

Julia Virkkala

Liperin kunta  
PL 20  
83101

Vastinepyyntö

## Vastine Myllyn alueen asemakaavan muutoksen luonnok- sesta saatuun palautteeseen

### Lausunnot

Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

### Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausuu seuraavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa ELY-keskus esitti harkittavaksi ja tutkittavaksi asemakaavamuutoksen laajentamista koko nykyisen korttelin 66 alueelle tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja korttelin sisäisten liikennejärjestelyjen ratkaisemiseksi. Huomioitavaksi kehoitettiin korttelissa sijaitsevan toisen kiinteistön teollisen toiminnan ja uuden suunniteltavan maankäytön (mm. asuminen) yhteensovittaminen. Asiaan ei ole otettu kaavaselostuksessa kantaa, eikä toisaalta OAS-vaiheen lausuntoja tai niille annettuja vastineita ole liitetty kaava-aineistoon.

Havainnekuviissa korttelin 66 kerrostalo on esitetty 4-kerroksisena, kun asemakaavaluonnos mahdollistaa 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Lisäkerrokset muuttavat rakennuksen erottumista ympäristöstään huomattavasti varsinkin kaukomaisemassa ja havainnekuvat eivät siten tältä osin vastaa mahdollista tulevaa tilannetta.

Muutoin maisemavaikutusten osalta ELY-keskus pitää vaihtoehtotarkastelussa kaavaluonnosratkaisuksi päätyntä väljemmän rakentamisen vaihtoehto 2:a kannatettavana valintana.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu vesialueelle w-1-merkinnällä alueen osa, jolle saa sijoittaa laiturirakennelmia. Yleisissä määräyksissä on kuitenkin erillinen määräys "ranta-alueelle saa sijoittaa laiturirakenteita". Koska kaava-asiakirjoista ei käy ilmi millaisista laiturirakennelmista on kyse, esittää ELY-keskus kaavan yleisiin määräyksiin lisättäväksi: "Vesialueelle rakennettaessa tulee selvittää mahdollinen vesilain mukaisen luvan tarve."

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaava-alueen rakennettua ympäristöä on selvitetty kahdessa inventoinnissa: "Liperin rakennettua kulttuuriympäristöä 2015 – FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy" ja "Liperin myllymiljö, suppea rakennushistoriallinen selvitys. Kesäkuu 2021-helmikuu 2022". Selvitykset antavat mahdollisuuden tarkastella kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä tutkia mahdollisia suojeluarvoja. Lisäksi 3D-havainnekuviien avulla voidaan tarkastella uudisrakentamisen sopeutumista maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. "Liperin myllymiljö" -selvityksessä on tarkasteltu myös kohteiden kuntoa.

Meijeri (nro. 3) on osoitettu voimassa olevassa yleis- ja asemakaavassa suojelluksi rakennukseksi. Kaavaselostuksessa todetaan, että jatkossa suojelu kohdistuisi kaikkiin muihin rakennuksen osiin, paitsi vuonna 1978 valmistuneeseen maidon vastaanottotiloihin. Suojeltu toteutetaan osoittamalla kohteeseen sr-kaavamerkintä, jonka kaavamääräyksessä muun muassa todetaan, että rakennusta ei saa purkaa. Kaavamääräyksessä mainitaan, että "merkittävistä muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto." ELY-keskus esittää, että määräys muutetaan

muotoon ”ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto”.

Voimassa olevassa asemakaavassa vanha toimisto-asuinrakennus (nro. 2) on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Kaavaselostuksessa ja rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevässä selvityksessä on perusteltu, miksi kohteen suojelu tulisi purkaa. ELY-keskuksen mielestä suojelun purkamista on perusteltu riittävällä tavalla. Esimerkiksi selvityksessä rakennus on todettu huonokuntoiseksi. Lisäksi ELY-keskus näkee, että mittavien muutosten myötä rakennuksen arvoja on menetetty.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Tarja Pirinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

*Kaavanlaatijan vastine:*

*Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistön omistajan aloitteesta. Korttelin 66 muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.*

*Havainnekuva-aineistoa täydennetään sovitelmalla 6-kerroksisesta rakennuksesta. Havainnekuvilla on pyritty esittämään yksi mahdollinen toteuma.*

*Yleisiä määräyksiä voidaan täydentää esitetyn mukaisesti vesialueen rakentamisen osalta.*

*Sr-kaavamääräystä voidaan täydentää esitetyn mukaisesti.*

---

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**Lausunto Liperin kirkonkylän asemakaavan muutos, kortteli 66, Myllyn alue / Liperin kunta**

Liperin Myllyn alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksimerkintöjen tarkistaminen ja uudisrakentamismahdollisuuksien tutkiminen alueelle. Alueen perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020, kun yksi Liperin myllyn keskeisistä teollisuusrakennuksista paloi, eikä myllytoimintaa ole mahdollista käynnistää alueella enää uudelleen. Tavoitteena on muuttaa kiinteistön alue asuin-, matkailu-, majoitus-, liike- ja toimistokäyttöön. Osuusmeijerin päärakennus on osoitettu kaavassa suojeltavana rakennuksena voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A), maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle (ma/mm) ja kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle (ks). Suunnittelun alueen viereinen Liperin satama on osoitettu satama-alueen kohdemerkinnällä (LS1), jonne johtaa laivaväylä. Liperin keskusta niin ikään aivan suunnittelun alueen vieressä on esitetty keskustatoimintojen alakeskuksena (ca).

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää asemakaavamuutosta perusteltuna ja hyvänä alueen kehittämisen mahdollistamiseksi. On hyvä, että asemakaavamuutos laaditaan samaan aikaan Liperin myllyn ja lähiympäristön osayleiskaavan kanssa, jolloin pystytään kytkemään myllyn alueen kehitys paremmin koko lähiympäristön suunnitteluun.

**Pohjois-Karjalan maakuntaliitto**

Markus Hirvonen  
maakuntajohtaja

*Kaavanlaatijan vastine:*

*Ei huomautettavaa. Merkitään tiedoksi.*

Pohjois-Savon ELY-keskus**Liperin kirkonkylän Myllyn alueen asemakaavamuutos, luonnosvaihe**

Liperin kunta on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen (ELY-keskus) lausuntoa Liperin kirkonkylän Myllyn alueen asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta. Suunnittelualue sijaitsee Liperin Myllyn alueella, joka rajoittuu Kirkkolahden rantaan ja Heinävedentiehen (mt 476). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan kaavan merkintöjä ja mahdollistaa asuin-, matkailu-, majoitus-, liike- ja toimistokäyttöön soveltuva uudisrakentaminen alueella. Myllyn alueella perinteinen teollisuustoiminta päättyi kesällä 2020, kun yksi keskeisistä teollisuusrakennuksista paloi. Myllytoimintaa ei ole mahdollista käynnistää alueella enää uudelleen.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen mennessä. ELY-keskus kommentoi tarkemmin kaavan liikenteellisiä vaikutuksia liikenneselvityksen valmistuttua.

Asemakaavaluonnoksen mukaan liikennöinti alueelle on tarkoitus johtaa Heinävedentieltä Meijeritien tai Simananniementien kautta. Kumpikin katuyhteys välittää alueen liikennettä nykyisinkin. ELY-keskus huomauttaa, että voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu Meijerintien liittymää liittymänuolella Heinävedentien LT-alueelle. Kaavaluonnoksessa liittymänuoli on osoitettu Meijerintielle, mutta nuolimerkintä on vain informatiivinen, koska Heinävedentie ei ole asemakaavamuutoksessa mukana. ELY-keskus huomauttaakin, että Heinävedentie tulee ottaa ainakin Meijerintien liittymän alueelta mukaan kaavaan ja Heinävedentien alueelle (LT-alueelle) tulee osoittaa voimassa olevat liittymät liittymänuolin.

Liikenteen aiheuttamalta melulta suojautuminen on huomioitu kaavassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin tulee lisätä Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan luonnokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on ratkaissut Liikennejärjestelmäasiantuntija Henri Heikura.

**Kaavanlaatijan vastine:**

***Heinävedentie otetaan Meijerintien liittymän osalta mukaan kaavaan.***

***Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään esitetyn mukaisesti lisäämällä Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualue osallisiin.***

Pohjois-Karjalan Museo

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaluonnokseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa.

Lähtökohtaisesti museo suhtautuu alueen kehittämiseen ja arvokkaan miljööön ja rakennuskannan hyödyntämiseen myönteisesti. Lisäksi museo pitää alueelta laadittua ns. suppeaa rakennushistoriallista selvitystä (Aavakax Oy, 2022) sekä havainnekuvia (FCG, 2022) asianmukaisina ja hyödyllisinä.

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossa museo piti tärkeänä, että kaavahankkeessa ja alueen kehittämisessä turvataan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot mm. rakennussuojelumerkinnöillä sekä alueen miljööön huomioivalla laadukkaalla suunnittelulla (mm. uudisrakentamisen sijoittuminen, kerrosluku ja julkisivumateriaalit).

Museon näkökulmasta kaavaluonnoksessa on huomioitu em. seikat pääpiirteittäin asianmukaisesti. Tosin museo jää pohtimaan, tulisiko yleismääräyksissä uudisrakentamisen materiaaleihin ja väryykseen antaa tarkempia määräyksiä. Lisäksi museo toivoo, että alueelle kaavaillun asuinkerrostalon kerroslukumäärää (VI) vielä tarkasteltaisiin. Havainnekuvin kerroksia näyttäisi olevan neljä, mutta kaava mahdollistaisi kuusikerroksisen rakennuksen.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa (kaavaselostus s. 21) todetaan, että *kaavan toteutuessa alueen muut rakennukset, paitsi vanha suojeltu osuusmeijeri purettaisiin ja paikalle rakennettaisiin asuinrakennuksia*. Mikäli alueen kehittäminen etenee suunnitelmien mukaisesti ja meijerialueen muut rakennukset jäävät suojelun ulkopuolella, on tärkeää, että vanhaa meijerirakennusta tullaan vaalimaan, kehittämään ja kunnostamaan rakennuksen arvot turvaten. Lopuksi todettakoon, että museo pitää valitettavana, että vanha toimisto-asuinrakennus on päätyntä nykyiseen kuntoon eikä sen säilymiselle nähdä edellytyksiä.

Museonjohtaja

Tarja Raninen-Siiskonen

Amanuenssi /  
rakennettu ympäristö

Mikko Westman

**Kaavanlaatijan vastine:**

**Alueelle on tarkoitus laatia rakentamista ohjaava ohjeellinen rakennustapaohje. Havainnekuva-aineistoa täydennetään sovitelmalla 6-kerroksisesta rakennuksesta.**

PKS Sähkösiirto OY

LIPERIN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 66, MYLLYN ALUEEN ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHE

Olemme merkanneet sinisellä värillä olemassa olevat muuntamot ja punaisella värillä alueelle tulevan puistomuuntamon, joka tarvitsee kaavaan seuraavan aluevarauksen;

- muuntamon suoja-alueen säde on 10m.
- (etäisyysvaatimus puistomuuntamolla 8m lähimpään rakennukseen).
- 20 kV keskijännitemaakaapelin suoja-alue 3m.

Lisäksi alueella sijaitsee 20kV ja 0,4kV maakaapeleita, joiden mahdollisesta sijainnista ja siirrosta kaava-alueella, neuvotellaan erikseen.

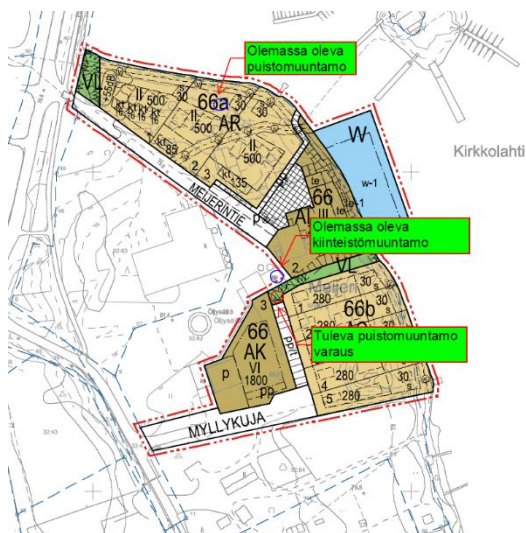
Lisätietoja antaa verkostosuunnittelija Eero Puoskari, puh. (013) 2663 202.

Kunnioittaen

**Enerke Oy** valtakirjalla

*Eero Puoskari*

Eero Puoskari  
verkostosuunnittelija

Kaavanlaatijan vastine:

Osoitetaan ohjeellinen puistomuuntamon paikka AK-kortteliin. VL-alueelle on osoitettu jalankulkyhteys, joten siihen kohti puistomuuntamoa ei voida sijoittaa. Yleisissä määräyksissä sallitaan yhdyskuntateknisesti tarpeellisten laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle.

Osuuskunta MaitoSuomi**MIELIPIDE LIPERIN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KAAVALUONNOKSESTA**

Liperin kunnan elinympäristölautakunta on 22.3.2022 päättänyt asettaa nähtäville Liperin kirkonkylän korttelia 66 koskevan asemakaavan muutosluonnoksen.

Asemakaavan muutos koskee Liperin Myllyn aluetta ja se käsittää kiinteistön 426-405-32-67 (Myllyranta) alueen. Asemakaavan kaavaluonnos rajautuu Osuuskunta Maitosuomen (jäljempänä "Osuuskunta") omistamaan Salmela-nimiseen tilaan (kiinteistötunnus 426-405-32-62). Osuuskunnan omistama kiinteistö on keskeinen osa Liperin Osuusmeijerin aluetta ja sen historiaa. Vaikka kaavamuutos ei kohdistu Osuuskunnan kiinteistöön, vaikuttaa se tosiasiaassa merkittävästikin Osuuskunnan kiinteistöön, siellä oleviin rakennuksiin ja niissä harjoitettavaan toimintaan. Tästä syystä Osuuskunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi esittää mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta seuraavaa:

**Asemakaavan mitoitus**

Alueella on tällä hetkellä voimassa Liperin kunnanvaltuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa pääosin teollisuuskäytössä oleva Liperin Myllyn alue asuinalueeksi. Asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksessa Myllyn alue on kaavoitettu asuinkerrostalojen-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten, erillispientalojen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Osuuskunnan omistama kiinteistö on rajattu asemakaavan muutoksen ulkopuolelle. Osuuskunnan kiinteistö säilyy siten voimassa olevan asemakaavan mukaisella teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osuuskunnan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevat edelleen Osuuskunnan käytössä olevat tilatankkien huoltopiste ja varasto, hakevarasto, lämpökeskus tiilipiippuineen sekä öljysäiliö.

Osuuskunta katsoo, että suunnittelualue on rajattu epätarkoituksenmukaisesti ja että asemakaavan muutos olisi tullut valmistella koko Liperin Myllyn ja Osuusmeijerin aluetta koskien tai vähintäänkin siten, että rajauksella huomioitaisiin muutkin Osuusmeijerin alueeseen kuuluvat kiinteistöt, niillä olevat rakennukset ja niiden asema osana Osuusmeijerin historiaa. Nyt kaavoitus on laadittu koskemaan vain yhtä Osuusmeijerin alueen korttelia. Tämä johtaa esimerkiksi siihen, että myymälä-varastorakennus ja siinä kiinni oleva lämpökeskus kuuluvat jatkossa kahdelle eri asemakaava-alueelle.



Osuuskunnan mukaan kaavoittamalla kerrallaan vain pieniä osia tosiasiasa yhtenäisen kokonaisuuden muodostavasta alueesta ajaututaan väistämättä tilanteeseen, jossa olemassa olevan rakennuskannan käyttöä ei voida maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) (jäljempänä myös "MRL") 50 §:n mukaisesti edistää tehokkaasti. Asemakaavan rajaaminen tällä tavoin vaikuttaa merkittävästi myös suunnittelualan ulkopuolella olevien alueiden omistajien rakennuksiin ja ympäristöön ja sitä kautta heidän etuihinsa. Lisäksi tällainen kaavoittaminen on omiaan aiheuttamaan ristiriitoja suunnittelualan ja sitä ympäröivien maanomistajien välillä, eikä se edistä MRL 5 §:ssä alueiden käytön suunnittelulle asetettuja tavoitteita eikä MRL 12 §:ssä rakentamiselle asetettuja tavoitteita.

#### Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutoksen kanssa samaan aikaan on vireillä osayleiskaavan muutos koskien Liperin kirkonkylän Myllyn aluetta ja sen lähiympäristöä. Alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa sekä osayleiskaavan muutosluonnoksessa esitetty paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi (sr).

Yleiskaavassa olevilla suojelumerkinnöillä ja -määräyksillä ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia alueilla, joilla on voimassa asemakaava. MRL 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ainoastaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

MRL 57 §:n mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavan muutosluonnos ei sisällä suojelumerkintää tai -määräystä siitä, että alue olisi paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas. Asemakaavan muutosluonnoksen yleismääräyksissä vain todetaan, että uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöön ja maisemaan ja että maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaselostuksessa mainitaan alueen paikallinen merkittävyys, mutta jätetään huomioon ottamatta se, miten tämä vaikuttaa käytännössä alueen maankäyttöön ja rakentamiseen.

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Osuuskunta katsoo, ettei asemakaavan muutos vastaa MRL 54 §:ssä asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia. Asemakaavan muutosta koskevassa kaava-aineistossa ei ole riittävästi arvioitu ja selvitetty alueen suojelutarpeita eikä otettu huomioon osayleiskaavan suojelumääräystä ja -merkintää alueen paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta asemasta. Kaavoituksessa ei myöskään ole arvioitu sitä, miten suunnittelualueelle suunniteltu uudisrakentaminen vaikuttaa alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miten suunnittelualan ulkopuoliset rakennukset istuvat muuttuvaan maisemakuvaan.

Merkittävänä huomiona Osuuskunta pitää sitä, ettei Osuuskunnan kiinteistöllä olevan tiilipiipun merkittävyyttä ja suojelutarvetta ole kaava-aineistossa lainkaan arvioitu. Tiilipiipulla on keskeinen ja tunnusomainen asema Osuusmeijerin alueella, ja tästä syystä sen säilyminen alueella tulee taata. Selvityksistä puuttuu kokonaan arvio myös siitä, miten alueelle suunnitellut muutokset vaikuttavat nimenomaan esimerkiksi tiilipiippuun ja sen toimintaan ja miten sen yhteensopivuus suunnittelualueelle suunniteltuihin rakennuksiin varmistetaan.

Kaava-aineistossa ei ole myöskään huomioitu sitä, että Osuuskunnan kiinteistöllä olevat lämpökeskus ja hakevarasto ovat kiinni sellaisissa rakennuksissa, jotka kuuluvat asemakaavan muutoksen kohteena olevalle kiinteistölle 426-405-32-67. Lämpökeskuksen kanssa samassa rakennuksessa kiinni oleva ja edelleen käytössä oleva myymälä-varasto on kaava-aineistossa esitetty purettavaksi, samoin kuin hakevarastossa kiinni oleva, kiinteistölle 426-405-32-67 kuuluva varastorakennus. Kaava-aineistossa on jätetty kokonaan arvioimatta näiden mahdollisten rakennusten purkamisten vaikutukset jäljelle jääviin rakennuksiin. Kaava-aineisto on myös sillä tavoin ristiriitainen, ettei sitä voida rakennuslupavaiheessa tosiasiallisesti noudattaa ilman poikkeuslupahakemuksia.

Osuuskunta katsoo, ettei asemakaavan muutosluonnos perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, siten kuin MRL 9 §:ssä edellytetään. Osuuskunnan mukaan kaavamuutoksen vaikutuksia on tarpeen selvittää laajemmin ja perusteellisemmin erityisesti Osuuskunnan omistaman kiinteistön osalta. Kaavaluonnosta muutettaessa on huomioitava uudisrakentamisen vaikutukset jo olemassa oleviin, suunnittelualan ulkopuolisiin rakennuksiin ja arvioitava esimerkiksi sitä, mitä arkkitehtuurisia, taloudellisia, sosiaalisia, ympäristöllisiä ja maankäytöllisiä vaikutuksia uudisrakentamisella on näihin rakennuksiin ja niiden toimintaedellytyksiin.

## Liikenne ja turvallisuus

Myllyn alueen asemakaavan muutosluonnoksen kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaan asemakaavakarttaan on osoitettu pysäköimispaikat ja ohjeelliset pysäköimispaikat merkinnällä p. Merkinnällä pp on osoitettu ohjeellinen polkupyörien pysäköimispaikka. Asemakaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on esitetty pysäköimispaikka p, joka on kaavoitettu kiinni Osuuskunnan kiinteistön rajaan ja Osuuskunnan kiinteistöllä olevan hakevaraston viereen. Polkupyörien ohjeellinen pysäköimispaikka on kaavoitettu myös asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK), autojen pysäköimispaikan viereen.

Merkittävänä huomiona Osuuskunta pitää sitä, että Osuuskunnan kiinteistöllä oleva hakevarasto on jostain syystä jätetty kokonaan pois havainnekuvista ja siihen kuuluva lastaus- ja huoltoalue on korvattu nurmialueella ja autojen pysäköimispaikalla. Osuuskunta esittää, että hakevarasto ja siihen kuuluva lastaus- ja huoltoalue säilytetään ja huomioidaan kaava-aineistossa. Perusteita niiden poisjättämiselle ei ole olemassa.

Hakevarasto toimii tällä hetkellä varastona. Osuuskunta harjoittaa alueella tilatankkien huoltoa ja varastointia, jotka edellyttävät raskaan liikenteen kulkemista. Asemakaavan muutosluonnoksessa ei ole huomioitu lainkaan Osuuskunnan harjoittamaa toimintaa ja siitä ilmenevää ympäristövaikutusta alueelle. Toiminta vaatii laajoja maa-alueita, joilla tilatankkeja varastoidaan, ja mikäli lähistölle on suunnitteilla asutusta, edellyttää toiminta jatkossa myös erityisiä suoja-aitoja ja -alueita, kun huomioidaan toiminnasta esimerkiksi lapsille ja kotieläimille aiheutuva turvallisuusriski.

Lisäksi kaava-aineistossa ei ole huomioitu sitä, että Osuuskunnalla on Myllyrannan kiinteistöä (426-405-32-67) rasittavat tieoikeudet. Osuuskunnan omistamalle kiinteistölle on perustettu 20.10.2020 pidetyssä kiinteistötoimituksessa kulkuyhteydet Myllyrannan kiinteistölle. Kiinteistötoimituksen toimituspöytäkirjan mukaan kulkuyhteydet perustetaan toimituspöytäkirjan liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti. Osuuskunnan kiinteistölle on perustettu oikeus 8 metriä leveään tiehen sekä 7 metriä leveään ennestään olevaan tiehen kiinteistön 426-405-32-67 Myllyranta alueella. Oikeudet käyvät ilmi kiinteistörekisterissä tunnuksilla K38149 ja K37824. Edellä mainittuja kulkuoikeuksia ja niiden vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin ei ole kaavaluonnoksessa huomioitu. Myös hakevaraston huolto- ja lastausalue ja siihen liittyvä rekka- ja huoltoliikenne on jätetty kaavaluonnoksessa huomioimatta.

Osuuskunta katsoo, että suunnittelualue tulee sekä autojen että polkupyörien pysäköimispaikkojen, nurmialueiden sekä kulkuyhteyksien osalta kaavoittaa uudelleen Osuuskunnan kulkuoikeudet ja olemassa olevat rakennukset huomioiden. Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyksissä on tärkeää huomioida yhteyksien sujuvuus ja kohteiden turvallinen saavutettavuus. Liikennejärjestelyissä on lisäksi otettava huomioon hakevaraston sekä tilatankkivarastoinnin sijainti sekä se, että nämä toiminnot vaativat jatkossa lastausta, nostureita ja raskaan kaluston käyttöä.

#### Lämpöliiketoiminnan vaikutukset alueelle

Osuuskunta harjoittaa kiinteistöllään myös lämpöliiketoimintaa. Osuuskunnan lämpöliiketoiminnan on tarkoitus jatkaa alueella kaavamuuoksista huolimatta. Lämpöliiketoiminta voi aiheuttaa merkittäviä ympäristövaikutuksia alueelle, joita ei ole kaava-aineistossa arvioitu lainkaan. Lämpöliiketoiminnasta voi aiheutua erityisesti lähiympäristöön suunnitelluille asuinalueille haitallisia päästöjä ja meluhaittaa. Näin ollen Osuuskunta katsoo, että kaavoituksessa tulisi huomioida Osuuskunnan harjoittamasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövaikutukset sekä muut mahdolliset turvallisuusriskit alueen lähiympäristölle.

### Taloudelliset vaikutukset

MRL 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavamuutos on Osuuskunnan käsityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä hallintolain 6 §:n hyvän hallinnon periaatteisiin sisältyvän yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, koska se kohtelee alueen maanomistajia epäyhdenvertaisesti tuoden kohtuutonta taloudellista etua muutosehdotusalueen kiinteistölle, samalla tuottaen kaavan tarkoitukseen verrattuna kohtuutonta haittaa alueen muille maanomistajille.

Kaavoituksella saatava taloudellinen etu syntyy pelkästään muutosalueen omistajalle, naapurikiinteistöjen omistajien saadessa osakseen vain haittoja ja menetyksiä. Asemakaavan muutos aiheuttaa kiistatta myös muuta taloudellista haittaa Osuusmeijerin alueen muiden osien suunnittelulle, koska se rajoittaa näiden muiden osien rakennusmahdollisuuksia ylipäänsä. Asemakaavamuutos aiheuttaa näin ollen muille maanomistajille MRL 54 §:n mukaista kohtuutonta haittaa, joka voidaan välttää esimerkiksi kaavoittamalla koko Osuusmeijerin alue yhdessä ja yhdenvertaisuusperiaatetta noudattaen.

#### Kaavanlaatijan vastine:

*Asemakaavan muutostyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Osuuskunnan kanssa on käyty keskustelua osuuskunnan hallussa olevan alueen mukaan ottamisesta kaavoitettavaan alueeseen, mutta Osuuskunnalla ei ole ollut halua aloittaa kaavoitusta omistamalleen alueelle. Osuuskunnalla on mahdollisuus hakea halutessaan kaavoitusta omistamalleen alueelle. Mikäli kunta aloittaisi kaavoituksen Osuuskunnan omistamalla alueella ilman kaavoitussopimusta, joutuisivat muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Asemakaavan ollessa pääasiassa yksityisen edun vaatima ja maanomistajan tai haltijan aloitteesta laadittu, vastaa maanomistaja kaavan laatimisen ja käsittelyn kustannuksista.*

*Alueellinen vastuumuseo on pitänyt esitettyjä merkintöjä ja määräyksiä riittävinä rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Uudisrakentamisen maisemallisia vaikutuksia on tarkasteltu 3D-mallikuvien avulla ja vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksessa. Palautteessa esiintuotu tiilipiippu ja sen suhtautuminen uudisrakentamiseen on ollut osana 3D-aineistoa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus vähenee ja kerroskorkeus vähenee Myllykujan varren AK-alueella lukuun ottamatta. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden maisemavaikutusten voidaan siis katsoa lievenevän. Alueella sijaitsevalle meijerirakennukselle on osoitettu suojelumerkintä, eli meijerirakennus tulee säilymään ja toimimaan muistumana alueen historiasta. Osuuskunta voi päättää itsenäisesti savupiipun suojelemisesta ja tähdätä omalla toiminnallaan savupiipun säilymiseen osana maisemakuvaa.*

*Kaavan toteuttaminen edellyttää myös nykyisten rakennuksien purkamistöitä. Mainitut lämpökeskus ja hakevarasto ovat kiinni kaava-alueella sijaitsevissa rakennuksissa. Rakennusten purkaminen ei edellytä poikkeuslupahakemuksia ja ne on mahdollista purkaa myös nykytilanteessa koska rakennukset eivät ole asemakaavassa suojeltuja. Kaava-alueen ympäristö ja toiminnot on huomioitu arvioitaessa kaavan vaikutuksia*

*Havainnekuvassa on pyritty esittämään yksi mahdollinen alueen toteutusvaihtoehto. Asemakaavaratkaisu ei pakota rakennusten purkamiseen. Hakevarasto sekä siihen liittyvä lastaus- ja kuormaustoiminta tulee ensisijaisesti osoittaa toiminnanharjoittajan omistamalta alueelta. Osuuskunnan omistama alue ei kuulu kaavoitettavaan alueeseen, joten näitä toimintoja ei ole kaavaratkaisussa tai havainnekuva-aineistossa tutkittu. Kaavoitettavan alueen lähiympäristö ja sen toiminnot on huomioitu kaavaa laadittaessa. Osuuskunnan alueella ei ole sellaista toimintaa, joka estäisi kaavassa esitetyn maankäytön ja rakentamisen.*

*Kaavassa on osoitettu katualueina Meijerintie, joka nykyäänkin toimii kulkuyhteytenä alueelle. Alueen eteläpuolelle on osoitettu Myllykuja-niminen katu. Meijerintieltä ja Myllykujalta on molemmilta kulkuyhteys osuuskunnan omistamalle kiinteistölle. Toteutuessaan kaava parantaa kulkuyhteyksiä alueelle. Osuuskunnan esiin tuomat rasitteet on siis huomioitu kaavassa.*

*Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään esille tuodun lämpöliiketoiminnan aiheuttaman melun osalta.*

*Osuuskunta esittää, että kaavamuutoksella aiheutettaisiin MRL:n 54§:n mukaista kohtuutonta haittaa maanomistajille ja esittää, että näitä haittoja voidaan välttää kaavoittamalla koko Osuusmeijerin alue yhtäaikaaisesti. Toteutuessaan kaava parantaa myös osuuskunnan alueen liikenneyhteyksiä osoitetuilla uusilla katuyhteyksillä. Asumisen osoittamisen alueelle ei voida katsoa muodostavan osuuskunnan toiminnalle kohtuutonta haittaa alueen muun lähiympäristön ollessa pääasiassa asuinkäyttöön osoitettuja alueita. Osuuskunta on nykytilanteessa käyttänyt toisen maanomistajan alueita myös omaan toimintaansa. Kaavan toteutuessa osuuskunnan tulee keskittää toimintansa omalle alueelleen. Myöskään tämän seikan ei voida katsoa muodostavan kohtuutonta haittaa, koska lähtökohtaisesti toiminta ei voi perustua naapurikiinteistön vapaaseen käyttöön. Osuuskunnalla on mahdollisuus hakea omistamalleen alueelle kaavamuutosta.*