

## Honkalammenranta I asemakaavan ehdotus

### Elinympäristölautakunta 14.12.2021 § 204

Honkalammen osayleiskaavaehdotus Liperin Ylämyllyllä on tulossa nähtäville alkuvuodesta 2022 ja sen rinnalla voidaan aloittaa Honkalammen asemakaavan valmistelu, jolla turvataan Ylämyllyn alueen tonttitarjonta lähivuosille.

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa Ylämyllyn osayleiskaava, jonka Pohjois-Karjalan ympäristökeskus on vahvistanut 20.6.2000, osalla aluetta on voimassa Ylämyllyn rakennuskaava vuodelta 1999 ja osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Honkalammen keväällä 2021 nähtävillä olleessa osayleiskaavaluonnoksessa on huomioitu mm. Honkalammen keskuslaitoksen alueen, sen länsipuolisen alueen ja Honkalammen itäpuolella oleva alueen maankäytölliset uudistamistarpeet. Em. alueet ovat siirtyneet keväällä 2019 Liperin kunnan omistukseen.

Asemakaava-alue tulee käsittämään myös yksityisten omistamia kiinteistöjä, jotka rajoittuvat Honkalampeen sen pohjois- ja itäpuolella ja heidän kanssaan tehdään tarvittavat kaavoitussopimukset.

Liite:

Asemakaava-alueen alustava aluerajauskartta

Oheismateriaali:

Otteet voimassa olevista kaavoista.

Vaikutusten arviointi	Kuntastrategian mukaisesti luodaan vaihtoehtoja asumiselle ja tuetaan samalla asukasluvun kasvua.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää hyväksyä edellä selostetun Honkalammen asemakaavatyön aloittamisen ja esittää Liperin kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Honkalammen asemakaavan vireilletulon ja käynnistämisen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	khall
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

## Kunnanhallitus 20.12.2021 § 308

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy elinympäristölautakunnan esityksen ja hyväksyy Honkalammen asemakaavan vireilletulon ja käynnistämisen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Lisätietoja	Maankäyttö- ja kaavoitus Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

## Elinympäristölautakunta 13.02.2024 § 27

Liperin kunnanhallitus on päätöksellään 20.12.2021 § 308 päättänyt aloittaa Ylämyllyn Honkalammen alueella noin 57 hehtaarin laajuisen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen. Tavoitteena on laatia kunnan vuosina 1985 ja 2019 omistukseensa hankkimille alueelle pääasiassa pientaloalueita käsittävä kaava. Lisäksi kaavamutoksella päivitetään mm. Honkalampi-keskuksen käyttötarkoitus ja aluerajaukset nykyisen käytön mukaiseksi. Kaava laaditaan konsulttityönä ja se toteuttaa omalta osaltaan vuonna 2022 lainvoiman saanutta Honkalammen osayleiskaavaa.

Kaavamutoksesta on ilmoitettu ensikerran elinympäristölautakunnan 13.12.2022 § 206 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 2022–2023 nimellä Honkalammen asuinalueen asemakaava. Kunnanhallitus hyväksyi Honkalammen asemakaavan vireilletulon ja käynnistämisen päätöksellään 20.12.2021 § 308.

Kaavan laadinta on edennyt luonnosvaiheeseen. Kaavaluonnos esittää kunnan omistamille maille noin 60 uutta erillispientalojen tonttia (AO, joista 6 kpl omarantaisia), 3 uutta tonttia, joille on mahdollista rakentaa myös kerrostaloja (AKR) ja 6 uutta asuinpienalojen tonttia (AP, eli mm. omakotitaloille, paritaloille tai esim. noin 10 rivitalolle). Kaava mahdollistaa arviolta yhteensä noin 160 uutta asuntoa ja noin 400–550 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Lisäksi kaavassa on mukana laaja uudelleen muotoiltu Honkalampi-keskuksen palvelurakennusten tontti (P) sekä yksityisten omistamia rakennuspaikkoja yhteensä 8 kpl (laadittavassa kaavassa AP ja AO tontteja). Luonnosvaiheen aikana tutkitaan kaavoitussopimusten ja maankäytösopimusten tarve näiden yksityisten maanomistajien ja kunnan välillä.

Alueelle osoitetaan uusi katuverkosto liittyen Ylämyllyntielle mahdollistaen mm. Honkalampisäätiön ja asuinalueiden liikenteen suoraan Lampitieltä Ylämyllyntielle ilman pitkää Honkatien ja asuinalueiden läpiajoa. Länsiosassa kaava-alueita keskeinen kokoojakatu mahdollistaa hyvän kevyen liikenteen väylän sen varrelle sekä tarvittaessa joukkoliikenteen kehäreitin. Kaavassa on huomioitu olemassa oleva uimaranta ja virkistysreitit sekä luontoarvot.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville 21.2.–24.3.2024 ja hankkeesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Asemakaavan luonnosta esitellään yleisötilaisuudessa 13.3.2024 Ylämyllyn koulun Patteriston yksikön ruokalassa klo 17.00 alkaen. Tilaisuudesta ilmoitetaan vielä erikseen.

Kaavakartan ja kaavaselostuksen luonnosasiakirjat päivämäärällä 7.2.2024 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi	Kuntastrategian mukaisesti luodaan vaihtoehtoja asumiselle Liperin alueella sekä pyritään tukemaan samalla asukasluvun kasvua. Asemakaavalla toteutetaan maankäytön toteutusohjelmassa ohjelmoitua Ylämyllyn kaavoitussuunnitelmaa ja edelleen tontinluovutussuunnitelmia ja -tavoitteita.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Honkalammenranta I asemakaavan muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville, 2. kuuluttaa asemakaavan nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla, 3. pitää kaavaa koskevan yleisötilaisuuden ja 4. pyytää kaavasta lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Toimeenpano Tiedoksi	maanomistajat, asianosaiset maankäyttö Rakennusvalvonta, infrapalvelut, hyvinvointi- ja sivistyspalvelut, nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto sekä Lipertek Oy ja vesihuoltolaitos
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 21.2.–24.3.2024. Lisäksi kaavaa esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.3.2024 Ylämyllyn koulun Patteriston yksiköllä. Kaavasta jätettiin yhdeksän viranomaislausuntoa, joissa mm.:

- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa kaavan olevan aluetta ohjaavien ylempien kaavatasojen mukainen. Esittävät näkemyksensä, että soveltuvatko kerrostalot alueelle? Rantojen yleistä virkistyskäytön lisäämistä voisi tutkia. Lisäksi ilmasto- ja energiaohjelman 2030 ja kiertotalouden tiekartan mukaisia toimia ja ratkaisuja voisi tutkia kaavassa.
  - Vastine: Alue tulee aikanaan kuulumaan joukkoliikenteen reitin varrelle ja siten kerrostalot ovat oleellinen osa joukkoliikenteen kannattavuutta. Ratkaisulla haetaan myös vesistö näkymillä ja läheisillä viheralueiden palveluilla ym. rakentamisen houkuttelevuutta verrattuna kortteleiden keskelle sijoitettavaan kerrostaloon. Jyrkille ja jo osin rakennetuille rannoille ei voi käytännössä muodostaa kattavaa viherväylien verkostoa. Kerrostalot ja muu yhteisöasuminen (AP tontit) mahdollistavat uusia ajatuksia ja ratkaisuja asumiseen. Erillistä kaavamääräystä ei anneta.
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus esitti tarkentamaan AKR kaavamerkintää. Melun huomioitiin kaavassa esitettiin päivityksiä. Kaavasuunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastonäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja. Asemakaavamääräyksillä on mahdollista edistää mm. ilmastokestävää liikkumista, energiankäyttöä ja rakentamista suunnittelualueella. Kiimasuon luo-1 määräystä pyydettiin täydentämään.
  - Vastine: Meluun liittyviä kaavamerkintöjä ja määräyksiä päivitettiin. Ilmasto- ja hiilitaseseikkoja ei oteta osaksi kaavan selvityksiä valtaosan kaavamuutosalueen ollessa jo korttelialuetta voimassa olevassa kaavassa. Vain vähäisen laajennusosan alueella em. erityisselvitys ei ole tarkoituksenmukainen. luo-1 määräystä täydennettiin.
- Pohjois-Savon ELY-keskus piti kaavaratkaisun liikenteellisiä oloja hyvänä. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota meluolosuhteisiin ja erillispientalojen osalta oleskelupihan suojaaminen melulta voi olla haastavaa rinnetonteilla. Kaavan toteutumisen myötä Honkarannan itäisen osuuden kadunpitovelvollisuuden alettua tulee Honkarannan rakentamisessa huomioida pyöräilyn aluereitti ja sitä koskevat kehittämistoimenpiteet Liperin

pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämisohjelma 2040 mukaisesti.

- Vastine: -
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ehdotti ns. Honkalampisäätiön alueen rakennusten inventointia/kuvausta.
  - Vastine: kaavatehtävä huomioiden erilliseen inventointiin ei ole aihetta. Alueelle ei osoiteta muutoksia.
- PKS esitti alueen johtokartan.
  - Vastine: -
- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys esitti melusuosituksia ja lausui, että erityisesti huomiota tulee kiinnittää lähimmäksi Valtatie 9 kaavoitettujen asuntojen sekä muuta ympäristöä korkeampien kerrostalo asuntojen melutasoon. Melu voi kantautua ylempien kerrosten asuntoihin meluaidoista tai -valleista huolimatta. Moottorikelkkareitti on sijoitettava siten, että siitä ei aiheudu meluhaittaa lähimmälle asutukselle.
  - Meluun kiinnitettiin kaavassa huomioita. Tarvittaessa melusuojausmääräyksiä tarkennetaan edelleen. Maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävä moottorikelkkareitti kulkee nykyään kaavassakin osoitetun uimarannan kautta Ylämyllyn keskustan suuntaan. Moottorikelkkareitin siirtämiselle etsittiin ratkaisua, mutta käyttökelpoisten vaihtoehtojen puuttuessa, päädyttiin osoittamaan se viherväylälle, joka erottaa asuinalueita palvelurakennusten korttelialueesta.
- Joensuun seudun luonnonystävät esittävät rakentamisen määrä huomattavaa vähentämistä. Luo-2 alueilla on mahdollistettava luonnon hoito lajien säilymistä edistävällä tavalla. Lahopuissa ja kannoissa esiintyviä lajeja tulisi kartoittaa ennen kaavaehdotusvaihetta.
  - Vastine: Luo-alueiden kaavamääräystä on päivitetty ehdotetulla tavalla. Lisäselvityksiä ei katsottu tarpeelliseksi laatia melko tasaikäiselle ja vähän lahopuita sisältävälle alueelle.

Joensuun kaupungilla ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ja ei ollut huomautettavaa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä, joista yksi oli adressityyppinen (111 allekirjoittajaa) ja joiden pääteemat olivat:

- Uimarannan kehittämiseen esitetään toimenpiteitä. Kerrostalojen osoittamista lähelle uimarantaa ja kauas keskustan palveluista (n. 2,5 km.) metsään ei pidetä oikeana ratkaisuna. Ehdotetaan myös parempia paikkoja.
  - Vastine: Kerrostalokorttelit voivat toteuta myös rivitalo tai luhtitalotyyppisinä. Virkistysalueet ja reitit, uimaranta

vesistönäkymineen ja tuleva joukkoliikenneyhteys toimivat alueen valtteina.

- Alueen säilyttäminen yleisenä lenkkeily-, liikunta- ja viheralueena (tarkoitetaan pääasiassa kaavamuutosaluetta, ei eteläistä laajennusaluetta). Aluetta käytetään myös Honkalampikeskuksen asukkaiden taholta. Ei puolleta asuinalueen kaavoittamista tai ei osoiteta niin paljon rakentamista.
  - Vastine: Läntinen alue on jo osoitettu voimassa olevassa kaavassa tehokkaaseen rakentamiseen. Alue on vain totuttu mieltämään rakentamattomana virkistysalueena. Kaavan vaikutuksia verrataan voimassa olevaan kaavaan vs. kaavamuutos tai -laajennus. Vaikka alueelle osoitetaan nyt asumista, vähennetään kaavalla myös merkittävä määrä rakennusoikeutta alueelta. Samalla osoitetaan noin puolet alueista todellisiksi viheralueiksi. Kaavaratkaisu ei estä Honkalampikeskuksen asukkaita edelleen hyödyntämästä viherreittejä ja alueita.
- Uhanalaiset lajit ja kangasajuruohon säilyminen.
  - Vastine: Asemakaavalla otetaan huomioon kangasajuruoho ja suojeltavat lajit sekä mahdollistetaan niin kannan suojelulliset hoitotoiminpiteet.
- Pohjaveden vaarantuminen huolestuttaa.
  - Vastine: Tavanomainen asuminen ei vaaranna pohjavettä. Asiasta on annettu kaavamääräyksiä ja valvotaan mm. rakennuslupavaiheessa.
- Kortteleita 265 ja 273 esitetään poistettaviksi muodostuvan häiriön takia, maisemien muuttumisen tai liikkumisen estämisen perusteella. Kortteli 273 voi olla myös häiriöaltis Honkalampikeskuksen toimintojen suunnasta.
  - Vastine: Kortteli 265 Lampitien varrella on tavanomaista asumista ja muuttuvaa asuinympäristöä. Vanhaan asutusalueeseen on jätetty puskurivyöhyke. Kortteliä 273 (johon kohdistui em. adressin pääläusuma) on suojattu muulta häiriöltä kaavaratkaisussa. Esteettömän liikkumisen edellytykset säilyvät edelleen hyvänä ja paranevat reittien rakentamisen myötä.
- Asemakaava ei noudata sitä ohjaavaa yleiskaavaa jättämällä osoittamatta yhdelle kiinteistölle yleiskaavan mukaista rakentamisaluetta.
  - Vastine: Kiinteistö on laajennettu ko. alueelle ennen alueelle laadittua yleiskaavaa olemassa olevan rakennuspaikan lisämaaksi ostetulle alueelle. Yleiskaavassa tavoitteena oli osoittaa alue rakentamiseen maanomistajan toiveen mukaisesti. Kuitenkin vasta asemakaavalla tutkitaan tarkemmin suurpiirteisemmän yleiskaavan tavoitteet ja maankäyttö,

että ovatko ne mahdollisia ja tarkoituksenmukaisia. Tässä harkintavalta on kunnalla. Kiinteistön ns. takalaidalle jyrkässä rinteessä ei asemakaavassa ole tarkoituksenmukaista mm. kunnan katujen rakentamiskustannukset ja muu maankäyttö huomioiden osoittaa omaa vain yhdelle tontille vievää katualuetta. Katu katkoisi myös suunnitellut virkistykseen, liikkumiseen ja muiden reittien alueet ja väylät. Mielenpitojen jättäjän olemassa olevan rakennuspaikan kautta ei myöskään ole mahdollista järjestää kulkuyhteyttä. Jos tällaisen maanomistaja voi osoittaa, voi kunta harkita kaavaratkaisun muuttamista.

- Lapsi- ja vammaisvaikutusten arviointi on otettava prosessissa huomioon.
  - Vaikutusarviota täydennetään tältä osin kaavaehdotuksen jälkeen.

Edellä mainitun lisäksi kaavasta saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksessa kohdassa 6.2.5 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.

Kaavakarttaan päivitettiin seuraavia asioita:

- AKR-merkintä ja määräys muutettiin muotoon ”AKR-1 *Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rivi- tai luhtitaloja ja enintään 4-kerroksisia kerrostaloja. Mikäli alueelle rakennetaan vain enintään 2-kerroksisia rakennuksia, on tämän alueen sallittu rakentamistehokkuus enintään 60% kaavassa alueelle osoitetusta tonttitehokkuudesta.*”
- Virkistys- ja asuinalueiden melusuojausmerkintöjä ja määräyksiä päivitettiin.
- Moottorikelkkareitti päädyttiin esittämään kunnan omistamalle viheralueelle Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle pohjois-etelä suuntaiselle VL-alueelle. Kyseiselle kohdalle reitti voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa asutukselle (suojaava melumaavalli ja tarvittaessa aita). Korttelia 273 on kavennettu siten, että Honkalampikeskuksen ja uuden asutuksen väliin jää leveämpi viheralue.
- Kiimasaota koskeva Luo-1 merkintä täsmennetään lausunnon mukaisesti seuraavaksi: ”*Alueella on todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia suojeltavia elinympäristöjä ja alue on soidensuojelun täydennysehdotukseen sisältyvä kohde. Alueella ei saa suorittaa luontoarvoja heikentäviä toimenpiteitä. Mahdollisesta toimenpidettä koskevasta lupahakemuksesta on pyydettävä alueellisen ELY-keskuksen lausunto.*”

Kaavakartan ehdotus ja kaavaselostuksen ehdotus ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi	Kuntastrategian mukaisesti luodaan vaihtoehtoja asumiselle Liperin alueella sekä pyritään tukemaan samalla asukasluvun kasvua. Asemakaavalla toteutetaan maankäytön toteutusohjelmassa ohjelmoitua Ylämyllyn kaavoitussuunnitelmaa ja edelleen tontinluovutus suunnitelmia ja -tavoitteita.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Honkalammenranta I asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksen nähtäville 30 vrk:n ajaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja 2. kuuluttaa asemakaavan nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	maanomistajat, asianosaiset
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Rakennusvalvonta
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152