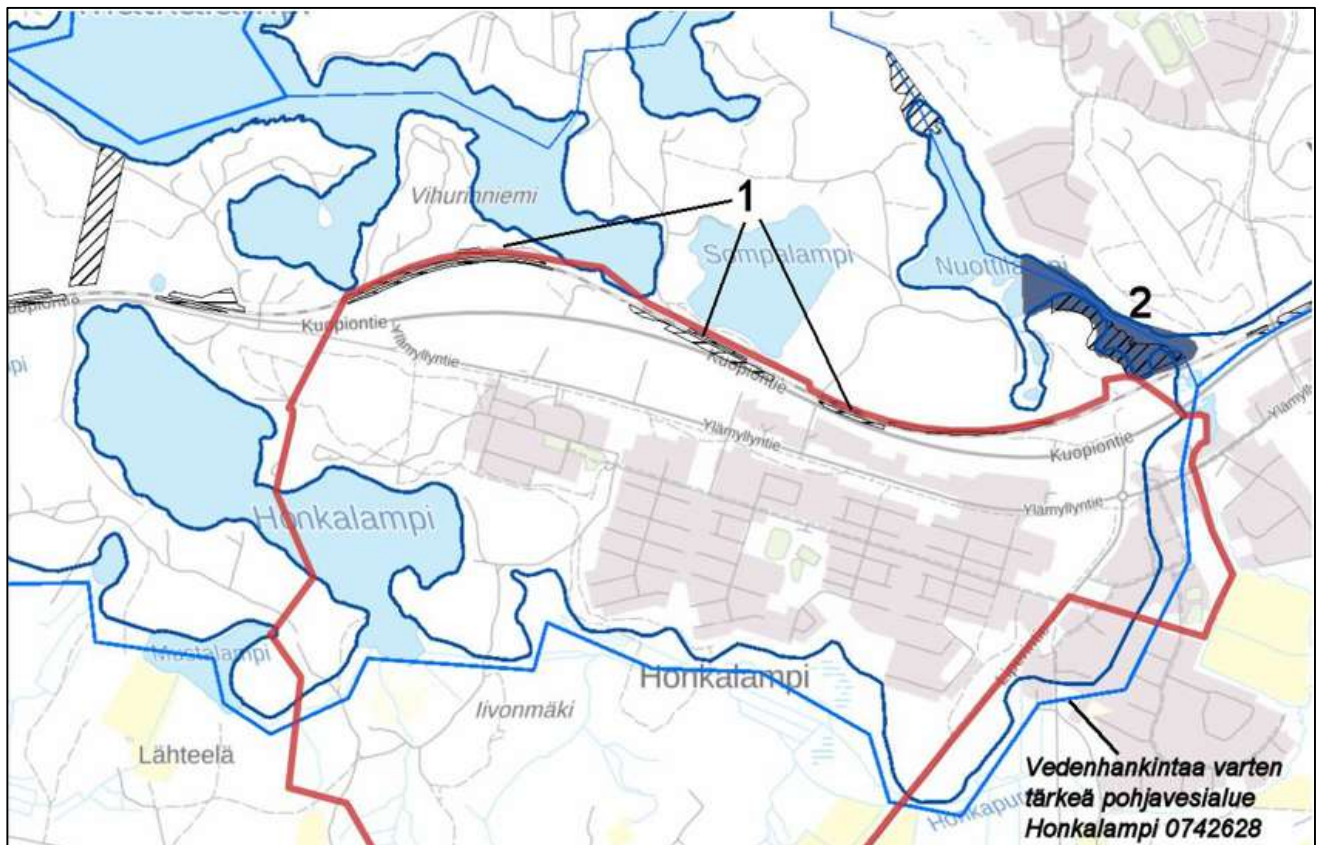
Maisemakuvaltaan suunnittelualue on osaltaan rakennettua ja osaltaan maaseutumaista. Valtatie 9:n ja Ylämyllyn taajaman rakentamattomassa ympäristössä maisemakuvaa hallitsevat avoimet mäntytuustoiset kankaat. Luonnonmaisemaltaan arvokkainta aluetta edustavat Honkalammen itäreunan Paloniemi ja Honkalammen keskuslaitosta ympäröivät kankaat. Näillä alueilla kulkee useita polkuja ja alueet ovat myös tärkeitä lähivirkistysalueita suunnittelualueen itäpuoliselle oma-kotitaloalueelle. sekä kaava-alueen keskiosan Kiimasuon pohjois- ja eteläpuoliset kankaat, jotka ovat myös tärkeitä lähivirkistysalueita omakotitaloalueelle ja näillä alueilla kulkeekin useita pol-kuja.

2.10.3 Suojelualueet ja uhanalaiset lajit

Suunnittelualue kuuluu Honkalammen vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Hon-kalampi 0742628), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojelualueita.

Luontoselvityksen selvitysalueella sijaitsee useiden uhanalaisten perhoslajien esiintymiä ja elinympäristöjä. Pääosa esiintymistä sijoittuu junaradan varressa oleville erityisesti suojeltavan lajin suojelualueille, jotka sijaitsevat Honkalammenrannan suunnittelualueelta pohjoiseen-koilli-seen.



KUVA 12. Ote kartasta - luontoselvitysalue ja lähialueen suojelualueet (1 = Honkalammen erityisesti suojeltavan lajin suojelualue ERA204123), 2 = Nuottilammen yksityinen suojelualue YSA205762 ja Jaamankankaan alueen soiden soidensuojeluohjelman alue SSO070191).

Kangasajuruoho

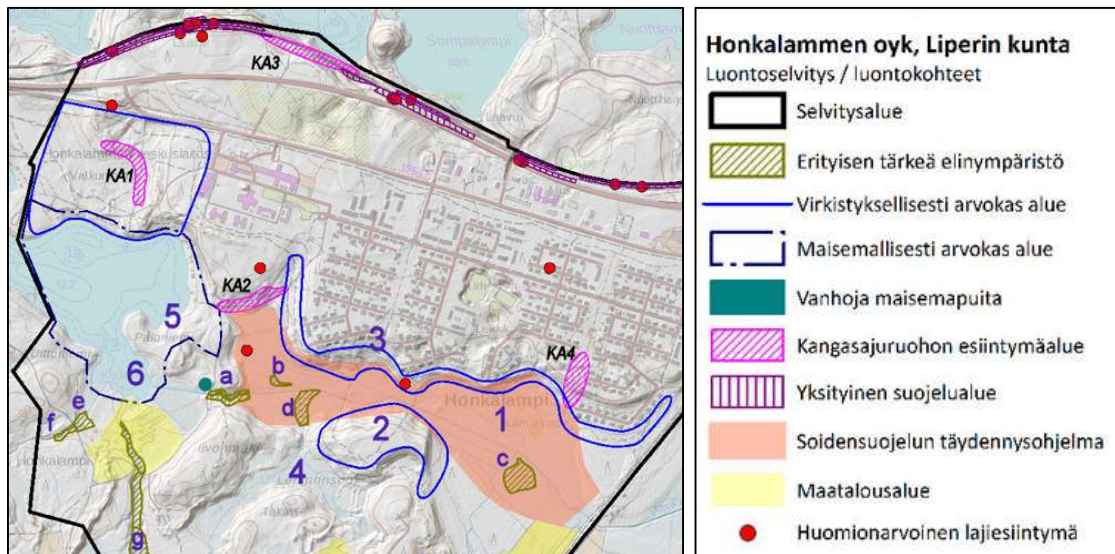
Luontoselvityksen maastotöissä havaittu kangasajuruoho (*Thymus serpyllum subsp. serpyllum*) on alueellisesti uhanalainen (RT) laji, jota esiintyy Liperin alueella verrattain yleisesti. Kasvin elinympäristönä ovat kuivat, paahteiset kankaat ja harjurinteet sekä ravinteiset kalliot, kuivat kedot ja hiekkaiset tienvarret. Elinvoimaisimmat esiintymät ovat teiden varsilla. Kasvin leviämiskyky on huono. Lajin hoitotarpeena on umpeenkasvun estäminen ja avoimuuden lisääminen (Saaristo ym. 2010).

Kangasajuruoho on erittäin tärkeä harjusinisiiven (*Scolitantides vicrama*) ja muurahaissinisiiven (*Phengaris arion*) toukkien ravinnonlähde. Muurahaissinisiipi on äärimmäisen uhanalainen (CR, Critically Endangered), luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu ja luontodirektiivin liitteen IV laji.

2.10.4 Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

Luontoselvityksen maastotyöt kohdennettiin pääosin alueille, joista ei ollut olemassa olevaa luontotietoa. Maastotöiden yhteydessä tarkastettiin myös eräitä Metsäkeskuksen erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi rajattuja kuvioita.

Maastotöiden tulokset esitetään Honkalammenranta 1 suunnittelualueen osalta seuraavassa kohdekuvauksina.



KUVA 13: Ote luontoselvitysaluekartasta - huomionarvoiset luontokohteet.

Kiimasuo (kohde 1)

Kiimasuon 34 hehtaarin alue on alueellisesti arvokas suokokonaisuus, jossa on useita lettosuolontotyyppisiä. Suo on inventoitu soidensuojelun täydennysohjelmaa varten ja suolle sijoittuu uhanalaisista luontotyypeistä rimpiletto (CR), lettoräme (CR), lettonevaräme (CR) ja ruohokorpi (EN). Suolla tavattavia huomionarvoisia lajeja ovat punakämmekä, suovalkuu (RT), käyrälehtisammal (RT), äimäsara (RT), korpisara (RT), kultasirppisammal (RT) ja punasirppisammal. Suolla kasvaa myös alueellisesti uhanalaista vilukkoa (RT = alueellisesti uhanalainen eteläboreaalialla Järvi-Suomen alueella 2b).

Kangasajuruohon esiintymät (kohteet KA1-KA2)

Kangasajuruohoa tavattiin suunnittelualueelta kahdelta alueelta (kuva 13, kohteet KA1-KA2). Jokaisella alueella esiintymiä oli useita. Esiintymät sijaitsivat tienpenkereillä.

Tienpientareiden sopivuus paahdelajeille riippuu tien penkerein suuntautuneisuudesta, leveydestä, jyrkkyydestä sekä maaperästä ja kasvillisuuden peitteisyydestä. Etelään tai lounaaseen suuntautuneet, jyrkät hiekkapohjaiset penkereet, joissa on paljasta mineraalimaata, voivat vastata kasvupaikkaolosuhteiltaan harjujen paahderinteitä. Arvokkaimpia ovat vanhat pientareet, joiden kasvillisuus on ehtinyt kehittyä monimuotoiseksi (Tukia ym. 2015).

Seuraavassa on lyhyet kuvaukset kohteilta:

Honkalampi-keskus, kohde KA1

Honkalammen keskuslaitosta ympäröivät kankaat ovat tuoreita, uudistuskypsiä mäntykankaita. Paikoin on sekä kuivahkoja että lehtomaisia kangasjuotteja. Alueella sijaitsevien ajourien/reittien varsilta löytyi kangasajuruohoa ainakin viisi eri esiintymää.

Lampitie, kohde KA2

Lampitien kankaat ovat nuoria ja varttuneita kuivahkoja mäntykankaita, paikoin myös kuivia laikuja. Tien varressa kasvaa kangasajuruohoa yleisenä. Paikoin esiintymät ovat kasvamassa umpeen. Esiintymien pohjoispuolella alle sadan metrin etäisyydellä on kangasajuruohosta riippuvaisen nunnakirjokoisan esiintymätieto.

Paloniemi (kohde 5); Honkalammen aluerajaus

Suunnittelualueen eteläpuolella, Honkalammen itäpuolelle sijoittuvan Paloniemen metsät ovat pääosin varttuneita ja uudistuskypsiä harvennettuja kasvatusmäntykankaita. Rannassa on vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Niemi on maisemallisesti arvokas erityisesti rannan vanhojen puiden takia. Paloniemen itäreunassa tien varressa sijaitsee kuusi kappaletta vanhoja erittäin järeitä mäntyjä, jotka suositellaan jätettäväksi maisemapuiksi.



KUVAT 14 ja 15: Kangasajuruohon kasvupaikkoja: vasemmalla Honkalampikeskuksen alue, oikealla Lampitien vartta.

2.10.5 Yhteenveto

Honkalammen osayleiskaava-aluetta luonnehtii toisaalta taaja-asutus ja toisaalta maaseutumainen haja-asutus. Taajama-asutuksen yhteyteen sijoittuu virkistysellisesti ja maisemallisesti arvokkaita alueita erityisesti Kiimasuon pohjois- ja eteläpuoleisille mäntykankailla. Pohjoispuolinen mäntykangas ulottuu kaava-alueen kaakkoisosaan. Maisemallisesti erityisen arvokasta aluetta ovat Paloniemi (suunnittelualueen eteläpuolella) sekä Honkalampikeskusta ympäröivät mäntykankaat.

Kiimasuo on alueellisesti merkittävä, useita uhanalaisia suoluontotyyppejä sisältävä lettosuokokonaisuus. Suo toimii asutuksen välittömässä läheisyydessä myös lähivirkistysalueena. Ylämyllyn Honkalammen yleiskaavassa Kiimasuon alue on osoitettu merkinnällä luo-1, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue. *Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.*

Liperin seudulle ominaisia harvinaisia luontoarvoja ovat kangasajuruohon kasvupaikat sekä tästä kasvusta riippuvaiset perhoslajit. Ajuruohoesiintymiä tulisi pyrkiä huomioimaan maankäytön suunnittelussa siten, että esiintymiä ei hävitettäisi rakentamisen yhteydessä. Esiintymät on Ylämyllyn Honkalammen yleiskaavassa osoitettu merkinnällä luo-2, alueellisesti uhanalaisen lajin elinympäristö. *Alueen maankäytössä tulee huomioida, ettei uhanalaisia lajiesiintymiä hävitetä.*

2.10.6 Kirjallisuus

- Eurola, S. (1999). Kasvipeitteemme alueellisuus. Oulanka reports nro 22. Oulanka biological station. University of Oulu.
- Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. ja Uotila, P. (toim.) (1998). Retkeilykasvio. Luonnon-tieteellinen 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 Ympäristö- sarja, nro 5. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö 2018.
- Laine, J. ja Vasander, H. (2005). Suotyyppit ja niiden tunnistaminen. Metsäkustannus Oy. Hämeenlinna.
- 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.

3 Suunnittelutilanne

3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

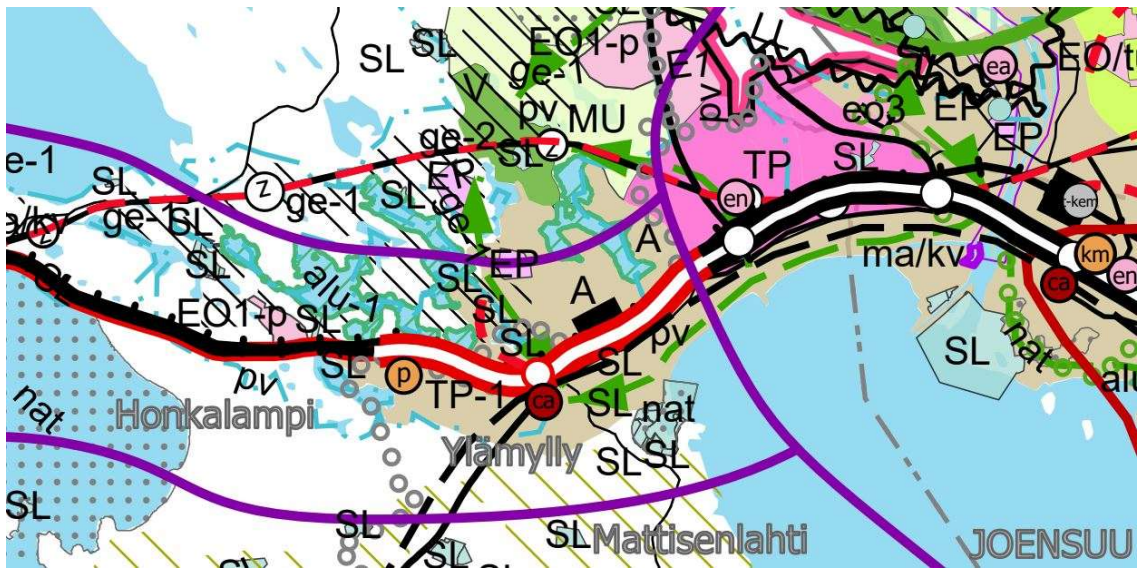
Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021.

Kaava kumosi kaikki voimassa olevat maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Vain kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Kaavassa otetaan kantaa ylimaakunnallisiin kehittämisvyöhykkeisiin, maakunnan kehittämisen kohdealueisiin, rakentamisalueiden merkintöihin, yhteysverkkoihin, kulttuuriympäristöihin, luonnonvarojen käyttöön, luonnonsuojeluun ja arvokkaisiin luontoalueisiin, erityistoimintojen alueisiin sekä rantoihin, virkistykseen ja matkailuun sekä reitistöihin.

Uusia merkintöjä ovat mm. liikenteen kehittämiskäytävät (Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä) ja Kolin kehittämisen kohdealue. Rajanylityspaikoista esitetään kansainvälistä rajanylityspaikka Tohmajärven Niiralaan ja kansainvälisesti kehitettäväksi Lieksan Inaria. Kolin ja Vuonislahden sekä Lieksan keskustan väliselle liikenteelle osoitetaan ympärivuotinen yhteystarve.

Kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin tuli vähän muutoksia, mutta esimerkiksi Ilomantsin sotahistoriatiestä on laadittu kattava esitys selostukseen ja liiteosioon. Uusia luonnonsuojelualueita on kuusi kappaletta ja Luo1-kohteita kolme kappaletta. Saimaan-norppa ja arvokkaat pienvedet huomioidaan Alu-merkintänä.



KUVA 16. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Alueelle kohdentuu myös merkintä palvelujen ja hallinnon alueesta (p), Honkalammen keskuslaitos. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Suunnittelualue sijaitsee Heinävaara-Honkalampi – tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv). Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu kulkemaan ohjeellinen moottorikelkkareitti (o) Ylämylly-Liperi. Alue sijoittuu Ysitie - liikenteen kehittämiskäytävä (lk) -merkinnän vyöhykkeelle.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Hyväksymispäätöksestä valittiin. Valituksesta huolimatta maakuntakaava 2040 1. vaihe on kuulutettu voimaan tulevaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hallinto-oikeus antoi päätöksensä valituksesta 20.9.2023, jossa päätöksessä se kumosi 6 kpl

luonnontilaisuusluokkaan II kuuluvia turvetuotantoon soveltuvia soita (tu). Muilta osin hallinto-oikeus piti maakuntakaavan ratkaisut voimassa. Valittaja valitti/haki valituslupaa loppuvuodesta 2023 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusprosessi on siis edelleen kesken.

Kaavassa osoitetaan EO/tu -merkinnällä jo tuotannossa olevat tai tuotantoon luvitetut turvetuotantoalueet (2 995 ha). Uutena osoitetaan 29 tuotantopotentialista suota (4 021 ha) turvetuotantoon soveltuvan osa-aluealuerajauksen (tu) sisäpuolelle (5 611 ha). Lisäksi kaavassa osoitetaan 26 luonnonsuojelullisesti arvokasta suota (4 372 ha) luonnonsuojelualueita osoittavalla merkinnällä (SL). Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavassa osoitetaan 326 kohdetta ja 22 aluetta maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä osoittavalla merkinnällä (ma/km). Merkintä sisältää 95 uutta kohdetta ja kuusi uutta aluetta.

Kaavan saatua lainvoiman, kumotaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 turvetuotannon osalta sekä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Luonnonsuojelualueita ei kumota vaan kaavaan osoitettavat soidensuojelualueet täydentävät voimassa olevaa suojelualueverkostoa.

Vaihemaakuntakaavasta käytetään nimeä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, koska se täydentää hyväksyttyä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 -kaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja päätös on saanut lainvoiman.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2024. Osa-aluemaakuntakaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maa-kuntakaava, Heinäveden kunnan osalta, Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistetty maakuntakaavamerkinnot sekä tarkasteltu kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040. Osa-aluemaakuntakaavasta ei tullut valituksia, joten maakuntavaltuuston päätös on lainvoimainen. Kaava tullaan kuullutamaan lähiviikkoina voimaan.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (Energia ja maisemat)

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen kokouksessaan 9.6.2025.

Hyväksymispäätöksestä on jätetty kolme valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

2. vaihemaakuntakaavassa käsitellään muun muassa maakunnan sähkönsiirtoverkostoa ja siihen liittyvää energiainfrastruktuuria, uusiutuvan energian (erityisesti tuulivoima ja aurinkoenergia) tuotantoa ja niiden maankäytöllisiä tarpeita sekä maisema-alueita ja pohjavesialueita.

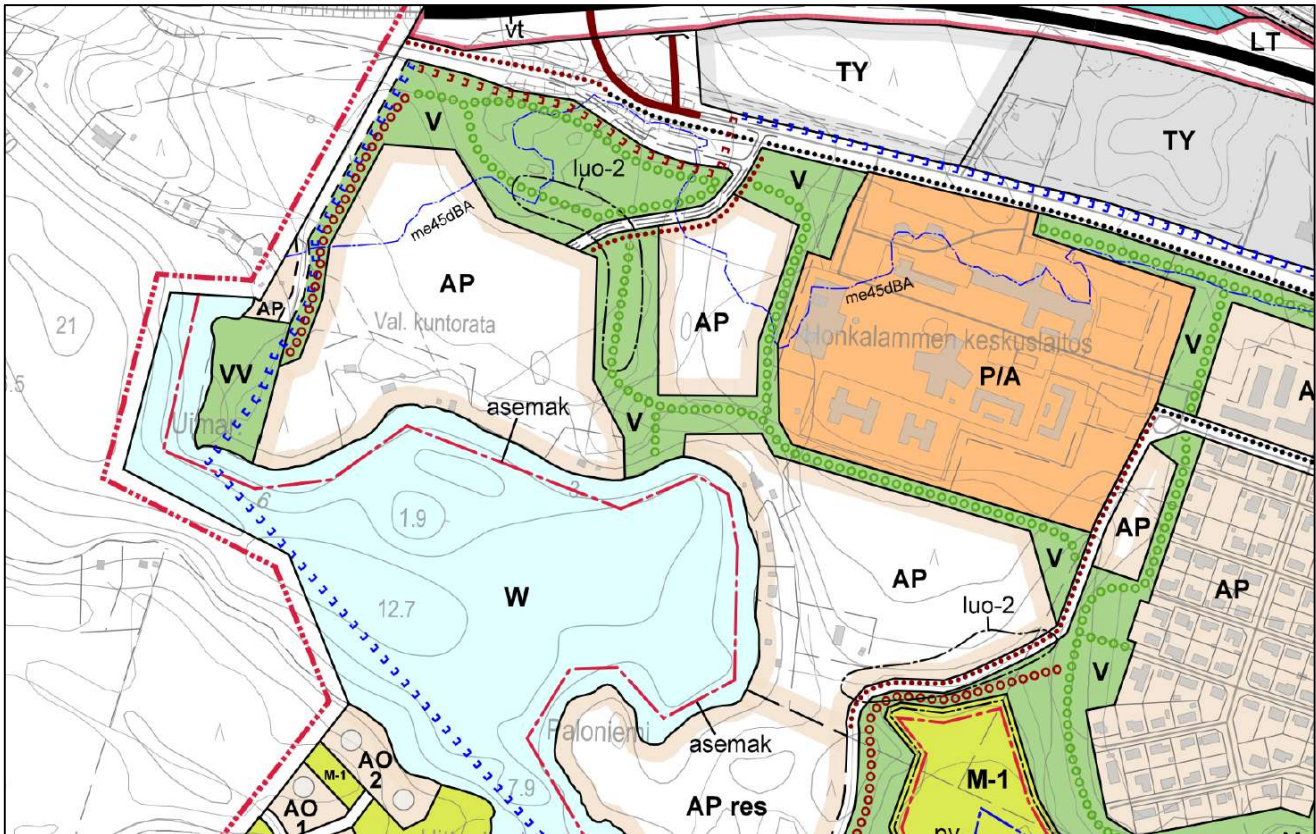
Nyt asemakaavoitettavalle Honkalammen alueelle ei maakuntakaava 2040 2. vaiheessa kohdistu uusia merkintöjä.

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 29.8.2022 hyväksymä Honkalammen osayleiskaava.

Osayleiskaavassa nyt suunniteltavalle alueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuinalueita (AP), palvelujen ja hallinnon / asuntoalue (P/A) ja virkistysalueita (V).

Alueelle on osoitettu myös uimaranta-alue (VV), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo-1), alueellisesti uhanalaisen lajin elinympäristöjä (luo-2), ohjeelliset ulkoilu- ja moottorikelkkareitit sekä alueen kaakkoisosaan metsätalousvaltaista aluetta (M-1).



KUVA 17: Ote Honkalammen osayleiskaavasta, vuodelta 2022.

3.3 Asemakaava

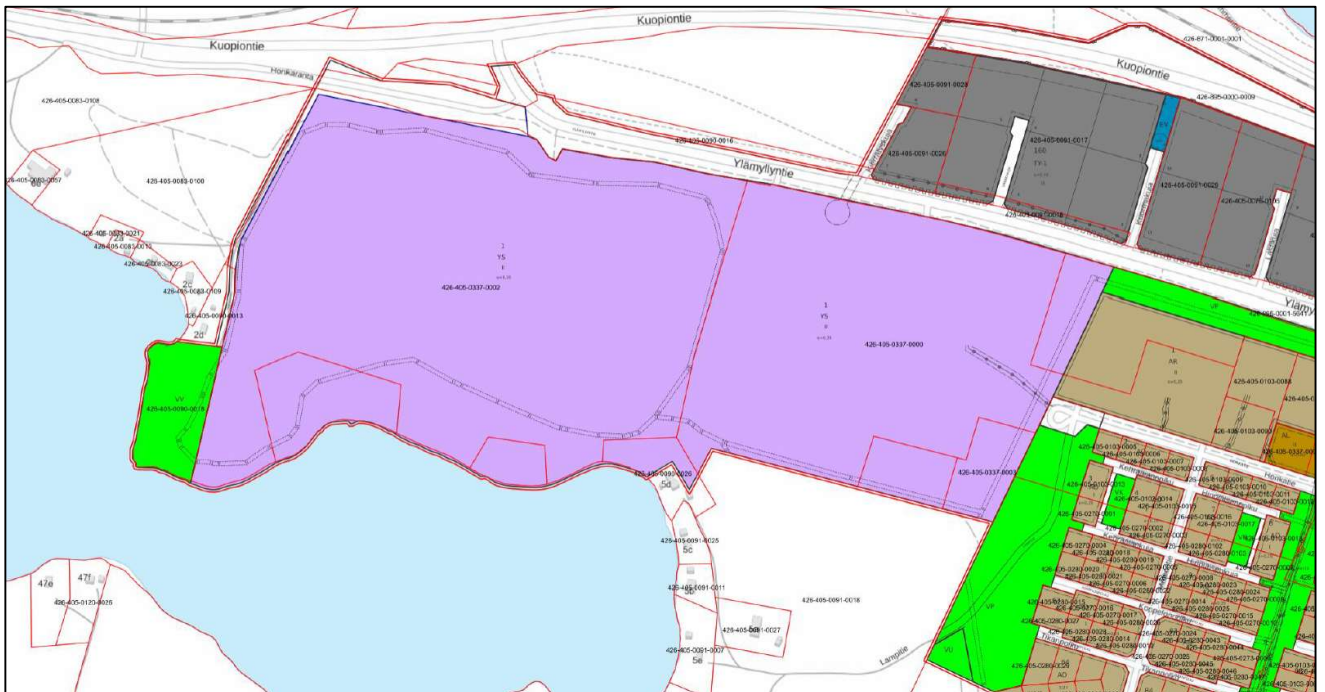
Alueella on voimassa Ylämyllyn rakennuskaava vuodelta 1999.

Asemakaavassa Honkalampikeskuksen länsipuoleinen alue on ranta-alueet mukaan lukien osoitettu YS (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue) -aluevaraus-merkinnällä Honkalammen uimarannalle saakka.

Voimassa olevan asemakaavan Honkalampikeskuksen länsipuoleinen YS-aluevaraus ei ole toteutunut.



KUVA 18: Ote Ylämyllyn rakennuskaavasta, vuodelta 1999.



KUVA 19: Ote ajantasakaavasta.

3.4 Pohjakartta

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

3.5 Rakennusjärjestys

Liperin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Kunnanhallitus on 23.9.2024 päättänyt Liperin rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä lokakuussa 2024. Rakennusjärjestyksen luonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet julkisesti nähtävillä huhtikuussa 2025.

Kunnanhallitus on 15.9.2025 päättänyt asettaa rakennusjärjestysehdotuksen julkisesti nähtäville ajalle 24.9.–24.10.2025 ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätos on tullut voimaan 1.4.2018. Päätokeellä 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 Kaavasuunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen keskeisenä tavoitteena on kaavoittaa suunnittelualue pääasiassa asumisen tarpeisiin. Asemakaavan laadinnassa otetaan huomioon alueen ympärillä jo oleva maankäyttö.

Asemakaavaa ohjaa Honkalammen osayleiskaava.

Suunnittelutyössä otetaan huomioon mm. asumisen, virkistyskäytön, luonnonarvojen ja liikenteen tarpeet sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen.

6 Asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheet

6.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on muodostaa alueelle Honkalammen osayleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukainen asemakaava. Pääpaino suunnittelussa on uusien asuinalueiden osoittaminen.

Suunnittelutyössä on tarpeen huomioida rakentamisen, virkistyskäytön, luonnonarvojen ja liikenteen tarpeet sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen.

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, asukkaat, 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
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Metsäkeskus
- Pohjois-Karjalan Virkistysreitistöyhdistys ry
- Liperin Luonnonystävät ry
- Teknisten verkkojen haltijat

6.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu nähtävillä 21.2.2024.

6.2.3 Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

6.2.4 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen luonnosaineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 21.2. - 24.3.2024. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 9 lausuntoa.

Seuraavassa lausunnot tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto 2.4.2024

Asemakaavaluonnoksessa alueen länsiosaan on osoitettu kolme asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), joissa rakennusten kerrosluku on enintään neljä. Kaavaselostuksessa kerrostalorakentamista on perusteltu uuden asuinalueen rakentamistehokkuuden lisäämisellä ja taa-jamakuvaan parantamisella. Kaavaselostuksessa todetaan, että näille alueille on tarvittaessa rivitalojen vaihtoehtona mahdollista toteuttaa enintään neljäkerroksisia pienkerrostaloja. Pienkerrostalolla tarkoitetaan yleensä rakennusta, jossa on enintään kaksi kerrosta ja jossa on huoneistoja päällekkäin. Kaavamerkinnän mukaan kyseisille korttelialueille on mahdollista rakentaa kerrostaloja, joissa asuinhuoneistoja voi olla neljässä kerroksessa, minkä vuoksi kaavamerkinnän tulisi olla AK (asuin-kerrostalojen korttelialue) eikä AKR (asuin-kerrostalojen ja rivitalojen korttelialue). Lisäksi, jos alue todella päädyttäisiin toteuttamaan rivitaloratkaisuna kaavaluonnoksessa osoitetulla rakennusoikeudella (tehokkuusluku $e=0,50$), lopputuloksena olisi käyttökeltvotonta korttelialuetta.

Ympäristöministeriön julkaisussa Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28) todetaan muun muassa seuraavaa: 'Melulle alttiita kohteita ei tule kaavoittaa melualueille ilman riittäviä meluntorjuntatoimenpiteitä. Teknisesti kaavoittamista melualueelle voi rajoittaa esimerkiksi meluesteillä saavutettava estevaimennus. Asuinrakentaminen, erityisesti pientalorakentaminen, pyritään sijoittamaan ensisijaisesti melualueiden ulkopuolelle.' Edelleen julkaisussa mainitaan, että jo kaavavaiheessa tulisi tutkia toteuttamiskelpoinen meluntorjuntaratkaisu.

Asemakaava on keskeinen suunnitteluväline meluntorjunnan ratkaisemiseksi. Asemakaavaratkaisussa tulee siten yksityiskohtaisemmin suunnitella, miten asuinkortteleiden meluesteet ovat toteutettavissa joko tonttien tai niitä ympäröivän virkistysalueen alueelle. Melualueiden merkitseminen kaavassa virkistysalueeksi on myös kyseenalaista ja ne tulisivat merkitä esimerkiksi suojajäheräalueeksi.

Maankäyttö ja rakennuslain (132/1999, MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:ssä todetaan, että selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ilmastoon. Asemakaavahankkeessa, jossa otetaan merkittävä määrä aiemmin rakentamatonta aluetta rakentamiskäyttöön, on syytä arvioida hankkeen ilmastovaikutuksia. Myös Pohjois-Karjalan maakunnan hiilineutraaliustavoite vuodelle 2030 luo perusteet kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Kaavan myötä asuntorakentamisen suunnitellaan laajenevan metsäalueille ja maankäytön muutoksilla vaikutetaan suunnittelualueen hiilinieluihin- ja varastoihin. Kaavasunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastonäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja. Asemakaavamääräyksillä on mahdollista edistää mm. ilmastokestävää liikkumista, energiäkäyttöä ja rakentamista suunnittelualueella.

Luo-1-merkinnän kaavamääräykseen olisi aiheellista lisätä maininta, että Kiimasuo on myös soijensuojelun täydennysehdotukseen sisältyvä kohde (SSTE). Nyt kaavamääräyksessä lukee, että "Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettyvä alueellisen ELY-keskuksen lausunto." Metsälain 10 §:n kohteen osalta ei ole tarvetta pyytää ELY:n lausuntoa, koska metsälakia valvoo metsäkeskus. Koska Kiimasuo on myös SSTE-kohde, kaavamääräykseen on tarpeen lisätä siitä maininta ja silloin on aiheellista viitata myös ELY:n lausuntoon. Kaavamääräyksen tulisi kuulua seuraavasti: "Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä ja alue on soijensuojelun täydennysehdotukseen sisältyvä kohde. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettyvä alueellisen ELY-keskuksen lausunto."

Vastine:

AKR-merkintä ja määräys täsmennetään seuraavaan muotoon:

AKR-1 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rivi- tai luhtitaloja ja enintään 4-kerroksisia kerrostaloja. Mikäli alueelle rakennetaan vain enintään 2-kerroksisia rakennuksia, on tämän alueen sallittu rakentamistehokkuus enintään 60 % kaavassa alueelle osoitetusta tonttitehokkuudesta.

Asemakaavaehdotukseen lisätään Ylämyllyntien eteläpuoleisille ja Honkakeskuksen länsipuoleiselle VL-alueille merkintä, joka osoittaa, että ko. alueet on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisillä virkistysalueilla saa olla korkeintaan 50 dBA.

Kiimasuota koskeva Luo-1 merkintä täsmennetään lausunnon mukaisesti seuraavaksi: ”Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä ja alue on soidensuojelun täydennysehdotukseen sisältyvä kohde. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.”

Kunta katsoo, että alueelle ei ole tarkoituksenmukaista tehdä lausunnossa esitettyä erillistä hiilitase/ilmastovaikutusten arviointia. Kaavamutoksen vaikutuksia verrataan voimassa olevaan kaavaan. Alue on voimassa olevassa kaavassa esitetty kokonaan korttelialueeksi merkittävällä tonttitehokkuudella. Kaavan mukainen rakentaminen voitaisiin toteuttaa milloin vain. Nyt kaavamutoksessa alueelle osoitetaan merkittävä määrä uusia viheralueita ja alueen rakentamisen määrä vähenee merkittävästi. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna hiilitase ja ilmastovaikutukset ovat merkittävästi vähäisemmät. Kaavan laajennusalue on pinta-alaltaan vähäinen ja sisältää sekin merkittävän määrän viheralueita. Ei siis ole tarkoituksenmukaista selvittää vähäisen osa-alueen ominaisuuksia tarkemmin.

2. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 22.3.2024

Suunnittelualueen liikenteellinen verkosto on hyvä alueen kytkeytyessä suoraan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueelta on hieman yli kahden kilometrin matka Ylämyllyn keskeisiin palveluihin.

Alue on seudullisen ja pitkänmatkaisen joukkoliikenteen saavutettavissa. Pitkänmatkainen joukkoliikenne liikennöi valtatiötä 9 pitkin ja seudullinen Ylämyllyntiellä ja Honkatiellä. Jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat hyvät itälänsisuunnassa.

ELY-keskus laatii tiesuunnitelmaa valtatie 9 parantamiseksi välillä Välikangas–Honkalampi. Tiesuunnitelman ratkaisut ovat muuttuneet Honkalammen kohdalla osayleiskaavan mukaisesta tilanteesta, kun Ylämyllyntien läntistä liittymää valtatielle 9 ei toteuteta tässä vaiheessa eritasoliittymänä.

Tiesuunnitelman yhteydessä on tehty meluselvitys, jota on hyödynnetty asemakaavatyössä. Tiesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa ei ole esitetty melusuojausta valtatielle Ylämyllyntien länsipäähän.

Meluselvityksen mukaan 55 dB:n päivämelut ylittävät erityisesti kaavaluonnoksen luoteiskulmassa olevalla lähivirkistysalueella (VL). ELY-keskus muistuttaa, ettei taajaman virkistysalueilla 55 dB:n päiväohjearvo saisi ylittyä. Uuden kokoojakadun pohjoispuolisilla asuinalueilla (AKR, AP ja AO) 45 dB:n yöohjearvo ylittyy ennustetilanteessa. Päivämelun 55 dB:n ohjearvo ylittyy vain suunnittelualueen luoteiskulman muutaman AO-tontin osalta. Kaavamääräyksissä määrätään otamaan melu ja meluntorjunta huomioon rakennusten ja alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa. ELY-keskus pitää kaavamääräyksen ajatusta hyvänä, mutta toteaa, ettei asemakaavaluonnos takaa edellytyksiä meluongelmien ratkaisemiseksi.

Ohjeellinen rakennusten sijoittelukaan AO-tonteilla ei näytä ottavan huomioon melulta suojautumista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan erillispientalojen osalta oleskelupiikan suojaaminen melulta voi olla haastavaa rinnetonteilla.

Suunnittelualueen luoteiskulmassa, suunnittelualueen ulkopuolelle jää lyhyt osuus Honkarantanimisestä tiestä, jonka kautta on mahdollisuus toteuttaa ns. lenkkitie(kokoojakatu) suunnittelualueen kautta. Honkaranta on tällä hetkellä yksityistie, joka johtaa Ylämyllyntieltä Honkalammen länsiosan rantakiinteistöille sekä valtatie ja radan ali Matkalammen rantakiinteistöille.

Honkaranta on myös Liperin pyöräliikenteen pääverkkoa (aluereitti). Honkarannan jalankulku- ja pyöräilyväylä on osin Liperin kunnan omistuksessa ja osin Pohjois-Savon ELY-keskuksen omistuksessa. Kaavan toteutumisen myötä Honkarannan itäisen osuuden kadunpitovelvollisuuden alettua tulee Honkarannan rakentamisessa huomioida pyöräilyn aluereitti ja sitä koskevat kehittämistoimenpiteet Liperin pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämisohjelma 2040 mukaisesti.

Vastine:

Asemakaavaehdotukseen lisätään Ylämyllyntien eteläpuoleisille ja Honkakatuksen länsipuoleiselle VL-alueille merkintä, joka osoittaa, että ko. alueet on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisillä virkistysalueilla saa olla korkeintaan 50 dBA.

3. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto 22.3.2024

Honkalammenrannan asemakaava sijoittuu Ylämyllyn taajaman/alakeskuksen, sen palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen, joskin noin kahden kilometrin etäisyydelle itse alakeskuksesta. Asemakaavalla alueelle mahdollistetaan uutta pientalo- ja kerrostalorakentamista, säilytetään palvelurakennusten korttelialue sekä linjataan alueen viherverkosto. Alue sijoittuu maakuntakaavassa sekä osayleiskaavassa taajamatoimintojen alueelle varatuille toiminnoille.

Maakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että alueelle on osoitettu sinällään kannatettavaa monimuotoista asuinrakentamista ja myös kerrostaloja, mutta kehottaa kaavoittajaa harkitsemaan, onko kerrostalorakentaminen kuitenkaan alueelle soveltuvinta rakentamista. Kaava-alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Ylämyllyn alakeskuksen palveluista ja joukkoliikenneyhteyksistä, jossa on luontevin sijainti myös kerrostalorakentamiselle. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu viherverkosto, virkistysreitit sekä uimaranta-alue, jotka osoittavat taajaman sisäisen viherkentteen. Rantojen hyödyntämistä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien osoittamiselle voisi vielä tutkia ja harkita esitettävän vahvemmin. Lisäksi kaava-alueelle voisi miettiä uudentyypisiä ratkaisuja asumiseen, liikkumiseen tai vaikkapa yhteiseen jätehuoltoon, joilla vastata ilmastomuutoksen ja energiamurroksen aiheuttamiin haasteisiin Pohjois-Karjalan ilmasto- ja energiaohjelman 2030 ja Pohjois-Karjalan kiertotalouden tiekartan mukaisesti.

Maakuntakaavassa merkittyä moottorikelkkareittiä alueelle ei ole osoitettu, vaan kaavaselostuksen mukaan se tulisi linjata asutusta ympäröivälle ulkokehälle. Maakuntaliiton mielestä tehty ratkaisu on perusteltu.

Vastine:

Alue on seudullisen ja pitkänmatkaisen joukkoliikenteen saavutettavissa. Pitkänmatkainen joukkoliikenne liikennöi valtatie 9 pitkin ja seudullinen Ylämyllyntiellä ja Honkatiellä. Jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat hyvät itälänsisuunnassa. Pienimuotoinen kerrostalorakentaminen on siten perusteltu vaihtoehtoisena mm. viheralueiden läheisenä asuinratkaisuna.

Nyt asemakaavoitettavalla alueella ei juurikaan ole enää yhtenäistä rakentamiselta vapaata rantaa yhtenäisen jatkuvan ulkoilureitin toteuttamiseksi rantoja hyödyntäen. Merkittävimmät vapaat rannat on osoitettu VL-alueiksi, joilla myös ulkoilureitit ovat mahdollisia.

Mainittu moottorikelkkareitti on päädytty esittämään kunnan omistamalle viheralueelle Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle pohjoiseteläsuuntaiselle VL-alueelle. Kyseiselle kohdalle reitti voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa asutukselle (suojaava melumaavalli ja tarvittaessa aita sekä nopeusrajoitus turvallisuuden ja melun hallitsemiseksi).

4. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseon lausunto 20.3.2024

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaava-alueelle sijoittuu Honkalampikeskus, jota kuvataan Honkalammen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa melko suppeassa inventoinnissa (J-P Husso, 2020) seuraavasti: Alueen rakentaminen kehitysvammaisten asumistarpeisiin sai alkunsa vuonna 1969 Honkalammen keskuslaitoksen nimellä; alueella on eri-ikäisiä rakennuksia 1970-

luvun tasakattotyylisistä nykyajan tyyliin asti. Laitoshoidon osuuden vähentyessä keskuksen toiminta on muuttunut, lähivuosina siellä on ollut mm. Liperin kunnan virastoilla toimintatilojaan. Yksi ensimmäisinä rakennetuista, tekninen huoltorakennus vuodelta 1970, on alkuperäisolemuksensa punatiiliseinäisenä ja tasakattoisena, niin myös kaksi nuorempaa rakennusta.

Museon tietojen mukaan alueen rakennuksia on suunnitellut paikallisesti tunnettu ja arvostettu arkkitehtitoimisto M. Hakala ja kumpp. Museo esittää harkittavaksi, että keskuslaitoksen alkuperäisten ja alkuperäisessä asussaan säilyneiden rakennusten tiedot (kuvaus, historia, ajoitus ja sijainti) tuotaisiin esille kaavaselostuksessa. Ratkaisun avulla kaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö ja kaavan vaikutukset siihen hahmottuisivat nyt esitettyä kattavammin

Vastine:

Kaavatehtävä huomioiden, ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista selvittää Honkalampikeskuksen rakennuskantaa tarkemmin. Alueen rakennuksilla ei ole selkeää suojelutarvetta, johon inventointi voisi liittyä.

5. Pohjois-Karjalan Ympäristöterveyden lausunto 22.3.2024

Kaavoitusalue sijaitsee pohjavesialueella, mikä tulee huomioida jäte- sekä hulevesien käsittelyssä. Jätevesipumppaamojen suunnittelussa ja sijoittamisessa on otettava huomioon mahdollinen ylivuotoriski.

Asuntojen melutaso ei saa ylittää sosiaali- ja terveysministeriön asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista annetun asetuksen (545/2015) melutason toimenpiderajoja: päivän keskiäänitaso (klo 7-22) 35dB ja yöajan keskiäänitaso (klo 22-7) 30dB. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää lähimmäksi Valtatie 9 kaavoitettujen asuntojen sekä muuta ympäristöä korkeampien kerrostaloasuntojen melutasoon. Melu voi kantautua ylempien kerrostalojen asuntoihin meluaidoista tai -valleista huolimatta.

Moottorikelkkareitti on sijoitettava siten, että siitä ei aiheudu meluhaittaa lähimmälle asutukselle.

Vastine:

Asemakaavaehdotukseen lisätään Ylämyllyntien eteläpuoleisille ja Honkakeskuksen länsipuoleiselle VL-alueille merkintä, joka osoittaa, että ko. alueet on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisillä virkistysalueilla saa olla korkeintaan 50 dBA.

Mainittu moottorikelkkareitti on päädytty esittämään kunnan omistamalle viheralueelle Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle pohjoiseteläsuuntaiselle VL-alueelle. Kyseiselle kohdalle reitti voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa asutukselle (suojaava melumaavalli ja tarvittaessa aita).

6. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto 19.3.2024

Alueelle kaavoitetut kiinteistöt tai oletettu asukasmäärä ei merkittävästi vaikuta pelastuslaitoksen riskiruuvarvioon kyseisellä alueella. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa suunniteltuun kaavamuutokseen.

7. Pohjois-Karjalan Sähkön lausunto 18.3.2024

Olemme merkanneet punaisella värillä alueelle tulevat puistomuuntamot, jotka tarvitsevat kaavaan seuraavan aluevarauksen;

- muuntamon suoja-alueen säde on 10m
- etäisyysvaatimus puistomuuntamolla 8m lähimpään rakennukseen.

Sekä sinisellä värillä alueella olevan puistomuuntamon.

Vastine:

Osoitetaan muuntamot lopulliseen kaavaehdokseen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Lausunnossa ei muuntamoiden paikkoja ollut osoitettu.

8. Joensuun kaupungin kaavoituksen lausunto 20.3.2024

Joensuun kaupungin kaavoituksella ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa kyseisestä kaavahankkeesta.

9. Joensuun seudun luonnonystävät ry:n lausunto 24.3.2024

Honkalammen pohjoisrannalle osoitetaan kaavalla runsaasti uusia rakennuksia. Se vaikuttaa laajalti alueen virkistysarvoihin, sillä rantametsät ovat olleet ulkoilijoiden suosiossa, minkä voi huomata järjestöjen saamista useista yhteydenotoistakin. Honkalammen koillisrannalla on nykyisin oma olemuksensa, jossa rantojen kangasmetsät ovat tuovat oman tunnelmansa. Jos rantametsiä säästetään, ne parantuvat ajan kanssa maisemallisesti ja luontoarvoiltaan edustavammiksi. Rantarakentaminen on varsin tiivistä, minkä jälkeen uimarannan suuntaan ei ole enää yhtenäisiä metsäpolkuja. Muutos voi vaikuttaa merkittävästi alueen suosioon, joten esitämme edelleen rakentamisen huomattavaa vähentämistä.

Monet luontoarvoiltaan edustavat kohteet jäävät asemakaavan rajauksen ulkopuolelle, ja kaavan luo 2 -rajaukset säästävät lukuisille uhanalaisille pölyttäjille tärkeän kangasajuruohon esiintymät. Suuri osa paikallisista hyönteisharvinaisuuksista elää avoimissa ympäristöissä, käytännössä rapapenkeillä, mutta osa pärjää myös harjumetsissä. Erityisesti suojeltava paahdeväkäskoi on kaava-alueella relevantti, ja luonnonsuojeluasetuksen lajeista suomenpeilikääriäinen tarvitsee kultapiiskuja. Paahdeympäristöjen rehevöitymistä ja umpeenkasvua tulee välttää, ja ajuruohon ohella tulisi mahdollistaa muidenkin oleellisten hyönteisten ravintokasvien pärjääminen. Kaava-alueen luo 2 -rajauksilla onkin tärkeää mahdollistaa luonnonhoito.

Joiltain osin luontoarvoja on paikallaan käsitellä tarkemmin ennen ehdotusvaihetta. Mänikkö Honkalammen pohjoispuolella on ainakin osin liian nuorta harvinaisille metsälajeille, joskaan aineisto ei anna kattavaa kuvausta koko alueelta. Liperissäkin lahoppuilla tai vanhoissa kannoissa esiintyy maankäytössä huomioitavaa lajistoa, kuten uhanalaisia jäkäliä. Tätä lajistoa on edelleen tarpeen selvittää, kun rakentaminen painottuu laajalti metsiin. Samaten, kangasajuruohon turvaamisella huomioidaan erityisesti suojeltavia lajeja, mutta alueen uhanalaisten hyönteisten suojelutoimet edellyttävät tarkempaa erittelyä kasvillisuudesta.

Vastine:

Esitetyt kaavaratkaisut ja luontoon liittyvät merkinnät perustuvat yleiskaavan yhteydessä laadittuun luontoselvitykseen. Luo-2 kaavamääräykseen lisätään maininta, että aluetta saa hoitaa siten, että se edistää uhanalaisten lajien esiintymistä alueella.

Lausunnossa mainittuja asioita on tarvittaessa mahdollista selvittää asemakaavan laadinnan ulkopuolisina erillisinä hankkeina. Itse kaavaratkaisuun niillä ei sinänsä ole merkitystä.

6.2.5 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen luonnosaineisto on pidetty yleisesti nähtävillä 21.2. - 24.3.2024. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 mielipidettä.

Seuraavassa mielipiteet tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioonottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Mielipide

Honkalammenranta asemakaavaan on suunniteltu kerrostaloasumista lähelle Honkalampea. Kerrostaloille kaava-alueen etelä- ja länsiosat ovat liian syrjässä. Kerrostaloasumisen hyöty on se, että palvelut ja bussipysäkit ovat lähellä tai vieressä. Kerrostaloasukkaiden täytyy voida olla mahdollista käydä kävellen lähikaupassa ja kulkea töihin bussilla, jonka pysäkki on riittävän lähellä (max 250 m) porraskäytävän ovea. Tavalliset ihmiset, joilla on mahdollisuus itse valita asuinpaikkansa, eivät muuta kerrostaloasuntoon metsään. Silloin kerrostaloasumisen hyvät puolet jäävät saamatta. Kaava-alueella on ainoastaan yksi järkevä paikka kerrostalolle ja se on Lampitien jatkeen varressa Ylämyllyntien ja Honkatien välissä. Siinä on edes bussipysäkki lähellä.

Vastine:

Kyseiset ”kerrostaloalueet” osoitetaan asemakaavaan merkinnällä:

AKR-1 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rivi- tai luhtitaloja ja enintään 4-kerroksisia kerrostaloja. Mikäli alueelle rakennetaan vain enintään 2-kerroksisia rakennuksia, on tämän alueen sallittu rakentamistehokkuus enintään 60 % kaavassa alueelle osoitetusta tonttitehokkuudesta.

Merkintä mahdollistaa myös rivitalojen rakentamisen. Kerrostalorakentaminen on mahdollista, jos sille löytyy kysyntää, vaihtoehtoisena mm. viheralueiden läheisenä asuinratkaisuna. Alue on seudullisen ja pitkänmatkaisen joukkoliikenteen saavutettavissa. Pitkänmatkainen joukkoliikenne liikennöi valtatie 9 pitkin ja seudullinen Ylämyllyntiellä ja Honkatiellä. Jalankulun ja pyöräilyn reitit ovat hyvät itälänsisuunnassa. Pienimuotoinen kerrostalorakentaminen on liitettävissä (kuten koko asuinalue) joukkoliikenteen ja ns. kevyenliikenteen verkostoihin ja siten saavutettavissa. Asuinalueelle muodostuu kehämäinen reitti, mikä palvelee myös joukkoliikennettä.

2. Mielipide

Mielestäni Honkalammen kaava-alue pitäisi säilyttää liikunta ja virkistys käytössä eikä kaavoittaa tonteiksi. Alue on ykkösluokan pohjavesi aluetta. Lisäksi alueella kasvaa Kangasajuruohoa mikä pitäisi suojella.

Kangasajuruohoa käyttää ravintonaan Muurahaissinisiipi sekä Harjusinisiipi. Molemmat perhoset erittäin uhanalaisia. Jos kaavoituksella tuhotaan Kangasajuruoho alue, vaikuttaa se myös uhanalaisten perhosten säilymiseen alueella. Kangasajuruoho leviää heikosti, joten sitä on syytä suojella. Kaavoittamalla 70 uutta tonttia, vaarantuu herkkä mäntypuinen hiekkaharju maasto ja samalla kasvillisuus.

Lisäksi näin suurimuotoinen asutus: 450 henkeä aiheuttaa saastumisvaaran pohjavesialueelle sekä ympäristöä pilaavaa toimintaa.

Alue pitäisi säilyttää liikunta- ja virkistyskäytössä lähiulkoilu alueena. Liperin kunta mainostaa itseään Sinisiiven suojeluskuntana, nyt olisi aika tehdä asian eteen todellisia toimia eikä vain puhua asiasta.

Vastine:

Mainitut luontoon liittyvät arvot on otettu huomioon kaavan aluevarauksissa ja merkinnöissä. Toisaalta pohjavesialueella kaikkea rakentamista koskee pohjavesien pilaamiskielto.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevaa Honkalammen alueen yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu yhdeksi Ylämyllyn taajaman laajennusalueeksi. Asuinrakentamisen ohella osoitetaan myös viheralueita asukkaiden ja muidenkin yleiseen virkistys- ja liikkumistarpeisiin.

Koko alue on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu jo tehokkaaseen rakentamiseen. Siinä mielessä nyt laadittavana oleva asemakaava muuttaa rakentamisalueita väljemmäksi, sisältäen myös rakentamiselta vapaita virkistysalueita ulkoilureitteineen.

3. Mielipide

Uimaranta ja sen läheisyyteen suunnitellut kerrostalot, AKR 281, AKR 284, AKR sekä pienentalotontti AP 285

Honkalammen uimaranta on alueen ainut ja ainutlaatuinen hiekkaranta, joka on ollut perinteisesti koko Honkalammen ja Ylämyllyn alueen virkistyskäytössä. Uimaranta ympäristöineen tulisi käsitellä suunnitelmassa omana kehityskokonaisuutena, joka osaltaan lisääisi kaavoitetun alueen houkuttavuutta uusrakentamiseen sekä myös muuttohalukkuutta nykyiselle, vanhalle, asutusalueelle.

Uimaranta-alueelle tulisi suunnitella vapaa-ajan aktiviteetteja kuten leikkikenttäkalustusta ja grillauspaikka, sekä riittävän laajat hiekka-alueet ja parkkipaikat.

Yleisen uimaranta-alueen kehittäminen, esim. kesäkahvila, lisääisi yritystoimintaa ja nykyisten sekä uusien asukkaiden viihtyvyyttä ja hyvinvointia. Tilavarauksia voisi tehdä jo tässä vaiheessa.

Kolmen kerrostalon sijaintia tulisi muuttaa, koska ne kaavan mukaisesti toteutettuna suuruudellaan dominoisivat ranta-alueita ja pilaisivat uimaranta-alueen laajan potentiaalisen käytön yksipuolistamalla alueen pääasiassa vain kerrostaloasukkaiden käyttöön. Siitä olisi lumovoimaisuus kaukana.

Kerrostalojen sijainnin voisi muuttaa koilliskulmaan Ylämyllyn tien varteen, johon kaava luonnoksen mukaan on hahmoteltu jonkunlaista tonttivarausta. Pientalotontin AP 285, voisi siirtää kaavaluonnoksessa olevan tontin AKR 281 tilalle. Erityisen huono sijainti on rannan läheisyydessä kaavaluonnoksessa kerrostalotontilla AKR 284. Kaavaluonnoksessa olevat 4-kerroksiset kerrostalot toteutuessaan tuskin lisääisivät halukkuutta omakotirakentamiseen niiden läheisyyteen.

Kaavaluonnoksen mukaan viheralueet vähenevät ja perinteiset käytössä olleet rantapolut poistuvat asutusten tieltä. Luonnoksessa oleva tontti AP 265 on herättänyt erityistä ihmetystä, koska se kaventaa viheralueen noin 30:een metriin. Me nykyiset Lampitien varren asukkaat olemme rakentaneet talomme uskoen, että nykyinen viheralue säilyy entisellään. Myöskään asumisyksikkö Honkahovista ei enää ihailtaisi mäntymetsää kuten mainonnassa aikanaan kerrottiin eli "kaikista ikkunoista näkyy mäntymetsää".

Kun tontin AP 265 poistaa kaavaluonnoksesta kokonaan, saadaan koko kaavoitusalueesta ehyempi kokonaisuus ja Honkahovin asukkaat ja työntekijät pystyvät nauttimaan luonnosta.

Vastine:

Lähin kerrostalo- tai rivitalotontti sijoittuu noin 80 m päähän uimarannasta. Kyseessä ei siis ole uimaranta-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuva tontti. Mainittu AP-tontti on jo nykyään osin vanhaa olevaa tonttia. Mahdolliset kerrostalot ovat korkeudeltaan suhteellisen matalia (eivät haitallisella tavalla dominoivia), maksimissaan 4 kerroksia ja toisaalta tontit saattavat toteutua myös matalampina rivitaloina.

Uimaranta-aluetta on mahdollista kehittää mainituilla tavoilla – osoitetut asuinrakentamisalueet eivät rajoita sitä. Päinvastoin lisäävät uimaranta-alueen kysyntää ja virkistyskäyttöä. Mainitulle parkkialueelle on kaavassa osoitettu ohjeellinen aluevaraus (p).

AP-korttelille 265 on syntynyt tilaa, kun Lampitie siirtyy paikaltaan länteen päin. AP-kortteli tulee siis nykyisen Lampitien länsipuolelle eikä näin ajatellen kavenna juurikaan Lampitien itäpuolista viheraluetta.

Koko alue on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu jo tehokkaaseen rakentamiseen. Siinä mielessä nyt laadittavana oleva asemakaava muuttaa rakentamisalueita väljemmäksi, sisältäen myös rakentamiselta vapaita virkistysalueita ulkoilureitteineen.

4. Mielipide

Miten tähän pystyy vaikuttamaan ettei tätä toteutettaisi!? Miten on mahdollista että tämä ihana honkalammen alue tuhoutaan ja rakennetaan. Eikö näitä voisi jonnekin muualle missä ei ole lampea lenkkeily metsineen. Tämä on monelle Ylämyllyläiselle ihana lenkkeily ja ulkoilualue pääsee pois asutusalueelta, mutta silti kävelymatkan päässä. Kyllä nyt pitää ehdottomasti laittaa suunnitelmat uusiksi!

Vastine:

Asemakaava toteuttaa voimassa olevaa Honkalammen alueen yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu yhdeksi Ylämyllyn taajaman laajennusalueeksi. Asuinrakentamisen ohella osoitetaan myös viheralueita asukkaiden ja muidenkin yleisiin virkistys- ja liikkumistarpeisiin.

Tavoitteena on mahdollistaa sekä hyvät viheralueet että alueelle soveltuva asuinrakentaminen.

Koko alue on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu jo tehokkaaseen rakentamiseen. Siinä mielessä nyt laadittavana oleva asemakaava muuttaa rakentamisalueita väljemmäksi, sisältäen myös rakentamiselta vapaita virkistysalueita ulkoilureitteineen.

5. Mielipide

Muistutuksen tekijät katsovat, että asemakaavaluonnos ei täytä sille asetettavia vaatimuksia heidän omistamansa Kiinteistön osalta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa Kiinteistö on merkitty kaavamerkinnällä AP.

Nyt esitetyllä asemakaavalle virkistysalueeksi muutettaisiin kyseisen lisäalueen lisäksi myös osa alkuperäisestä rakennuspaikasta.

Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavaa laadittaessa eikä sen aluevarauksista tule lähtökohtaisesti poiketa. Yleiskaava koskee tässä tapauksessa melko rajattua aluetta. Tämän vuoksi alueen käyttö on jo pystytty harkitsemaan riittävällä tarkkuudella. Mitään perusteita tarpeelle poiketa yleiskaavan määräyksistä ei ole esitetty, eikä sellaisia mielestämme ole. Yleiskaavan mukainen virkistysalue on tarpeeksi laaja ja mahdollistaa myös rannalle pääsyn.

Ehdotettu asemakaava olisi maankäyttö- ja rakennuslain 54.3 §:n vastainen. Virkistysalueen laajentaminen suurelle osalle Kiinteistöä olisi kohtuutonta. Mikäli katsotaan, että virkistysaluetta on välttämätöntä laajentaa, on tähän luontevampaa käyttää osaa hyvinvointialueen omistamasta yli 15 ha:n kiinteistöä. Kyseinen kiinteistö on jo nyt käytännössä virkistyskäytössä. Mielestämme on selvää, että pelkästään muistutuksen tekijöiden Kiinteistön käytön rajoittaminen olisi perustuslain 6 §:stä ilmenevän yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Vaikka osa Kiinteistöstä vastoin käsitystämme olisi perusteltua ja tarpeen muuttaa virkistysalueeksi, voidaan alue minimoida, ja se tulee minimoida, osoittamalla myös osa hyvinvointialueen kiinteistöstä samaan tarkoitukseen. Missään tapauksessa yleiskaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutos ei saa estää toisen rakennuspaikan muodostamista Kiinteistölle. Tällaisen rakennuspaikan järjestäminen edellyttää maasto-olosuhteet huomioon ottaen ajoyhteyden sallimista Kiinteistön pohjois-osaan kaavaluonnoksen mukaiselta katualueelta.

Edellä mainituista syistä muistutuksen tekijät eivät voi hyväksyä asemakaavaluonnosta. He ovat kuitenkin valmiita tarvittaessa keskustelemaan kohtuullista ratkaisusta kaavoittajan kanssa, mikäli kaavamerkinnän muutosta ei kunnan näkemyksen mukaan voida välttää koko Kiinteistön osalta.

Vastine:

Yleiskaavan aluevaraukset ovat likimääräisiä. Yksityiskohtaiset rajaukset ratkaistaan asemakaavassa.

Perusteena asemakaavaluonnoksen rajaukselle on ollut mm. se, ettei nykyisestä pihapiiristä eteenpäin pysty toteuttamaan kulkuyhteyttä mainitulle alueelle. Toisaalta alueelle ei sen pohjoispuoleltakaan ole mahdollista osoittaa mielekästä kulkuyhteyttä varsin jyrkkien maastonpiirteiden takia. Lisäksi vaatimus yhtä yksityisen omistamaa tonttia varten rakennettavalle katuyhteydelle olisi kunnalle kohtuuttoman kallis kaavaratkaisu sekä muuttaisi alueen muuta suunniteltua maankäyttöä kohtuuttomasti. Mielipiteen esittäjä ei ole esittänyt sellaista suunnitelmaa esitetylle lisätontille pääsyksi, joka olisi toteutuskelpoinen.

Kaavaratkaisusta on hyvä neuvotella tilan omistajan ja kunnan välillä vielä erikseen.

6. Mieliptide

Tällä mielipiteellämme haemme muutosta esitettyyn. Haluamme asiasta päättävien henkilöiden harkitsevan tämän suunnitelman uudelleen.

Lohko 273 jätetään kokonaan tai osittain viheralueeksi.

Tähän rakentuu puistomainen alue penkkeineen sekä vammaisten, että vammattomien luonnollisille kohtaamisille. Osa upeaa mänty(honka)kangasta säilyy tulevaisuuteenkin. Tasainen alue mahdollistaa Honkalampikeskuksessa asuvan, pyörätuolia käyttävän tai vaikeasti liikkuvan henkilön liikkumisen edelleen luonnossa. Näin saataisi syntymään myös kulkuväylä Honkalampikeskuksen piha — alueelta kohti rantasaunoja, ilman, että asukkaan tulee kiertää hänelle vaativa ja turvaton kierros tien kautta.

Haluamme tällä kirjeellä saada myös ymmärrystä vammaisia henkilöitä kohtaan. On tuleva muutos mittasuhteiltaan minkäkokoinen vain, tulee se kehitysvammaisille henkilöille olemaan suuri ja vaatii mittavaa sopeutumista. Sopeutumista muutos tulee vaatimaan myös alueelle muuttavilta asukkailta.

Asukkaita ja mm. päivätoimintaan osallistuvia ja koulua käyviä henkilöitä Honkalampikeskuksen alueella on päivittäin lähes 130. Muutoksella on vaikutusta myös useiden keskuksessa työskentelevien työntekijöiden päivittäiseen työhön.

YK:n Vammaissopimus muistuttaa myös, että kun esimerkiksi suunnitellaan ympäristöä, vammaisia henkilöitä pitää kuunnella ja suunnitella ympäristö esteettömäksi, jotta myös he voivat käyttää sitä.

Honkalammen taajamassa asuville ihmisille mäntymetsä ja Honkalammen rannat ovat olleet kautta aikojen tärkeä paikka. Toivotaan, että tulevaisuudessakin siellä on mahdollisuus viettää aikaa ja toivotaan, ettei lampi kuormitu muutoksessa.

Vastine:

Korttelia 273 on kavennettu siten, että Honkalampikeskuksen ja uuden asutuksen väliin jää leveämpi viheralue. Honkalampikeskuksesta on mahdollista kulkea myös viheryhteyksiä ja pp/t väylää pitkin mainituille rantasaunoille. Reitit ovat esteettömiä.

Kaavaratkaisusta Honkalampikeskuksen ja kunnan edustajien kesken on hyvä neuvotella molempien osapuolten kannalta hyväksyttävän kaavaratkaisun aikaan saamiseksi.

7. Mielipide

Alue on ollut kuntalaisten käytössä eri tavoin niin marjametsänä, ulkoilualueena (pururata) kuin uimarantana. Kyseessä olevassa kaavaluonnoksessa esitetään, että uimarannan viereen tulisi kerrostaloja. Uimarantaa käyttää myös muut kuin Liperin kunnan asukkaat juuri sen ainutlaatuisuutensa ja yksilöllisyytensä vuoksi. Kaunis ranta, honkametsä ja rauha. Liian lähelle uimarantaa rakentaminen rikkoo tämän idyllin.

Kaavoituksessa on tarkoitus täyttää alue mahdollisimman hyvin, voisiko lisäarvon tuoda kiinteistöjen määrän vähentäminen ja laatuun panostaminen.

Alueen lähistöllä on useita erilaisia ääntä ja melua tuottavia liikenneväyliä (junarata, tiestö).

Siun soten hallinnoima sosiaalipalvelukeskuksen Honkalampi-keskuksen alueella sijaitsee niin vaikea vammaisten, ikääntyneiden, mielenterveys- ja päihdepalvelujen palveluja. Ikääntyneiden ja vammaisten palveluasumisen yksiköitä (tulossa myös lasten suojeluyksikkö) sekä Liperin kunnan omistama Elmeri-koulu Honkalammen koulu. Erityistä tukea tarvitsevat henkilöt ovat muutoinkin haavoittuvassa asemassa, eikä kaavassa ole huomioita heidän erityistarpeitaan. Lohko 273 sijaitsee liian lähellä Honkalampi-keskuksen U-taltoa, jossa toimii sekä koulu että vammaisten päivätoimintayksikkö.

Tällä hetkellä Siun sote omistaa ranta-alueella olevat rantasaunat, joihin on ollut suora kulkuyhteys U-talon vieressä menevällä tieosuudella. Asiakkaille tämä on ollut tärkeä väylä kulkea ranta-alueelle toimintoihin ja saunatiloihin. Asiakkaiden työtoimintaan kuuluu esimerkiksi alueen siisteydestä huolehtiminen. Itsessään vaikeavammaisilla ei ole samanlaisia mahdollisuuksia käyttää kunnan muita ulkoilualueita, koska siirtyminen on hankalaa eikä alueille ole kuljetusmahdollisuuksia. Metsäalue on tärkeä rauhoittumisenpaikka.

Vastine:

Asemakaava toteuttaa voimassa olevaa Honkalammen alueen yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu yhdeksi Ylämyllyn taajaman laajennusalueeksi. Asuinrakentamisen ohella osoitetaan myös viheralueita asukkaiden ja muidenkin yleisiin virkistys- ja liikkumistarpeisiin.

Tavoitteena on mahdollistaa sekä hyvät viheralueet, että alueelle soveltuva asuinrakentaminen.

Koko alue on voimassa olevassa asemakaavassa tarkoitettu jo tehokkaaseen rakentamiseen. Siinä mielessä nyt laadittavana oleva asemakaava muuttaa rakentamisalueita väljemmäksi, sisältäen myös rakentamiselta vapaita virkistysalueita ulkoilureitteineen.

Esitetty rakentaminen ei tule liian lähelle uimarantaa. Lähimmillään uutta rakentamista tulee noin 50-80 metrin päähän uimarannasta.

Korttelia 273 on kavennettu siten, että Honkalampikeskuksen ja uuden asutuksen väliin jää leveämpi viheralue. Honkalampikeskuksesta on mahdollista kulkea myös viheryhteyksiä ja pp/t väylää pitkin mainituille rantasaunoille. Reitit ovat esteettömiä.

Kaavaratkaisusta Honkalampikeskuksen ja kunnan edustajien kesken on hyvä neuvotella molempien osapuolten kannalta hyväksyttävän kaavaratkaisun aikaan saamiseksi.

6.2.6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotus 1

Asemakaavaehdotus pidettiin ensimmäisen kerran yleisesti nähtävillä 12.12.2024–17.1.2025.

Tällöin asemakaavaehdotuksesta annettiin seitsemän (7) lausuntoa.

Seuraavassa lausunnot tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto 17.1.2025

Maankäyttö

Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi uutta kerrostalorakentamista halutaan osoittaa juuri suunniteltavan uuden taajamarakenteen länsilaidalle, eikä esimerkiksi lähemmäksi nykyistä rakennettua Honkalammen asuinalueetta, jossa muun muassa joukkoliikenteen saavutettavuus on parempi. Tällöin myös yksityisen ajoneuvoliikenteen määrä pientaloalueella vähenisi. Kerrostalorakentamisen sijoittaminen lähemmäs liikenteen melulähteitä olisi myös perustellumpaa, koska kerrostalorakentamisessa rakennuksilla saavutettava melunsuojaus on helpommin toteutettavissa kuin pientalorakentamisessa. Kaavatyoissa tulisi arvioida myös uuden kerrostalorakentamisen määrän tarvetta koko Ylämyllyn taajaman alueella suhteessa nykyisiin kerrostalorakentamisen mahdollistamiin toteutumattomiin asemakaavavarauksiin. Kerrostalorakentamisen sijaintia ja tarvetta kaavaehdotuksessa osoitetun ratkaisun osalta olisi siten tarvetta vielä harkita.

Kaavaluonnoksesta annetuissa mielipiteissä kuntalaiset ovat tuoneet esille huolestuneisuutensa muun muassa siitä, että kaavan mahdollistama rakentaminen kaventaa lähialueen asukkaiden sekä samalla myös uuden asuinalueen lähivirkistysalueita. Pientaloasumisen houkuttelevuuden ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta riittävien lähivirkistysalueiden turvaamiseen tulisi kaavassa kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine:

Mahdollinen kerrostalorakentaminen on haluttu sijoittaa mahdollisimman houkuttelevalle alueelle. Tällöin sijoittamiseen ovat vaikuttaneet vesistönäkymät ja ranta-alueen käyttö myös kerrostaloasukkaiden lähivirkistysalueena (uimaranta). Kunnan tavoitteena on ottaa alue joukkoliikenteen toiminta-alueeseen (mm. ekologinen liikkuminen ja ilmastovaikutukset), jolloin kerrostaloilla pyritään mahdollistamaan alueelle riittävä asukasmäärä. Tulee myös ottaa huomioon, että ko. alueille (AKR-1) on mahdollista toteuttaa varsin matalien kerrostalojen (IV) sijaan myös II-kerroksisia rivitali- tai luhtitaloja tontinluovutusajankohdan kysynnän mukaisesti. Liikenteellinen saavutettavuus ei kyseisellä alueella ole millään tavoin hankala. Kaavan mukainen kokoojakatu tulee ulottumaan uimaranta-alueen läheisyyteen saakka.

Kaava-alueella on osoitettu varsin riittävästi virkistysalueita niin olevien kuin uusienkin asukkaiden tarpeisiin. Kaava-alueelle mahdollistuu yhtenäisiä ulkoilureittejä ja lähivirkistysalueita uimarantoihin. Rakentamistehokkuus on vastaava tai jopa väljempi kuin Ylämyllyn muillakin vastaavilla alueilla. Eli huomattavasti väljempää kuin esimerkiksi Ylämyllyn taajaman naapurissa Joensuu Marjalan alueella. Nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan nähden nyt alueelle on osoitettu huomattavasti enemmän erilaisia viheralueita.

Melu

Ohjeen (Ympäristöministeriön julkaisussa Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28) mukaan melulle alttiita kohteita ei tule kaavoittaa melualueille ilman riittäviä meluntorjuntatoimenpiteitä. Asuinrakentaminen, erityisesti pientalorakentaminen, tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti melualueiden ulkopuolelle. Teknisesti kaavoittamista melualueelle voi rajoittaa esimerkiksi meluesteillä saavutettava estevaimennus. Melueste on myös aina ylimääräinen kustannustekijä, joka hyvällä suunnittelulla voidaan välttää. Erityisesti pientaloalueilla rakennusmassojen hyödyntäminen pihamelun torjunnassa on vaikeaa toteuttaa.

Asemakaava on keskeinen suunnitteluväline meluntorjunnan ratkaisemiseksi. Tekniset melusuojarakenteet (aidat, seinät) ovat kalliita sekä rakentaa että ylläpitää. Meluvallit puolestaan ovat

usein maastoa visuaalisesti, maisemallisesti ja toiminnallisesti heikentävä ratkaisu. Tällä alueella meluvallirakentaminen olisi vaikeasti sovittavissa kuivan ja laakean mäntykankaan maisemaan.

ELY-keskus kehottaakin harkitsemaan Honkalammenrannan asemakaavaratkaisussa pientalo-kortteleiden sijoittamista kokonaan melualueen ulkopuolelle.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on Ylämyllyntien eteläpuoleisille ja Honkakeskuksen länsipuoleiselle VL-alueille osoitettu merkintä, joka osoittaa, että ko. alueet on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että melutaso viereisillä virkistysalueilla saa olla korkeintaan 50 dBA. Kyseessä on siis edellytys, jotta melusteillä suojattavat alueet voidaan toteuttaa. Mikäli suojauksia ei toteuteta, alueita ei rakenneta. Näin ollen asemakaavaratkaisua voidaan pitää mahdollisena. Pääosin melu alueella johtuu sen pohjoispuolisen valtatie 6 ja Ylämyllyntien liikenteestä. Valtatie 6 aiheuttaa liikennemelua koko Ylämyllyn taajaman laajuudella. Näin ollen melusuojaukset ovat varsi perusteltuja liikenteellisten olosuhteitten takia.

Kyseessä oleva alue on maaperältään sora- ja hiekkaperäistä mäntykangasta. Melusteet voidaan toteuttaa esimerkiksi maavalleina tai meluaidoilla. Ylämyllyn alue on monin paikoin helposti muotoiltavissa erilaisin melustein sellaiseksi, että ko. ratkaisut sopeutuvat hyvin osaksi maisemaa. Menettely on varsin tavanomainen muuallakin valtatie melualueilla myös Joensuun kaupungin puoleisilla alueilla.

Honkalammen alueelle osoitettu asuinrakentaminen on toisaalta maaperältään suhteellisen edullista rakentamiselle. Tämä osaltaan kompensoi melusuojauksien kustannuksia. Myös kunnallisteknisten verkostojen hyvä saavutettavuus puoltavat alueen hyödyntämistä rakentamiskäyttöön. Tässä tapauksessa yleiskaavan mukaisesti asuinkäyttöön.

Ilmastovaikutukset

ELY-keskus esitti kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan, että kaavasunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastönäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja.

Kaavaluonnosvaiheessa lausunnon vastineessa kunta vertaa kaavamutoksen vaikutuksia toteutumattomaan voimassa olevaan asemakaavaan, eikä alueen nykytilaan, ja perustelee tällä ilmastovaikutusten tarkastelun tarpeettomaksi.

Vaikka asemakaavamutoksella rakentamisen määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna, on kaavalla merkittävää vaikutusta suunnittelualueen hiilivarastoihin ja -nieluihin, kun kaavalla mahdollistetaan metsäalueelle laajenevaa asuinrakentamista ja asutus suunnittelualueella nykyisellään on vähäistä. Vaikutuksia tarkastellessa on huomioitava alueen nykytila, voimassa olevan kaavan mahdollistama tilanne ja laadittavan kaavan mahdollistama tilanne.

Relevantti vertailukohta on myös se tilanne, jossa tällä kaavalla mahdollistettava rakentaminen sijoittuisi johonkin toiseen sijaintiin, jolloin vertailtaisiin saman rakentamisen määrän toteuttamista kahdella vaihtoehtoisella sijainnilla ja tavalla.

Kunnan ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta kaavoituksessa on tärkeää tunnistaa keskeisimmät ilmastovaikutukset ja varmistaa, että yleis- ja asemakaavoituksella ohjataan ilmastokestävää alueidenkäyttöä.

Kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan lieventää ja positiivisia vaikutuksia vahvistaa ohjaamalla kaavaratkaisussa riittävän vahvasti ja ilmastovaikutukset huomioiden toimintojen sijoittumista sekä toteutusta.

Asemakaavaan tulisi mahdollisuuksien mukaan sisällyttää määräyksiä, joilla edistetään uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa, rakennusten energiatehokkuutta, kierrätysmateriaalien ja kestävä kehityksen mukaisten laadukkaiden materiaalien käyttöä, kestävää liikkumista sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja lisäämistä.

Kaavasunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota kestävä liikkumisen edellytyksiin ja suunnittelualueen saavutettavuuteen julkisella liikenteellä, kävellen ja pyörällä.

Myös ilmastomuutokseen ja äärevöityviin sääoloihin kuten tuulisuuteen ja sateisuuteen tulee varautua esimerkiksi hulevesien hallinnan osalta. Kuntaliiton hulevesiopas (2012) antaa hyvät lähtökohdat hulevesien hallintaan.

Vastine:

Asemakaavaratkaisu perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan ja siinä yhteydessä harkittuun valintaan Ylämyllyn taajamaan mahdollisten uusien asuinalueiden sijoittumisesta. Mahdollisilla vaihtoehtoisilla asuinalueilla vaikutukset olisivat samanlaiset (taajamaan liittyvät alueet) tai suuremmat (taajaman ulkopuoliset alueet).

Näin ollen ilmastovaikutuksia ei ole tarkoituksen mukaista vertailla toisten vastaavien asuinalueiden välillä nyt laadittavalla asemakaavalla – tuon tason vertailu tulee suorittaa yleiskaavatasolla, jossa päätetään taajamarakenteesta kokonaisvaltaisesti.

Tulee myös ottaa huomioon, että asuinalueiden toteutettavuuteen vaikuttaa keskeisesti myös niiden maanomistus. Nyt kyseessä oleva alue on pääsääntöisesti kunnan omistuksessa. Kunnan omistuksessa ei tällä hetkellä ole muita vastaavia alueita Ylämyllyn taajamassa. Pienialaisia on, jotka osaltaan tarjoavat maapoliittista pelivaraa ja vaihtoehtoisuutta taajaman maankäytön toteuttamiseksi. Näin tuleekin olla.

Uusiutuvan energian käyttöä, rakennusten energiatehokkuutta jne. voidaan mahdollisuuksien mukaan sisällyttää kaavan toteuttamista ohjaaviin rakentamistapaohjeisiin (joita voidaan jalostaa tarvittaessa). Asemakaavamääräyksiin niiden yksilöiminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska kyseiset tekniset ratkaisut kehittyvät ajassa, jolloin niiden määrittely kaavamääräyksiin voisi tarpeettomasti hankaloittaa ja rajoittaa rakennussuunnittelua ja siten asemakaavan toteuttamista.

Ilmastovaikutusten tunnistamiseksi lopulliseen kaavaselostuksen osaksi tullaan laatimaan ilmastovaikutusten arviointi kaavassa osoitetulle maankäyttöratkaisulle. Samalla arvioidaan myös voimassa olevan asemakaavan ilmastovaikutukset vertailutiedoksi.

Kestävän liikkumisen osalta todetaan, että nyt kyseessä oleva alue on hyvin ja saumattomasti liitettävissä oleviin liikenneverkostoihin. Vaihtoehtoisia paremmin nykyiseen taajamaan liittyviä uusia alueita (jotka olisivat myös kunnan omistamia) ei ole nykyisessä taajamarakenteessa.

Asemakaavan rinnalla on suunniteltu hulevesien hallintaa tarvittavalla tavalla (pohjavesialuetta, jolloin johdettava hulevesiputkistoja hyödyntäen siten, ettei pohjavesille aiheudu haittaa). Hulevesien yleissuunnitelma, sen valmistuttua, liitetään lopullisesti hyväksyttävään kaavaehdotusaineistoon.

Asemakaavaa lisätään seuraavat yleismääräykset:

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista tontilta pois. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti.

Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tyhjentymisen kokonaan tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Mikäli alue kuuluu pohjavesialueeseen, tulee huomioida seuraavaa:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto ympäristönsuojelulain 17 §:n mukaisesti. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Pohjavesialueella hulevesiä ei saa imeyttää maahan.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Katu-, liikenne- ja pysäköintialueet tulee suunnitella siten, että mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.

2. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 15.1.2025

ELY-keskus lausui kaavaluonnoksesta 22.3.2024. Luonnosvaiheen lausunto on otettu ehdotusvaiheessa huomioon. Kaavaehdotuksessa asuinrakennusten korttelialeuiden pohjoispuoliselle lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu määräys meluesteen rakentamiseksi. Meluesteiden toteuttamisesta vastaa kunta Kunnan ja valtion kustannusvastuun periaatteet maantien pidossa (2010)-julkaisun mukaisesti. Samalla VL-aluetta on supistettu hieman kaavaehdotuksessa. ELY-keskus kysyy, onko VL-alueen supistaminen tarkoituksenmukaista Ylämyllyntien läheisyydessä, koska tällöin Ylämyllyntien läheisyyteen jäisi voimassa olevan kaavan mukainen kapea sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), jolle ei tosiasiallisesti olisi mahdollista rakentaa mitään?

Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine:

Ylämyllyntie -aluetta koskien on tekeillä toinen asemakaavahanke. Nämä kaksi asemakaava-aluetta on sovitettu rajaukseltaan toisiaan sivuaviksi. Voimassa olevasta kaavasta ei jää jäljelle lausunnossa mainittua YS-korttelialuetta, vaan se kumoutuu kokonaisuudessaan ko. kohdalta. Kaavojen rajausta on tehty näin, koska Ylämyllyntietä ja valtatie risteyksaluetta on perusteltua tarkastella kokonaisuudessaan ko. kaavamuutoksessa.

3. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto 17.1.2025

Honkalammenranta I asemakaavaehdotuksen tavoitteena on muuttaa ja laajentaa Ylämyllyn asemakaavaa Honkalammen osayleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 56 hehtaaria Ylämyllyn taajaman länsiosassa Kuopiontien ja Ylämyllyntien/Honkarantatien eteläpuolella.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut kaavaehdotuksesta ja saanut siihen kaavoittajan vastineen.

Maakuntaliitolla ei ole kaavaehdotukseen uutta lausuttavaa vaan pitää kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoa riittävänä.

4. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseon lausunto 16.1.2025

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toivoi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa (20.3.2024) alueella sijaitsevan Honkalampikeskuksen (keskuslaitoksen) alkuperäisten ja alkuperäisessä asussaan säilyneiden rakennusten tietojen esille tuomista esimerkiksi kaavaselistuksessa.

Museon käsityksen mukaan rakennuksia on suunnitellut paikallisesti tunnettu ja arvostettu arkkitehtitoimisto M. Hakala ja kumpp. Täydennettyjen tietojen avulla kaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö sekä kaavan vaikutukset siihen olisivat hahmottuneet nyt esitettyä kattavammin.

Vastine:

Kuten kaavaluonnosvaiheessa todettiin: Kaavatehtävä huomioiden, ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista selvittää Honkalampikeskuksen rakennuskantaa tarkemmin. Alueen rakennuksilla ei ole selkeää suojelutarvetta, johon inventointi voisi liittyä.

5. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto 9.1.2025

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavan tässä vaiheessa.

6. Pohjois-Karjalan Sähkön lausunto 30.12.2025

Aiemmassa kaavavaiheessa lausuimme seuraavaa:

”Olemme merkanneet punaisella värillä alueelle tulevat puistomuuntamot, jotka tarvitsevat kaavaan seuraavan aluevarauksen;

- muuntamon suoja-alueen säde on 10 m
- etäisyysvaatimus puistomuuntamalla 8 m lähimpään rakennukseen.
- sekä sinisellä värillä alueella olevan puistomuuntamon.”

Kaavaehdotuksen selostuksessa on mainittu, että muuntamopaikat osoitetaan lopulliseen kaavaehdotukseen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Haluamme muistuttaa, että muuntamopaikat tulee merkattua kaavaan. Muuntamopaikat on merkattu liitteeseen.

Lisäksi liitteenä PKS Verkkokartta, jossa on esitetty olemassa oleva sähköverkko alueella. Alueella olevien 20kV maakaapelien aluevaraus on 3 metriä.

Alueen mahdolliset sähköverkostoa koskevat linjansiirrot tehdään erillisellä tarjouksella.

Vastine:

Mainitut puistomuuntamot ja 20 kV maakaapelit merkitään asemakaavaehdotukseen.

7. Telia Finland Oyj:n lausunto 20.1.2025

Teliällä on infraa asemakaava-alueella.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana.

Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavaehdotus 2

Asemakaavaehdotus pidettiin toisen kerran yleisesti nähtävillä 18.6.2025-18.7.2025

Tällöin asemakaavaehdotuksesta annettiin viisi (5) lausuntoa.

Seuraavassa lausunnot tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi lopullisessa kaavaehdotuksessa.

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto 26.6.2025

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksen mukaan kaavan ilmastovaikutusten tunnistamiseksi lopulliseen kaavaselostuksen osaksi tullaan laatimaan ilmastovaikutusten arviointi kaavassa osoitetulle maankäyttötäräkselle. ELY-keskus muistuttaa, että vaikutusten arvioinnin lisäksi osana kaavatyötä on tärkeää suunnitella toimenpiteitä kaavan toteuttamisesta aiheutuvien haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiseksi ja ehkäisemiseksi. Lopullisen kaavaratkaisun tulisi ohjata ilmastokestävää maankäyttöä alueella.

On tärkeää, että kaavatyössä ja alueen toteuttamisessa pyritään todettujen haitallisten vaikutusten lieventämiseen mahdollisimman kattavasti. Lieventämiskeinoja voivat olla esimerkiksi rakentamisen sijoittaminen hiilivarastoiltaan ja nieluiltaan vähäisemmille alueille tai sitovammat kaavamääräykset olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä kaava-alueella. Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan asettaa asemakaavamääräyksiä, joilla ohjataan mm. suojapuuston säilyttämiseen, uusiutuvan energian ratkaisuihin, puurakentamiseen ja alueen rakentamisessa muodostuvien massojen ja materiaalien kierrättämiseen.

Selostuksen mukaan asemakaavan rinnalla on suunniteltu hulevesien hallintaa tarvittavalla tavalla (pohjavesialuetta, jolloin johdettava hulevesiputkistoja hyödyntäen siten, ettei pohjavesille aiheudu haittaa). Ilmatieteenlaitoksen raportin (2025:2) Sateisuuden havaittuja ja ennakoituja muutoksia Suomen maakunnissa mukaan Pohjois-Karjalan maakunnassa rankimmat sateet voimistuisivat ja yleistyisivät vuosisadan puoliväliin mennessä. Hulevesien hallinnan suunnittelussa

ja toteutuksessa tulee huomioida myös ilmastomuutoksen sopeutumisen näkökulmat ja erityisesti lisääntyvän sateisuuden vaikutukset kaava-alueella.

Vastine:

Ilmastovaikutusten tunnistamiseksi kaavaselostuksen osaksi on laadittu ilmastovaikutusten arviointi kaavassa osoitetulle maankäyttöratkaisulle (suhteessa nykytilaan). kts. 7.6.2.

Uusiutuvan energian käyttöä, rakennusten energiatehokkuutta jne. voidaan mahdollisuuksien mukaan sisällyttää kaavan toteuttamista ohjaaviin rakentamistapaohjeisiin (joita voidaan jalostaa tarvittaessa). Asemakaavamääräyksiin niiden yksilöiminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska kyseiset tekniset ratkaisut kehittyvät ajassa, jolloin niiden määrittely kaavamääräyksiin voisi tarpeellisesti hankaloittaa ja rajoittaa rakennussuunnittelua ja siten asemakaavan toteuttamista.

Asemakaavan rinnalla on suunniteltu hulevesien hallintaa tarvittavalla tavalla (pohjavesialuetta, jolloin johdettava hulevesiputkistoja hyödyntäen siten, ettei pohjavesille aiheudu haittaa). Hulevesien yleissuunnitelma on kaavaselostuksen erillisliite.

2. Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto 26.6.2025

Honkalammenrannan I asemakaavaehdotus on asetettu uudelleen nähtäville. Aiempi kaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2025. Syitä uudelleen nähtäville asettamiseksi oli mm. siinä, että VT 9 Kuopiontien suunnitelmiin oli tehty päivitys Honkalammen risteysalueella. Samalla saadun palautteen perusteella kolmea korttelia siirrettiin hiukan ja lisättiin kaavaan määräyksiä koskien auto- ja polkupyöräpaikkoja sekä hulevesiä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton mielestä tehdyt muutokset ovat tärkeitä ja pitää uudelleen nähtäville asettamista hyvänä. Muutokset ovat pieniä, eikä maakuntaliitolla ole niihin huomauttamista.

3. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto 1.7.2025

Museolla ei ole lisättävää aiemmin antamaansa lausuntoon nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksen 2-vaiheessa.

4. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen lausunto 25.6.2025

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavan tässä vaiheessa.

5. Pohjois-Karjalan Sähkön lausunto 27.6.2025

Kaavaehdotukseen ei ole huomauttamista.

6.2.7 Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaehdotus 1

Asemakaavaehdotus pidettiin ensimmäisen kerran yleisesti nähtävillä 12.12.2024–17.1.2025. Tällöin asemakaavaehdotuksesta annettiin kaksi (2) muistutusta.

Seuraavassa muistutukset tiivistettyinä (keskittyen muutosesityksiin) ja vastineet niiden huomioon ottamiseksi kaavaehdotuksessa.

1. Muistutus 16.1.2025

Alueella kasvaa harvinaista kangasajuruohoa (luo-2 alueet).

Kaavoittamalla paljon tontteja ja asuttamalla 450 henkilöä kaava-alueelle vaarannetaan kangasajuruohon kasvualueet, koska kyseisen kasvin leviämiskyky on heikko. Kasvava liikenne aiheuttaa hiekkaiselle kangasmaastolle kulumista sekä polkujen ja teiden leviämistä, mikä tuhoaa kangasajuruohon kasvualueet.

Honkalammen rantakaavassa on viheralueita (VL) mutta ne on sijoitettu pieniksi, erillisiksi alueiksi toistaan ja viheralueet ovat kapeita käytäviä. Näin ollen viheralueet jäävät kooltaan liian pieniksi, mikä estää luonnon monimuotoisuutta ja tuhoaa kangasajuruohon kasvualueet.

Sen vuoksi ehdotan, että pientalo- ja omakotitalotonttien määrää vähennetään ja kerrostalotontteja ei kaavoiteta laisinkaan. Uuden kokoojakadusta lähtevän sivukadun varrelta siis tontit: 273,

274, 275 sekä omakotitalotontit (AO) 9 kpl:tta pitäisi poistaa kokonaan ja korvata viheralueella, koska alueen vieressä länsipuolella on luo-2 alue.

Samoin myös Lampitien sivuhaaran vieressä oleva tonttialue, missä tontit: 266, 267, 268, 269, 270, 271 ja tontti 265 poistettava. Kyseinen alue pitäisi jättää virkistysalueeksi, koska sen eteläpuolella on luo-2 alue.

Poistamalla edellä mainitut tontit ja kaavoittamalla ne viheralueiksi saadaan yhtenäinen virkistys- ja luontoalue, mikä suojelee kangasajuruohoa ja suojelee Harjusinisiiven ja Muurahaissinisiiven esiintymisalueita.

Lisäksi saadaan säilytettyä riittävän suuri lähivirkistys- ja liikunta-alue Honkalammen asukkaille, että Honkalampilaitoksen asukkaille ja henkilökunnalle.

Kerrostalot eivät sovi kauniiseen harjumaishemaan. Uimarannan läheisyyteen voisi kaavoittaa tontin kesäkahvilalle ja paikan retkeilyä varten esim. laavun tai pöytiä eväiden syöntiä varten.

Myös alue esim. rantalentopallon pelaamista varten olisi tarpeellinen.

Liika rakentaminen ja liikenteen lisääminen väistämättä pilaavat pohjavesialueen. Mielestäni pohjavettä on suojeltava kaava-alueella.

Vastine:

Mainitut luontoon liittyvät arvot on otettu huomioon kaavan aluevarauksissa ja merkinnöissä. Toisaalta pohjavesialueella kaikkea rakentamista koskee pohjavesien pilaamiskielto, mikä on kirjattu myös kaavamääräyksiin.

Asemakaava toteuttaa voimassa olevaa Honkalammen alueen yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu yhdeksi Ylämyllyn taajaman laajennusalueeksi. Asuinrakentamisen ohella osoitetaan myös viheralueita asukkaiden ja muidenkin yleisiin virkistys- ja liikkumistarpeisiin.

Virkistysalueita on osoitettu varsin riittävästi niin olevien kuin uusienkin asukkaiden tarkoituksiin. Kaava-alueelle mahdollistuu yhtenäisiä ulkoilureittejä ja lähivirkistysalueita uimarantoineen. Rakentamistehokkuus on vastaava tai jopa väljempi kuin Ylämyllyn muillakin vastaavilla alueilla. Nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, nyt laaditussa asemakaavassa on osoitettu huomattavasti enemmän erilaisia viheralueita.

Uimaranta-alueelle (VV) voidaan tarvittaessa toteuttaa myös alueelle soveltuvia muita virkistystoimintoja, kuten mainittu rantalentopallokenttä, laavu ja pöytiäkin ym.

Esitetyt asuinrakentamiseen osoitettujen korttelialueiden poistamiset pienentäisivät alueellisen rakentamistehokkuuden varsin pieneksi suhteessa niiden edellyttämiin ja rakennettaviin kunnallisteknisiin verkostoihin, jolloin tulisi kyseenalaiseksi osoittaa taajamaluonteista rakentamista lainkaan koko alueelle.

2. Muistutus 30.12.2024

Esitetään, että lohko 273 jätetään kokonaan tai osittain viheralueeksi.

Tähän rakentuu puistomainen alue penkkeineen sekä vammaisten, että vammattomien luonnollisille kohtaamisille. Osa upeaa mänty(honka)kangasta säilyy tulevaisuuteenkin. Tasainen alue mahdollistaa Honkalampikeskuksessa asuvan, pyörätuolia käyttävän tai vaikeasti liikkuvan henkilön liikkumisen edelleen luonnossa. Näin saataisi syntymään myös kulkuväylä Honkalampikeskuksen piha-alueelta kohti rantasaunoja, ilman, että asukkaan tulee kiertää hänelle vaativa ja turvaton kierros tien kautta.

Lisäksi erityistä tukea tarvitsevien koululaisten ulkoiluun ja luonnosta nauttimiseen jää riittävästi alaa. Suunnitelmassa todettiin, että muutoksessa tullaan huolehtimaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä.

Asemakaavoituksen ominaisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että eri intressiryhmien (osallisten) mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn on riittävän laajaa. Tästä syystä nostamme erityistä tukea tarvitsevienkin henkilöiden äänen kuuluville.

Asukkaita ja mm. päivätoimintaan osallistuvia ja koulua käyviä henkilöitä Honkalampikeskuksen alueella on päivittäin lähes 130. Muutoksella on vaikutusta myös useiden keskuksessa työskentelevien työntekijöiden päivittäiseen työhön.

YK:n Vammaissopimus muistuttaa myös, että kun esimerkiksi suunnitellaan ympäristöä, vammaisia henkilöitä pitää kuunnella ja suunnitella ympäristö esteettömäksi, jotta myös he voivat käyttää sitä.

Vastine:

Muistutus huomioon ottaen ja sitä mukaillen asuinalueiden korttelia 273 muotoillaan ja siirretään länteen päin siten, että Honkalampikeskuksen ja uuden asuinalueen väliin jää laaja-alaisempi viheralue (VL). Näin Honkalampikeskus -alueelta turvataan paremmin kulkuyhteys viheralueiden kautta Honkalammen rantaan ja sinne tällä hetkellä sijoittuville saunoille.

Asemakaavaehdotus 2

Asemakaavaehdotus pidettiin toisen kerran yleisesti nähtävillä 18.6.2025-18.7.2025.

Tällöin asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

6.2.8 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

Kaavasuunnittelun keskeiset käsittelyvaiheet ja päätökset:

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.
- Elinympäristölautakunta päätti 13.2.2024 § 27 asettaa kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Asemakaavan luonnosaineisto on ollut yleisesti nähtävillä 21.2. - 24.3.2024.
- Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 13.3.2024.
- Asemakaavaluonnoksesta annettiin 9 lausuntoa ja 7 kirjallista mielipidettä.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet ja valmisteltiin kaavaehdotus.
- Elinympäristölautakunta päätti 3.12.2024 § 154 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.
- Asemakaavaehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 12.12.2024–17.1.2025.
- Asemakaavaehdotuksesta annettiin 7 lausuntoa ja 2 kirjallista muistutusta.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet ja valmisteltiin kaavaehdotus 2
- Asemakaavaehdotus 2 on pidetty yleisesti nähtävillä 18.6.2025-18.7.2025.
- Asemakaavaehdotuksesta 2 annettiin 5 lausuntoa, ei yhtään muistutusta.
- Lausuntoihin on laadittu vastineet ja asemakaavaehdotus on viimeistelty hallinnolliseen hyväksymiskäsittelyyn.
- Tässä yhteydessä asemakaavaehdotuksesta on rajattu pois kaksi tilaa (tilat 426-405-90-26 ja 426-405-91-7) Honkalammen rannalta. Kyseisten tilojen osalta ei ole saatu sovittua maankäyttösopimusta omistajien ja kunnan välillä.

7 Asemakaavan kuvaus

7.1 Kaavan kokonaisrakenne

Asemakaavan muutos koskee Honkalampikeskuksen aluetta (voimassa olevan asemakaavan YS-alueetta) ja siihen itäpuolella välittömästi liittyviä alueita. Asemakaavan laajennus koskee Honkalampikeskuksen eteläpuolisia kunnan omistamia rakentamattomia alueita ja joitakin Honkalampeen rajautuvia yksityisten omistamia osin jo rakennettuja alueita.

Asemakaavassa esitetty ratkaisu mahdollistaa asemakaavan toteuttamisen yleiskaavan ja tavoiteasettelun mukaisesti. Uuden maankäytön ollessa pääasiassa asuinpientalorakentamista.

Ylämyllyn taajaman asukasmäärä voi kaavan myötä lisääntyä arviolta noin 500-550 asukkaalla.

Suunnittelualueen länsiosan uusille asuinalueille osoitetaan alueen halki kulkeva lenkkimäinen kokoojakatu Ylämyllyntieltä ja Honkatieltä alkaen. Kokoojakadulta erkanevat neljä pistokatua ympäröiville asuinalueille ja mm. Honkalammen uimarannalle. Uimaranta-alueen yhteyteen on osoitettu sitä palveleva liikenteellisesti hyvin tavoitettavissa oleva pysäköintialue. Kokoojakadun linjauksessa on otettu huomioon myös taajama-alueen teoreettinen mahdollisuus laajentua tulevaisuudessa suunnittelualueen länsipuolelle.

Honkalampikeskuksen eteläpuoleiselle noin 20 uuden omakotitalotontin alueelle on osoitettu pistokatuyhteys Lampitieltä. Lampitielle on osoitettu kokoojakatuyhteytenä jatko etelästä päin suoraan Ylämyllyntielle saakka. Tämä yhteys vähentää Lampitien lisääntyvän liikenteen tarpeetonta kulkua sen itäpuoleisten asuinalueiden halki. Toisaalta tämä uusi yhteys parantaa liikenteen toimivuutta valtatie ja toisaalta Ylämyllyn taajamakeskuksen saavutettavuuden suhteen.

Länsipuoleisen asuinalueen uuden kokoojakadun (Honkalamentie) ja uimarannalle johtavan pistokadun risteysalueen läheisyyteen on osoitettu kolme (3) asuin- ja palvelusalueiden korttelialuetta (AKR-1). Näille alueille on tarvittaessa, rivitalojen vaihtoehtona, mahdollista toteuttaa enintään IV-kerroksisia pienkerrostaloja. Nämä muuta ympäristöä hieman korkeammat rakennukset olisivat uuden asuinalueen rakentamistehokkuutta ja toisaalta osaltaan voisivat parantaa alueelle muodostuvaa taajamakuvaakin toiminnallisesti keskeisen uimaranta- ja puistoalueiden läheisyydessä.

Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset uusille asuinalueille (AKR-1, AP, AO) ja niihin liittyville virkistys- (VP, VL) ja katualueille. Lisäksi on osoitettu palvelurakennusten (Honkalampikeskus mahdollisine täydennysalueineen) korttelialue (P), vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (pv), alueellisesti uhanalaisen lajin elinympäristöt (luo-2), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo-1) ja liikenteen aiheuttama likimääräinen yömelualueen (mää-
räävä) raja (me+45) sekä uimaranta-alue (VV).

Asuinalueiden väliin on osoitettu lähivirkistys- ja puistoalueita (VL, VP) ryhmittelemään osa-alueita ja toisaalta jo osin rakentuneita alueita toisistaan. VL-alueille tulevat jatkossa sijoittumaan asuinalueita palvelevat alueilta toisille jatkuvat lenkkimäiset ulkoilureitit. Viheralueilla on myös ympäristöllisiä tarkoituksia mm. hulevesien luontaisina imeytysalueina.

Moottorikelkkareitti on päädytty esittämään kunnan omistamalle viheralueelle Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle pohjoiseteläsuuntaiselle VL-alueelle. Kyseiselle kohdalle reitti voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa asutukselle (suojaava melumaavalli ja tarvittaessa aita sekä nopeusrajoitus turvallisuuden ja melun hallitsemiseksi).

Asemakaavan kokonaisrakennetta on havainnollistettu kuvassa 20 (asemakaavan kokonaisrakenne). Asemakaavassa osoitettujen uusien maankäyttöjen sijoittumisissa ja aluerajauksissa on otettu huomioon mm. maastonmuotojen asettamat reunaehdot ja osin jo toteutuneet rakentamisalueet.



KUVA 20: Asemakaavan kokonaisrakenne

7.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu aluevarauksia / merkintöjä seuraaville maankäyttöille: asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AKR-1), asuinpienalojen korttelialueet (AP), erillispientalojen korttelialueet (AO), palvelurakennusten korttelialue (P), metsätalousalue (M), puistoalue (VP), lähivirkistysalueet (VL), (VV), pv-, luo-1, luo-2, me+45 ja katualueet.

Asemakaavalla muodostuu palvelualueen (Honkalampikeskuksen alue) ja asuinalueiden korttelit 1, 264-285 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita sekä vähäisesti metsätalousaluetta. Aluevaraukset ja niihin liittyvät kaavamerkinnot on esitetty yksityiskohtaisesti kaavakartalla.

7.2.1 Asuinalueet

Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset uusille asuinkerrostalojen ja rivitalojen (AKR-1), asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueille. Jo osin rakennuskäytössä olevien kolmen (3) asuinpienalo- ja viiden (5) erillispientalotontin lisäksi aluevaraukset mahdollistavat rakentamisen kolmelle (3) asuinkerrostalo tai rivitalotontille, 6 uudelle asuinpienalo- (rivitalo tai omakotitalo) ja 62 uudelle erillispientalotontille (omakotitalo).

7.2.2 Palvelu-, yritys- ja teollisuusalueet

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Alueelle saa rakentaa rakennuksia sekä julkisia että yksityisiä palveluita kuten päiväkotia, sosiaali- ja terveystalouksia sekä virkistys-, viihdetoimintoja varten.

Merkinnällä on osoitettu Honkalammen keskuslaitoksen alue mahdollisine täydennysrakentamis-alueineen (kunnan omistamat alueet P-alueen itäosissa).

7.2.3 Virkistysalueet

Eri osa-alueita jaottavat alueelta toiselle (myös ympäröiville alueille) johtavat yhtenäiset viheralueet ulkoilureitteineen. Lähivirkistysalueet on rajattu siten, että ne myös toimivat myös ns. suoja-alueina eri luonteisten ja jo rakennettujen alueiden välillä.

Puistoalue (VP)

Merkinnällä on osoitettu yksi puistoaluevaraus Honkalammen pohjoisrannan pohjoispuolisten asuinkortteleiden (AO) yhteyteen.

Lähivirkistysalue (VL)

Merkinnällä on osoitettu asuinalueiden väliset lähivirkistysalueet ulkoilureitteineen.

Uimaranta (VV)

Honkalammen uimaranta Honkalammen rannalla on osoitettu tällä merkinnällä.

Uimarannan yhteyteen on osoitettu alueen sisäinen p-alue pysäköinnin järjestämistä varten.

7.2.4 Maa- ja metsätalousalueet

Metsätalousalue (M)

Alue on tarkoitettu metsätalouden harjoittamiseen.

Tällä merkinnällä on osoitettu kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva metsätalousalue. Alueelle sijoittuu myös luo-1 -merkinnällä osoitettu Kiimasuon lettoalueen luoteisosa.

7.2.5 Erityisalueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueenosa (et)

Olevien ja uusien sähkömuuntamoiden ja mahdollisten pumppaamoiden paikat on merkitty tällä merkinnällä.

7.3 Luontoarvot

Kaavanlaadinnassa on otettu huomioon alueen luontoarvot, jotka perustuvat Ylämyllyn Honkalammen yleiskaavan laadinnan aikana tehtyihin selvityksiin ja yleiskaavamerkintöihin.

Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (pv)

Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat ja maaperää heikentävät toimenpiteet. Rakentamisalueille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Honkalammen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Honkalammen pohjavesialueella.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo-1)

Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä ja alue on soidensuojelun täydennysehdotukseen sisältyvä kohde. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.

Merkinnällä on osoitettu:

- Kiimasuon lettoalue

Kiimasuo on alueellisesti merkittävä, useita uhanalaisia suoluontotyyppettä sisältävä lettosuokonaisuus. Kiimasuon pohjoisin osa sijaitsee asemakaava-alueella.

Alueellisesti uhanalaisen lajin elinympäristö (luo-2)

Alueen maankäytössä tulee huomioida, ettei uhanalaisia lajiesiintymiä hävitetä. Aluetta saa hoitaa siten, että se edistää uhanalaisten lajien esiintymistä alueella.

Merkinnällä on osoitettu kangasajuruohon esiintymäalueet:

- Honkalampikeskuksen länsipuoleisella metsäalueella. Alueella sijaitsevien ajourien/reitien varsilla sijaitsee kangasajuruohoa ainakin viisi eri esiintymää
- Lampitie. Tien varressa kasvaa kangasajuruohoa yleisenä

Lisäksi kaava-alueella sijaitsee uhanalaisten perhoslajien esiintymiä ja elinympäristöjä. Kangasajuruoho (*Thymus serpyllum* subsp. *serpyllum*) on erittäin tärkeä harjusinisiiven (*Scolitantides vicrama*) ja muurahaissinisiiven (*Phengaris arion*) toukkien ravinnonlähde. Muurahaissinisiipi on äärimmäisen uhanalainen (CR, Critically Endange-red), luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu ja luontodirektiivin liitteen IV laji.

7.4 Liikenneverkko

Suunnittelualueen länsiosan uusille asuinalueille osoitetaan alueen halki kulkeva lenkkimäinen kokoojaku Ylämyllyntieltä ja Honkatieltä alkaen. Kokoojakadulta erkanevat neljä pistokatu ympäröiville asuinalueille ja mm. Honkalammen uimarannalle. Uimaranta-alueen yhteyteen on osoitettu sitä palveleva liikenteellisesti hyvin tavoitettavissa oleva pysäköintialue.

Kokoojakadun linjauksessa on otettu huomioon taajama-alueen teoreettinen mahdollisuus laajentua tulevaisuudessa suunnittelualueen länsipuolelle.

Lampitielle on osoitettu uutena kokoojakatuyhteytenä jatko etelästä päin suoraan Ylämyllyntielle saakka. Tämä yhteys vähentää Lampitien lisääntyvän liikenteen tarpeetonta kulkua sen itäpuoleisten asuinalueiden halki. Toisaalta tämä uusi yhteys parantaa liikenteen toimivuutta valtatie ja toisaalta Ylämyllyn taajamakeskuksen saavutettavuuden suhteen.

Kokoojakatualueet on rajattu siten, että niille voidaan katujen lisäksi toteuttaa erilliset kevyenliikenteen väylät.

Valtatien ja sen varsialueiden liikenteen aiheuttama likimääräinen melualueen raja (me+45) (liikenne yömeluennuste v. 2050 45 dBA) on osoitettu asemakaavakartalle. Rakennusten ja alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. valtioneuvoston antamat ulko- ja sisämelua koskevat ohjeet. Melualueelle sijoittuvien rakentamisalueiden osalta tulee toteuttaa tarvittavat melun suojaustoimenpiteet (esim. meluesteet).

Asemakaavaan on lisäksi osoitettu merkinnät alueelle rakennettavista meluesteistä. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa, että melueste on rakennettava niin, että viereisillä virkistysalueilla päivämelutaso saa olla enintään 50 dBA. Merkinnän ja sen edellyttämällä meluesteillä on tarkoituksena vähentää viereisille virkistys- ja asuinalueille liikenteestä aiheutuvaa haitallista melua.

7.5 Yleiset määräykset

Hulevedet, pohjavesialueet

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista tontilta pois. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ tontilla sijaitsevan vettä läpäisemättömän pinnan 100 m² kohti.

Viherkattoja ei lasketa vettä läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tyhjentyksen kokonaan tulee kestää vähintään 12 tuntia ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Mikäli alue kuuluu pohjavesialueeseen, tulee huomioida seuraavaa:

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto ympäristönsuojelulain 17 §:n mukaisesti. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Pohjavesialueella hulevesiä ei saa imeyttää maahan. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Pohjavesialueelle suunniteltujen muutos- ja korjaustöiden mahdollisista vaikutuksista pohjaveden laatuun on oltava yhteydessä joko rakennusvalvontaan tai kunnalliseen ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee erityisesti ottaa huomioon, että suunnitelmaratkaisut, rakentamistavat, materiaalit sekä varojärjestelmät ovat sellaiset, että pohjaveden laatu ei vaarannu eikä heikenny.

Autopaikkoja koskevat määräykset

Rakennuspaikalle on varattava autopaikkoja (ap) vähintään seuraavat määrät:

- Asuinkerrostalot, rivitalot ja muut kytketyt asuinpientalot:
1 ap / asunto sekä lisäksi 3 vierasautopaikkaa ja 1 ap liikuntarajoitteisille.
- Yksi- ja kaksiasuntoiset erillispientalot 2 ap / asunto.
- Palvelurakennukset 1 ap / 3 työntekijää
- Kokoushuoneet 1 ap / 10 istumapaikkaa
- Muut yleiset rakennukset ja laitokset 1 ap / 6 käyttäjää.
- Liikehuoneistot, toimistot ja niihin verrattavat 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset

Rakennuspaikalle on varattava polkupyöräpaikkoja (ppp) vähintään seuraavat määrät:

- Asuminen: 1 ppp / 40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
- Liikehuoneistot, toimistot ja niihin verrattavat: 1 ppp / 50 k-m².
- Kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m².
- Palvelurakennukset: 1 ppp / 3 työntekijää
- Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin.

Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.

Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.

Kulkuyhteydet jalankulun- ja pyöräilyn väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

7.6 Kaavan vaikutukset

7.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Honkalampikeskuksen alue on rakennettua aluetta, samoin Honkalammen ranta-alueet osittain. Muilta osin suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin metsäaluetta, jossa kulkee ulkoilureittejä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueelle suunnitellun uuden asuinrakentamisen myötä Ylämyllyn taajamarakenne laajenee länsiosassaan osin etelään ja osin länteen päin. Uudet rakentamisalueet liittyvät välittömästi nykyiseen taajamaan. Ylämyllyn taajama-alue on kasvanut tasaiseen tahtiin viimeisimmät noin 20 vuotta, pääasiassa asuinrakentamisen myötävaikutuksella.

Kaavamuutoksella mahdollistuvien pääasiassa pientaloalueiden asuinalueiden rakentaminen lisää Ylämyllyn taajaman länsiosan asukasmäärää seuraavasti:

- Honkalampikeskuksen eteläpuolelle tulee noin 20 uutta omakotitaloa eli arviolta noin 60-90 asukasta
- Honkalampikeskuksen länsipuolelle tulee maksimissaan noin 40 uutta omakotitaloa, noin 8 rivitaloa ja kolme (3) pienkerrostaloa. Eli arviolta yhteensä noin 130 uutta asuntoa eli arviolta noin 420-450 asukasta.
- Ylämyllyn taajaman asukasmäärä voi siten kasvaa arviolta noin 500-550 asukkaalla.

Vaikutukset liikenteeseen

Uudet osoitetut asuinalueet tukeutuvat nykyisiin joukkoliikenteen reitteihin (kts. kuva 8: Seudullisen joukkoliikenteen lähimmät pysäkit). Bussipysäkit tulevat olemaan kävelymatkan ulottuvilla.

Liikenteellisesti on hyvä, että asuinalue sijaitsee kävelymatkan päässä Ylämyllyn keskustan palveluista. Kevyenliikenteen yhteydet saadaan jouhevasti rakennettua alueelle osoitetuille viheralueille ja osoitettujen kokoojakatujen yhteyteen.

Honkalampikeskuksen länsipuolen uusille asuinalueille osoitetaan asuinalueen halki kulkeva lenkkimäinen kokoojakatu (Honkalammentie) Ylämyllyntieltä ja Honkatieltä alkaen.

Lampitielle on osoitettu uutena kokoojakadun jatkona etelästä päin suoraan yhteys Ylämyllyntielle saakka. Tämä yhteys vähentää Lampitien lisääntyvän liikenteen tarpeetonta kulkua sen itäpuoleisten asuinalueiden halki. Toisaalta tämä uusi yhteys parantaa liikenteen toimivuutta valtatie ja toisaalta Ylämyllyn taajamakeskuksen saavutettavuuden suhteen.

Liikennemäärät lisääntyvät edellä kuvatun asukasmäärän lisäyksen perusteella arviolta seuraavasti:

- Lampitielle liikennemäärän lisäys arviolta noin 80 ajoneuvoa/vrk johtaen Ylämyllyntielle
- Honkalampikeskuksen länsipuoleisten kokoojakatujen liikennemäärien lisäys arviolta noin 550 ajoneuvoa/vrk johtaen Ylämyllyntielle

Em. perusteilla asemakaavassa kokonaisuudessaan osoitetusta uudesta asutuksesta aiheutuva Ylämyllyntien ajoneuvoliikenne lisääntyy arviolta noin 20 %:lla. Kokoojakadut ovat nykyisellään riittäviä välittämään tuon liikennemäärän lisäyksen.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue tullaan liittämään kunnallisteknisiin verkostoihin. Lähimmät kunnallistekniset verkostot ovat jo alueen yhteydessä.

Kunnallistekniikkaa suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee erityisesti huomioida, että suunnitelmaratkaisut, rakentamistavat, materiaalit sekä varojärjestelmät ovat sellaiset, että pohjaveden laatu ei vaarannu eikä heikenny.

Asemakaavan laadinnan rinnalla on laadittu kunnallisteknisten verkostojen (kadut, vesijohdot, jätevesiviemärit, hulevedet) yleissuunnitelma.

Taajamakuva/maisema

Asemakaavan laajennus- ja muutosalueet sijaitsevat pääosin rakentamattomalla metsätalousalueella. Läheisyydessä on jo kaavoitettuja ja rakennettuja asuin- ja muita alueita. Alueen rakentaminen on luonteeltaan olevan taajamarakenteen laajentamista. Maiseman piirteet huomioon ottaen ja hyvin toteutettuna uusi rakentaminen parantaa ja eheyttää Honkalammen uudistuvaa taajamakuva.

Virkistys-/ulkoilualueet

Honkalampikeskuksen länsipuoleisella alueella on nykyisin rakennettuja ulkoilureittejä. Asuinrakentamisen ulottaminen tälle alueelle aiheuttaa ulkoilureittien ja asuinalueiden yhteensovittamista ja siten uusien reittilinjausten toteuttamisen kaavassa osoitetuille viheralueille.

Lähivirkistysalueita on osoitettu ryhmittelemään eri osa-alueita toisistaan. Viheryhteydet on suunniteltu siten, että ne muodostavat jatkuvia yhteyksiä myös ympäröiville alueille.

Alueen rakentumisen myötä nykyinen, alueen länsireunan kautta kulkeva, moottorikelkkaura (kaavassa ei sitä ole osoitettu) tulisi suunnitella mm. liikenneturvallisuuden kannalta toisaalle.

Moottorikelkkareitti on päädytty nyt laadittavana olevassa asemakaavassa esittämään kunnan omistamalle viheralueelle Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle pohjoiseteläsuuntaiselle VL-alueelle. Kyseiselle kohdalle reitti voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa asutukselle (suojaava melumaavalli ja tarvittaessa aita sekä nopeusrajoitus turvallisuuden ja melun hallitsemiseksi).

7.6.2 Vaikutukset luontoon, ilmastovaikutukset

Luontoarvot

Rakentamisesta ei aiheudu haittaa alueen luontoarvoille. Kesällä 2020 laaditussa luontoselvityksessä alueella todetut kangasajuruohon esiintymisalueet ja Kiimasuon pohjoisosa, on otettu huomioon suunnittelussa ympäristöarvot huomioonottavin kaavamerkinnöin. Myös pohjavesialueen osalta on annettu määräyksiä pohjavesialueen huomioimiseen.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu voimassa olevaan yleiskaavaan ja siinä yhteydessä harkittuun valintaan Ylämyllyn taajamaan mahdollisten uusien asuinalueiden sijoittumisesta. Mahdollisilla vaihtoehtoisilla asuinalueilla vaikutukset olisivat samanlaiset (taajamaan liittyvät alueet) tai suuremmat (taajaman ulkopuoliset alueet).

Näin ollen ilmastovaikutuksia ei ole tarkoituksen mukaista vertailla toisten vastaavien asuinalueiden välillä nyt laadittavalla asemakaavalla – tuon tason vertailu tulee suorittaa yleiskaavatasolla, jossa päätetään taajamarakenteesta kokonaisvaltaisesti.

Tulee myös ottaa huomioon, että asuinalueiden toteutettavuuteen vaikuttaa keskeisesti myös niiden maanomistus. Nyt kyseessä oleva alue on pääsääntöisesti kunnan omistuksessa. Kunnan omistuksessa ei tällä hetkellä ole muita vastaavia alueita Ylämyllyn taajamassa. Pienialaisia on, jotka osaltaan tarjoavat maapoliittista pelivaraa ja vaihtoehtoisuutta taajaman maankäytön toteuttamiseksi. Näin tuleekin olla.

Uusiutuvan energian käyttöä, rakennusten energiatehokkuutta jne. voidaan mahdollisuuksien mukaan sisällyttää kaavan toteuttamista ohjaaviin rakentamistapaohjeisiin (joita voidaan jalostaa tarvittaessa). Asemakaavamääräyksiin niiden yksilöiminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska kyseiset tekniset ratkaisut kehittyvät ajassa, jolloin niiden määrittely kaavamääräyksiin voisi tarpeellisesti hankaloittaa ja rajoittaa rakennussuunnittelua ja siten asemakaavan toteuttamista.

Kestävän liikkumisen osalta todetaan, että nyt kyseessä oleva alue on hyvin ja saumattomasti liitettävissä oleviin liikenneverkostoihin. Vaihtoehtoisia paremmin nykyiseen taajamaan liittyviä uusia alueita (jotka olisivat myös kunnan omistamia) ei ole nykyisessä taajamarakenteessa.

Ilmastovaikutusten muutos

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suurelta osin kokonaan korttelialueeksi merkittävällä tonttitehokkuudella.

Nyt kaavamutoksessa alueelle osoitetaan merkittävä määrä uusia viheralueita ja alueen rakentamisen määrä vähenee merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

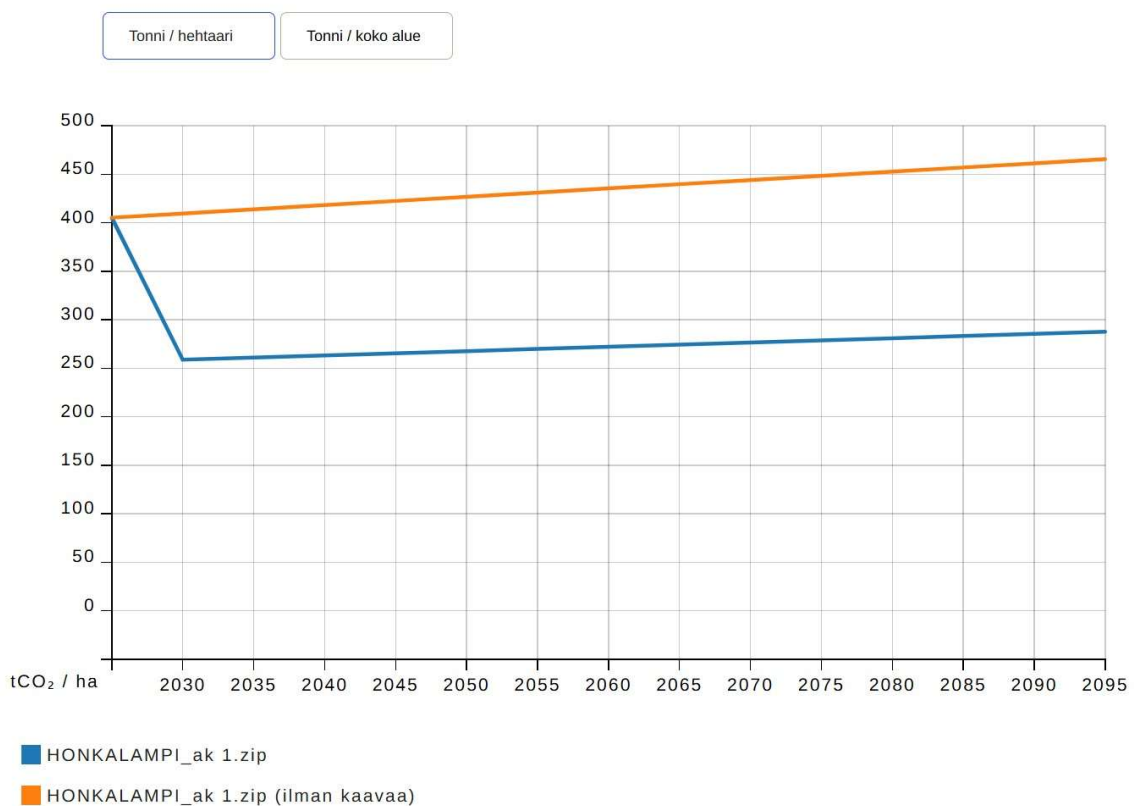
Viheralueiden käytön ohjeistuksilla voidaan vaikuttaa ns. hiilinieluihin. Tällaisia suunnitelmia - yhdenlaisia hoitosuunnitelmia esim. puistomaisille alueille - voidaan laatia asemakaavasta erillisinä suunnitelmina.

Hiilivaraston muutos asemakaava-alueella (hiilikartta.avoin.org ohjelmistolla laskettuna)

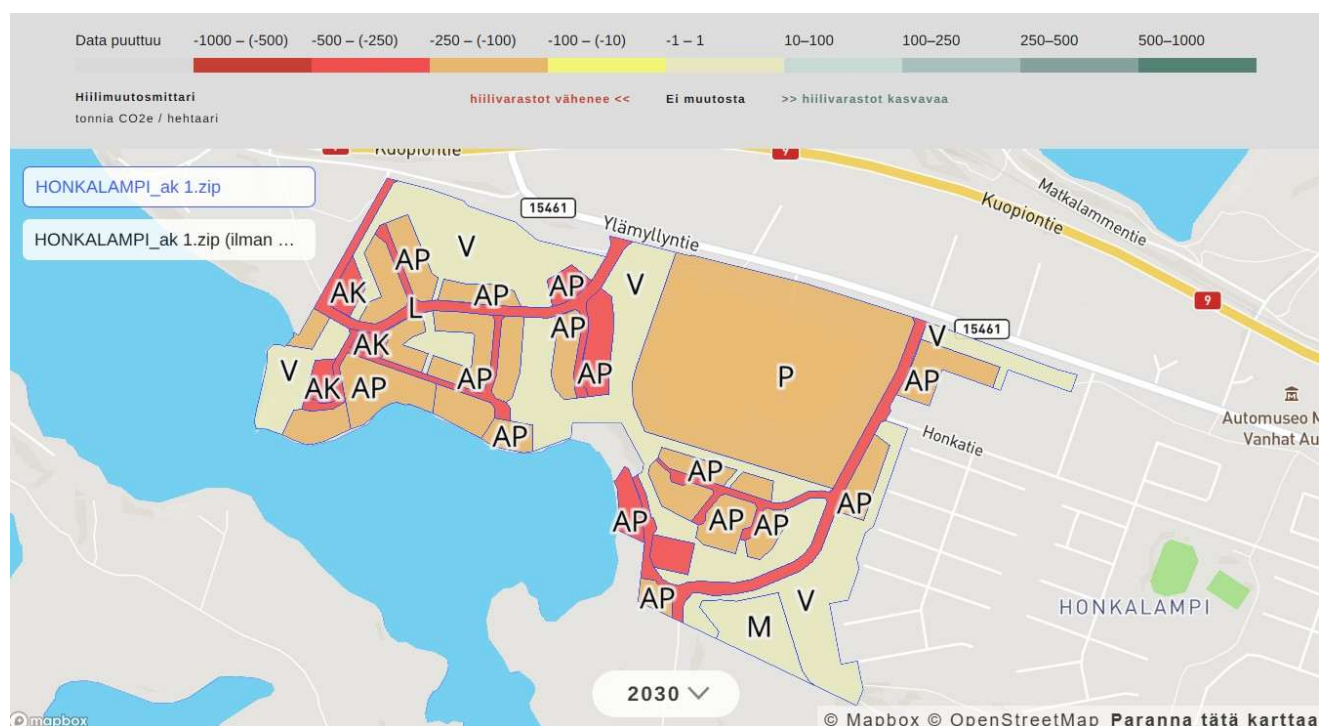
"Työkalu laskee kasvillisuuden ja maaperän hiilivaraston nykyisen hiilivaraston paikkatietoaineistojen perusteella. Arvot on esitetty hiilidioksiditonneina (t CO₂). Kaavan vaikutus hiilivarastoon perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon, kasvupaikkatyyppiin perustuvaan arvioon kasvillisuuden hiilen sidonnasta tai päästöistä, käyttäjän syöttämiin kaavan aluevaraustietoihin ja niihin liittyviin oletuksiin hiilivaraston säilymisestä eri käyttötarkoituksiluokissa. Arvio puuston hiilivaraston kehityksestä tiettyyn vuoteen mennessä perustuu kasvupaikan luokitukseen".

Nykyiseen maankäyttöön verrattuna, asemakaavan toteutumisen myötä, hiilivarasto vähenee ko. alueella noin 150 - 180 tCO₂ /ha. Käytännössä muutos tapahtuu asuinalueiksi osoitettujen metsäalueiden muuttuessa rakennetuiksi alueiksi.

Hiilivaraston muutossuunnitelma-alueella yhteensä



KUVA 21: Hiilivaraston muutos asemakaavan toteutumisen myötä (hiilikartta.avoin.org)



KUVA 22: Hiilivarastomuutokset eri väreillä kuvattuina alueittain (hiilikartta.avoin.org)

7.6.3 Vaikutukset talouteen ja palveluihin

Kaavaratkaisu monipuolistaa ja lisää Ylämyllyn asuinpaikkatarjontaa.

Arvioitu asukasluvun kasvu on Ylämyllyn palvelurakenteen säilymisen ja monipuolistumisen kannalta myönteistä. Tämä edelleen vaikuttaa myönteisesti kuntatalouteen suoraan verotulojen muodossa, mutta myös mahdollistamalla osaltaan alueellisten lähipalvelujen säilymistä ja kasvua.

Uusien asuinalueiden toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia tiejärjestelyjen ja vesihuoltoverkostojen toteuttamisen osalta. Alueen ollessa maaperältään helposti rakennettavaa, kunnallistekniset ja muutkin rakentamistoimenpiteet ovat siltä osin suhteellisen edullisia.

Liikenne- ja muut kunnallistekniset ratkaisut suunnitellaan erillishankkeina, joissa myös kustannukset yksilöityvät yksityiskohtaisemmin.

7.6.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Asutuksen lisääntyminen Ylämyllyn alueella tukevoittaa olevien julkisten palveluiden säilymistä, ja osaltaan edesauttaa uusien palveluiden syntymistä.

Julkiset ja yksityiset palvelut ja riittävä väestöpohja lisäävät ja mahdollistavat myös sosiaalisen viihtyisyyden edellytyksiä (mm. erilaiset harrastustoiminnot ja -tilat).

7.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja. Kaavalla ei myöskään osoiteta alueelle uusia ympäristöä häiritseviä toimintoja.

Kaavassa on todettu alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle Honkalammen pohjavesialueelle (pv), joka on otettu huomioon kaavamääräyksissä; Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.

Valtatien ja sen varsialueiden liikenteen aiheuttama likimääräinen melualueen raja (me+45) (liikenne yömeluennuste v. 2050 45 dBA) on osoitettu asemakaavakartalle. Rakennusten ja alueiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. valtioneuvoston antamat ulko-

ja sisämelua koskevat ohjearvot. Melualueelle sijoittuvien rakentamisalueiden osalta tulee toteuttaa tarvittavat melun suojaustoimenpiteet (esim. melusteet).

Asemakaavaan on lisäksi osoitettu merkinnät alueelle rakennettavista melusteista. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa, että meluste on rakennettava niin, että viereisillä virkistysalueilla päivämelutaso saa olla enintään 50 dBA.

Merkinnän ja sen edellyttämällä melusteilla on tarkoituksena vähentää viereisille virkistys- ja asuinalueille liikenteestä aiheutuvaa haitallista melua.

8 Asemakaavan toteutus

Rakennusluvut voidaan myöntää kaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reunaehdoilla. Rakentamisen toteuttaminen riippuu kunnan erikseen määrittelemistä aikatauluista.

Tavoitteena on, että laadittava asemakaava valmistuisi vuoden 2025 syksyllä. Kaavan saatua lainvoiman, rakentaminen alueella mahdollistuu.

Asemakaavan toteuttaminen kokonaisuudessaan kestää arviolta noin 15-25 vuotta.

Honkalammen itäpuolisen yksityisten omistaman ranta-alueen liittäminen asemakaava-alueeseen ja siten mm. nykyisen yksityistien muuttaminen kaduksi edellyttää maankäyttösopimuksen laadintaa kunnan ja maanomistajien välillä ennen asemakaavan hyväksymistä.

15.9.2025



Jorma Harju
Kaavoitusinsinööri