

Julia Virkkala

Liperin kunta
PL 20
83101

Vastine

Vastine Myllyn alueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatuun palautteeseen

Kaavan ehdotusvaiheen aineisto on pidetty nähtävillä 18.8.-18.9.2022. Kaavaan on ehdotusvaiheen jälkeen tehty muutoksia ja kaavaehdotus on tehtyjen muutosten vuoksi päätetty asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, jotta osallisten riittävät vuorovaikutusmahdollisuudet voidaan varmistaa.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausuu seuraavaa:

Kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa kaavan yleisiä määräyksiä esitettiin täydennettäväksi siten, että määräyksiin lisätään: "Vesialueelle rakennettaessa tulee selvittää mahdollinen vesilain mukaisen luvan taive." Lisäksi sr-kaavamerkintään liittyvää määräystä esitettiin muutettavaksi siten, että määräykseen lisätään: "Emien merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto". Muutokset on toteutettu esitetyllä tavalla.

Rakennettun kulttuurilympäristö

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä 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 mahdollisuuksia tarkastella kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä tutkia mahdollisia suojeluarvoja. "Liperin myllymiljö" -selvityksessä on tarkasteltu myös kohteiden kuntoa.

Liperin osuusmeijerin vanha päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr. Siilien on liitetty asianmukaiset kaavamääräykset.

Yleiskaavaehdotuksessa mylly-meijeri-alueen ydinosat on osoitettu kaavamerkinnällä sr (Paikallinen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue). Sen kaavamääräys on: "Alueen suunnittelemisessa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen futaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olevaan rakennuskantaan. Ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto." Tämän huomioimiseksi voisi uuden rakentamisen sovittamista koskevaa kaavaehdotuksen ensimmäistä yleismääräystä täydentää niin, että siihen sisällytettäisiin ympäristön ja maiseman lisäksi myös rakennettu kulttuuriympäristö.

Ehdotusvaiheeseen on täydennetty havaintokuva-aineistoa (FCG-arkkitehdit, 2022) kerrostalon osalta. Uusissa havaintokuvissa kerrostalo on esitetty myös kuusikerroksisena. Kuusikerroksinen rakennus tulisi muodostumaan lähinnäisemassa ja näkyvässä Kirkkolahden yli Myllyn alueen hallitsevimaksi rakennukseksi alistaen muun muassa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaimman kohteen eli vanhan osuusmeijerin rakennuksen. Nelikerroksinen asuinkerrostalo sopeutuisi korkeudeltaan paremmin alueen rakennuskantaan. Lisäksi AK-korttelialueelle esitetty rakennusoikeus 1800 k-m² on varsin hyvin toteutettavissa myös neljään kerrokseen, ottaen huomioon asemakaavaehdotuksen erittäin väljän rakennusalan. Enimmäiskerroslukua voisi vielä harkita ennen päätöksentekoa kaavaehdotuksesta.

On myönteistä, että kaavan yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeet (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2022). Ohjeet ovat varsin yleispiirteiset ja niiden sisältöä voisi harkita terävöitettäväksi. Julkisivumateriaaleja koskevat ohjeet olisi parempi nostaa asemakaavaan sitoviksi määräyksiksi. AK-korttelialueella voi ympäristöön soveltuvimpana pitää teollisuusmiljöölle tyypillistä tiiltä tai rappausta tai näiden yhdistelmää. Pienemmissä rakennuksissa voi sallia laajemman materiaalivalikoiman. Hirsi vaikuttaa alueelle vieraalta julkisivumateriaaliita.

On toivottavaa, että myllyn alueen uudisrakentaminen mahdollistaisi laadukkaan, viihtyisän ja ajallisesti kestäväan ympäristön. Sen sijaan laadullisesti vaatimattomalla ja asuinkerrostalon kohdalla liian korkealla rakentamisella voidaan saada aikaan esimerkiksi taajamakuvallisia ja maisemallisia vaurioita pitkäksiin aikaa.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljani Jokinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Julia-Pekka Vartiainen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Kaavanlaatijan vastine:

Voimassa olevassa kaavassa alueen korkein sallittu kerrosluku on V (viisi). Voimassa olevaan kaavaan nähdän korkein sallittu kerrosluku nousisi siis yhdellä. Rakentamiskorkeuden soveltumista maisemarakentamiseen on tutkittu 3D-mallinnuksella, josta otettuja kuvia on liitetty kaavan aineistoon. Tutkielmien perusteella korkeampi rakennus tulee näkymään kaukomaisemassa, mutta todennäköisesti meijerirakennus ei sille kuitenkaan jäisi alisteiseksi järven puolella korkeamman rakennuksen sijoituessa kauemmas rannasta. Kerroslukua voidaan tarkistaa voimassa olevan kaavan mukaisesti viiteen.

Rakennustapaohjeet on laadittu ohjeellisina. Tavoitteena on korkealaatuinen ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen. Tähän tavoitteeseen voidaan päästä useammalla toteutustavalla. Kaavan yleismääräysten mukaan uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön ja maisemaan ja maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustapaohjeissa on haluttu antaa väljyyttä materiaalivalintoihin. Lausunnossa esiin nostettu teollisuusmiljööstä muistumana toimiva tiili on yksi mahdollinen julkisivumateriaali. Kuitenkin myös muilla julkisivumateriaaleilla toteutettu, rohkeasti omaa aikaansa edustava rakennusratkaisu voi olla miljööseen sopiva.

Kaavaan on ehdotusvaiheen jälkeen tehty tarkistuksia pohjoispuolen kortteliin. Käyttötarkoitusta on tarkistettu AR-merkinnästä (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) AKR-merkintään (asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue). Myös rakennusoikeutta on nostettu. Kerrosluku on pidetty ennallaan (II).

Pohjos-Karjalan maakuntaliitto

Lausunto Liperin kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksesta, Myllyn alue

Liperin kirkonkylän Myllyn alueen asemakaavanmuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavatyön tavoitteena on tarkistaa alueen käyttötarkoituksimerkintöjä ja tutkia uudisrakentamissahdollisuuksia.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut aiemmin kaavaluonnoksesta ja saanut lausuntoonsa kaavoittajan vastineen. Maakuntaliitolla ei ole uutta lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Markus Hirvonen
maakuntajohtaja

Kaavanlaatijan vastine:

Ei huomautettavaa. Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Savon ELY-keskus

LAUSUNTO (POSELY/1030/2022oyk muutos ja POSELY/1037/2022ak muutos)

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen luonnosvaiheen lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksia valmisteltaessa, eikä Liikenne -vastuualueella ole näin ollen nähtävillä oleviin kaavaehdotuksiin huomautettavaa.

Myllyn alueen asemakaavaprosessin yhteydessä on laadittu varsin laaja ja yksityiskohtainen liikenneselvitys, mikä nähdään erittäin myönteisenä.

Selvityksessä on tehty myös huomio tarpeesta kaventaa nykyisen Meijeritien liittymäaluetta normaaliksi katuliittymäksi, nyt kun teollisuustoiminta alueella on vähentynyt ja jalankulku ja pyöräily alueella tulevat lisääntymään uuden asutuksen myötä myös seututien 476 (Heinävedentien) kevyen liikenteen väylällä. Meijeritien liittymän kaventamistarve tulee huomioida mahdollisesti laadittavissa Meijeritien ja Myllykujan katusuunnitelmissa ja alueen toteuttamisessa. Lähtökohtaisesti liittymän kaventamisvastuu on kunnalla ja/tai alueen toimijalla, koska kyse on maankäytön suunnittelusta johtuvista muutoksista. Työlupa tiealueella toimimiseen haetaan Pirkanmaan ELY-keskuksesta, jonne Liikenteen lupa-asiat on keskitetty valtakunnallisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi lausunnossa esitetty Meijeritien liittymäaluetta koskeva kohta.

Pohjois-Karjalan Museo

Alueellinen vastuuseo on tutustunut kaavaehdotukseen sekä siihen liittyviin asiakirjoihin ja toteaa niiden perusteella seuraavaa.

Kuten jo kaavan aiemmissa vaiheissa on todettu, museo suhtautuu alueen kehittämiseen ja arvokkaan miljöö ja rakennuskannan hyödyntämiseen lähtökohtaisesti myönteisesti. Aiempien kannanottojen tapaan museo pitää tärkeänä, että kaavahankkeessa ja alueen kehittämisessä turvataan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot mm. rakennussuojelumerkinnöillä ja määräyksillä sekä alueen miljöö huomioivalla laadukkaalla suunnittelulla (mm. uudisrakentamisen sijoittuminen, kerrosluku ja julkisivumateriaalit). Lisäksi vanhaa meijerirakennusta tulee vaalia, kehittää ja kunnostaa rakennuksen arvot turvaten.

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaselistusta ja siihen liittyviä asiakirjoja on täydennetty uusilla havainnekuville (2022) sekä em. rakennustapaohjeella.

Museo pitää täydennyksiä hyödyllisinä. Havainnekuvien perusteella museo esittää, että AK-korttelin suurin sallittu kerrosluku lasketaan nyt esitetystä kuudesta (VI) neljään (IV). Ratkaisulla kerrostalo sopeutetaan paremmin kyläkuvaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat vanha meijerin päärakennus, kirkko ja tiilipiippu säilyvät Kirkkolahden miljöö ja maakunnallisesti arvokkaan maiseman hallitsevina rakennettuina elementteinä.

Lisäksi museo esittää harkittavaksi rakennustapaohjeeseen vieläkin selkeämpiä määräyksiä esim. julkisivumateriaalien ja värityksen sekä laadukkaan suunnittelun suhteen. Museon mielestä ohjeissa tulisi entisestään korostaa uudisrakennusten sopeuttamista olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden materiaaleihin ja väritykseen, kuten punatiileen.

Museonjohtaja Tarja Raninen-Siiskonen

Amanuenssi /
rakennettu ympäristö Mikko Westman

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavanlaatija viittaa ELY-keskukselle kirjoitetussa vastineessa nostettuihin asioihin: Voimassa olevassa kaavassa alueen korkein sallittu kerrosluku on V (viisi). Voimassa olevaan kaavaan nähden korkein sallittu kerrosluku nousisi siis yhdellä. Rakentamiskorkeuden soveltumista maisemarakenteeseen on tutkittu 3D-mallinnuksella, josta otettuja kuvia on liitetty kaavan aineistoon. Tutkielmien perusteella korkeampi rakennus tulee näkymään kaukomaisemassa, mutta todennäköisesti meijerirakennus ei sille kuitenkaan jäisi alisteiseksi järven puolella korkeamman rakennuksen sijoituessa kauemmas rannasta. Kerroslukua voidaan tarkistaa voimassa olevan kaavan mukaisesti viiteen.

Rakennustapaohjeet on laadittu ohjeellisina. Tavoitteena on korkealaatuinen ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen. Tähän tavoitteeseen voidaan päästä useammalla toteutustavalla. Kaavan yleismääräysten mukaan uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöön ja maisemaan ja maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennustapaohjeissa on haluttu antaa väljyyttä materiaalivalintoihin. Lausunnossa esiin nostettu teollisuusmiljööstä muistumana toimiva tiili on yksi mahdollinen julkisivumateriaali. Kuitenkin myös muilla julkisivumateriaaleilla toteutettu, rohkeasti omaa aikaansa edustava rakennusratkaisu voi olla miljööseen sopiva.

Kaavaan on ehdotusvaiheen jälkeen tehty tarkistuksia pohjoispuolen kortteliin. Käyttötarkoitusta on tarkistettu AR-merkinnästä (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) AKR-merkintään (asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue). Myös rakennusoikeutta on nostettu. Kerrosluku on pidetty ennallaan (II).

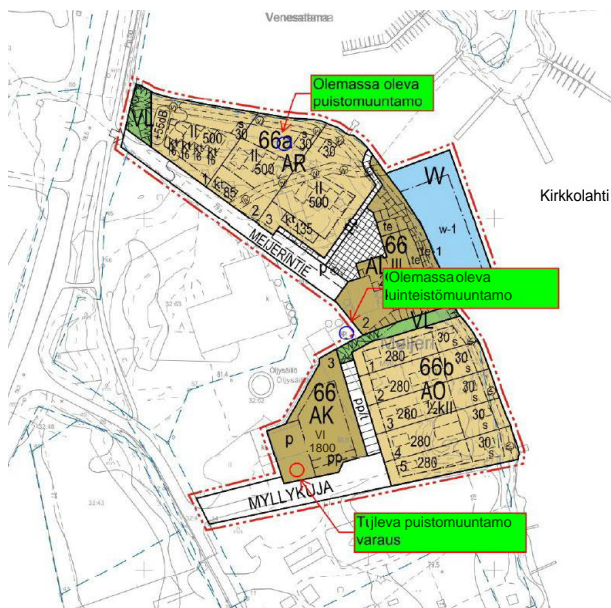
PKS Sähkösiirto OY

LIPERIN KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS, MYLLYN ALUE.OSA
KORTTELISTA 66

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 (1,5m molemmin puolin)

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



Kaavanlaatijan vastine:

Pohjoispuolen puistomuuntamo on merkitty lausunnon mukaisesti et-korttelialuemerkinällä. Alueen keskivaiheilla sijaitseva muuntamo sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, joten sitä ei voida merkitä kaavaan. AK-korttelialueelle merkitään ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.

Kaavan yleismääräysten mukaan yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle. Käytännössä laitteita voidaan sijoittaa tarpeen vaatiin paikkoihin. Maakaapeliin ja puistomuuntamoiden sijoittamisesta ja siirtämisestä neuvotellaan erikseen.

Osuuskunta MaitoSuomi

Asemakaavan muutos koskee Liperin Myllyn aluetta ja se käsittää kiinteistön Myllyranta (kiinteistötunnus 426-405-32-67) alueen. Asemakaavan kaavaehdotus 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. Osuuskunta lausuu asemakaavan kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavan rajaus

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 kaavaehdotuksessa Myllyn alue on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

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 hakevarasto, lämpökeskus tiilipiippuineen sekä öljysäiliö.

Osuuskunta esitti asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa harkittavaksi asemakaavan muutoksen laajentamista koko korttelin 66 alueelle. Kaavan laatija on tältä osin todennut, että kaavoitus on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, ja että Osuuskunnan kanssa on käyty keskustelua Osuuskunnan omistaman kiinteistön ottamisesta osaksi kaavoitettavaa aluetta. Kaavan laatija on myös todennut, että Osuuskunta voi hakea kaavoitusta omistamalleen alueelle.

Osuuskunta ei tunnista väitettä siitä, että Osuuskunnan kanssa olisi käyty minkäänlaista keskustelua Osuuskunnan kiinnostuksesta osallistua alueen kaavoitukseen. Osuuskunta myös katsoo, että vaikka kaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta, ei tämä poista kunnan velvollisuutta tarpeellisen asemakaavan laatimiseen tai sen ajan tasalla pitämiseen siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) (jäljempänä myös "MRL") 51 §:ssä säädetään. Mainitun lainkohdan perusteella yksittäisellä maanomistajalla ei ole oikeutta saada aluettaan kaavoitetuksi, vaan kaavan laatimisen tarpeellisuus kuuluu kunnan ratkaistavaksi. Maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus huomioon ottaen tietyn alueen sisällyttäminen asemakaavoitettavaan alueeseen tai sen jättäminen asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle ei toisaalta voi perustua yksinomaan siihen, että alueen omistaa tietty maanomistaja.

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 kiinteistöä. Tämä johtaa esimerkiksi siihen, että Osuusmeijeriin kuuluvat rakennukset kuuluvat jatkossa kahdelle eri asemakaava-alueelle.

Osuuskunnan mukaan asemakaavan kaava-aineistossa ei ole selvitetty sitä, mihin asemakaavan rajausta perustuu ja minkälaisia maankäytöllisiä perusteita asemakaavan rajaukseen on ollut. Osuuskunnan käsityksen mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus koskee myös asemakaava-alueen rajaamista. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee olla asemakaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät syyt.

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

Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Kaava-aineistossa ei ole Osuuskunnan mukaan riittävästi 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 myymälä-varasto on kaava-aineistossa esitetty purettavaksi, samoin kuin hakevarastossa kiinni oleva varastorakennus.

Vaikka asemakaava ei pakota rakennusten purkamiseen, Osuuskunnan käsityksen mukaan asemakaavaa ei käytännössä voida noudattaa, ellei myymälä-varastoa ja varastorakennusta pureta. Toisaalta kaavaselistukseen liitettyssä suppeassa rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, että lämpökeskuksen kanssa samassa rakennuksessa oleva myymälä-varasto on sisäpinnoiltaan tyydyttävän kuntoinen ja käyttökelpoinen, eikä kyseinen osa rakennusta edellytä välittömiä korjaus- ja muutostoimenpiteitä. Tästä syystä Osuuskunta ihmettelee, miksi rakennusten, ja erityisesti myymälä-varaston, purkamiselle ei ole kaava-aineistossa edes esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Kaava-aineistossa ei ole myöskään selvitetty sitä, miten hakevaraston ja lämpökeskuksen säilyminen turvataan, kun niissä kiinni olevat rakennuksen osat puretaan. Osuuskunnan mukaan kaava-aineistossa tulisi esittää, millä tavalla purkaminen vaikuttaa jo olemassa oleviin rakennuksiin ja niissä harjoitettavaan toimintaan, kuten lämmöntuotantoon, ja miten näiden rakennusten säilyminen kiinteistöllä turvataan.

Joka tapauksessa Osuuskunta toteaa, että suunnittelualueen rakennusten purkaminen aiheuttaa väistämättä sen, että Osuuskunnan tulee vähintäänkin peruskorjata omistamansa rakennukset tai muutoin rakennuksiin kohdistuu myös purkamispainetta. Osuuskunnan mukaan oletuksena ei voi olla se, että asemakaavan toteuttaminen johtaa käytännössä siihen, että myös Osuuskunnan kiinteistöllä olevat rakennukset tulisi purkaa.

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 ja siellä olevien rakennusten osalta. Kaavoituksessa on Osuuskunnan mukaan huomioitava uudisrakentamisen vaikutukset jo olemassa oleviin, suunnittelualueen ulkopuolisiin rakennuksiin ja arvioitava esimerkiksi sitä, mitä arkkitehtuurisia, taloudellisia, sosiaalisia, ympäristöllisiä ja maankäytöllisiä vaikutuksia uudisrakentamisella on näihin rakennuksiin ja niiden toimintaedellytyksiin.

Lämpöliiketoiminnan vaikutukset alueelle

Osuuskunta harjoittaa kiinteistöllään lämpöliiketoimintaa. Lämpöliiketoiminta voi aiheuttaa merkittäviä ympäristövaikutuksia alueelle. Kaavaselostuksessa on lämpöliiketoiminnan osalta vain todettu, että lämpökeskuksesta voi aiheutua lähiympäristöön ajoittain päästöjä ja melua, mutta nämä haitat eivät kaavan laatijan mukaan muodostu merkittäviksi.

Osuuskunnan käsityksen mukaan lämpöliiketoiminnasta aiheutuvia ympäristövaikutuksia ei ole kaava-aineistossa riittävästi arvioitu. Kaava-aineistossa ei ole lainkaan arvioitu sitä, millaisia päästöjä ja minkä tasoista melua lämpöliiketoiminnasta voi aiheutua, ja miten nämä huomioidaan alueen rakentamisessa ja maankäytössä.

Osuuskunta toteaa, että lämpöliiketoiminnasta voi aiheutua erityisesti lähiympäristöön suunnitelluille asuinalueille haitallisia päästöjä ja meluhaittaa, joita Osuuskunnan mukaan tulisi kaava-aineistossa tarkemmin selvittää. 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.

Kaavamuuotos on Osuuskunnan 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.

Osuuskunnan kiinteistön arvo laskee huomattavasti, mikäli kaavaehdotus toteutuu. Taloudellisen arvon menetys on kohtuuton huomioiden se, että vaihtoehtoisia ratkaisuja, joita ei ole kaava-aineistossa Osuuskunnan mukaan riittävästi selvitetty, on olemassa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavanlaatija toistaa luonnosvaiheessa esitetyn huomautuksen siitä, että maanomistajalla on mahdollisuus hakea omistamalleen alueelle kaavoitusta. Osuuskunnan alueelle ei ole maanomistajan toimesta esitetty suunnitelmia muuttaa alueen maankäyttöä, ja siten Osuuskunnan omistaman alueen osalta ei voida katsoa, että voimassa oleva asemakaava ei olisi ajantasainen. Aluetta koskevaan osayleiskaavan muutosehdotukseen muistuttaja on jättänyt lausunnon, jossa toteaa nykyisen asemakaavan mukaisen TY-toiminnan varmistamisen olevan hänelle tärkeää. Mahdollinen muu toiminta kuin nykyinen teollinen toiminta, on esitetty osayleiskaavan muutoksessa (C-alueella) ja tulevaisuudessa mahdollistaa siis ko. toimijan alueella tapahtuvan asemakaavan käyttötarkoituksen muuttumisen tarvittaessa.

Kaavamutoksen kohteena olevalla alueella on tulipalon seurauksena tuhoutunut oleellinen rakennus, eikä voimassa olevan kaavan mukaista toimintaa ole enää mahdollista käynnistää alueella uudelleen. Kaavan rajauksen perustelut on tuotu esiin kaava-asiakirjoissa.

Mainitut lämpökeskus ja hakevarasto ovat kiinni kaava-alueella sijaitsevilla rakennuksissa. Kaavanlaatija muistuttaa, että kiinteistönomistaja voi halutessaan purkaa omistamallaan alueella sijaitsevia rakennuksia myös ilman kaavamuutosta. Kaavanlaatija muistuttaa lisäksi, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus pitää rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Kaavaselostuksessa on kerrottu Osuuskunnan alueella sijaitsevan lämpöliiketoiminnan sijaitsemisesta kaavoitettavan alueen vieressä ja tämän liiketoiminnan aiheuttamista vaikutuksista. Vaikutukset on arvioitu vähäisiksi. Kaavalla on vaikutusta Osuuskunnan alueella sijaitseviin rakennuksiin sikäli, että kaavan toteuttamisvaiheessa rakennukset todennäköisesti puretaan niiltä osin kuin ne sijaitsevat kaava-alueella. Ei ole syytä olettaa, ettei purkamista voitaisi tehdä siten, että Osuuskunnan hallinnassa oleville rakennuksille ei kohdistuisi muuta kuin tilapäistä, täiden aikaista haittaa. Täten näitä vaikutuksia ei ole kaavan laadinnan aikana perusteltua arvioida kaavaselostuksessa esitettyä tarkemmin. Kaavoitettavan alueen lähiympäristö ja sen toiminnot on huomioitu kaavaa laadittaessa. Osuuskunnan alueella ei ole sellaista toimintaa, joka estäisi kaavassa esitetyn maankäytön ja rakentamisen.

Lämpöliiketoiminnan toimintaedellytykset todennäköisesti paranevat, kun kaavassa esitetyt katuyhteydet toteutuvat. Toteutuessaan ne parantavat kulkuyhteyksiä alueelle ja siten tukevat myös Osuuskunnan alueella tapahtuvaa toimintaa.

Osuuskunta esittää, että kaavamuutoksella aiheutettaisiin MRL:n 54§:n mukaista kohtuutonta haittaa maanomistajille. 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. Kaavanlaatija muistuttaa, että osuuskunnalla on mahdollisuus hakea omistamalleen alueelle kaavamuutosta.