Käsämän osayleiskaavan muutoksen hyväksyminen, Kostamokoti

Elinympäristölautakunta 11.11.2025 § 130

Hoitopalveluita tarjoava Kostamokoti Oy (osa Honkalampisäätiön konsernia) toimii yleiskaavan maatilojen talouskeskusten alueella. Nykyinen käyttö ei ole kaavan mukaista. Vuonna 2024 kohteeseen myönnettiin lisärakentamista varten poikkeaminen alueen käyttötarkoituksesta sekä rakennusoikeudesta (elympltk 16.4.2024 § 56). Poikkeamisen myöntämisen perusteena oli vireillä ja nyt laadinnassa oleva kaavamuutos. Poikkeamista koskevalle alueelle oli jo rakennettuna ja luvitettuna 1 415 k-m^2 maatilan talouskeskukseen liittyviä rakennuksia. Sittemmin alueen maankäyttö on muuttunut hakemuksen mukaiseen toimintaan. Kokonaisrakennusoikeus päivitettiin poikkeamisessa yhteensä 1 517 k-m^2:iin.

Kaavamuutoksella toteutetaan siis alueen nykyistä maankäyttöä ja edistetään myös lisärakentamistarpeita kokonaisrakennusoikeuden noustessa vajaalla 500 k-m2:lla. Kaava-alueelle on osoitettu osittain osayleiskaavassa suojelualuetta SL-1. Alue on määrätty valtion (ELY-keskus) toteutettavaksi. ELY-keskus ei ole toteuttanut yleiskaavan mukaista suojelualuetta, jolloin se on kaavamerkintänä rauennut. Osalla voimassa olevan kaavan suojelualuetta on lisäksi rakennettuna pysäköintialuetta ym.

Kaavamuutoksessa rakentamiseen osoitettavat korttelialueet laajenevat mm. jo rakennetuille alueille ja varaavat kaavateknisesti enemmän rantaviivaa. Todellisuudessa muutos on vähäisempi. Käyttötarkoitus muutetaan yksityisille palveluille (P-2). Rakentamista ohjataan ja sopeutetaan kaavamääräyksin kapealle rakennuspaikalle.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella tuetaan Liperin kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistetaan työpaikkojen säilyminen ja lisääntyminen kohteessa.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Kostamokodin osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville ja 2. kuuluttaa osayleiskaavan muutoksen nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote	maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Rakennusvalvonta
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 18.08.2026 § 96

Niin sanottu Kostamokodin alueen osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.11.-12.12.2025. Kaavasta jätettiin kahdeksan lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Saaduissa lausunnoissa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella, Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, PKS sähkönsiirrolla ja Käsämän vesiosuuskunnalla ei ollut huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että kaavaratkaisu on olemassa olevan tilanteen mukainen ja 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.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa mm., että kaavamuutoksen myötä ranta-alueen mitoitus ei ole muuttumassa, mutta rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta ollaan lisäämässä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota muun muassa rakennusoikeuden jakautumiseen rakennuskohteiden eri käyttötarkoitusten osalta, kuten myös rakennuskohteiden lukumäärään ja kerroslukuun. Lisäksi annetaan ohjeita mm. tietomallimuodosta, kaavamääräysten tarkentamisesta sekä pohjakartan esitystavasta, hulevesistä, termistöstä, ilmastovaikutusten huomioimisesta ja rakennetun kulttuuriympäristön tarkemmasta kuvaamisesta. ELY-keskus yhtyy luontoselvityksen näkemykseen, että alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa.

ELY-keskuksen esittämät muutokset päivitettiin kaava-aineistoon.

Joensuun seudun luonnonystävät toteavat, että luontoselvityksen perusteella vanhalle SL-merkinnälle vaikuttaa olevan nykyisellään melko vähän perusteita muutosalueen sisällä. Lisäksi esitetään yleisiä alueellisia luontotietoja, mutta ei esitetä muutoksia kaavaratkaisuun.

Saapunut palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi edellä mainittu palaute huomioiden ja kaavaselostusta täydennettiin erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön kuvausten osalta.

Kaavaehdotusasiakirjat päivämäärällä 12.8.2026 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella tuetaan Liperin kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistetaan työpaikkojen säilyminen ja lisääntyminen kohteessa.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää

1. asettaa Käsämän osayleiskaavan muutoksen ehdotuksen (Kostamokoti) nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi ja

2. kuuluttaa kaavamuutoksen nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja

3. pyytää kaavasta lausunnot

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote Kunnanhallitus
Toimeenpano Maankäyttö
Tiedoksi Maanomistaja
Lisätietoja Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 27.10.2026 § 131

Niin sanottu Kostamokodin alueen osayleiskaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 26.8.–28.9.2026. Kaavasta jätettiin kolme

lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet muistutuksia. Saaduissa lausunnoissa Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ja PKS sähkönsiirrolla ei ollut huomautettavaa.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa pyydettiin päivittämään kaavaan pohjavesialueen rajaus, ohjaamaan rakentamista tarkemmin (vähintään kerrosluku) ja täsmentämään P-2 alueen AKL 72 §:n mukaista määräystä käyttää kaavaa suoran rakentamisluvan perusteena. Nämä muutokset tehtiin kaavakartalle täydennettiin kaavaselostukseen ym. OAS päivitettiin ajantasalle. Muutokset ovat vähäisiä tarkennuksia, eikä kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksella tuetaan Liperin kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistetaan työpaikkojen säilyminen ja lisääntyminen kohteessa. Lisäksi mahdolliset kaavan mukaiset muutokset ja lisärakentaminen voidaan tehdä ilman poikkemaistarvetta suoralla rakentamisluvalla.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Käsämän osayleiskaavan muutoksen (Kostamokoti) ehdotuksen vastineet ja asiakirjojen täydennykset 9.10.2026 päivitetyn kaavakartan mukaisina ja esittää valtuustolle Käsämän osayleiskaavan muutoksen (Kostamokoti) muutoksen hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote muistutuksen jättäneet
Toimeenpano maankäyttö
Tiedoksi rakennusvalvonta, maanomistaja
Lisätietoja kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Kunnanhallitus 02.11.2026 § 193
132/10.02.02/2024

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Käsämän osayleiskaavan muutoksen (Kostamokoti) ehdotuksen vastineet ja asiakirjojen täydennykset 9.10.2026 päivitetyn kaavakartan mukaisina.

Sekä esittää valtuustolle Käsämän osayleiskaavan muutoksen (Kostamokoti) hyväksymistä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote	muistutuksen jättäneet
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta, maanomistaja
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152