LIPERIN KUNTA
KÄSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

KOSTAMOKOTI



LUONNOS 31.10.2025
NÄHTÄVILLÄ 19.11.-12.12.2025
EHDOTUS 12.8.2026
NÄHTÄVILLÄ 26.8.-28.9.2026
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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
2. TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2. Osayleiskaava 4
2.3. Osayleiskaavan toteuttaminen 4
3. LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 12
3.1.5 Muinaisjäännökset 12
3.2. Suunnittelutilanne 13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13
4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 20
4.1. Yleiskaavan suunnittelun tarve 20
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 21
4.3.1. Osalliset 21
4.3.2. Vireilletulo 21
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö 22
4.4. Osayleiskaavan tavoitteet 22
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet 22
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet 23
4.5. Osayleiskaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 23
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi 23
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet 23
5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS 23
5.1. Kaavan rakenne 23
5.1.1. Mitoitus 23
5.1.2 Palvelut 24
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
5.3. Aluevaraukset 24
5.3.1. Korttelialueet 24
5.3.2. Muut alueet 24
5.4. Kaavan vaikutukset 24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 24
Vaikutukset talouteen 25
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 25
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin 25
Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön 25
Muut kaavan merkittävät vaikutukset 26
5.5. Ympäristön häiriötekijät 26
5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset 26
5.7. Nimistö 26
6. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS 26
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 26
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus 27
6.3. Toteutuksen seuranta 27

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

KAAVAN VIREILLETULO:

- VIREILLETULOILMOITUKSEN KUULUTUS 19.11.2025
- OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ EM. PÄIVÄSTÄ ALKAEN

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO (=KAAVALUONNOS) NÄHTÄVILLÄ MRA 30 § MUKAISESTI 19.11.-12.12.2025
- ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS EHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE 18.8.2026 § 96
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ MRA 27 § MUKAISESTI 26.8.-28.9.2026
- LIPERIN KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT … 2026 § ..

LIITTEET:

- kaavanmuutoskartta, hyväksyminen
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2025, päivitetty 9.10.2026
- Luontoselvitys Liperi, 2.9.2025, ympäristöasiantuntija Julia Lineri
- Kostamokoti_Rakennukset, kooste Protiimi Oy:n rakennusten kuntoarvioraporteista 18.11.2016, Kimmo Mustonen 8.1.2026
- Kostamokoti_Vastine_luonnos, vastine luonnosvaiheen lausunnoista, Kimmo Mustonen, 12.8.2026
- Kostamokoti_Vastine_Ehdotus, vastine ehdotusvaiheen lausunnoista, Kimmo Mustonen, 9.10.2026

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 elinympäristölautakunta päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 11.11.2025 § 130.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 19.11.2025. 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 19.11.-12.12.2025.

Liperin elinympäristölautakunta päätti 18.8.2026 § 96 asettaa ehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.8.-28.9.2026 ….. hyväksyi kaavan … 2026 § ….

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 rantaaluetta.

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 suojelualueen arvojen tutkimiseksi on tehty liitteenä oleva luontoselvitys, ”Luontoselvitys Liperi”, ympäristöasiantuntija Julia Lineri.

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

8.JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaavoitettavalle alueelle laadittiin luontoselvitys, jossa tarkasteltiin alueen luontoolosuhteita. Harjumetsien valorinteet ovat luonnonsuojelulain 9/2023 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, joiden hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä. Kaava-alueen harjumetsien valorinteet ovat tosin erittäin umpeenkasvaneita ja puiden latvuspeitto on yli 60 %. Lisäksi kenttäkerroksessa ei juurikaan erottanut paahdelajeja, vaan valtalajina oli muun muassa korkeaksi kasvanut maitohorsma. Näin ollen luontotyypin tila on erittäin heikentynyt kaava-alueella. Harjumetsien valorinteitä on kuvioitu useita kaava-alueen ympärillä, kuten maa-aineksen ottoalueelta, jossa nämä harjumetsien valorinnekuviot ovat myös heikentyneet tai mahdollisesti hävinneet maa-ainesottotoiminnan johdosta.

Kaava-alueella ei ole merkittävissä määrin luontotyypitettäviä luonnontilaisia alueita. Asuinkiinteistöjen 426– 405–312–19 ja 426–405–312–15 alueilla ei esiintynyt merkittävissä määrin luonnontilaisia metsiä tai suoalueita. Vanhoja lehtipuita esiintyy Pitkälammen rannalla. Pitkälammen eteläosassa on rehevöitynyt niitty. Pitkälammen etelärannalla esiintyy kostean keskiravinteisen lehdon kuvio, jossa esiintyy runsaasti lehtipuita. Lehdosta lähtee maastotöiden aikaan kuivunut oja kohti niittyä. Ojan ympärillä kasvaa runsaasti pajua ja koivua. Kaava-alueen eteläosassa esiintyy kangasmetsäkuvio, jossa esiintyy tuoretta ja lehtomaisempaa kangasta.

Kostea keskiravinteinen lehto on Suomen luontotyyppien punaisen kirjan mukaan uhanalaisuusluokitukseltaan silmälläpidettävä luontotyyppi, joka on Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – oppaan mukaan suositeltavaa luokitella arvoluokkaan 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet. Suosituksena arvoluokan 4 kohteille on, että kohteen luonnonarvot otetaan huomioon ja säästetään mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi kohteelle suositellaan tarvittaessa tehtävän ennallistamistoimia tai jättämällä kohde kehittymään ilman toimenpiteitä. Kohteen alueella tulee myös huolehtia vieraslajien poistamisesta, jos sellaisia ilmenee.

Muilta osin maastotarkastelun ja olemassa olevan aineiston perusteella arvioidaan, että suurimmalle osalle kaava-alueesta ei vaadita merkittäviä maankäyttöä ohjaavia toimenpiteitä. Suosituksena on kuitenkin, että asuinkiinteistöjen 426–405–312–19 ja 426–405–312–15 rantavyöhykkeelle (noin 10 metrin vyöhyke) ei osoiteta rakentamistoimia tai merkittäviä maankäytön muutostoimenpiteitä, sillä rantavyöhykkeellä esiintyy runsaasti korkeintaan varttunutta lehtipuustoa.

Kaava-alue on myös osa soidensuojeluohjelmaa, Jaamankankaan alueen suot (SSO070191). Alue myös tunnetaan Pitkälammen soidensuojelualueena. Soidensuojeluohjelman alue sijaitsee Pitkälammen eteläreunalla. Alue on luokiteltu myös paikkatietoaineiston mukaan luonnonsuojeluohjelman alueeksi. Alue on kaavoitettu Käsämän osayleiskaavassa (2004) luonnonsuojelualueeksi (SL-1) eli alue on luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue. Kaavoitettavan alueen soidensuojeluohjelmaan kuuluva kohde on maaperältään hiekkaa ja karkeaa hietaa. Edes pohjamaalajina ei esiinny turvetta, joka on suon ominaisin piirre. Soidensuojeluohjelmaan kuuluvalla alueella esiintyy pääosin kivennäismaapohjaista lehtokuviota. Soidensuojeluohjelman pohjoisrannalle on muotoutunut ihmistoiminnan myötä rakennelmia sekä piha- ja puutarhakasvillisuutta, kuten kiinteistöille kulkevan tien varrella esiintyvät lehtikuuset. Näin ollen voidaan todeta, että luontoselvityksen perusteella alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa. Tämä myös vaikuttaa siihen, että alueella ei esiinny luonnonsuojelualueeksi määriteltyä kohdetta nykytilanteessa ainakaan suojelualueen pohjoisosassa. Suojelualueen eteläosan lehto edustaa korkeintaan silmälläpidettävää luontotyyppiä.

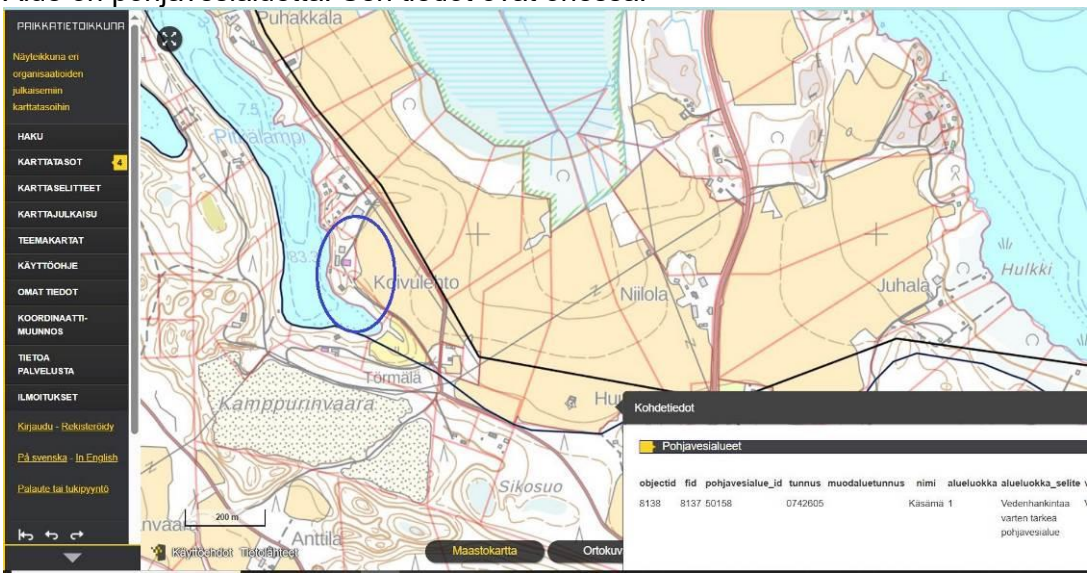


Kuva 2 Muutosalueen eteläosan rakentamatonta aluetta. Osa kuvan alueesta ei ole muutoksessa mukana



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)

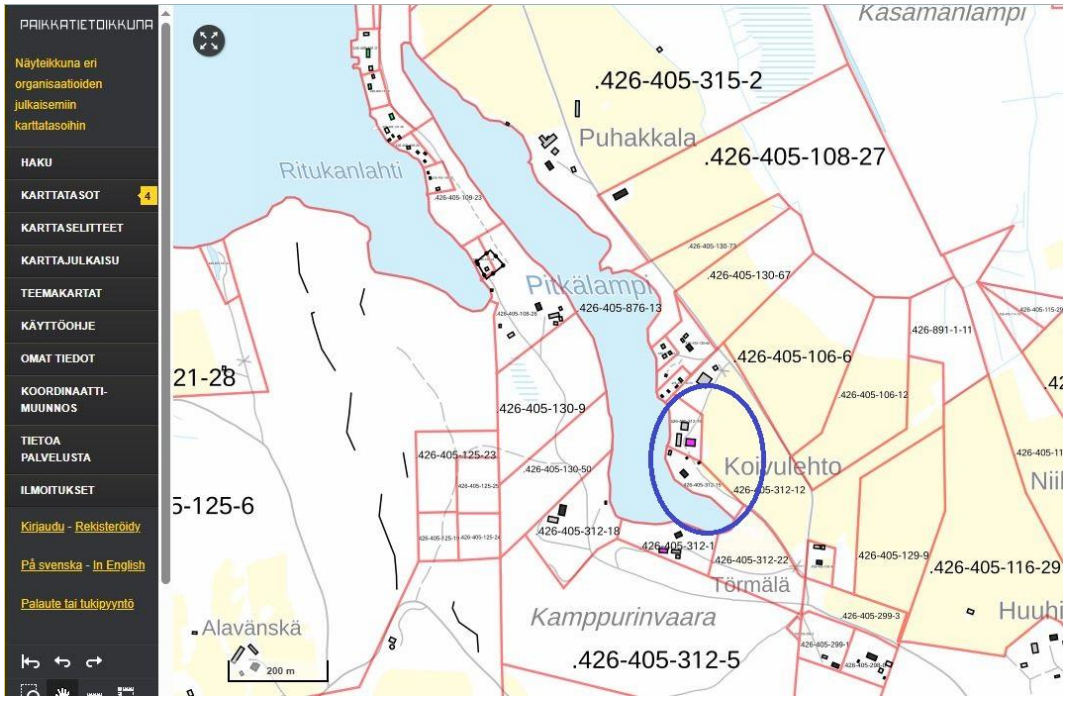
Muutosalueen eteläpuolella on laajat soranottoalueet, jotka ovat muuttaneet maisemaa huomattavasti.



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. Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy on Kostamokoti Oy:n tilauksesta tehnyt muutosalueen rakennuksista kattavat kuntoarvioselvitykset 18.11.2016. Rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisiä suojelu- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Raportin teon jälkeen on rakennuksissa tehty siinä esitettyjä korjaus- ja saneeraustoimia. Kooste selvitysten pääkohdista on liitteenä. Siinä on esitetty kuvia alueen rakennuksista samoin kuin ohessa.



Kuva 6 Peruskarttatietojen mukainen rakennuskanta. Muutosalue sinisen kuvion sisällä (Kartta: Paikkatietoikkuna 28.10.2025)









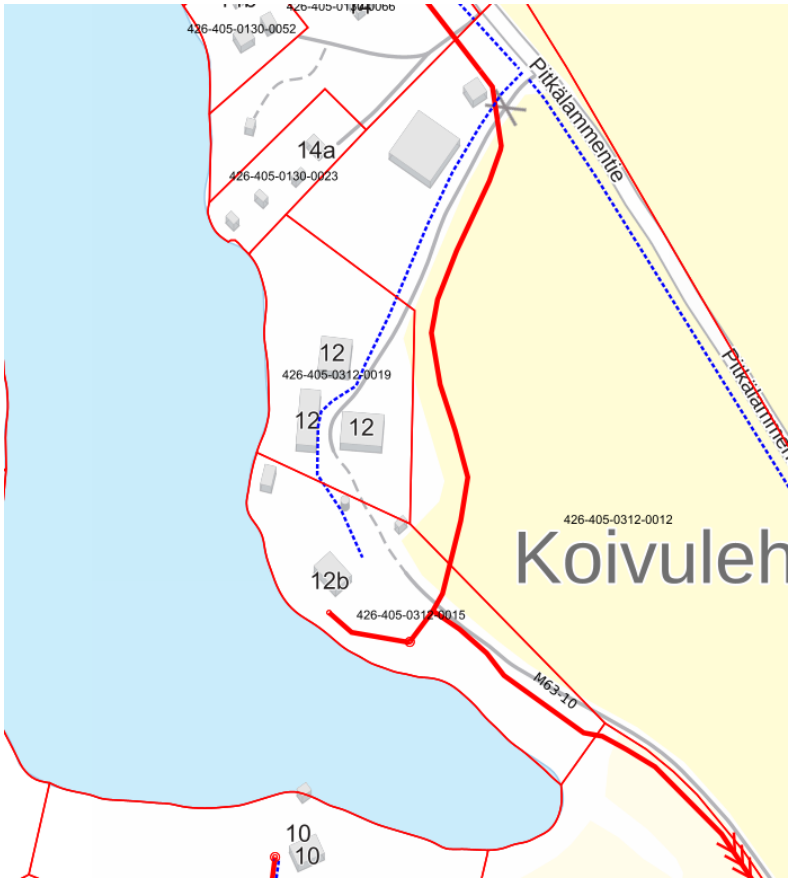


Kuva 7 Muutosalueen rakennuskantaa

Vesi- ja viemärijohto on alueella.



Kuva 8 Kiinteistökohtainen pumppaamo



Kuva 9 Alueen vesi- ja viemäriverkosto



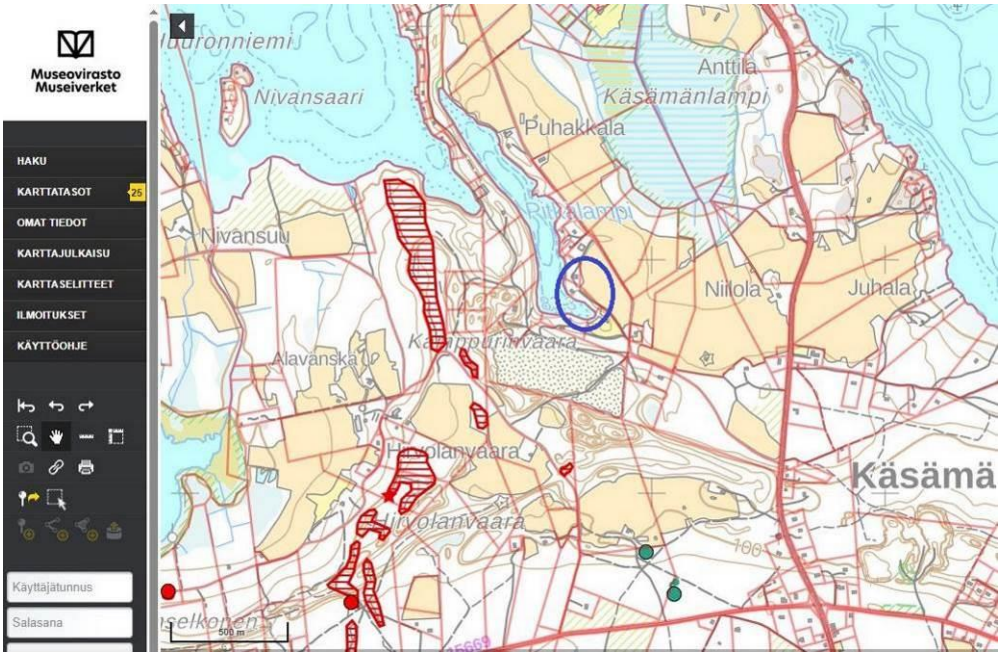
Kuva 10 Alueen sisääntulotie ja autopaikoitusalue

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 osaksi 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 rakennus-alueisiin tehdä merkittäviä muutoksia.



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

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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 (lk)

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.

Peltobiotalousalue (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 tärkeät 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 suojelualuetta; 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 toteutumiselle.

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 vesilaissa tarkoitettua lupaa uuden voimalaitoksen rakentamiseen.

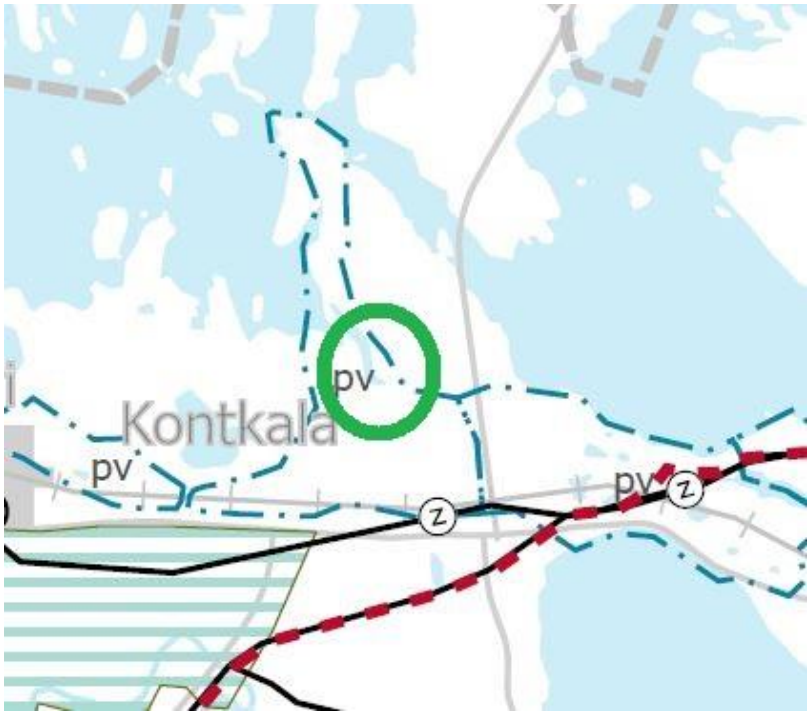
Kuva 12 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja sen aluetta koskevia kaavamääräyksiä

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

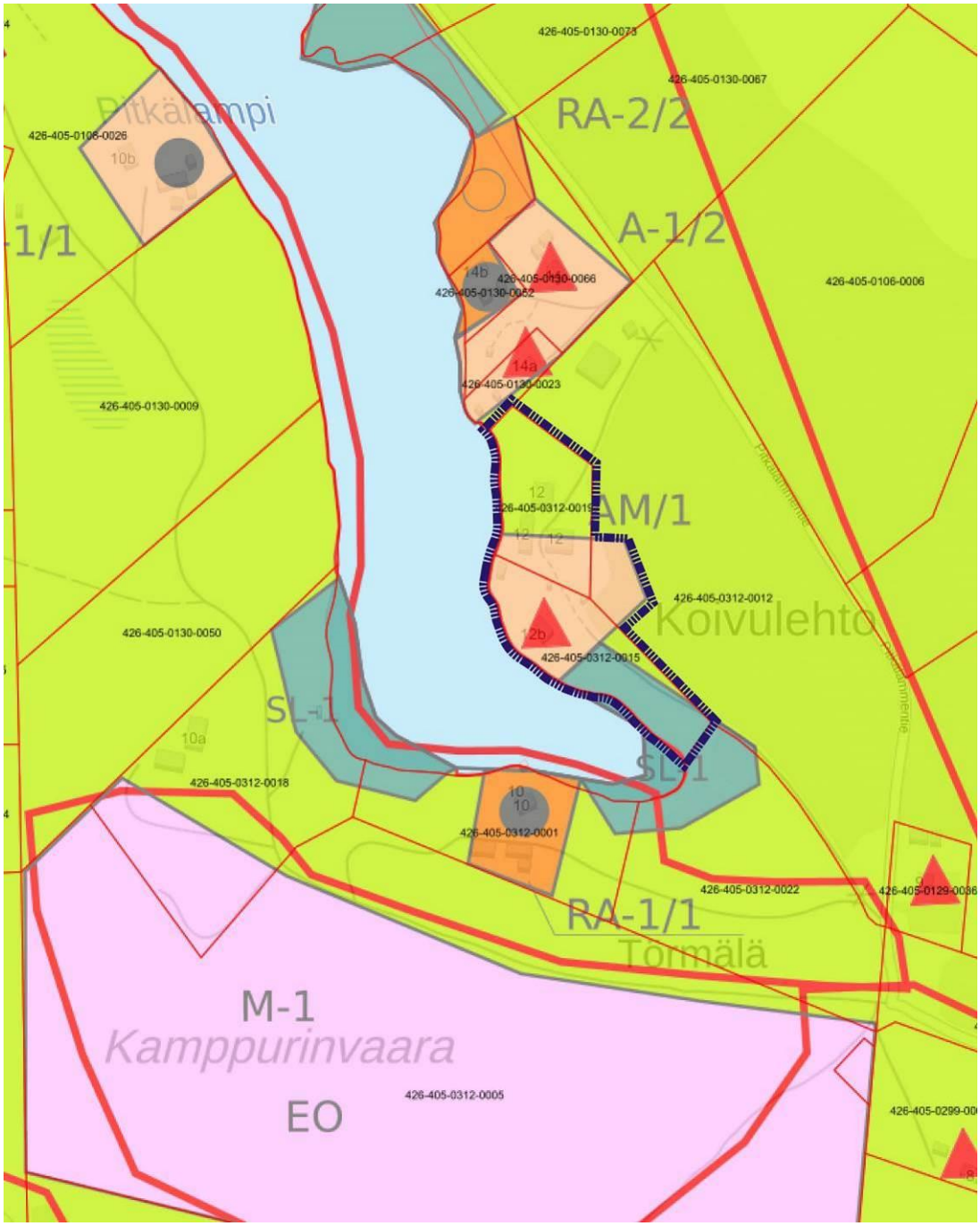
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaiheen kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 9.6.2025. Kaava on kuulutettu 1.10.2025 tulemaan voimaan valituksesta huolimatta. Kaava koskee energia- ja maisema-alueita. Ote kaavasta on ohessa. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä. Ympyrä ei kuulu maakuntakaavan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



Kuva 14 Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaihe

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton maakuntahallitus on 26.1.2026 § 11 tehnyt periaatepäätöksen ”Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2045” käynnistämisestä.

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



AM/1 **Maatilantalouskeskusten alue.**
Alue on tarkoitettu maatilojen 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.

M-1 **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 rakennusluvat 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 määrän, koon tai sijoittelun suhteen, tulee nämä määräykset huomioida uusia rakennuslupia myönnettäessä.

Rakennuspaikkojen suurin sallittu rakennusoikeus
- Asuinrakennuspaikoilla
  - Rantavyöhykkeellä mantereella 400 m² ja saarissa 200 m²
  - Rantavyöhykkeen ulkopuolella enintään 500 m²
- Lomarakennuspaikoilla
  - Mantereella 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m²
  - Saarissa enintään 100 m².

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

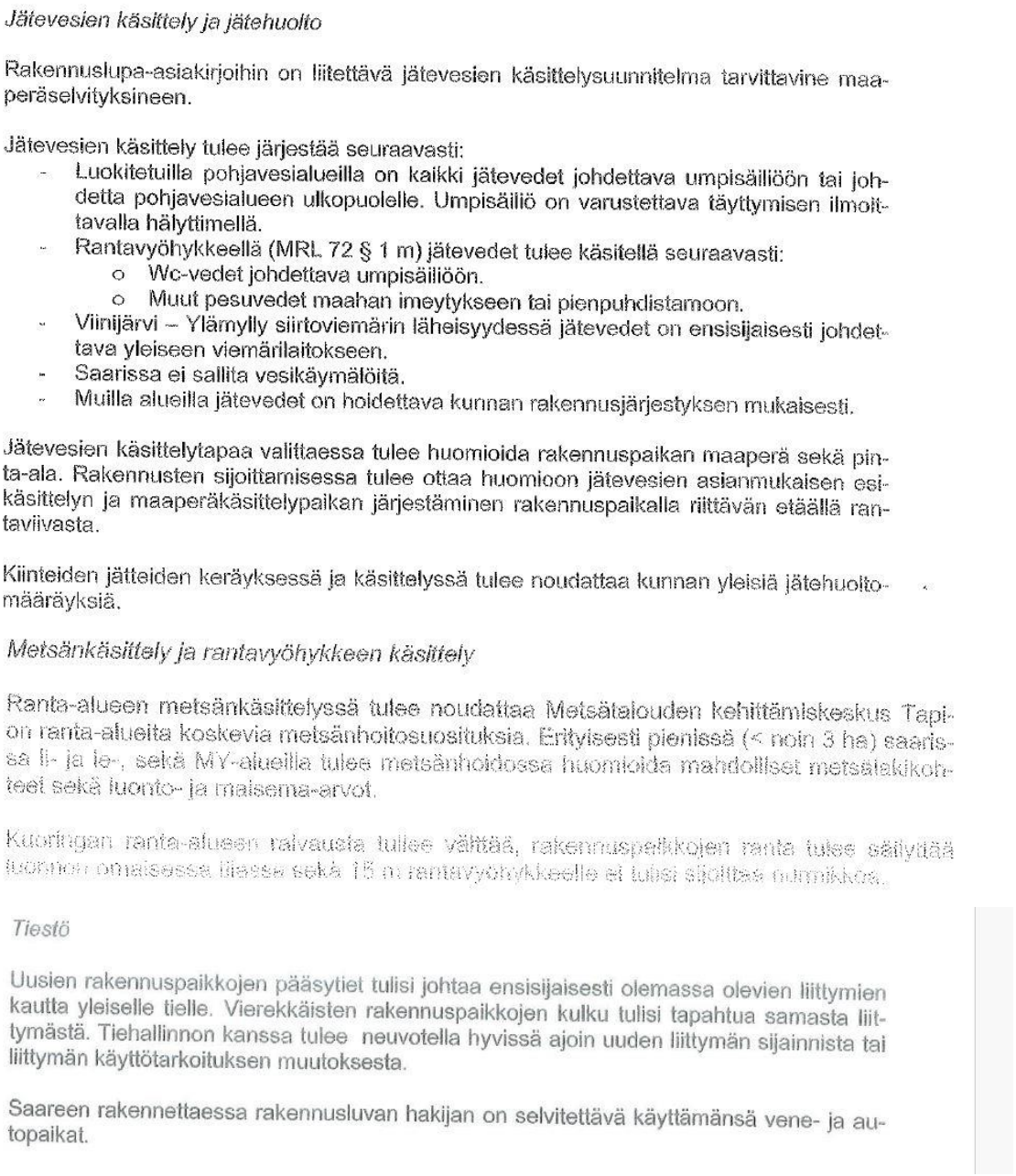
Muodostettavien asuinrakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m². Muodostettavien lomarakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 3000 m². Rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala voi olla pienempi, jos jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkostoon.

Rakennusten etäisyys rantaviivasta:
- Alle 25 m² saunat vähintään 15 m
- Lomarakennuksen (alle 80 m²) vähintään 25 m
- Asuinrakennuksen ja lomarakennuksen (80 – 200 m²) vähintään 40 m
- Kaikki yli 200 m² rakennukset vähintään 50 m

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

Rakennuksen sijoittumisessa ja sopeutumisessa ympäristöön tulee noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä. 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 pientenvesistöjen rantavyöhyke on jätettävä luonnontilaiseksi.

Alle 2000 m²: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 johdetta pohjavesialueen ulkopuolelle. Umpisäiliö on varustettava täyttymisen ilmoittavalla hälyttimellä.
- Rantavyöhykkeellä (MRL 72 § 1 m) jätevedet tulee käsitellä seuraavasti:
  - Wc-vedet johdettava umpisäiliöön.
  - Muut pesuvedet maahan imeytykseen tai pienpuhdistamoon.
- Viinijärvi – Ylämylly siirtoviemärin läheisyydessä jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemärilaitokseen.
- 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 Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Erityisesti pienissä (< noin 3 ha) saarissa li- ja le-, sekä MY-alueilla tulee metsänhoidossa huomioida mahdolliset metsälakikohteet sekä luonto- ja maisema-arvot.

Kuoritgan ranta-alueen ralvausta tulee välttää, rakennuspaikkojen ranta tulee säilyttää luonnon omaisessa tilassa sekä 15 m rantavyöhykkeelle ei tulisi sijoittaa rakennuksia.

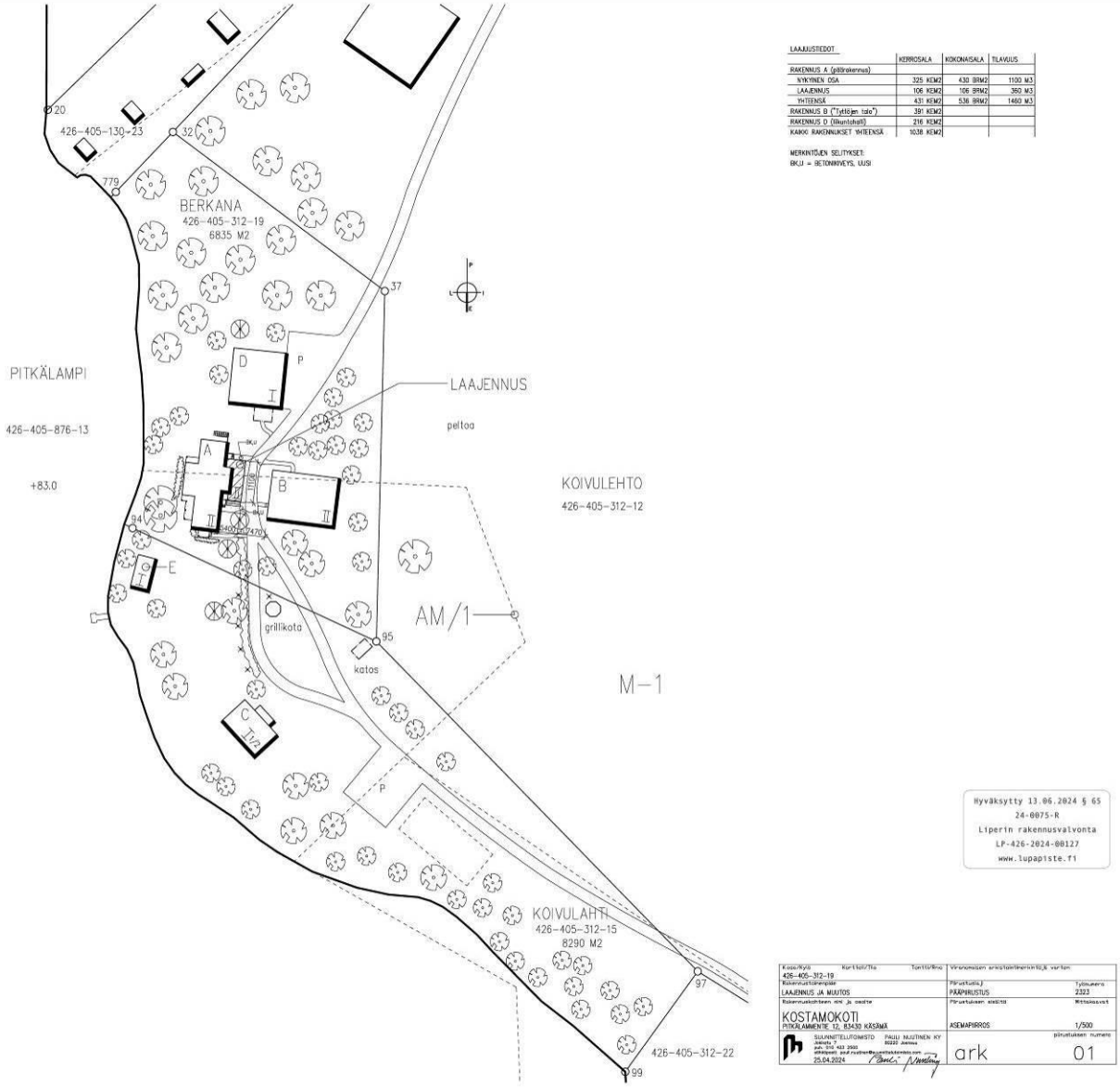
Tiestö

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiet 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-m2 laajennukselle on myönnetty 16.4.2024 § 56 elinympäristölautakunnassa. Tämän jälkeen kokonaiskerrosala on 1517 k-m2. Ohessa on asemapiirros.



Kuva 16 Asemapiirros 25.4.2024

Uuden rakentamislain mukainen rakennusjärjestyksen ehdotus oli nähtävillä 24.9.-24.10.2025. Kunnanvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 23.2.2026 § 8 ja se on tullut voimaan 14.4.2026.

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 rakentamisluvat sen mukaisille hankkeille. Täysin eri paikkaan ei lupaa voida myöntää, koska silloin kaavan mukainen paikka jäisi voimaan. Pieniä tarkennuksia ja poikkeamisia 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. Kaavan luonnostelu alkoi vuoden 2025 kesällä maastokäyntien ja perustietojen hankinnan jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 25.8.2025 ja se on nähtävillä 19.11.2025 alkaen kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla osoitteessa Samalla oli muutoksen valmisteluaineisto nähtävillä 19.11.-12.12.2025.

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
  - virkistystoimi
  - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - PKS Sähkönsiirto Oy
- viranomaiset
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - 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 19.11.2025 alkaen, jolloin myös kaavan vireilletulosta on ilmoitettu.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 19.11.-12.12.2025 välisen ajan. **Mielipiteitä** ei esitetty. **Lausuntojen** sisältö ja kaavanlaatijan vastine on esitetty erillisellä liitteellä.

Liperin elinympäristölautakunta päätti 18.8.2026 § 96, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.8.-28.9.2026. **Muistutuksia** ei jätetty. **Lausuntojen** sisältö ja kaavanlaatijan vastine on esitetty erillisellä liitteellä.

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 kestävää 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
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	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.
Tehokas liikennejärjestelmä	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.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Alueella tai sen lähellä ei ole merkittävästi ajoneuvoliikennettä, päästöjä tai melua aiheuttavia toimintoja soranottotoimintaa lukuun ottamatta. Tavoitetta edistetään.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuu-	Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää

riympäristö sekä luonnonvarat	kulttuuriympäristöä, rakennusperintökohteita tai muinaismuisto-ja. Luontoarvot on tutkittu. Tavoitetta edistetään.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	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-, peltobiotalous- 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 ”Maatilantalouskeskusten 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-m2) sekä lisäystä toiminnan kehittämistä ja laajentamista varten (483 k-m2).

Pinta-alatiedot ovat seuraavat:

	Voimassa oleva kaava		**Kaavanmuutos**	
	Pinta-ala	Rak.oikeus	Pinta-ala	Rak.oikeus
M-1	3199		3568	
AM/1	8178	400		
SL-1	5625			
P-2			13434	2000

YHTEENSÄ	**17002**	**400**	**17002**	**2000**

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 kasvaa. Rakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan, mutta käyttötarkoitus muuttuu. Rakennusoikeus kasvaa asuinrakennuspaikan (AM/1) 400 k-m2:stä P-2 -alueen 2000 k-m2:iin. Poikkeamisluvilla tapahtunut toteutuminen on jo suurempi kuin voimassa olevan osayleiskaavan sallima määrä.

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-asutusaluetta. Uutta tietä ei tarvitse tehdä. Rakentaminen liittyy käyttöön otettuihin alueisiin ja muutosalue on jo sen mukaisessa käytössä.

Rakentaminen liittyy yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota, koska alue on vesistön rannalla ja sen puhtaana säilyminen on miellyttävän asumisen ja lomailukäytön edellytyksenä. 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 ja on liitytty yleisiin verkostoihin.

Ilmaan tai ilmastoon ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alue on jo rakennettua ja käyttöön otettua ympäristöä. Rakennusoikeuden lisääntyminen mahdollistaa lisärakentamisen, johon käytetään rakennusmateriaaleja. Niitä liikennöinti rakennuspaikalle rajoitetun

ajan lisääntyy. Lisärakentamisen myötä lämmitystarve kasvaa. Näillä on kasvihuonekaasupäästöjä kasvattava vaikutus. Lisärakennusoikeuden myötä kuntoutuspaikkojen määrä kasvaa voi kasvaa siten, että esimerkiksi työntekijä- ja vierailijamäärät lisääntyvät, voi tämäkin aiheuttaa lisääntyviä liikennepäästöjä. Vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna ovat kuitenkin varsin vähäiset, koska rakennustoimenpiteiden yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta parannetaan. Muutokset nykytilanteeseen ovat vähäiset.

Alueen metsät ovat käsiteltyjä talousmetsiä, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Osayleiskaavan muutosta varten on tehty luontoselvitys ja päädytty siihen, 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 olemassa 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 terveellisyyteen 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. Alue on jo kaavanmuutoksen mukaisessa käytössä ja suurin osa rakennusoikeudesta käytetty. Muutosalueen kautta ei kulje latu-, 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 lisäksi täysin ulkopuolisia käyttäjiä.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueen ympärillä ja sinne johtavien teiden läheisyydessä on suhteellisen tiheää pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Toiminnasta ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Alue on pääosiltaan rakennettua ympäristöä ja eteläosastaan luonnontilaisen kaltaista rantaa. Rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rantamaisemaan. Rakentaminen hyvin suunniteltuna ja toteutettuna tukee ja täydentää ympäristön asutusta ja loma-asutusta. Alueella ei ole merkittäviä todettuja kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja perustuen Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy:n laatimiin rakennusten kuntoarvioraportteihin. Päärakennusta on juuri laajennettu, joten se pysynee pitkään käytössä. Myös muut rakennukset ovat hyvässä kunnossa.

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 toiminnan luonteesta johtuen päivittäisen liikenteen määrä on vähäinen.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät alueella ovat vähäiset. Alueen läpi ei kulje moottorikelkka-, latu-, retkeilytms. 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. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat kaavakartan yhteydessä. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä soveltaen ns. Katja -asetuksen merkintöjä.

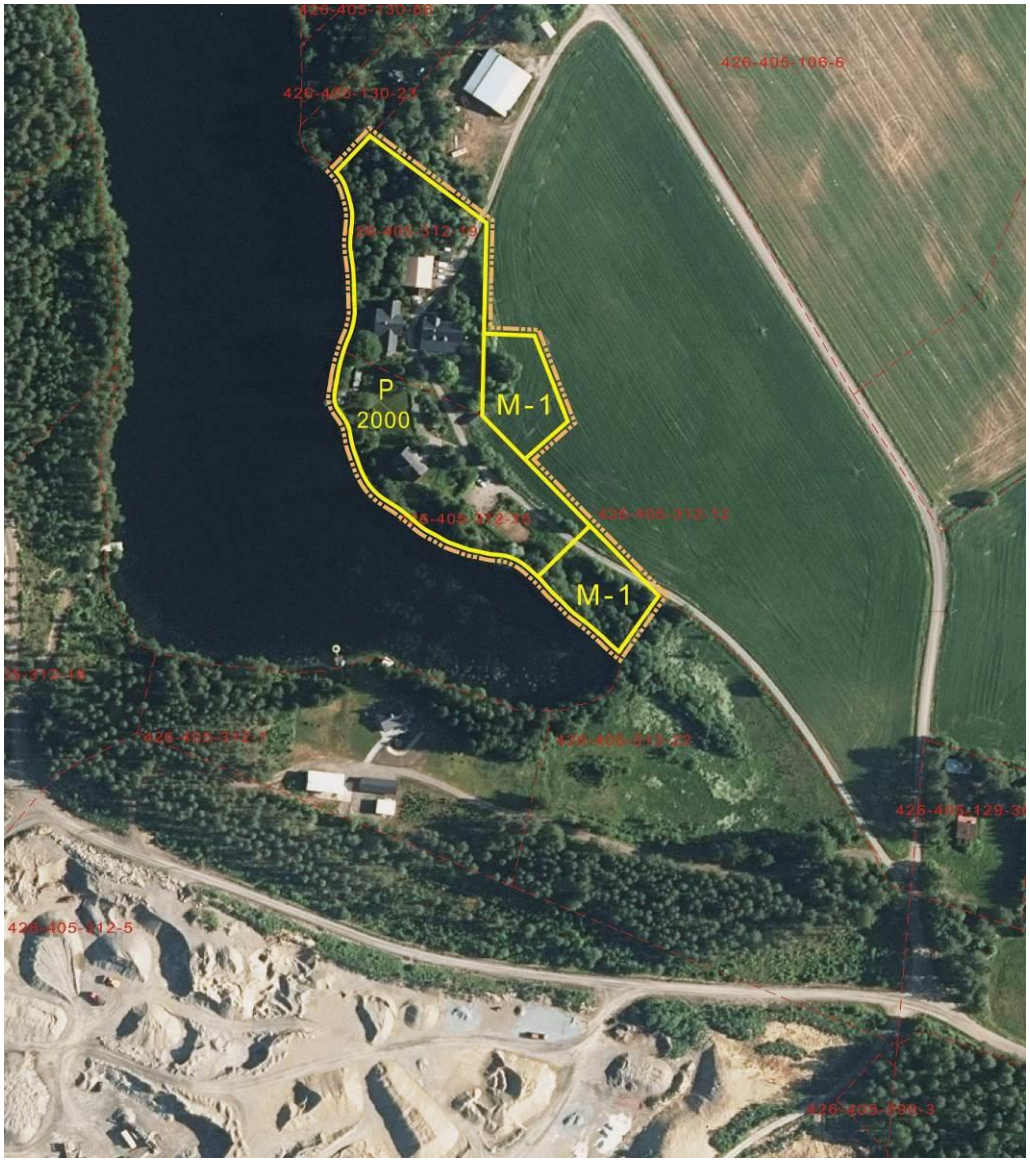
5.7. Nimistö

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 Kaavaehdotus 12.8.2026 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), 12.8.2026(ehdotus), 9.10.2026(korjaukset)

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

KÄSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS
KOSTAMOKOTI
LIPERIN KUNTA
KOIVULEHTI 426-405-312-12
KOIVULAHTI 426-405-312-15
BERKANA 426-405-312-19

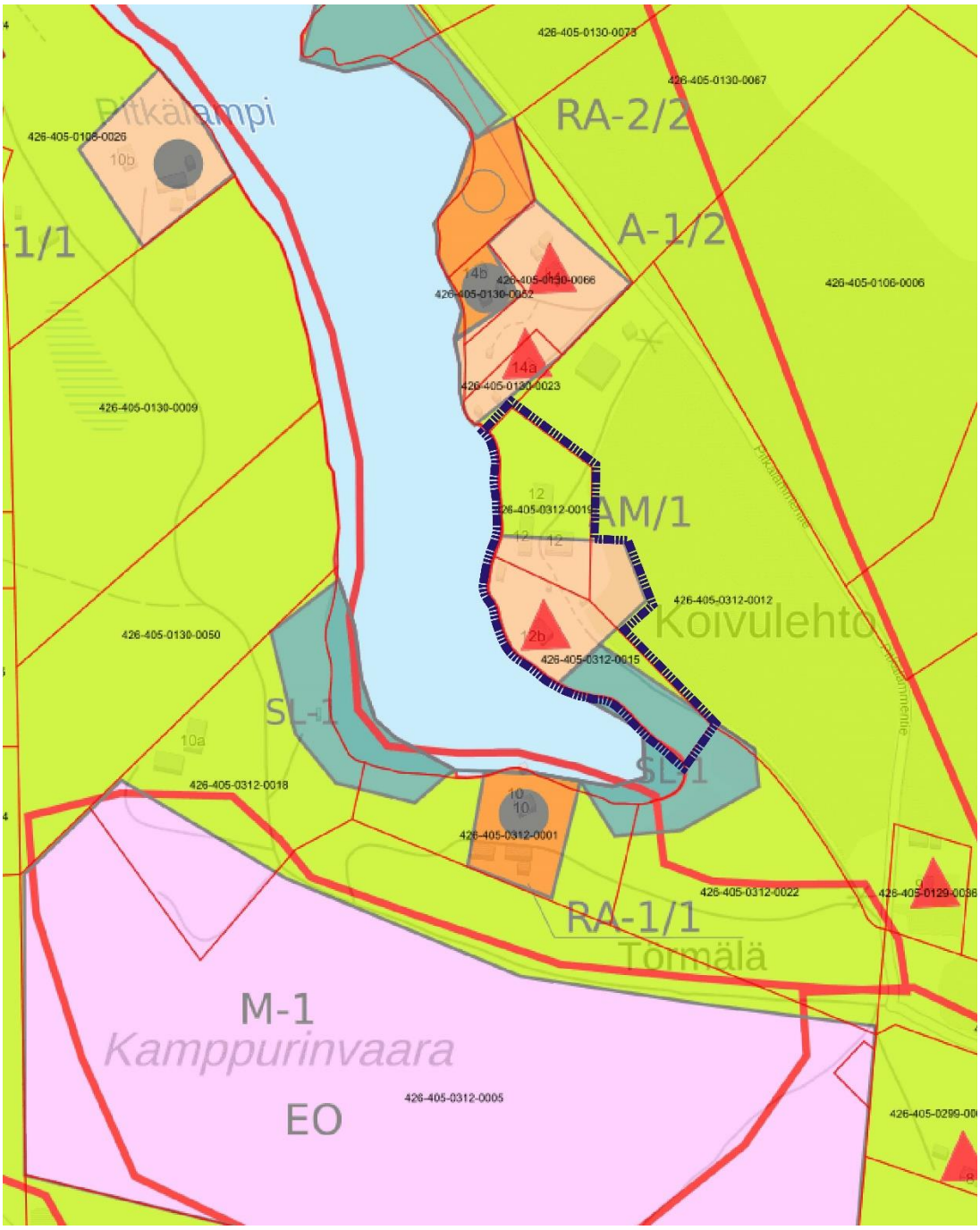
SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Kaavoituksen tarkoituksena on muuttaa kaava siten, että se vastaa alueen tämän hetken toimintaa ja mahdollistaa sen kehittämisen. Alueella toimii tällä hetkellä kodinomaista kuntoutustoimintaa tarjoava Kostamokoti. Kunnanhallitus on 18.3.2024 § 58 hyväksynyt osayleiskaavan muuttamisen maanomistajan kustantamana ja hoitamana. Alueen yleissijainti on oheisella kartalla.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Liperin kunnanvaltuusto on päätöksellään 30.8.2004 § 42 hyväksynyt oikeusvaikutteisena **Käsämän osayleiskaavan.** Muutosalueen voimassa olevassa osayleiskaavassa on ”Maatilantalouskeskusten alue” (AM/1), ”Luonnonsuojelualuetta” (SL-1) sekä ”Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta” (M-1). Ote osayleiskaavasta ja muutosalueen alustava sijainti on ohessa. Tarvittaessa aluetta laajennetaan esim. SL-1 -alueelle ja itään siten, että alueista tulee tarkoituksenmukaisia.

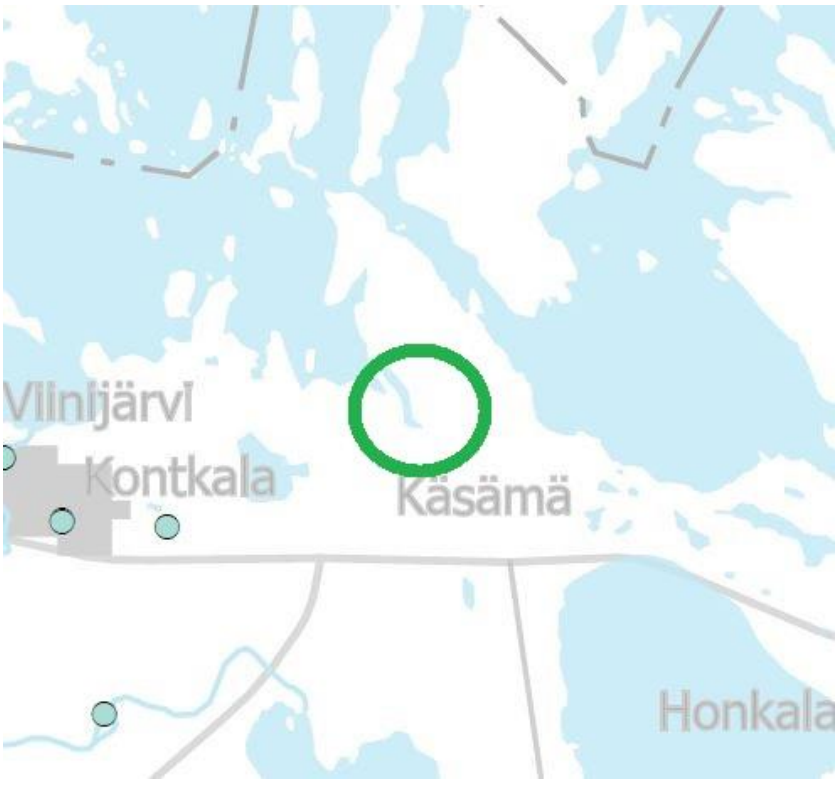


Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita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

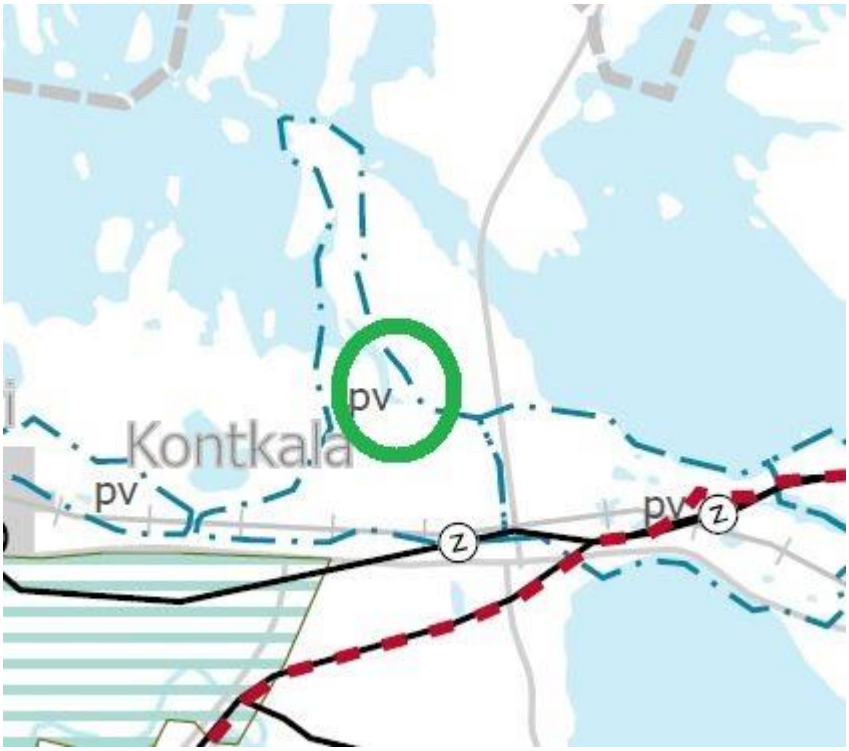
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020 ja maakuntahallitus on 23.11.2020 määrännyt kaavan tulemaan voimaan valituksesta huolimatta. Kaava on saanut lopullisen lainvoiman 8.7.2021. Tämä kumoaa aiemmat neljä maakuntakaavaa. Vain kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet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



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.



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



VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen muutosalue ja aivan niiden lähialueet. Välillisiä vaikutuksia saattaa olla hieman laajemmin läheisille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, vesistössä ja tiestöllä liikkuville jne.

OSALLISET

- 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
  - virkistystoimi
  - elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
  - PKS Sähkönsiirto Oy
- viranomaiset
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - 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.

TIEDOTTAMINEN

Työn aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, lehtikuulutuksella Kotiseutu-uutisissa ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan AKL:n edellyttämällä tavalla. Kaavoitukseen liittyvä aineisto pidetään koko työn ajan nähtävillä kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla https://www.liperi.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavahankkeet-ja-yleissuunnitelmat/

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Mm. kaavoittajan kotisivujen kautta on mahdollisuus esittää mielipiteitä muulloinkin kuin kaavan nähtävillä oloaikoina. Kaavan vaikutusalue on varsin suppea ja muutos olevaan tilanteeseen nähden on vähäinen, joten laajempi osallistuminen ja osallistaminen ei ole tarpeen.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvottelujen ja lausuntomenettelyn avulla.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
  - palveluihin
  - virkistykseen
  - liikenteeseen
  - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Metsälain mukaisten arvokkaiden elinympäristöjen ja luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisten erityisten luontotyyppien ja muiden erityiskohteiden inventointi perustuu osaksi osayleiskaavan selvityksiin, maastokäynteihin ja osaksi erilliseen selvitykseen.
  - maisemaan
  - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
  - luonnon monimuotoisuuteen
  - vesistöihin
  - maa- ja metsätalouteen
- vaikutukset talouteen
  - valtion ja kunnan talouteen
  - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
  - liikenneturvallisuuteen
  - ihmisten elinoloihin
  - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin

- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavoittaja arvioi kaavan vaikutukset työn kuluessa. Niitä tarkastellaan kaavoittajan ja viranomaisten välisissä palavereissa ja lausunnoissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua mahdollisesti luonnonoloihin ja muinaismuistoihin kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

VAIHTOEHDOT

Osayleiskaavan muutos käsittää lähtökohtaisesti yhden rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen, joka koskee yhden maanomistajan omistamia kiinteistöjä. Toteutunut tilanne sanelee pitkälle kaavan sisällön, joten merkittäviä eri vaihtoehtoja ei tulla laatimaan. Rakennuspaikan rajat ja muut varaukset sijoitetaan siten, että luonnon merkittävimmät ominaispiirteet säästyvät, vapaata rantaviivaa jää riittävästi ja naapurikiinteistöjen rakentaminen huomioidaan.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU, PÄÄTÖKSENTEKO JA MUUTOKSENHAKUMENETTELY

Maastokäynnit ja keskustelut
kesä 2025
Elinympäristölautakunnan päätös työn käynnistämisestä
11.11.2025
Kaavatyön vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottaminen kirjeillä lähialueiden maanomistajille, kuulutuksella kunnan päättämissä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä alueidenkäyttölain 62 § mukaisesti. Naapureilla ja muilla, joita muutos koskee, on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Pyydetään tarvittavat lausunnot.
19.11.-12.12.2025
Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset. Kaavaehdotus nähtävillä alueidenkäyttölain 65 § mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus. Viranomaisneuvottelut tarvittaessa
26.8.-28.9.2026
Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa
loppuvuosi 2026
Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa.

Kaavan hyväksyy Liperin kunnanvaltuusto. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen hyväksymispäätöksestä. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan Korkeimmalle Hallinto-oikeudelle.

YHTEYSTIEDOT JA LISÄTIETOJEN ANTAJAT:

KAAVOITTAJA:	Kimmo Mustonen DI (maanmittaus, YKS 124) kimmo.mustonen@kimmokaava.fi www.kimmokaava.fi 0400 703 521	KimmoKaava Kitkantie 34 F 40 93600 KUUSAMO
KUNTA:	Jukka Haltilahti Kaavoituspäällikkö	Liperin kunta Varolantie 3

0400 125 152 81700 LIPERI
jukka.haltilahti@liperi.fi www.liperi.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan kaavoituspäällikölle. Mielipiteet jätetään sähköpostilla osoitteeseen maankäytto@liperi.fi tai kirjallisesti osoitteella Liperin kunta, Varolantie 3, 81700 LIPERI.

Kuusamossa, 25.8.2025, päivitetty viimeksi 9.10.2026

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen

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

LIPERIN KUNTA

Kuusamo, 12.8.2026

KÄSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN osittainen muutos Kostamokodin alueella on luonnoksena ollut nähtävillä 19.11.-12.12.2025. Mielipiteitä ei ole jätetty. Lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

Käsämän vesiosuuskunta 29.10.2025 ilmoittaa, ettei ole huomauttamista	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
PKS Sähkönsiirto Oy 3.12.2025 ilmoittaa alueella olevan yhtiön 0,4 kV sähköjohtoa. Mahdolliset siirrot tehdään tilaajan kustannuksella	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla 4.12.2025 ei ole erityistä kommentoitavaa	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole lausuttavaa 11.12.2025	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
	.
Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen 12.12.2025 lausunto / ei lausuttavaa	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 4.12.2025 toteaa, että Käsämän osayleiskaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Kostamokoti Oy:n tarpeesta muuttaa osayleiskaava maatilojen talouskeskuksen alueesta, maa- ja metsätalousalueesta sekä suojelualueesta nykyistä käyttöä vastaavaksi eli palvelujen korttelialueeksi. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle, peltobiotalousalueelle sekä osittain suojelualueelle (Pitkälampi). Varsinaisia aluevarausmerkintöjä alueella ei maakuntakaavassa ole.	Lausunnossa vedotaan jäljempänä esitettävään Pohjois-Karjalan ELY -keskuksen lausuntoon ja kannanottoon. Varsinaista huomautettavaa ei ole.

Osayleiskaavamuutoksen kaavaselostuksessa todetaan, että suojelualueen arvot on luontoselvityksessä tutkittu ja päädytty siihen, että merkintä voidaan poistaa. Lisäksi alueelle on nykyään jo osittain pysäköintialue eikä muutoin muuttuvaa maankäyttöä ole osoitettu. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että suojelualueen poistaminen kaavasta on perusteltua, mikäli myös asianomainen viranomainen eli Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa, että luontoselvitys on tehty asianmukaisesti eikä alueella ole enää suojeltavia arvoja, mikä puoltaisi suojelualueen säilyttämistä kaavassa. Maakuntaliitto myös huomioi, että aluetta ei ole vielä toteutettu suojelualueeksi. Mikäli alue poistetaan kaavasta, huomioi maakuntaliitto muuttuneen tilanteen maakuntakaavan seuraavassa vaiheessa ja poistaa merkinnän myös maakuntakaavasta. Muutoin Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavan muutokseen.	
<u>Pohjois-Karjalan ELY -keskus</u> 12.12.2025 lausunnossaan eri osa-alueilta toteaa seuraavaa:	
<u>Osayleiskaavaluonnos</u> Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisesti ELY-keskus huomauttaa, että ranta-alueelle laaditaan yleiskaava tai asemakaava (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Lausunnolla olevalla osayleiskaavamuutoksella päivitetään voimassa olevan Käsämän osayleiskaavan mukainen rakennuspaikan käyttötarkoitus AM (maatilan talouskeskusten alue) palvelujen alueeksi (P2). Lisäksi P-alueen rajausta muutetaan toteutunutta rakentamista vastaavaksi ja voimassa olevan kaavan luonnonsuojelualueen merkintä muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi (M-1) alueeksi. Rakennusoikeudeksi haetaan kaavamuutoksella 2000 k-m²:ä, kun rakennuspaikan nykyinen, osin poikkeamisluvilla rakennettu rakennuskanta on noin 1517 k-m² (nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on 400 k-m²). Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena muutettaessa yleiskaavaa. Alueella voimassa olevat maakuntakaavamerkinnät eivät ole lähtökohtaisesti ristiriidassa kaavaluonnoksessa esitetyn ratkaisun kanssa. Luonnonsuojelualuemerkinnän osalta asiaa on selvennetty myöhemmin tässä lausunnossa. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä on annettu rantojen käyttöä koskevia suunnittelumääräyksiä ja suosituksia. Määräysten mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistyksen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet. Maakuntakaavan suunnittelusuosituksen mukaan taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.	Käsämän osayleiskaava ei ole pelkästään loma-asutuksen järjestämistä varten laadittu, joten alueidenkäyttölain 73 § vapaan rantaviivan riittävyysvaatimus ei kaavaa koske. Mm. Pitkäjärven rannalla on 6 asumisen rakennuspaikkaa (A-1 tai AM) ja 3 lomarakennuspaikkaa (RA-1). Kaavanmuutos perustuu jo toteutuneeseen maankäyttöön mahdollistaen toiminnan kehittämisen. Rakennusoikeuden jakautumiselle eri käyttötarkoituksiin kaavamääräyksillä ei katsota olevan tarvetta. M-1 -alueen määräyksen indeksivirhe korjataan ja kaavaehdotuskartta tehdään havainnollisemmaksi pohjakarttatietojen osalta. Kaavakartalla huomioidaan uudet asetukset, nimitykset ja merkintätavat. Selostuksen rakennuslupaa koskevat

Kaavamuutoksen myötä ranta-alueen mitoitus ei ole muuttumassa, mutta rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta ollaan lisäämässä. Rakennuspaikan lisääntyvän rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on huomioitu kaavassa muun muassa rakentamiselle asetetuilla etäisyysvaatimuksilla sekä määräyksellä rannan ja rakennusten väliin jätettävästä suojapuustosta. Koska tarkoituksena on laatia ranta-alueelle yleiskaava, jota voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena, tulee yleiskaavan ohjata riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota muun muassa rakennusoikeuden jakautumiseen rakennuskohteiden eri käyttötarkoitusten osalta, kuten myös rakennuskohteiden lukumäärään ja kerroslukuun. Kaavamääräysten ja määräystekstien osalta tulee myös tarkistaa niiden yhteen pitävyys, sillä nyt M-1-alueen kaavamääräystekstissä viitataan kaavamääräykseen P-1, vaikka kaavassa on käytetty P-2-määräystä. Lisäksi osayleiskaavan pohjakarttana käytetty värillinen maastokartta kilpailee ja häiritsee kaavakartan tulkintaa ja näin ollen pohjakartta tulee muuttaa harmaaksi. ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että alueidenkäyttölain 40 §:n mukaisesti yleiskaava tulee laatia valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa. Yleiskaavan kaavakohteet ja -määräykset esitetään valtakunnallisesti vakiomuotoisena kaavakartalla. Tähän liittyvä ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta 393/2025 (Katja-asetus) on päivitetty ja tullut voimaan 1.7.2025. Asetuksen liitteissä on esitetty kaavoissa noudatettavat vakiomuotoiset kaavamääräykset ja kaavakohteiden esitystavat sekä kaavamääräysten otsikointi. Esimerkiksi kaavaluonnoksessa esitetyn Palvelujen korttelialueen sijaan tulee kaavamerkintä otsikoida Palvelujen alueeksi. 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä rakennuslupa korvautui rakentamisluvalla. Kaavaselostuksen sivulla 19 ja kaavakartan yleismääräyksissä puhutaan edelleen rakennusluvista. Termi tulee korjata asiakirjoihin. Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa hulevesien hallintaan. Kun rakentamisen ja rakennetun pinnan määrä lisääntyvät erityisesti ranta-alueella ja pohjavesialueella, tulee hulevesien käsittelyyn jo rakennuspaikalla kiinnittää erityistä huomiota. Valmisteilla olevassa rakennusjärjestyksessä on määrätty hulevesistä, jotka tulee ottaa huomioon kaavan jatkosuunnittelussa. Viemärihuollon osalta kaava-asiakirjoissa on ristiriitaista tietoa. Kaavan yleismääräysten mukaisesti vettä käyttävät rakennukset on liitettävä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavaselostuksen kuvassa 9 on esitetty suunnittelualueelle ulottuva vesi- ja viemäriverkosto. Sen sijaan kaavan vaikutuksia arvioivassa luvussa 5.4 todetaan, että yhteistä viemärihuoltoa ei ole tarpeen järjestää, vaan jätevesien käsittely hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti.	maininnat ovat osaksi osayleiskaavan määräysten otteita. Sen laatimisen aikaan on oikea termi ollut rakennuslupa. Kaavamääräystä täydennetään hulevesien käsittelyn osalta kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattaen. Vesihuoltoa koskevat ristiriidat korjataan.
<u>Pohjavesi</u> Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella,	Kaavamääräystä tarkennetaan esitetyllä

muodostumisalueen ulkopuolella, ns. pohjavesialueen reunavyöhykkeellä, Pitkälammen rannalla. Pohjavesialueen nimi: Käsämä, tunnus: 0742605, luokka: 1 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva Käsämän vesiosuuskunnan pohjavedenottamo. Pitkälammessa ei ole lasku-uomaa ja Viinijärven vedenpinnankorkeus sekä pohjaveden pinnankorkeus muodostumisalueella ovat alempana kuin Pitkälammen pinnankorkeus. Pitkälammen pintaveden rantaimeytyminen pohjaveteen lammen länsipuoliselle muodostumisalueelle (harjualueelle) voi siis olla mahdollista. Edellä mainittujen asioiden vuoksi Pitkälammen vedenlaadun turvaaminen on tärkeää myös pohjavesien suojelun kannalta. Pohjavesien suojelun kannalta on keskeistä mm. ehkäistä haitallisten aineiden joutuminen pohjaveteen ja Pitkälampeen sekä toteuttaa rakentaminen pohjaveden pinnan yläpuolelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellä mainitut asiat ovat riittävästi huomioitu kaavaluonnoksen yleismääräyksissä kohdissa "Rakentaminen" ja "Pohjavesien suojelu". ELY-keskus ehdottaa kuitenkin lisättäväksi kohdan "Pohjavesien suojelu" alkuun: "Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta."	tavalla.
<u>Luonto</u> Voimassa olevan Käsämän osayleiskaavan SL-1-varauksia, jotka perustuvat soidensuojeluohjelmaan, ei ole enää tavoitteena toteuttaa eli perustaa suojelualueeksi. ELY-keskus on todennut alueet luontoarvoiltaan vaatimattomiksi ja epätyypillisiksi soidensuojeluohjelmakohteina. ELY-keskus yhtyy luontoselvityksen näkemykseen, että alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa.	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
<u>Ilmastovaikutukset</u> Kaavan vaikutusten arviointia koskevassa luvussa selostuksen sivulla 23 todetaan ilmastovaikutusten osalta lyhyesti, että ilmaan tai ilmastoon ei ole vaikutuksia. Vaikka kyse on pientä aluetta koskevasta kaavamuutoksesta, ei voida todeta, että mitään ilmastovaikutuksia ei olisi. Rakennusoikeuden lisääntyminen mahdollistaa lisärakentamisen, johon käytetään rakennusmateriaaleja, jota varten liikennöinti rakennuspaikalle lisääntyy ja jonka myötä esimerkiksi lämmitystarve kasvaa. Näillä kaikilla on kasvihuonekaasupäästöjä kasvattava vaikutus. Jos lisärakennusoikeuden myötä kuntoutuspaikkojen määrä kasvaa siten, että esimerkiksi työntekijä- ja vierailijamäärät lisääntyvät, voi tämäkin aiheuttaa lisääntyviä liikennepäästöjä.	Arviointia täydennetään lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta
<u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Kaava-alueen rakennuksia ei ole tiettävästi inventoitu. Kaavaselostuksessa ei kerrota olemassa olevien rakennusten perustietoja, kuten ikää tai sitä, onko kohteita muutettu historian saatossa ja onko niissä säilynyt alkuperäisiä piirteitä. Rakennus- ja huoneistotietorekisterin mukaan kaava-alueella on yksi 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä valmistunut rakennus sekä kaksi 1950-luvulla valmistunutta rakennusta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 mom. kohdan 5 mukaisesti nämä tulee inventoida tai vastaavasti rakennuksista tulee tehdä selkeät esittelyt kaavaselostukseen	Rakennusten osalta kootaan tiedot Rakennuttajatoimisto Protiimi Oy:n 18.11.2016 tekemästä rakennusten kuntoarvioraporteista. Raportti liitetään kaava-asiakirjoihin

(valokuvat, rakennusten valmistumisajankohtien luotettava esittäminen, rakennusten historiaa sekä kuvauksen ja arviot rakennusten alkuperäisyydestä ja mahdollisista suurimmista muutoksista). Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että ”alueella ei ole merkittäviä todettuja kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.” Vaikutuksia ei voida arvioida, ennen kuin alueen historiallinen rakennuskanta on käyty asianmukaisesti läpi. Näiden tietojen valmistumisen jälkeen ELY-keskuksella (1.1.2026 jälkeen Lupa- ja valvontavirastolla) on mahdollisuus arvioida kohteiden mahdollisia suojeluarvoja ja tarkastella kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu kaavan keskeisimmät osalliset. Myös vuorovaikutuksen järjestämistä ja tiedottamista koskeva suunnitelma vaikuttaa kaavan tarkoitus ja laajuus huomioon ottaen riittävältä. ELY-keskus ei omalta osaltaan näe tarvetta viranomaisneuvottelujen järjestämiselle tämän kaavahankkeen yhteydessä, mutta lausuu tarvittaessa vielä kaavaehdotuksesta. Lausuntopyyntö tulee vuodenvaihteen jälkeen toimittaa Lupa- ja valvontaviraston kirjaamoon (kirjaamo@lvv.fi).	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen
Joensuun seudun luonnonystävät ry. 12.12.2025 Kaavan muuttaminen palvelurakentamisen tarpeisiin on tärkeää. Luontoselvityksen perusteella vanhalle SL-merkinnälle vaikuttaa olevan nykyisellään melko vähän perusteita muutosalueen sisällä, joskin kaavan aineistossa on sekavuutta. Kartat eivät näytä suota, joka on mainittu suojeluperusteeksi. Kohteella on kylläkin ollut lehtoja ja harjumetsiä, jotka ovat luontodirektiivin ensimmäisen liitteen luontotyyppejä. Kaavaluonnokseen merkitty, eteläisempi maa- ja metsätalousvaltainen alue on esitettyjen tietojen perusteella luontoarvoiltaan heikentynyttä metsää. Kosteat keskiravinteiset lehdot ovat silmälläpidettäviä, ja harjujen valorinteet Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia luontotyyppejä, tosin kohteet eivät ole nyt laadultaan edustavia. Lähtökohtaisesti luontodirektiivin luontotyypeillä on kuitenkin erityisasema ennallistamisasetuksessa, ja pinta-alan sekä laadun suhteen valtakunnalliset tavoitteet, joten useita heikentyneitä kohteita täytyy palauttaa. Tämän kaavaprosessin aikana valmistellaan kansallista ennallistamissuunnitelmaa, jonka myötä lainsäädäntö ja monet tavoitteet tarkentuvat. Metsän soveltuvuutta ennallistamiseen on paikallaan arvioida, mutta mahdollisista kaavamerkinnöistä on toki tarpeellista olla yhteisymmärrys maanomistajan kanssa.	Muutoksen pohjakarttana käytetään maastokarttaa ja sen kuvaustekniikkaa. Siinä ei ole Pitkälammen eteläpäässä olevan suota. Muutosta varten on tehty luontoselvitys, minkä perusteella kaavamerkinnät ja –määräykset on laadittu. ELY -keskus on edellä todennut selvitykset ja toimet oikeanlaisiksi. Lausunnolla ei ole vaikutusta kaavaehdotuksen laatimiseen.

Kimmo Mustonen

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
21.9.2026
LVV-U/119680/2026
Julkinen

Liperin kunta
kirjaamo@liperi.fi

Lausuntopyyntö 26.8.2026

Lausunto kaavaehdotuksesta, Käsämän osayleiskaavan muutos, Liperi

Liperin kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Kostamokodin aluetta koskevan Käsämän osayleiskaavamuutoksen ehdotusasiakirjoista 28.9.2026 mennessä.

Suunnittelualue on noin 1,7 ha:n suuruinen kolmen kiinteistön alueelle sijoittuva kokonaisuus Pitkälammen rannalla, noin 12 kilometriä Liperin kirkonkylältä pohjoiseen. Alueella sijaitsee kuntoutuskeskus.

Hankkeen tavoitteena on päivittää kaavatilanne nykyistä maankäyttöä vastaavaksi ja mahdollistaa suunnittelualueella sijaitsevan kuntoutuskeskuksen toiminnan kehittäminen (kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten muuttaminen ja rakennusoikeuden nostaminen).

Suunnittelua ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava, jossa alueelle kohdistuvat merkinnät liikenteen kehittämiskäytävä (lk), peltobiotalousalue (pb), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv) ja luonnonsuojelualue (SL).

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta 12.12.2025. Lausunnon sisältö on huomioitu kaavaehdotuksessa pääosin.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että maakuntakaava on otettu yleiskaavamuutoksen laadinnassa huomioon alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 32 §:n tarkoittamalla tavalla. Pohjois-Karjalan ELY-keskus totesi luonnosvaiheessa kaava-alueelle sijoittuvan maakuntakaavan luonnonsuojelualuemerkinnän osalta, että kyseessä ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävä kohde eikä tavoitteena ole enää perustaa alueelle suojelualuetta. Tältä osin tästä maakuntakaavamerkinnästä poikkeaminen on myös LVV:n mielestä perusteltua. Suunnittelualueelle sijoittuva pohjavesialue on puolestaan huomioitu kaavan yleismääräyksissä, mutta sitä ei ole osoitettu merkintänä kaavakartalle. Alueen kuuluminen pohjavesialueeseen tulee käydä selkeästi ilmi kaavakartalta.

Kaavaehdotus täyttää LVV:n käsityksen mukaan AKL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset yleiskaavan ohjaustavoitteen edellyttämällä tasolla.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus esitti luonnosvaiheen lausunnossaan kaavaan tarkempaa rakentamisen ohjaamista. Lupa- ja valvontavirasto toistaa näkemyksen siltä osin, että vähintään kerrosluvusta tulisi kaavassa määrätä. Rakentamisen ohjauksessa noudatetaan

Lupa- ja valvontavirasto

Lausunto
21.9.2026
LVV-U/119680/2026
Julkinen

kunnan rakennusjärjestystä silloin, kuin kaavassa ei ole jostain asiasta määrätty. Liperin kunnan rakennusjärjestyksessä ei ole otettu kantaa palvelurakennusten kerroslukuun. Tämän vuoksi asiasta tulee määrätä kaavallisesti. Erityisen tärkeää rakentamisen riittävä ohjaaminen on ranta-alueella, jossa rakentamisen maisemalliset vaikutukset korostuvat.

Kehotetaan täsmentämään yleismääräysten kohtaa, jossa viitataan yleiskaavan käyttämiseen rakentamisluvan myöntämisen perusteena, että määräys koskee P-2-aluetta. Määräyksessä olisi hyvä esittää myös lakiviite (AKL 72 §). Tähän liittyen esitetään lisäksi huomioitavaksi, että kun kaava on laadittu Katja-asetuksen mukaisesti, tulisi (rantavyöhykkeen) rakennuspaikka, jolla yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena, osoittaa kaavakartalle mustalla kolmiomerkinnällä (ks. 393/2025, liite 4).

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavan vaikutukset on kaavan tarkoitus huomioon ottaen selvitetty ja arvioitu AKL 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n tarkoittamalla tavalla. Ilmastovaikutusten arviointia on ehdotusvaiheessa täydennetty Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ehdottamalla tavalla.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut arkkitehti Tuija Mustonen.

Tiedoksi

Itä-Suomen elinvoimakeskus
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihde: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/119680/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/119680/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Parikka Maija 21.09.2026 10:32

Ratkaisija Mustonen Tuija 21.09.2026 12:40

2. SYYSKUUTA 2025

LUONTOSELVITYS, LIPERI

JULIA LINERI, YMPÄRISTÖASIANTUNTIJA

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO 3
2. AINEISTO JA MENETELMÄT 3
3. KOHTEEN YLEISKUVAUS 4
4. HUOMIONARVOISET KOHTEET JA SUOJELUALUEET 5
5. ALUEEN MAA- JA KALLIOPERÄ 7
6. KASVILLISUUS JA LUONTOTYYPIT 9
7. SOIDENSUOJELUOHJELMAN ALUE ja SL-1 MERKINTÄ 17
8. JOHTOPÄÄTÖKSET 19
9. LÄHTEET 21

1. JOHDANTO

Työssä on laadittu luontoselvitys Liperin osayleiskaavan muutoksen laatimista varten. Kaavoitettava alue sijaitsee Liperissä noin 14 kilometrin päässä Liperin keskustasta pohjoiseen. Kaavoittajana toimii KimmoKaava. Luontoselvitys on tilattu kaavoittajan toimesta.



Kuva 1. Kaavarajaus

Luontoselvityksen maastotyön sekä raportin on tehnyt Julia Lineri, joka on ympäristöasiantuntija (Insinööri AMK) ja luontokartoittajaopiskelija (luontokartoittaja EAT).

2. AINEISTO JA MENETELMÄT

Luontoselvityksen esityönä arvioitiin olemassa olevan paikkatiedon, maastokartta- ja ilmakuvatulkinnan perusteella alustavasti alueen suojelullisista syistä huomioon otettavat luontokohteet.

Maastossa havainnoitiin luontotyyppien kasvillisuuden yleispiirteitä, luonnontilaisuutta ja suojelullisia arvoja. Luontotyypit luokiteltiin Suomen luontotyyppien punaisen kirjan (Kontula & Raunio, 2018), Metsätyypit – kasvupaikkaoppaan (Hotanen ym., 2018) ja Suotyypit ja turvekankaat – kasvupaikkaoppaan (Hotanen ym. 2021) mukaan. Suojelullisesti arvokkaiksi luontotyypeiksi luetaan kohteet, jotka merkittävästi lisäävät alueen luonnonarvoja. Näitä ovat muun muassa Suomen luonnonsuojelulain nojalla suojellut 7 luvun 64 §:n ja 65 §:n luontotyypit, metsälain 10 §:n erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 2 luvun 11 §:n turvaamat pienvesiluontotyypit, Suomen punaisen kirjan uhanalaiset luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset luontotyypit, ja muuten luontoarvoiltaan arvokkaiksi todetut kohteet (Mäkelä & Salo, 2024).

Tarvittaessa havaitut luontotyypit luokiteltiin arvoluokkiin Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan mukaisesti (Mäkelä & Salo 2024, luku 7.2). Nämä luokat ovat:

- Luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet
- Luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet
- Luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
- Luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Lisäksi maastossa kiinnitettiin huomiota Pitkälammen soidensuojelualueen nykytilaan ja luontoarvoihin kaava-alueen osalta.

Maastokäynnit toteutettiin 9.8.2025.

3. KOHTEEN YLEISKUVAUS

Metsäkasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa Liperin kaava-alue sijaitsee eteläboreaalisella Järvi-Suomen vyöhykkeellä (2b). Suokasvillisuusvyöhykejaossa alue sijaitsee Viettokeitaiden alueella (alajaossa Pohjois-Karjalan vietto- ja rahkakeitaat). Eliömaantieteellisessä jaossa alue kuuluu Pohjois-Karjalaan (PK).

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee jonkin verran asutusta Pitkälammen ympärillä. Kaavoitettavan alueen eteläpuolella sijaitsee soranottoalue Kamppurinvaaralla. Kaavoitettavan alueen itä- ja eteläpuolella on peltoja. Kuopiontie kulkee kaavoitettavasta alueesta noin 1,8 kilometriä etelään.

4. HUOMIONARVOISET KOHTEET JA SUOJELUALUEET

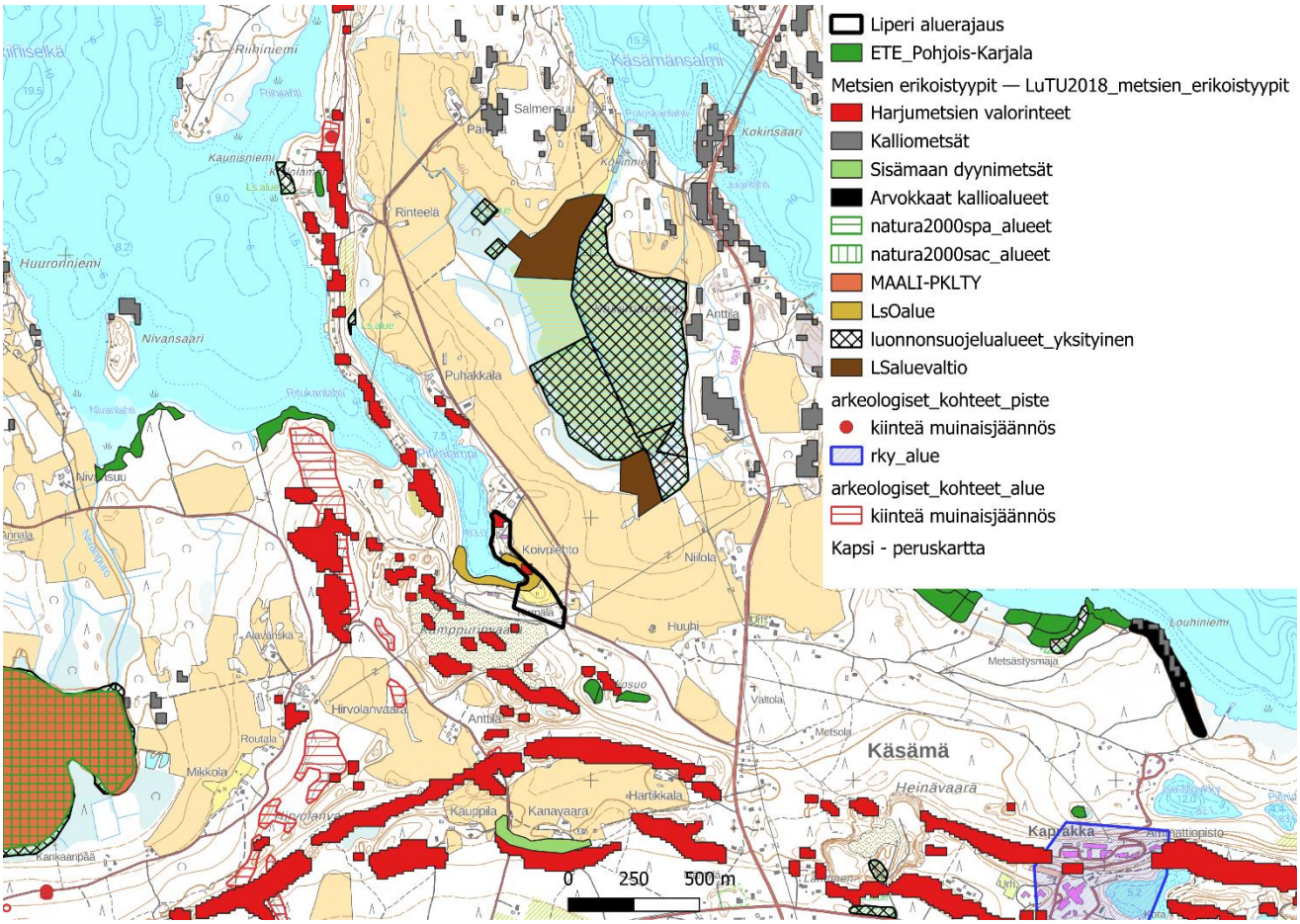
Kaava-alueen sisällä esiintyy jonkin verran tunnettuja huomionarvoisia kohteita, kuten harjumetsien valorinteitä ja soidensuojeluohjelmaan kuuluva alue (kuva 2). Harjumetsien valorinteet ovat luonnonsuojelulain 9/2023 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, joiden hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä. Kaava-alueen harjumetsien valorinteet ovat tosin erittäin umpeenkasvaneita ja puiden latvuspeitto on yli 60 %. Lisäksi kenttäkerroksessa ei juurikaan erottanut paahdelajeja, vaan valtalajina oli muun muassa korkeaksi kasvanut maitohorsma. Näin ollen luontotyypin tila on erittäin heikentynyt.

Alueella ei esiinny muinaisjäännöksiä tai muita arvokkaita kulttuuriperintökohteita.

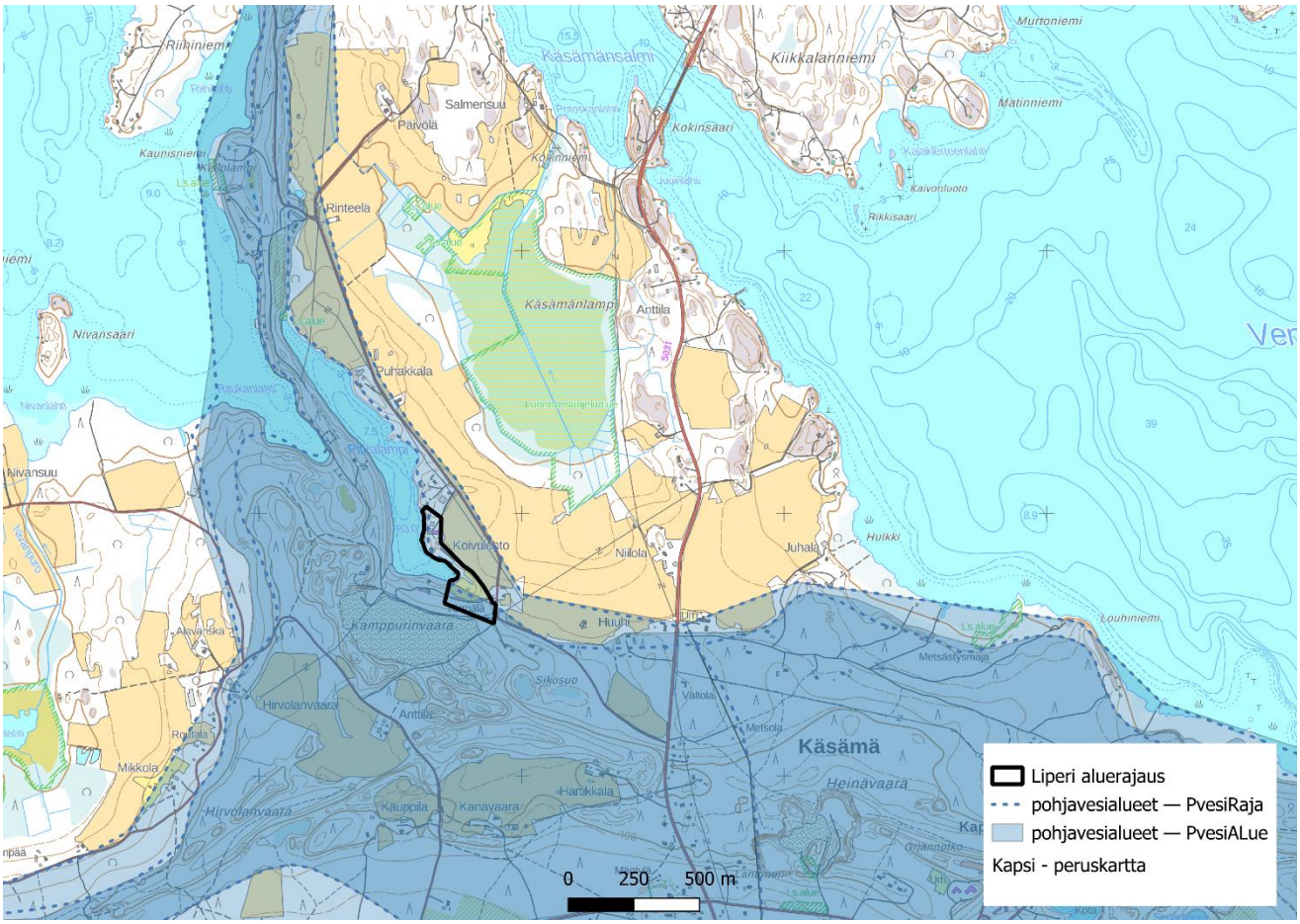
Kaava-alue sijaitsee Käsämän pohjavesialueella (0742605), joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1) (kuva 3). Kaava-alue on myös osa soidensuojeluohjelmaa, Jaamankankaan alueen suot (SSO070191).

Jaamankangas on reunamuodostuma, joka on syntynyt sorasta, hiekasta ja moreenista. Jaamankankaan harjualueille tyyppilliseen tapaan korkeuserot ovat suuria ja alueen suot ovat pienialaisia, lähinnä suurempien suppakuoppien pohjalle tai lampien rannoille syntyneitä rämeitä, korpia tai pienialaisia nevoja. (Joensuu, 2025)

Kaavoitettavan alueen lähellä sijaitsee luonnonsuojelualueita sekä muinaisjäännöksiä. Lähin Natura2000-alue, Särkijärvi (SACFI0700030/SPAFI0700030), sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä lounaassa.



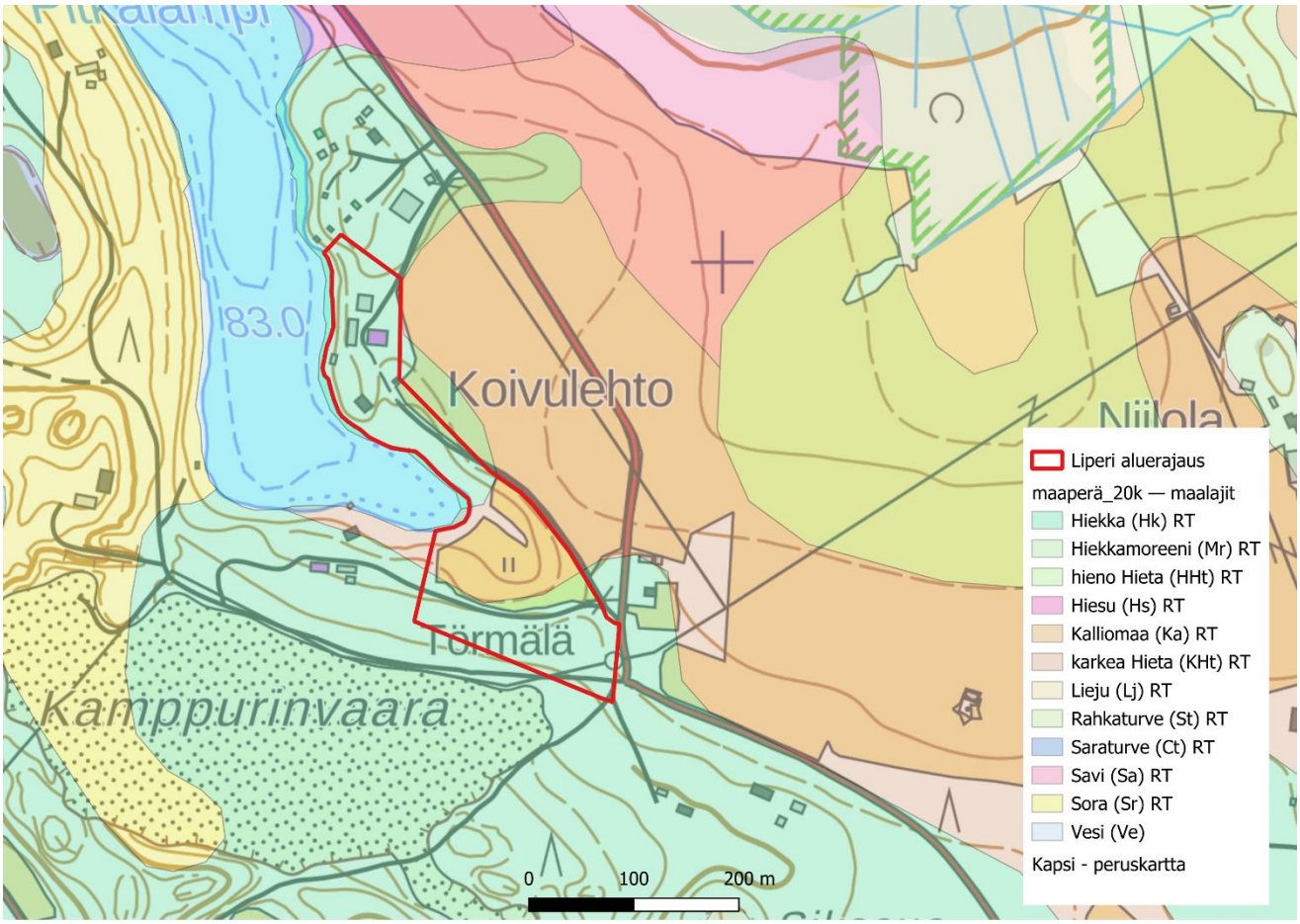
Kuva 2. Kaava-aluetta lähimmät huomionarvoiset alueet



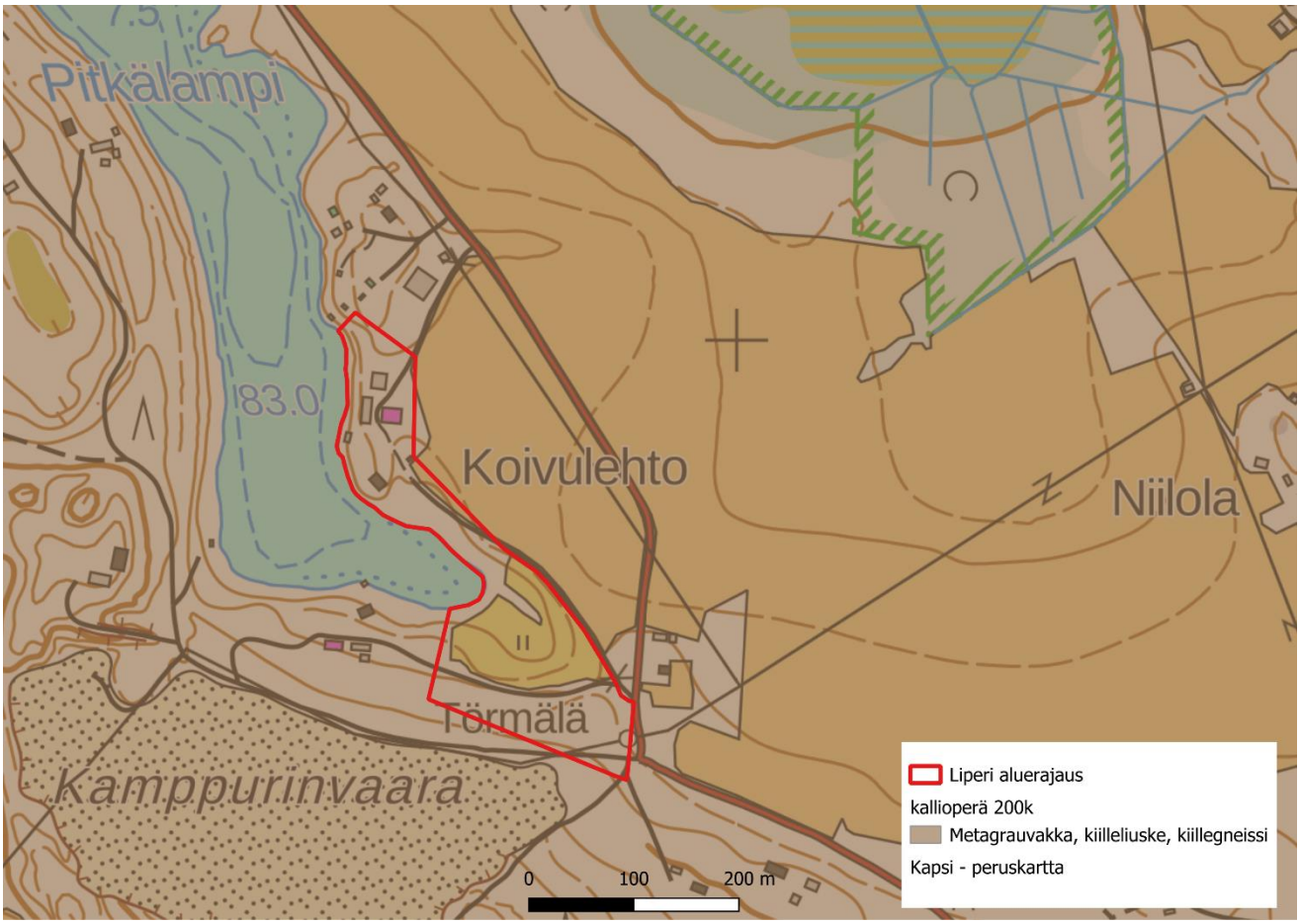
Kuva 3. Pohjavesialue

5. ALUEEN MAA- JA KALLIOPERÄ

Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen (2025) mukaan maaperä (kuva 4) alueella on pääosin hiekkaa ja karkeaa hietaa. Kaava-alueen kallioperä koostuu metagrauvakasta, kiilleluiskeesta ja kiillegneissistä (kuva 5).



Kuva 4. Alueen maaperä



Kuva 5. Alueen kallioperä

6. KASVILLISUUS JA LUONTOTYYPIT

Tässä luvussa esitetään alueelta löydetyt kasvillisuus- ja luontotyypit. Luontotyypit on luokiteltu Suomen luontotyyppien punaisen kirjan, Metsätyypit – kasvupaikkaoppaan) ja Suotyypit ja turvekankaat – kasvupaikkaoppaan mukaan.

Kaava-alueella ei ole merkittävissä määrin luontotyypitettäviä luonnontilaisia alueita. Asuinkiinteistöjen 426–405–312–19 ja 426–405–312–15 alueilla ei esiintynyt merkittävissä määrin luonnontilaisia metsiä tai suoalueita. Korkeintaan varttuneita lehtipuita esiintyy Pitkälammen rannalla.



Kuva 6. Pitkälammen rannalla kasvaa runsaasti lehtipuita

Pitkälammen eteläosassa on rehevöitynyt niitty, jossa kasvaa pääosin maitohorsmaa, nokkoslajikkeita sekä huopaohdaketta. Jonkin verran kasvaa myös ruohokasvillisuutta.



Kuva 7. Niitty, jonka taustalla esiintyy pajukkoitunut oja sekä lehdon kuvio



Kuva 8. Niityn kasvillisuus koostuu pääosin maitohorsmasta. huopaohdakkeesta sekä nokkoslajikkeista

Pitkälammen etelärannalla esiintyy kostean keskiravinteisen lehdon kuvio (AthExpT/AthAssT), jossa esiintyy runsaasti lehtipuita. Kenttäkerros on erittäin aukkoinen, mutta kenttäkerroksessa esiintyy runsaasti saniaisia. Jonkin verran esiintyy myös muita lehtolajeja, kuten käenkaalia, metsäkortetta ja metsäkurjenpolvea.



Kuva 9. Lehdon kuvio on pensas- ja kenttäkerrokseltaan kohtalaisen aukkoinen, mutta koostuu pääosin saniaisista ja nuorista lehtipuista

Lehdosta lähtee maastotöiden aikaan kuivunut oja kohti niittyä. Ojan ympärillä kasvaa runsaasti pajua ja koivua. Kenttäkerros on aukkoinen, mutta esiintyy runsaasti metsäkortetta sekä ruohokasvillisuutta. Lähempänä Pitkälampea ojan kuvio muuttuu kosteaksi keskiravinteiseksi lehdoksi.



Kuva 10. Kuivuneen ojan kasvillisuus koostuu pääosin pajusta, koivusta sekä metsäkortteesta.

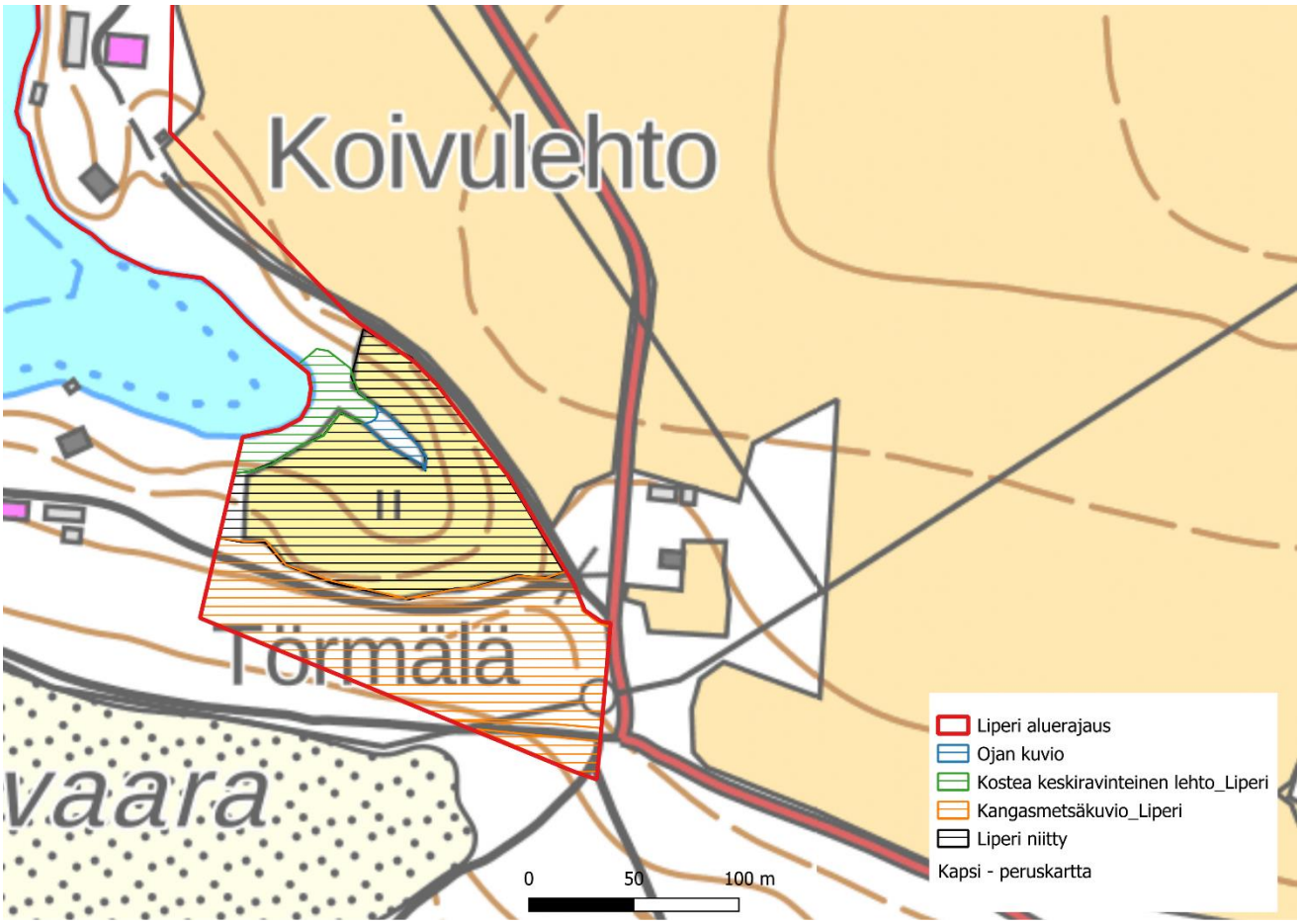


Kuva 11. Ojanvarren kasvillisuus muuttuu kosteaksi keskiravinteiseksi lehdoksi Pitkälammelle päin kulkiessa

Kaava-alueen eteläosassa esiintyy kangasmetsäkuvio, jossa esiintyy pääosin tuoretta kangasta. Tuoreen kankaan valtapuustona on mänty, joskin koivuakin esiintyy. Puuston latvuspeitto on kohtalaisen aukkoinen. Pensaskerroksessa on runsaasti lehtipuiden taimia ja pajua. Kenttäkerros on varpuvaltainen.



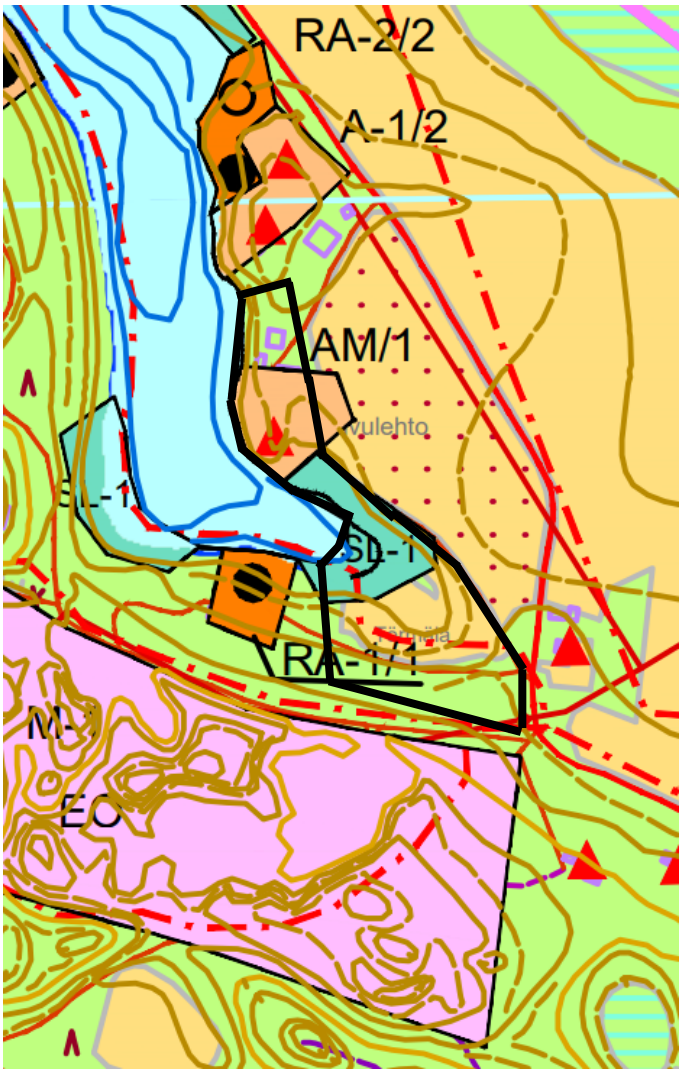
Kuva 12. Kaava-alueen eteläosassa menevän tien vasemmalla puolella esiintyy kangasmetsäkuvio, joka on luokiteltavissa tuoreeksi kankaaksi. Oikealla puolella suojapuuston takana esiintyy niitty



Kuva 13. Alueen kasvillisuuskuviot

7. SOIDENSUOJELUOHJELMAN ALUE ja SL-1 MERKINTÄ

Kaava-alue on myös osa soidensuojeluohjelmaa, Jaamankankaan alueen suot (SSO070191). Alue myös tunnetaan Pitkälammen soidensuojelualueena. Soidensuojeluohjelman alue sijaitsee Pitkälammen eteläreunalla. Alue on luokiteltu myös paikkatietoaineiston mukaan luonnonsuojeluohjelman alueeksi. Alue on kaavoitettu Käsämän osayleiskaavassa (2004) luonnonsuojelualueeksi (SL-1) eli alue on luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue (kuva 14).



Kuva 14. Kaavoitettava alue suuntaa antavasti esitetty mustalla viivalla Käsämän osayleiskaavassa

Soidensuojelualueet ovat olleet osa 1980-luvulla aloitettua Suomen soidensuojeluohjelmaa, jonka tavoitteena on pyrkiä säilyttämään maanlaajuisesti näytteitä suoluonnon rikkaudesta. Useimmat soidensuojelualueet edustavat suoyhdistymiä eli aapa- ja keidassoita. Useimmat kohteet ovat myös parhaita lintusoita. (Metsähallitus, 2025)

Kaavoitettavan alueen soidensuojeluohjelmaan kuuluva kohde on maaperältään hiekkaa ja karkeaa hietaa. Edes pohjamaalajina ei esiinny turvetta, joka on suon ominaisin piirre. Jaamankankaan alueen soista ei kerrota laajasti julkisissa lähteissä, mutta soiden sanotaan olevan pienialaisia lähinnä suurempien suppakuoppien pohjalle tai lampien rannoille syntyneitä rämeitä, korpia tai pienialaisia nevoja. (Joensuu, 2025) Tällaisia kohteita ei kaava-alueen soidensuojeluohjelman kohteella myöskään esiinny. Soidensuojeluohjelmaan kuuluvalla alueella esiintyy pääosin kivennäismaapohjaista lehtokuviota. Soidensuojeluohjelman pohjoisrannalle on muotoutunut ihmistoiminnan myötä rakennelmia sekä piha- ja puutarhakasvillisuutta,

kuten kiinteistöille kulkevan tien varrella esiintyvät lehtikuuset. Soidensuojeluohjelman alue ei siis ole enää pohjoisosaltaan luonnontilaista. Näin ollen voidaan todeta, että luontoselvityksen perusteella alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa. Tämä myös vaikuttaa siihen, että alueella ei esiinny luonnonsuojelualueeksi määriteltyä kohdetta nykytilanteessa ainakaan suojelualueen pohjoisosassa. Suojelualueen eteläosan lehto edustaa korkeintaan silmälläpidettävää luontotyyppiä.

8. JOHTOPÄÄTÖKSET

Kaavoitettavalle alueelle laadittiin luontoselvitys, jossa tarkasteltiin alueen luonto-olosuhteita. Harjumetsien valorinteet ovat luonnonsuojelulain 9/2023 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, joiden hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä. Kaava-alueen harjumetsien valorinteet ovat tosin erittäin umpeenkasvaneita ja puiden latvuspeitto on yli 60 %. Lisäksi kenttäkerroksessa ei juurikaan erottanut paahdelajeja, vaan valtalajina oli muun muassa korkeaksi kasvanut maitohorsma. Näin ollen luontotyypin tila on erittäin heikentynyt kaava-alueella. Harjumetsien valorinteitä on kuvioitu useita kaava-alueen ympärillä, kuten maa-aineksen ottoalueelta, jossa nämä harjumetsien valorinnekuviot ovat myös heikentyneet tai mahdollisesti hävinneet maa-ainesottotoiminnan johdosta.

Kaava-alueella ei ole merkittävissä määrin luontotyypitettäviä luonnontilaisia alueita. Asuinkiinteistöjen 426–405–312–19 ja 426–405–312–15 alueilla ei esiintynyt merkittävissä määrin luonnontilaisia metsiä tai suoalueita. Vanhoja lehtipuita esiintyy Pitkälammen rannalla. Pitkälammen eteläosassa on rehevöitynyt niitty. Pitkälammen etelärannalla esiintyy kostean keskiravinteisen lehdon kuvio, jossa esiintyy runsaasti lehtipuita. Lehdosta lähtee maastotöiden aikaan kuivunut oja kohti niittyä. Ojan ympärillä kasvaa runsaasti pajua ja koivua. Kaava-alueen eteläosassa esiintyy kangasmetsäkuvio, jossa esiintyy tuoretta ja lehtomaisempaa kangasta.

Kostea keskiravinteinen lehto on Suomen luontotyyppien punaisen kirjan mukaan uhanalaisuusluokitukseltaan silmälläpidettävä luontotyyppi, joka on Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – oppaan mukaan suositeltavaa luokitella arvoluokkaan 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet. Suosituksena arvoluokan 4 kohteille on, että kohteen luonnonarvot otetaan huomioon ja säästetään mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi kohteelle suositellaan tarvittaessa tehtävän ennallistamistoimia tai jättämällä kohde kehittymään ilman toimenpiteitä. Kohteen alueella tulee myös huolehtia vieraslajien poistamisesta, jos sellaisia ilmenee.

Muilta osin maastotarkastelun ja olemassa olevan aineiston perusteella arvioidaan, että suurimmalle osalle kaava-alueesta ei vaadita merkittäviä maankäyttöä ohjaavia toimenpiteitä. Suosituksena on kuitenkin, että asuinkiinteistöjen 426–405–312–19 ja 426–405–312–15 rantavyöhykkeelle (noin 10 metrin vyöhyke) ei osoiteta rakentamistoimia tai merkittäviä maankäytön muutostoimenpiteitä, sillä rantavyöhykkeellä esiintyy runsaasti korkeintaan varttunutta lehtipuustoa.

Kaava-alue on myös osa soidensuojeluohjelmaa, Jaamankankaan alueen suot (SSO070191). Alue myös tunnetaan Pitkälammen soidensuojelualueena. Soidensuojeluohjelman alue sijaitsee Pitkälammen eteläreunalla. Alue on luokiteltu myös paikkatietoaineiston mukaan luonnonsuojeluohjelman alueeksi. Alue on kaavoitettu Käsämän osayleiskaavassa (2004) luonnonsuojelualueeksi (SL-1) eli alue on luonnonsuojelulain nojalla valtion toimesta toteutettava alue. Kaavoitettavan alueen soidensuojeluohjelmaan kuuluva kohde on maaperältään hiekkaa ja karkeaa hietaa. Edes pohjamaalajina ei esiinny turvetta, joka on suon ominaisin piirre. Soidensuojeluohjelmaan kuuluvalla alueella esiintyy pääosin kivennäismaapohjaista lehtokuviota. Soidensuojeluohjelman pohjoisrannalle on muotoutunut ihmistoiminnan myötä rakennelmia sekä piha- ja puutarhakasvillisuutta, kuten kiinteistöille kulkevan tien varrella esiintyvät lehtikuuset. Näin ollen voidaan todeta, että luontoselvityksen perusteella alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa. Tämä myös vaikuttaa siihen, että alueella ei esiinny luonnonsuojelualueeksi määriteltyä kohdetta nykytilanteessa ainakaan suojelualueen pohjoisosassa. Suojelualueen eteläosan lehto edustaa korkeintaan silmälläpidettävää luontotyyppiä.

9. LÄHTEET

Joensuu, 2025. Reunamuodostumat. https://www.joensuu.fi/web/joensuun-luonto/reunamuodostumat

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö. Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Metsähallitus, 2025. Soidensuojelualueet säilyttävät ainutlaatuista suoluontoa. https://www.metsa.fi/maat-ja-vedet/suojelualueet/muut-luonnonsuojelualueet/soidensuojelualueet/

Mäkelä, K. & Salo, P. 2024. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö. Helsinki. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 43/2023. 374 s.