

# LIPERIN KUNTA KÄSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

## KOSTAMOKOTI



**LUONNOS 31.10.2025**

**NÄHTÄVILLÄ ... 2025**

**EHDOTUS ... 202 ..**

**NÄHTÄVILLÄ .... 202 ..**

**KUNNANHALLITUKSEN ESITYS ... 202 ... § ..**

**KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT ... 202 ... § ..**

**LAINVOIMAINEN ... 202 ...**



**KIMMOKAAVA**

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124  
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi  
www.kimmokaava.fi

*****	
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Osayleiskaava</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Osayleiskaavan toteuttaminen</b>	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualan oloista</b>	<b>5</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Muinaisjäännökset	11
<b>3.2. Suunnittelutilanne</b>	<b>12</b>
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<b>4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>19</b>
<b>4.1. Yleiskaavan suunnittelun tarve</b>	<b>19</b>
<b>4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>	<b>20</b>
<b>4.3. Osallistuminen ja yhteistyö</b>	<b>20</b>
4.3.1. Osalliset	20
4.3.2. Vireilletulo	20
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	21
<b>4.4. Osayleiskaavan tavoitteet</b>	<b>21</b>
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	21
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	22
<b>4.5. Osayleiskaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</b>	<b>22</b>
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	22
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	22
<b>5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Kaavan rakenne</b>	<b>22</b>
5.1.1. Mitoitus	22
5.1.2. Palvelut	23
<b>5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b>	<b>23</b>
<b>5.3. Aluevaraukset</b>	<b>23</b>
5.3.1. Korttelialueet	23
5.3.2. Muut alueet	23
<b>5.4. Kaavan vaikutukset</b>	<b>23</b>
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
Vaikutukset talouteen	24
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	24
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	24
Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	24
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	24
<b>5.5. Ympäristön häiriötekijät</b>	<b>25</b>
<b>5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset</b>	<b>25</b>
<b>5.7. Nimistö</b>	<b>25</b>
<b>6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>
<b>6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</b>	<b>25</b>
<b>6.2. Toteuttaminen ja ajoitus</b>	<b>26</b>
<b>6.3. Toteutuksen seuranta</b>	<b>26</b>
*****	

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

LIPERIN KUNTA

KÄSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS  
KOSTAMOKOTI

KAAVAN MUUTOS KOSKEE KIINTEISTÖJÄ:

- KOIVULEHTO 426-405-312-12
- KOIVULAHTI 426-405-312-15
- BERKANA 426-405-312-19

### KAAVAN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN  
KIMMOKAAVA  
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO  
0400 703 521  
[kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)

### KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS ... 2025
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

### KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 § MUKAISESTI ... 202 ..
- .... PÄÄTÖS EHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE ... 2025 § ...
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRA 27 § MUKAISESTI ... 202 ..
- LIPERIN KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT ... 202... § ..

### LIITTEET:

- kaavanmuutoskartta 31.10.2025
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2025, päivitetty 31.10.2025
- Luontoselvitys Liperi, 2.9.2025, ympäristöasiantuntija Julia Lineri

Valokuvat: Kimmo Mustonen 27.7.2025

\*\*\*\*\*



Kuva 1 Muutosalueen yleispiirteinen sijainti

\*\*\*\*\*

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Kostamokoti Oy:n hakemuksella 22.2.2024. Muutoksella halutaan osayleiskaava kohteen nykyistä maankäyttöä vastaavaksi. Osayleiskaavassa alueella on maatilojen talouskeskuksen alue (AM/1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1) sekä suojelualuetta (SL-1). Alueen rakennukset ovat kodinomaisessa kuntoutuskäytössä ja ne ovat osittain em. AM/1 -alueen ulkopuolella. Liperin elinympäristölautakunta 12.3.2024 § 40 on todennut, että poikkeamisluvilla voidaan kaavasta poikkeavia toimintoja ratkaista vain kohtuullisessa määrin. Tässä tapauksessa käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä poikkeavat niin merkittävästi, että asia on syytä ratkaista kaavanmuutoksen kautta. Kunta edellyttää, että muutoksen laatii ja kustantaa kaikilta osin maanomistaja. Kunnanhallitus hyväksyi lautakunnan muutosesityksen 18.3.2024 § 58.

Kaavanmuutoksen valmistelu alkoi kesällä 2025. Maanomistaja valitsi Kimmo-Kaavan muutoksen tekijäksi.

Liperin .... päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville... 2025 § ....

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin ... 2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on em. päivästä lähtien nähtävillä kunnan ilmoitustaululla osoitteessa Varolantie 3, Liperi sekä kunnan nettisivuilla <https://www.liperi.fi/vireilla-olevat-kaavat> . Samalla oli kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) nähtävillä ... 2025.

Liperin .... päätti .... 202 ... § ... asettaa ehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 .... ..... hyväksyi kaavan ... 202... § ....

### 2.2. Osayleiskaava

Osayleiskaavan muutoksella ei muuteta rakennuspaikkojen määrää. Yksi rakennuspaikka muutetaan maatilojen talouskeskuksesta nykyisen kaltaisen toiminnan osoittavaksi. Kaavamääräykset ja rakennusoikeudet päivitetään muutosalueen osalta.

Alue on Liperin keskustaajaman pohjoispuolella n. 12 km päässä. Joensuun keskustaan on n. 20 km, Alueen sijainti on esitetty edellä kuvassa 1.

### 2.3. Osayleiskaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta rakentamisen ja vesihuollon osalta.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Voimassa olevan osayleiskaavan mukainen AM/1 –paikka on rakennettu, mutta rakennukset eivät ole maa- ja metsätalouskäytössä vaan kuntoutuspalveluihin liittyvässä käytössä. Rakentaminen on osaksi osayleiskaavan rakentamisalueen ulkopuolella. Autotie on kiinteistölle valmis. Muutosalueen eteläosa on rakentamatonta rantaa- aluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen pohjoisosa on rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen itäpuolella on laajat aktiivikäytössä olevat peltoalueet. Eteläosa alueesta on rakentamatonta aluetta, joka on kaavassa suojelualuetta (SL-1). Suojelualuetta ei ole perustettu kaavan voimassa ollessa ELY -keskuksen toimesta, joten merkintää ei voida pitää velvoittavana. Suurin osa SL-1 -alueesta on nyt käsiteltävän muutosalueen ulkopuolella. Etenkin suojelualan arvojen tutkimiseksi on tehty liitteenä oleva luontoselvitys, ”Luontoselvitys Liperi”, ympäristöasiantuntija Julia Lineri.



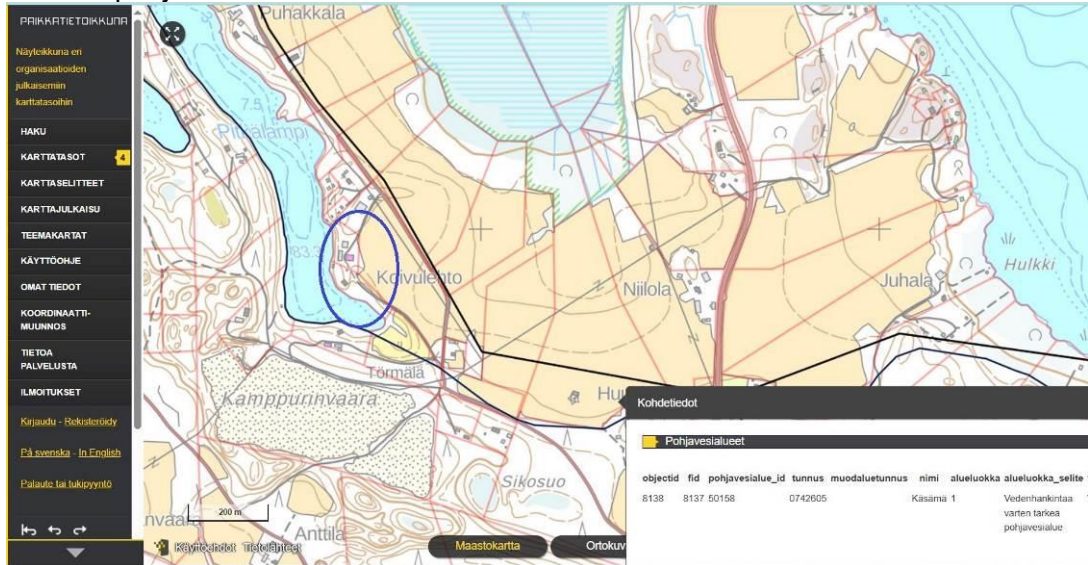
**Kuva 2 Muutosalueen eteläosan rakentamatonta aluetta. Osa kuvan alueesta ei ole muutoksessa mukana**



**Kuva 3 Alueen itäpuolen peltoaluetta**

\*\*\*\*\*

Alue on pohjavesialuetta. Sen tiedot ovat ohessa.



**Kuva 4 Käsämä 1 pohjavesialueen rajausta ja yleistiedot (Kartta: Paikkatietoikkuna 31.7.2025)**

Muutosalueen eteläpuolella on laajat soranottoalueet, jotka ovat muuttaneet maisemaa huomattavasti.



**Kuva 5 Muutosalueen eteläpuolella oleva laaja soranottoalue**

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalueen pohjoisosa on rakennettu. Lähiympäristössä on harvahkoa asumisen, loma-asumisen sekä maa- ja metsätalouden rakennuskantaa.

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**Kuva 7 Muutosalueen rakennuskantaa**

Vesi- ja viemärijohto on alueella.

\*\*\*\*\*

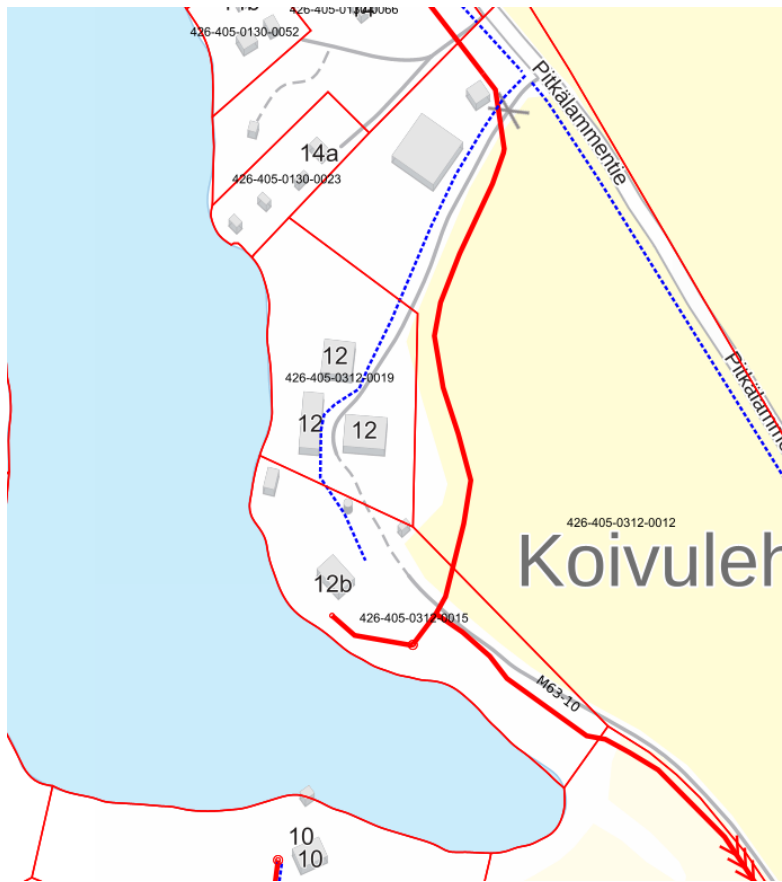
\*\*\*\*\*



**Kuva 8 Kiinteistökohtainen pumppaamo**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Kuva 9 Alueen vesi- ja viemäriverkosto



Kuva 10 Alueen sisääntulotie ja autopaikitusalue

### 3.1.4 Maanomistus

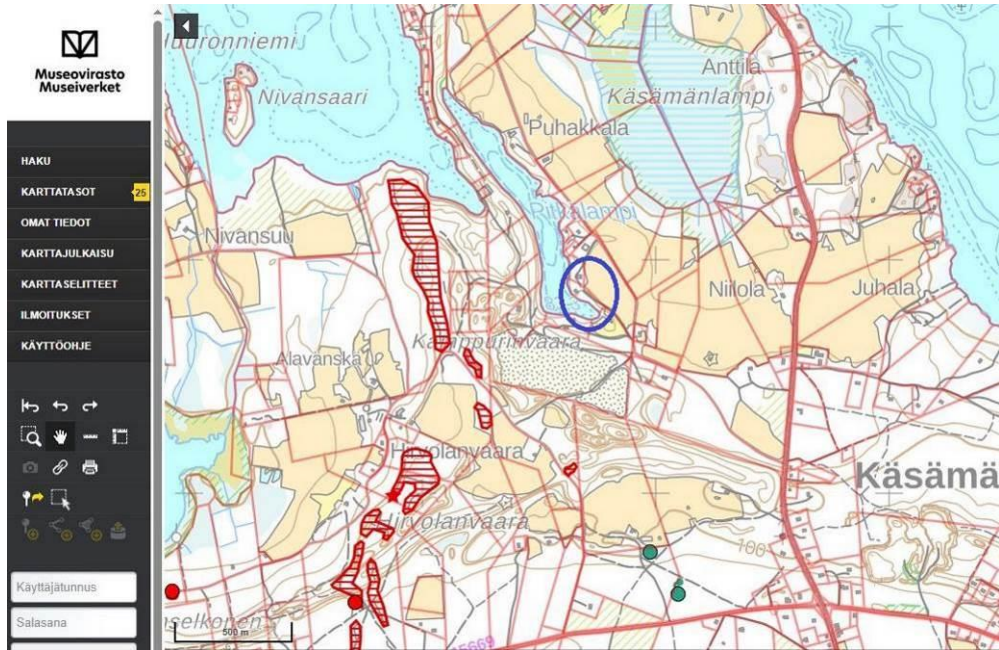
Kaava-alueen kiinteistöt 426-405-312-15 ja 426-405-312-19 ovat Kostamokoti Oy:n omistuksessa. Kiinteistö 426-405-312-12 on yksityisessä omistuksessa, mutta se on otettu mukaan muutokseen, jotta voimassa olevan osayleiskaavan AM/1 -alue saadaan kokonaan käsiteltyä.

### 3.1.5 Muinaisjäännökset

Muutosalueilla ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähimpien kohteiden sijainti on oheisella kartalla. Muutosalue on rakennettua aluetta eikä osayleiskaavan rakennusalueisiin tehdä merkittäviä muutoksia.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Kuva 11 Lähistön muinaisjäännöskohteiden sijoittuminen (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi) 28.10.2025)

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, mutta on ohjeena sitä muutettaessa.

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040** on hyväksytty 7.9.2020 ja maakuntahallitus on 23.11.2020 määrännyt kaavan tulemaan voimaan valituksesta huolimatta. Kaava on saanut lopullisen lainvoiman 8.7.2021. Tämä kumoaa aiemmat neljä maakuntakaavaa. Vain kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jäävät voimaan. Ohessa ote kaavojen yhdistelmästä. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä. Ympyrä ei kuulu maakuntakaavan merkintöihin.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



#### Liikenteen kehittämiskäytävä (Ik)

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

#### Suunnittelumääräys

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



#### Pelto- ja metsätalousalue (pb)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä.

#### Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset ja niiden kehittämismahdollisuudet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

#### Suunnittelusuositus

Alueella on tarvetta yhteistoimintaan yhteisten suunnittelu- ja kehittämisperiaatteiden luomiseksi kuntakaavoituksessa. Alueelle suositellaan laadittavaksi maaseudun kehittämissuunnitelma, jossa luodaan tavoitteet ja esitetään toimenpiteet maaseutu- ja loma-asutuksen, maaseutuelinkeinojen ja vapaa-ajan tarpeiden kehittämiselle ja yhteensovittamiselle.



#### Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv):

Merkinnällä osoitetaan tärkeitä tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

#### Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

\*\*\*\*\*

**SL Luonnonsuojelu- ja koskiensuojelualue (SL):**

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain tai koskiensuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita, jotka ovat valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä. Alueet sisältävät valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteet; Metsähallituksen Luontopalveluiden valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin hankitut alueet, joita ei vielä ole perustettu suojelualueita; sekä koskiensuojelulailla (35/1987) suojellut vesistöt. Alueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

**Suunnittelumääräys**

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ml. hoito- ja käyttösuunnitelmissa tulee erityistä huomiota kiinnittää virkistyskäytön ja suojelun yhteensovittamiseen sekä luoda edellytykset seudullisten virkistysreittien toteutumiseksi.

**Suojelumääräys**

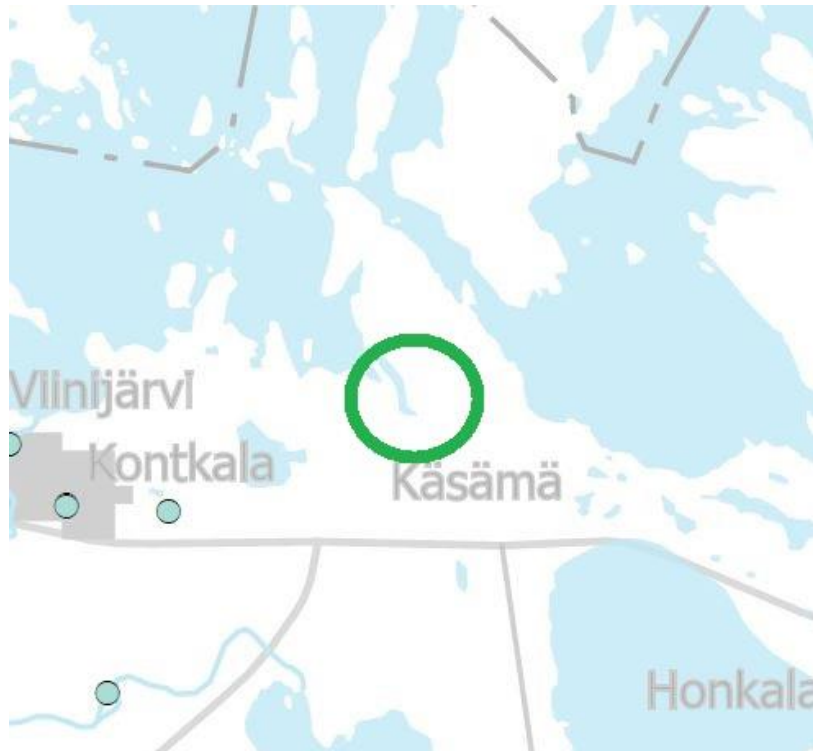
Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta.

**Rakentamismääräys**

Koskiensuojelulailla suojelluille vesistöille ei saa myöntää vesilaisa tarkoitettua lupaa uuden voimalaitoksen rakentamiseen.

**Kuva 12 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja sen aluetta koskevia kaavamääräyksiä**

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kaava** on hyväksytty 13.6.2022. Itä-Suomen hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.9.2023. Siinä kumottiin kuusi turvetuotantoon soveltuvaan alueen merkintää. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 15.5.2024 valituslupahakemuksen. Tämä kaava koskee turvetuotantoalueita, luonnonsuojelullisesti arvokkaita soita ja kulttuuriympäristökohteita. Ote kaavasta on ohessa. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä. Ympyrä ei kuulu maakuntakaavan merkintöihin.

**Kuva 13 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe**

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaiheen kaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2025. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 tulemaan voimaan valituksesta huolimatta. Kaava koskee energia- ja maisema-alueita. Ote kaavasta on ohessa. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä. Ympyrä ei kuulu maakuntakaavan merkintöihin.

\*\*\*\*\*

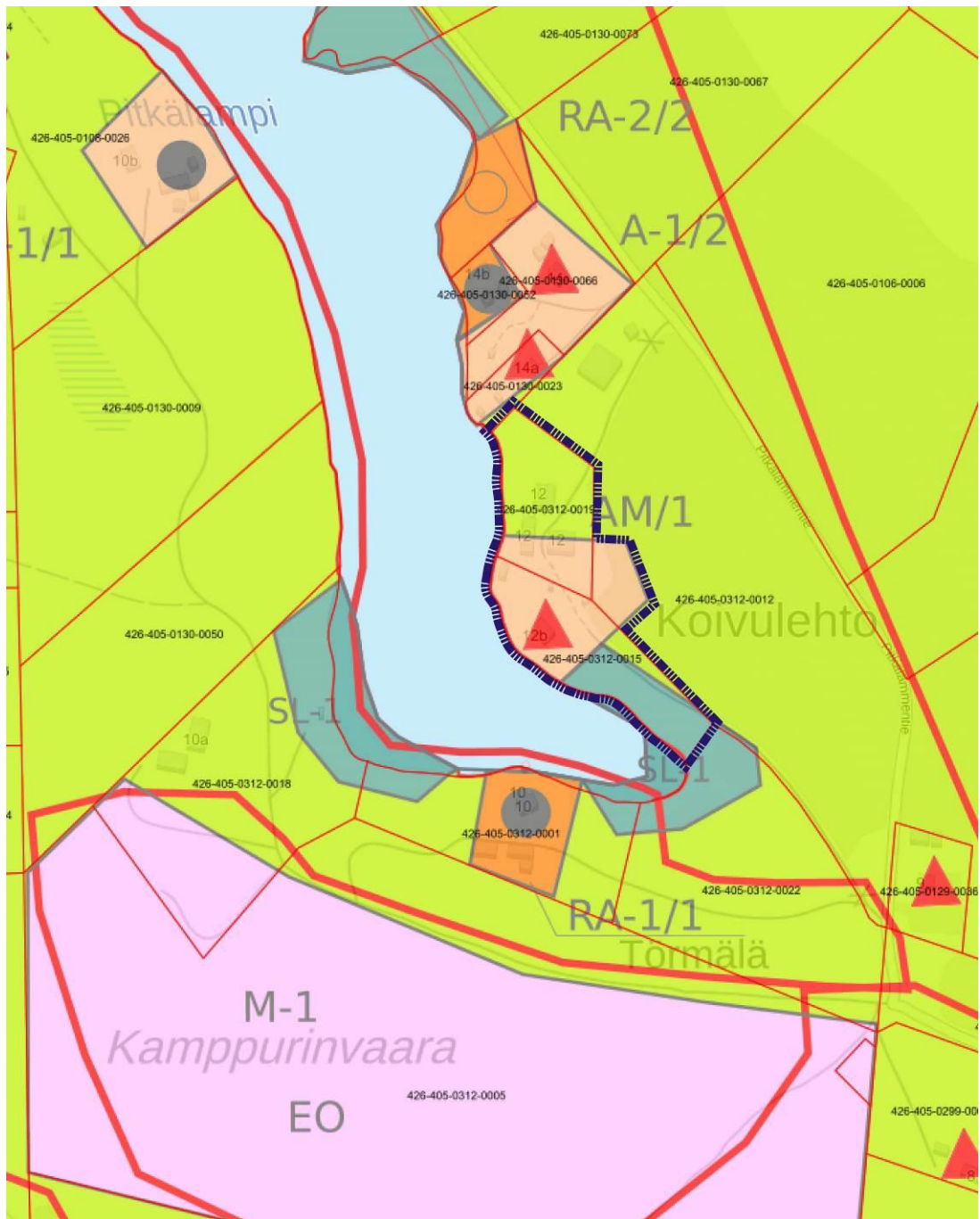


Kuva 14 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaihe

Liperin kunnanvaltuusto on päätöksellään 30.8.2004 § 42 hyväksynyt oikeusvaikutteisena **Käsämän osayleiskaavan**. Muutosalueen voimassa olevassa osayleiskaavassa on "Maatilantalouskeskusten alue" (AM/1), "Luonnonsuojelualue" (SL-1) sekä "Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta" (M-1). Ote rantaosayleiskaavasta ja muutosalueen alustava sijainti on ohessa.

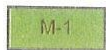
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**Maatilatalouskeskusten alue.**

Alue on tarkoitettu maatalojen talouskeskuksen alueeksi. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Talouskeskuksen yhteyteen saa sijoittaa kaksi enintään 1½-kerroksista asuinrakennusta sekä rantasaunan. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A-, AT-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä.

\*\*\*\*\*

SL-1

**Luonnonsuojelualue.**

Luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue.

\_\_\_pv\_\_\_

Pohjavesialue.

Vedenhankinnalle tärkeä alue. Uudisrakentaminen alueilla edellyttää jätevesien käsittelymenetelmille kunnan terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksynnän.

pv1 = ensimmäisen luokan pohjavesialue

pv2= toisen luokan pohjavesialue

**YLEISMÄÄRÄYKSET***Rakentaminen*

Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville rakennusalueille ellei aluetta koskevassa kaavamääräyksessä ole toisin määrätty.

Mikäli RA-, AM- tai A-alueella olevalle rakennuspaikalle on aiemmassa rakennus- tai poikkeusluvassa asetettu rakennusjärjestyksestä poikkeavia ehtoja rakennusten määrään, koon tai sijoittelun suhteen, tulee nämä määräykset huomioida uusia rakennuslupia myönnettäessä.

Rakennuspaikkojen suurin sallittu rakennusoikeus

- Asuinrakennuspaikoilla
  - o Rantavyöhykkeellä mantereella 400 m<sup>2</sup> ja saarissa 200 m<sup>2</sup>
  - o Rantavyöhykkeen ulkopuolella enintään 500 m<sup>2</sup>
- Lomarakennuspaikoilla
  - o Mantereella 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m<sup>2</sup>
  - o Saarissa enintään 100 m<sup>2</sup>.

Asuin- ja lomarakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen saunan sekä 3 muuta talousrakennusta.

Muodostettavien asuinrakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Muodostettavien lomarakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala voi olla pienempi, jos jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkostoon.

Rakennusten etäisyys rantaviivasta:

- Alle 25 m<sup>2</sup> saunat vähintään 15 m
- Lomarakennuksen (alle 80 m<sup>2</sup>) vähintään 25 m
- Asuinrakennuksen ja lomarakennuksen (80 – 200 m<sup>2</sup>) vähintään 40 m
- Kaikki yli 200 m<sup>2</sup> rakennukset vähintään 50 m

Rakennusten alimman lattiatason korkeusasema tulee olla vähintään 1,0 m ylävesirajaa korkeammalla tai vähintään 1,5 m keskivedenkorkeutta korkeammalla. Saimaan vesistö-alueella alimman lattiatason tulee olla vähintään + 78,00 ja Viinijärven ranta-alueella +80,00 (N60) korkeudella.

Rakennuksen sijoittumisessa ja sopeutumisessa ympäristöön tulee noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjystä. Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön ja sijoittumisessa rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa. Kuoringan ja pienten vesistöjen rantavyöhyke on jätettävä luonnontilaiseksi.

Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla rakennuspaikoilla sallitaan rakennusten korjausrakentaminen sekä purettavan tai tuhoutuneen rakennuksen korvaava rakentaminen käytetyn rakennusoikeuden puitteissa.

### *Jätevesien käsittely ja jätehuolto*

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittely tulee järjestää seuraavasti:

- Luokitetuilla pohjavesialueilla on kaikki jätevedet johdettava umpisäiliöön tai johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Umpisäiliö on varustettava täyttymisen ilmoittavalla hälyttimellä.
- Rantavyöhykkeellä (MRL 72 § 1 m) jätevedet tulee käsitellä seuraavasti:
  - o Wc-vedet johdettava umpisäiliöön.
  - o Muut pesuvedet maahan imeytykseen tai pienpuhdistamoon.
- Viinijärvi – Ylämylly siirtoviemärin läheisyydessä jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemärlaitokseen.
- Saarissa ei sallita vesikäymälöitä.
- Muilla alueilla jätevedet on hoidettava kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

### *Metsänkäsittely ja rantavyöhykkeen käsittely*

Ranta-alueen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Metsätalouden kehittämiskeskus Tapiolan ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (< noin 3 ha) saarissa li- ja le-, sekä MY-alueilla tulee metsänhoidossa huomioida mahdolliset metsätalokohteet sekä luonto- ja maisema-arvot.

Kuorangan ranta-alueen raivausta tulee välttää, rakennuspaikkojen ranta tulee säilyttää luonnon omassa tilassaan sekä 15 m rantavyöhykkeelle ei tulisi sijoittaa nurmikkoa.

### *Tiestö*

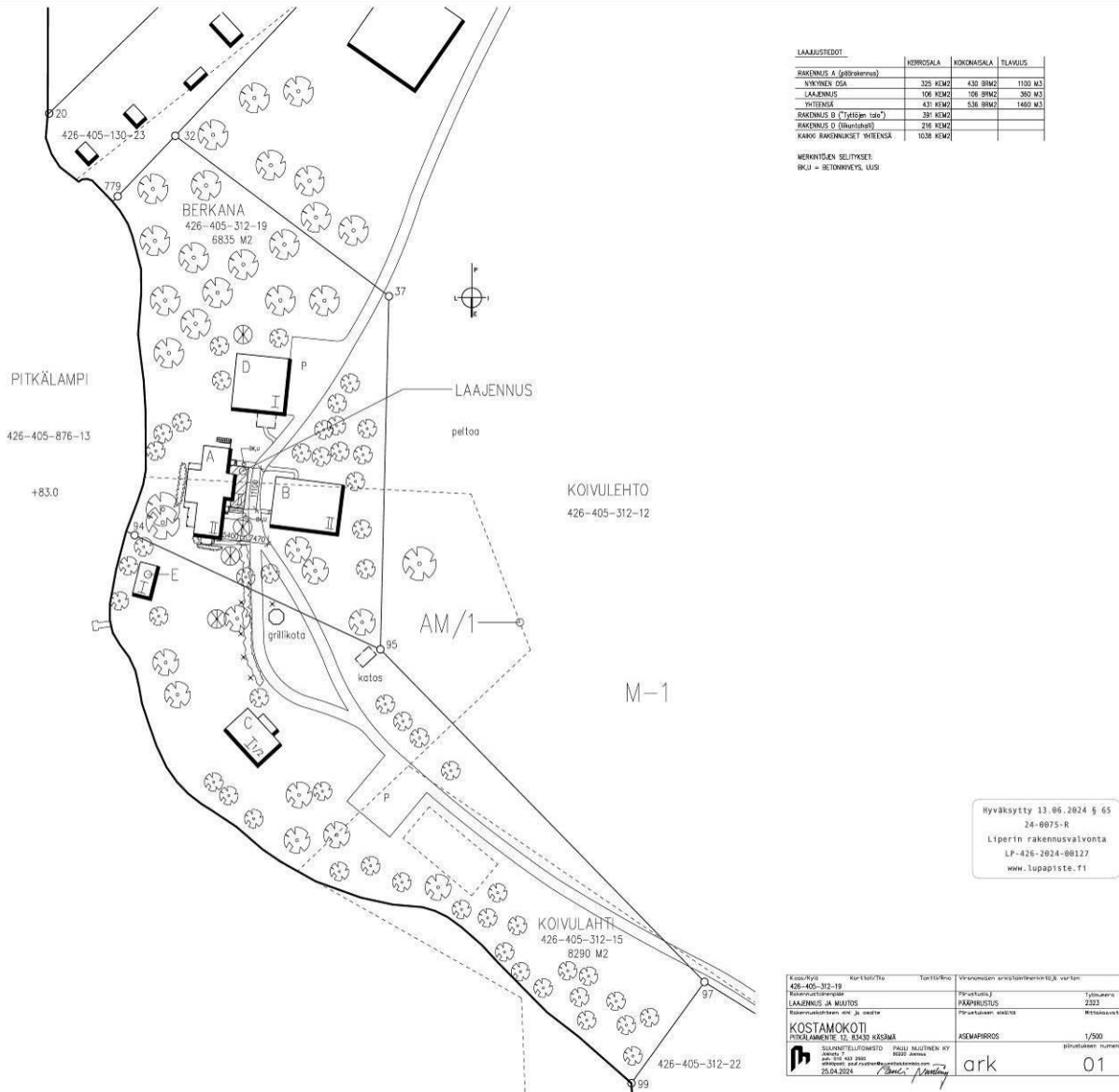
Uusien rakennuspaikkojen pääsytiät tulisi johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulisi tapahtua samasta liittymästä. Tiehallinnon kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

Saareen rakennettaessa rakennusluvan hakijan on selvitettävä käyttämänsä vene- ja autopaikat.

**Kuva 15 Ote Käsämän osayleiskaavasta sekä sen muutosaluetta koskevista merkinnöistä sekä kaavan yleismääräykset**

**Kostamokoti Oy** on jatkuvasti tehnyt ja edelleen suunnitellut toimintansa laajentamista. Viimeinen poikkeamislupa päärakennuksen 102 k-m<sup>2</sup> laajennukselle on myönnetty 16.4.2024 § 56 elinympäristölautakunnassa. Tämän jälkeen kokonaiskerrosala on 1517 k-m<sup>2</sup>. Ohessa on asemapiirros.

\*\*\*\*\*



Kuva 16 Asemapiirros 25.4.2024

Liperin **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 2012. Uuden rakentamislain edellytysten mukainen rakennusjärjestyksen ehdotus on ollut nähtävillä 24.9.-24.10.2025.

Alue ei ole **rakennuskiellossa**.

**Pohjakarttana** käytetään maastokartta-aineistoa. Alueen pienen koon ja selkeyden parantamisen vuoksi kaavanmuutos tehdään mittakaavassa 1:2000

## 4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Yleiskaavan suunnittelun tarve

Alueidenkäyttölaki edellyttää kaavoitusta rantarakentamisen ohjaamiseksi. (Ranta)osayleiskaavan mukaan voidaan suoraan myöntää rakennusluvat sen mukaisille hankkeille. Täysin eri paikkaan ei lupaa voida myöntää, koska silloin kaavan mukainen paikka jäisi voimaan. Pieniä tarkennuksia ja poikkeamia yleiskaavasta voidaan sallia. Kaavoitusmenettelyllä turvataan myös rajanaapureiden oikeudet paremmin kuin poikkeamisluvilla. Liperin kunnanhallitus on katsonut, ettei alueen rakentamista ja kehittämistä voida jatkaa poikkeamisluvilla vaan on tehtävä kaavanmuutos.

\*\*\*\*\*

## 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta keväällä 2024. Liperin kunnanhallitus päätti 18.3.2024 § 58 hyväksynyt osayleiskaavan muuttamisen maanomistajan kustantamana ja hoitamana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 25.8.2025 ja se on nähtävillä .. 2025 alkaen kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla osoitteessa Samalla oli muutoksen valmisteluaineisto nähtävillä ... 2025.

Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2025 kesällä maastokäyntien ja perustietojen hankinnan jälkeen.

## 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
  - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
  - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
  - matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan hallintokunnat
  - maankäyttö
  - rakennusvalvonta
  - ympäristötoimi
  - tekninen toimi
  - virkestystoimi
  - elinkeinoitoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - PKS Sähkönsiirto Oy
- viranomaiset
  - Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
  - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
  - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue
  - Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
  - Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- liperiläiset ja pohjois-karjalaiset seurat ja yhdistykset
  - Luonto-Liiton Savo-Karjalan luontopiiri
  - Suomen luonnonsuojeluliitto, Joensuun piiri
  - Liperin Yrittäjät
  - kyläyhdistykset ja -toimikunnat
  - ym.

### 4.3.2. Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alun perin päivätty 25.8.2025 ja se on nähtävillä ... 2025 alkaen, jolloin myös kaavan vireilletulosta on ilmoitettu.

### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti ... 2025 välisen ajan. **Lausuntojen** ja **mielipiteiden** sisältö ja kaavanlaatijan vastine oli seuraava:

Liperin elinympäristölautakunta päätti ... 202 ..., että

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 .... **Muistutuksien ja lausuntojen** sisältö ja kaavanlaatijan vastine oli seuraava:

Liperin elinympäristölautakunta päätti ... 202 ..., että

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Käydyt keskustelut ja neuvottelut on selostettu edellä kappaleessa 4.3.3. sekä kerrottu saatujen lausuntojen sisältö. MRL 66 § mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta muutoksen vähäisen merkityksen takia eikä se varsinaisesti koske valta- tai maakunnallisia alueita tai kohteita.

#### 4.4. Osayleiskaavan tavoitteet

##### 4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 14.12.2017 antanut päätöksensä **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestäväää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Alueen lähellä on pysyvää asumista, loma-asumista ja harvahkoa kyläasutusta, mihin jo toiminnassa oleva kuntoutuskoti sopii. Alueen lähelle on olemassa olevat yleiset ja yksityistiet. Yleistä liikennettä ei ole lähellä haitallisessa määrin. Tavoitetta edistetään.
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava. Kaavanmuutos ei vaikuta liikennejärjestelmiin millään tavalla. Muutos koskee olemassa olevan tilanteen ja maankäytön kirjaamista osayleiskaavaan. Tavoitetta edistetään.
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja soranottoa lukuun ottamatta. Tavoitetta edistetään.
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriympäristöä, rakennusperintökohteita tai muinaismuistoja. Luontoarvot on tutkittu. Tavoitetta edistetään.

<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu. Energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.
-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Maakuntakaavassa** alueelle on pohjavesialue-, liikenteen kehittämiskäytävä-, pelto- biotalous- ja luonnonsuojelualuevaraukset.

**Osayleiskaavan** mukaisten rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Kaava muutetaan olemassa olevaa toimintaa ja tilannetta vastaavaksi. Valtio ei ole hankkinut omistukseensa suojelualuetta SL-1. Sen luontoarvot on tutkittu ja päädytty siihen, ettei varaukselle ole tarvetta muutosalueen osalta.

#### 4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Kaavatyö on tavoitteiltaan selvä eikä työn valmistelussa ole tullut esille uusia tavoitteita.

### 4.5. Osayleiskaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita, koska maanomistus ja jo muutoksen mukaisessa käytössä olevat rakennukset ratkaisevat muutoksen sisällön.

#### 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajan, kaavoittajan ja kunnan edustajien kanssa käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen perusteella on päädytty kaavaluonnosvaiheessa esitettyyn ratkaisuun.

## 5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Liperin kunnanvaltuusto on päätöksellään 30.8.2004 § 42 hyväksynyt oikeusvaikutteisena **Käsämän osayleiskaavan**. Muutosalueen voimassa olevassa osayleiskaavassa on "Maatilatalouskeskusten alue" (AM/1), "Luonnonsuojelualuetta" (SL-1) sekä "Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta" (M-1).

Kaavan muutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan. Rakennusoikeus lisääntyy hieman, kun alueelle esitetään jo käytetty rakennusoikeus (1517 k-m<sup>2</sup>) sekä lisäystä toiminnan kehittämistä ja laajentamista varten (483 k-m<sup>2</sup>).

Pinta-aratiedot ovat seuraavat:

	Voimassa oleva kaava		Kaavanmuutos	
	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rak.oikeus</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Rak.oikeus</u>
M-1	3199		3568	
AM/1	8178	400		
SL-1	5625			
P			13434	2000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>17002</b>	<b>400</b>	<b>17002</b>	<b>2000</b>

### 5.1.2 Palvelut

Kaavanmuutos koskee olemassa olevan toiminnan huomioimista ja laajentamista. Ulkoisia palveluita ei tarvita aiempaa enempää. Nämä palvelut ovat pääasiassa Liperin ja Joensuun keskustassa varsin lyhyen matkan päässä.

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat ja muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin. Pitkälammen eteläpään mm. soidensuojeluohjelmaan kuuluvan ja osayleiskaavassa SL-1 -merkinnällä osoitetun alueen arvot on luontoselvityksessä tutkittu ja päädytty siihen, että merkintä voidaan poistaa. SL-1 -alueella on jo pysäköintialue. Muutoin muuttuvaa maankäyttöä ei ole esitetty, joten alue jää nykytilaan.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1. Korttelialueet

Voimassa olevaan osayleiskaavaan verrattuna rakentamiseen varattujen alueiden pinta-ala hieman kasvaa. Rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan, mutta käyttötarkoitus muuttuu. Rakennusoikeus kasvaa asuinrakennuspaikan (AM/1) 400 k-m<sup>2</sup>:stä P-2 -alueen 2000 k-m<sup>2</sup>:iin.

#### 5.3.2. Muut alueet

Rakennusalueen ulkopuolelle jääneet alueet on muutoksessa merkitty M-1 -alueiksi.

### 5.4. Kaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutosalue lähistöineen on haja-asutusalueita. Uutta tietä ei tarvitse tehdä. Rakentaminen liittyy käyttöön otettuihin alueisiin ja muutosalue on jo sen mukaisessa käytössä.

Yhteistä viemärihuoltoa ei ole tarpeen järjestää, vaan jätevesien käsittely hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alue on vesistön rannalla ja sen puhtaana säilyminen on miellyttävän asumisen ja lomailukäytön edellytys. Jätevesien käsittely on tehtävä vesihuoltolain, ympäristönsuojelulain, jätevesiasetuksen ja Liperin kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Sähkönjakelu on helposti järjestettävissä eikä rakentamisen määrä vaikuta ulkoiseen verkostoon.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa hieman kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Kuntoutuskotipaikkojen määrä kasvaa, jolloin veneily, uiminen, saunominen tms. hieman lisääntyy. Täten rajallisia vaikutuksia voi olla vesistöön, mutta hyvin vähän, koska rakennusten vesi- ja viemärihuollosta on annettu määräykset. Ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Alue on jo rakennettua ja käyttöön otettua ympäristöä.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Osayleiskaavan muutosta varten on tehty luontoselvitys ja päädytty esittämään, että SL-1 -varaus poistetaan muutosalueen osalta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Alueilla ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen viereinen Pitkälampi on pieni ja kapea vesistö. Muutosalue on jo toteutunutta aluetta. Hyvä puusto rannalla estää rakentamisen näkymisen kauemmas. Maisemakuva ei muutu nykyisestä, koska mahdollinen lisärakentaminen tulee ole-massa olevien taakse. Lähempää tarkastellen maisemakuva hieman muuttuu, mutta koska ympäristö on jo otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä.

### **Vaikutukset talouteen**

Alueelle on olemassa oleva tie ja kunnallistekniikka eikä rakentaminen aiheuta maanomistajalle, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia.

### **Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti. Merkittäviä terveysriskejä ei aiheudu. Tiestöt on rakennettu ja rakennetaan siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle.

### **Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä**

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene kaavan toteuduttua. Alueen kautta ei kulje la-tu-, retkeily- tai kelkkailureittejä.

Rakentaminen ei estä vesistön käyttämistä esim. kalastukseen tai veneilyyn. Vapaan rantaviivan todellinen määrä ei muutu, koska olemassa oleva rakentaminen on jo osittain aiemman AM/1 -alueen ulkopuolella. Kaavallisesti määrä hieman pienenee. Pitkälammen koosta johtuen sillä ei juuri ole lammen rantojen rakennuspaikkojen li-säksi täysin ulkopuolisia käyttäjiä.

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Alueen ympärillä ja sinne johtavien teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää pysy-vää asutusta ja loma-asutusta. Toiminnasta ei todennäköisesti aiheudu haitallisia so-siaalisia vaikutuksia.

### **Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön**

Alue on osittain rakennettua ympäristöä ja eteläosastaan luonnontilaisen kaltaista rantaa. Rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakenta-minen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole merkittäviä todettuja kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja. Päärakennusta on juuri laajennettu, joten se pysynee pitkään käytössä.

### **Muut kaavan merkittävät vaikutukset**

Kaavalla ei ole merkittäviä muita vaikutuksia. Liikenne hieman lisääntyy, jos nykyinen n. 1500 k-m2 rakennuskanta laajenee 2000 k-m2. Alueella kuntoutuvat ovat varsin pitkään majoittuneena Kostamokodille, joten päivittäisen liikenteen määrä on vähäi-nen.

### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeily- tms. reittejä. Alue on kapean lammen rannalla, joten ulkopuolinen liikkuminen on vähäistä. Hieman häiriötä saattaa aiheutua alueen eteläpuolella olevan maa-ainesten ottoalueen käytöstä ja liikenteestä.

### 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

### 5.7. Nimistö

Kaavateitä tai muita kohteita ei ole erikseen nimetty.

## 6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Oheisella kuvalla on muutos esitetty ilmakuvalla.

\*\*\*\*\*



Kuva 17 Kaavaluonnos 31.10.2025 ortokuvalla. Kuvan alareunassa soranottoaluetta (Kuva: Maanmittauslaitos, avoimien aineistojen latauspalvelu)

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Lisärakentaminen on tarkoitus tehdä lähivuosina.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennustarkastaja ja ympäristötarkastaja seuraavat lupakäsittelyjen yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistön laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 31.10.2025(luonnos), ... 202 ...(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

\*\*\*\*\*