

# LIPERIN KUNTA

## VÄLIKANKAAN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2

Asemakaavan muutos koskee korttelia 215 ja 223 ja laajennus tiloja 75:22, 75:28, 75:30, 75:105, 75:116, 243:2, 878:79 ja 0:502.

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen kortteli 237 ja teollisuusrakennusten korttelit 198-200, 215 (osa), 223 (osa), 233-236 sekä niihin liittyviä liikenne-, katu-, lähivirkistys- ja erityisalueita.

### KAAVASELOSTUS 5.9.2022 ehdotus



# Sisällys

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kaavan nimi ja tavoite .....	1
1.2	Alueen sijainti ja rajaus .....	1
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>2</b>
2.1	Alueen yleiskuvaus .....	2
2.2	Rakennettu ja arkeologinen kulttuuriympäristö .....	3
2.3	Liikenneverkko ja -yhteydet .....	3
2.3.1	Joukkoliikenne .....	3
2.4	Tekninen huolto .....	4
2.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	4
2.6	Maanomistus .....	4
2.7	Luonnonympäristö .....	5
2.7.1	Luontoselvitys 2020 .....	5
2.7.2	Luontoselvitys 2022 .....	9
<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>12</b>
3.1	Maakuntakaava .....	12
3.2	Yleiskaava .....	13
3.3	Asemakaava .....	15
3.4	Pohjakartta .....	16
3.5	Rakennusjärjestys .....	16
<b>4</b>	<b>VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT).....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>SUUNNITTELUTAVOITTEET .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUVAIHEET .....</b>	<b>17</b>
6.1	Asemakaavasunnittelun tarve .....	17
6.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
6.2.1	Osalliset .....	17
6.2.2	Vireilletulo .....	17
6.2.3	Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut .....	17
6.2.4	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen .....	17
6.2.5	Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....	20
6.2.6	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen .....	21
6.2.7	Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen .....	21
6.2.8	Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset .....	21
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>22</b>
7.1	Kaavan rakenne .....	22
7.2	Aluevaraukset .....	22
7.2.1	Teollisuus- ja yritysalueet .....	22
7.2.2	Asuinalueet .....	22
7.2.3	Erityisalueet .....	22
7.2.4	Virkistysalueet .....	22
7.2.5	Tie- ja katualueet .....	23
7.3	Kaavan vaikutukset .....	23
7.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
7.3.2	Vaikutukset luontoon .....	25
7.3.3	Vaikutukset talouteen ja palveluihin .....	25
7.3.4	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin .....	25
7.4	Ympäristön häiriötekijät .....	26
<b>8</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>26</b>

## Liitteet

- Asemakaavakartta 1:2000
- Asemakaavan seurantalomake lopulliseen
- Luontoselvitykset (2020 ja 2022, sisällytetty myös kaavaselostukseen)
- Liikenneselvitys (SitoWise 25.5.2022)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Kaavan nimi ja tavoite

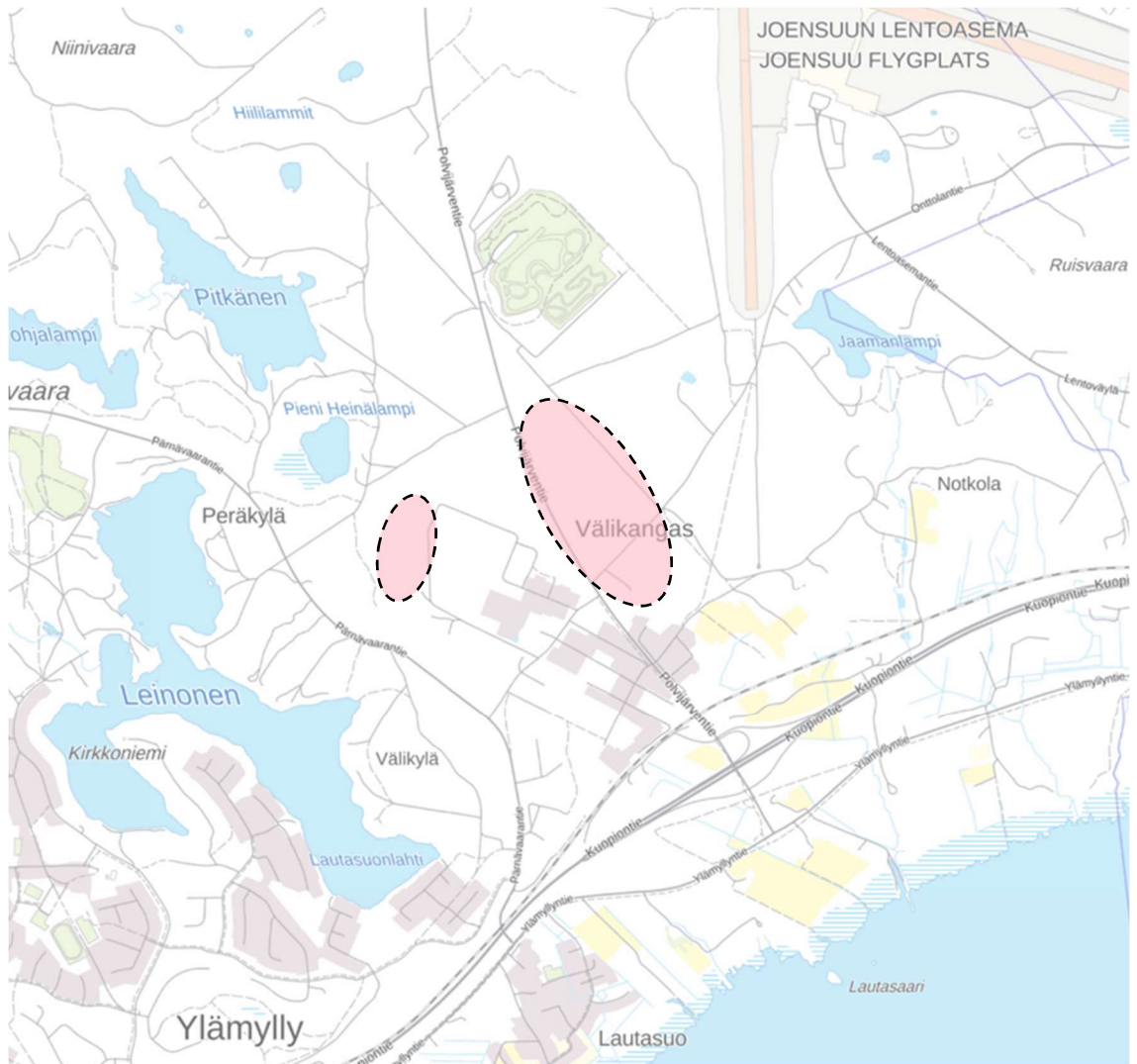
Välikankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus 2.

Suunnittelualue on Liperin kunnan, Metsähallituksen ja osin yksityisten omistuksessa. Tavoitteena on Välikankaan teollisuusalueen länsireunan korttelien 215 ja 233 laajentaminen länteen päin mahdollistamaan ko. tonteilla olevien yritystilojen laajentaminen sekä toisaalla osoittaa uutta teollisuusaluetta Polvijärventien itäpuolelle yleiskaavaa mukaillen.

Kaavanlaadinnassa otetaan huomioon rakentamisen ja liikenteen tarpeet sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen.

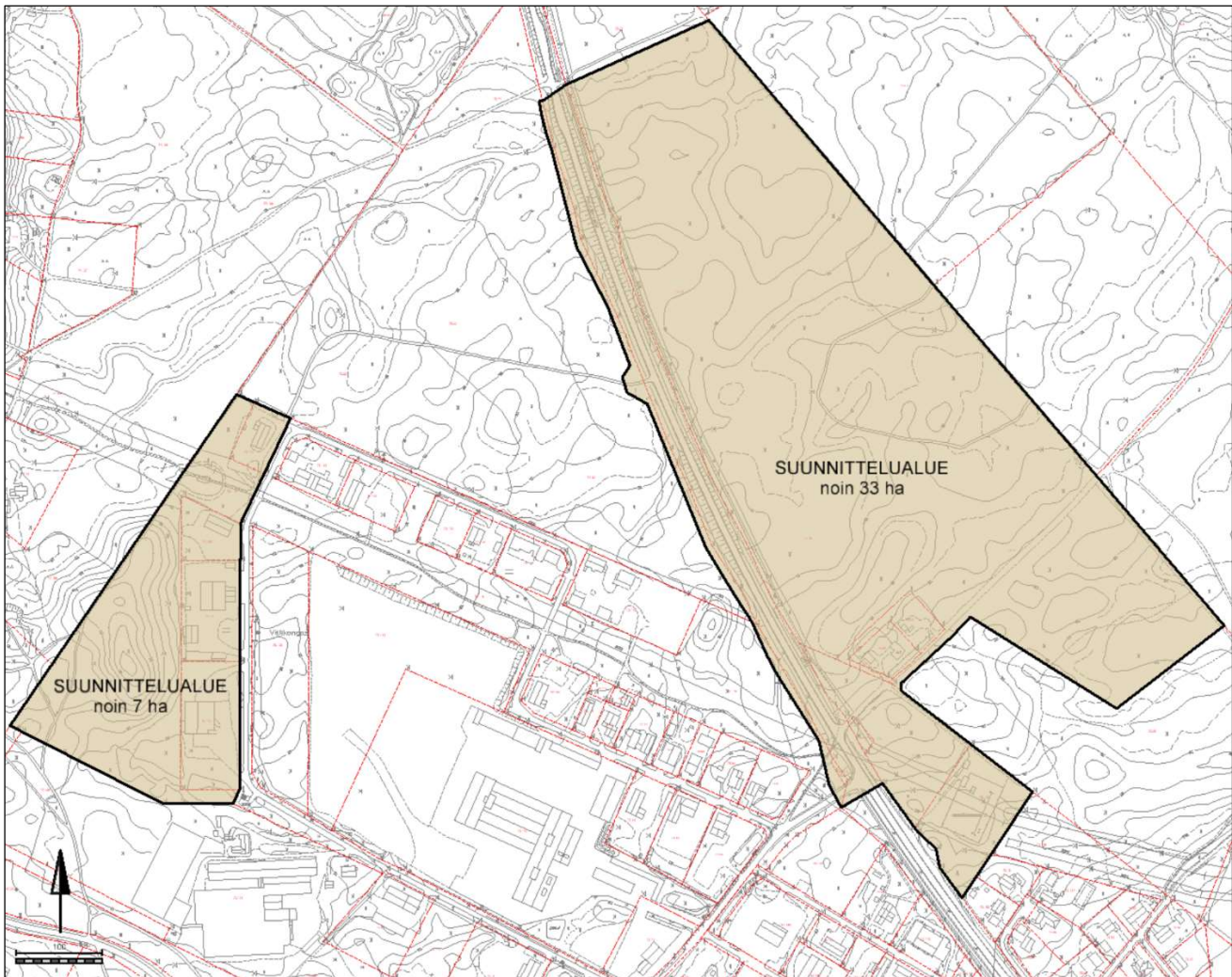
## 1.2 Alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualueet sijaitsevat Ylämyllyn Välikankaan teollisuusalueen pohjoisosassa Polvijärventien itäpuolella ja teollisuusalueen länsireunalla, Joensuun lentokentän läheisyydessä.



**KUVA 1: Asemakaavan muutos- ja laajennusalueiden sijainnit**





KUVA 2: Suunnittelualan raja (pinta-ala yht. noin 40 ha)

## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue (noin 40 ha) sijoittuu välittömästi asemakaavoitetun ja osin rakennetun Välikankaan teollisuusalueen länsireunalle ja Polvijärventien (seututie 502) itäpuolelle. Polvijärventien kautta on sujuva ja välitön yhteys valtatielle 9, joka johtaa läheiseen Joensuuhun ja Ylämyllyn muihin taajama-alueisiin. Myös Joensuun lentokenttä on alueen välittömässä läheisyydessä sen koillispuolella. Valtatien varrella kulkee rautatie.

Alueen maakunnallinen ja paikallinen sijoittuminen on erinomainen, hyvät liikenneyhteydet ja sijoittuminen kahden kehittyvän taajaman, Liperin Ylämyllyn ja Joensuun kaupunkialueen, väli-alueelle.

Länsipuoleisen osin rakennetun teollisuusalueen ulkopuoliset alueet ovat tällä hetkellä rakentamaton mäntymetsävaltaista kangasaluetta. Maasto laajennusalueilla on pääsääntöisesti pieni-piirteistä alueen ollessa korkeusolosuhteiltaan varsin tasaista.

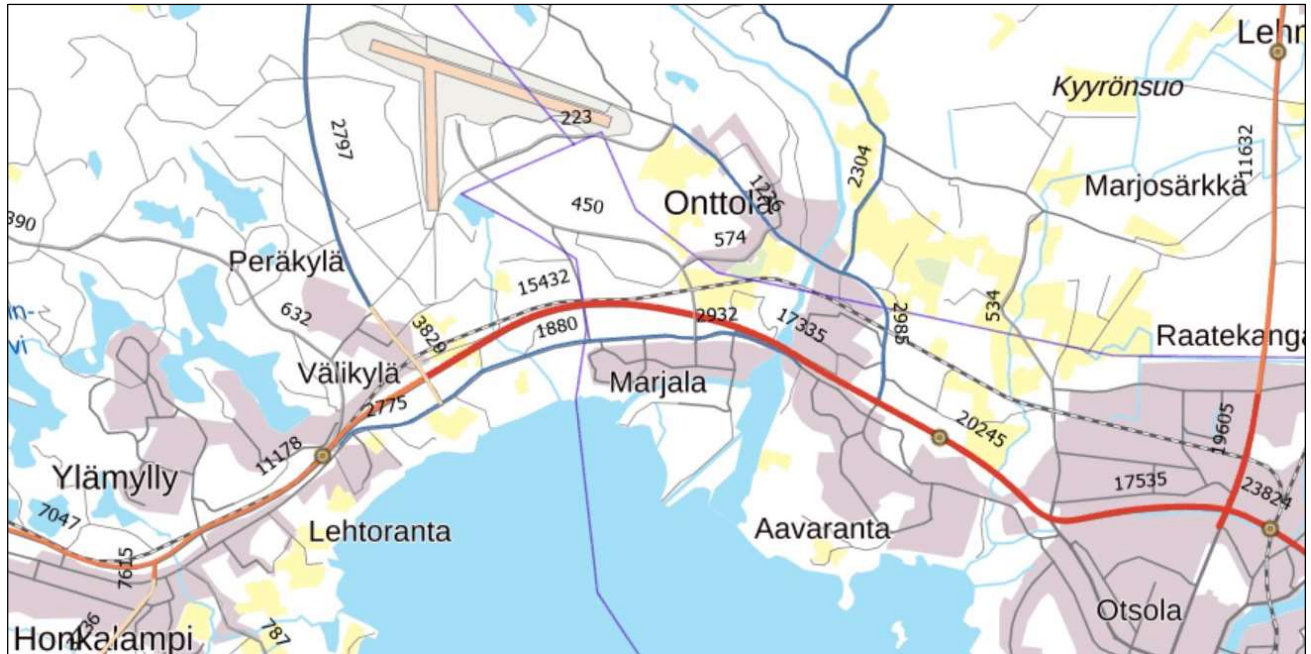
## 2.2 Rakennettu ja arkeologinen kulttuuriympäristö

Nyt kaavoitettavalla alueella ei ole kulttuuriympäristö- tai rakennusperintökohteita.

Alueella ei myöskään tiedetä olevan muinaisjäännoksiä.

## 2.3 Liikenneverkko ja -yhteydet

Polvijärventien kautta on sujuva ja välitön yhteys Joensuuhun ja Ylämyllyn taajamiin johtavalle valtatielle 9. Joensuun lentokenttä on alueen välittömässä läheisyydessä. Valtatien varrella kulkee rautatie. Alla olevassa kuvassa on esitetty tieverkoston nykyisiä liikennemääriä.

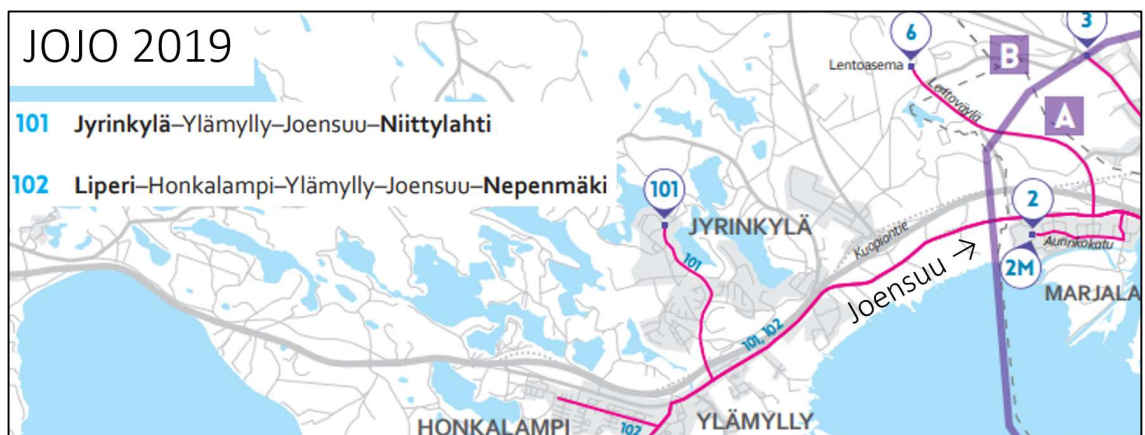


**KUVA 3: Tieverkoston nykyisiä liikennemääriä.**

### 2.3.1 Joukkoliikenne

Alueelle liikennöi seudullista sekä pitkänmatkaista joukkoliikennettä. Pitkänmatkainen joukkoliikenne liikennöi valtatieitä pitkin. Seudullinen joukkoliikenne liikennöi myös Ylämyllyntiellä.

Ylämyllyntietä kulkee bussilinjat 101 ja 102 Liperin ja Joensuun välillä. Polvijärventietä kulkee linja Polvijärvi-Joensuu.



**KUVA 4: Joukkoliikenneyhteyksiä.**

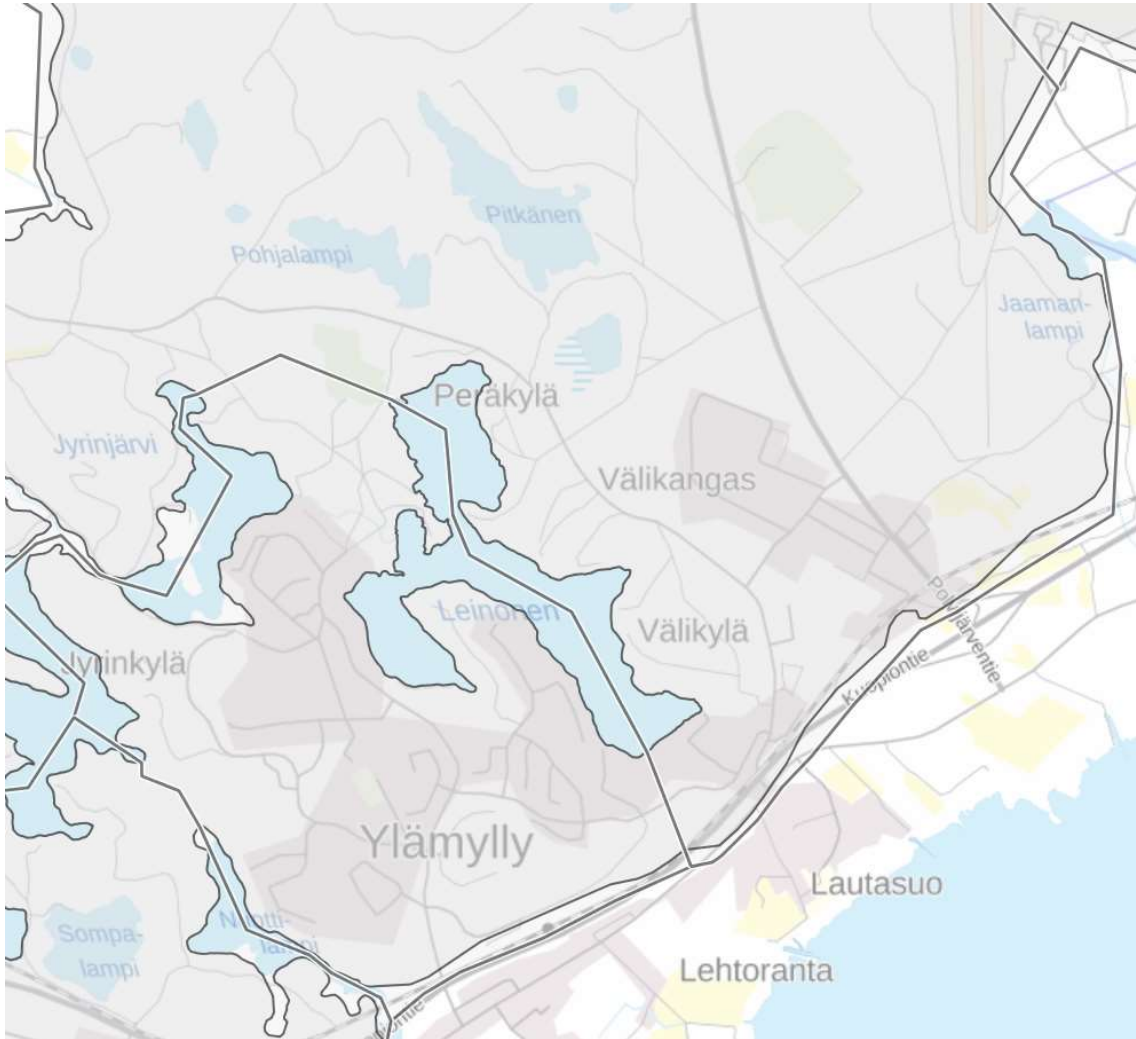


## 2.4 Tekninen huolto

Ylämyllyn taajama kuuluu kokonaisuudessaan kunnan vesi- ja viemärihuollon piiriin.

## 2.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Konivaaran pohjavesialueella, numero/tunnus 0742611, alueluokka: 1E: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva Ylämyllyn lisävedenottamo.



**KUVA 5: Kaava-alue sijoittuu Konivaaran pohjavesialueelle (Karttapalvelu, Liperin kunta, Ympäristö SYKE, 2022).**

Suunnittelualueilla tai niiden läheisyydessä ei ole varsinaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## 2.6 Maanomistus

Asemakaavoitettavat alueet ovat Liperin kunnan, Metsähallituksen ja osin yksityisten omistuksessa.

## 2.7 Luonnonympäristö

Ylämyllyn alueelle on tehty useita luontoselvityksiä viimeisten reilun 20 vuoden aikana. Viimeisimmät luontoselvitykset on tehty vuonna 2020 ja vuonna 2022, koskien Välikankaan asemakaavan laajennusalueita.

Selvityksissä ei alueilla ole todettu mitään erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue on kuivahkoa osin uudistuvaa nuorehkoa mäntykangasta Konivaaran pohjavesialueella.

### 2.7.1 Luontoselvitys 2020

Välikankaan asemakaavan laajennuksen luontoselvitys on tehty vuonna 2020 (Välikankaan asemakaavan laajennuksen luontoselvitys, Liperin kunta. Ympäristökonsultointi Welling Ky, 2020). Luontoselvitys koskee Liperin kunnassa sijaitsevaa Välikankaan asemakaavan laajennusaluetta. Alueen pinta-ala on noin 47 hehtaaria. Alue on pääosin metsätalousaluetta.



**KUVA 6: Luontoselvitysalueen 2020 sijainti ja raja (punaisella).**

#### Selvityksen aineisto ja menetelmät

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 12.7.2020 kulkemalla alue jalkaisin läpi.

Tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnointiin kohteiden kasvillisuutta. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja mahdollisista luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien elinympäristöistä.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi kirjallisuusluettelossa mainittujen lähteiden lisäksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Karpalo-tietojärjestelmä 2020
- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 7/2020
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2020
- Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna VII/2020
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuvat, 23.7.2020

#### Alueen yleiskuvaus

Välikankaan teollisuusalue sijaitsee noin 4 kilometriä Liperin Ylämyllyn taajaman koillispuolella seututien nro 502 varrella sen molemmiin puolin. Luontoselvitysalue sijoittuu välittömästi teollisuusalueen pohjois- ja itäpuolelle.



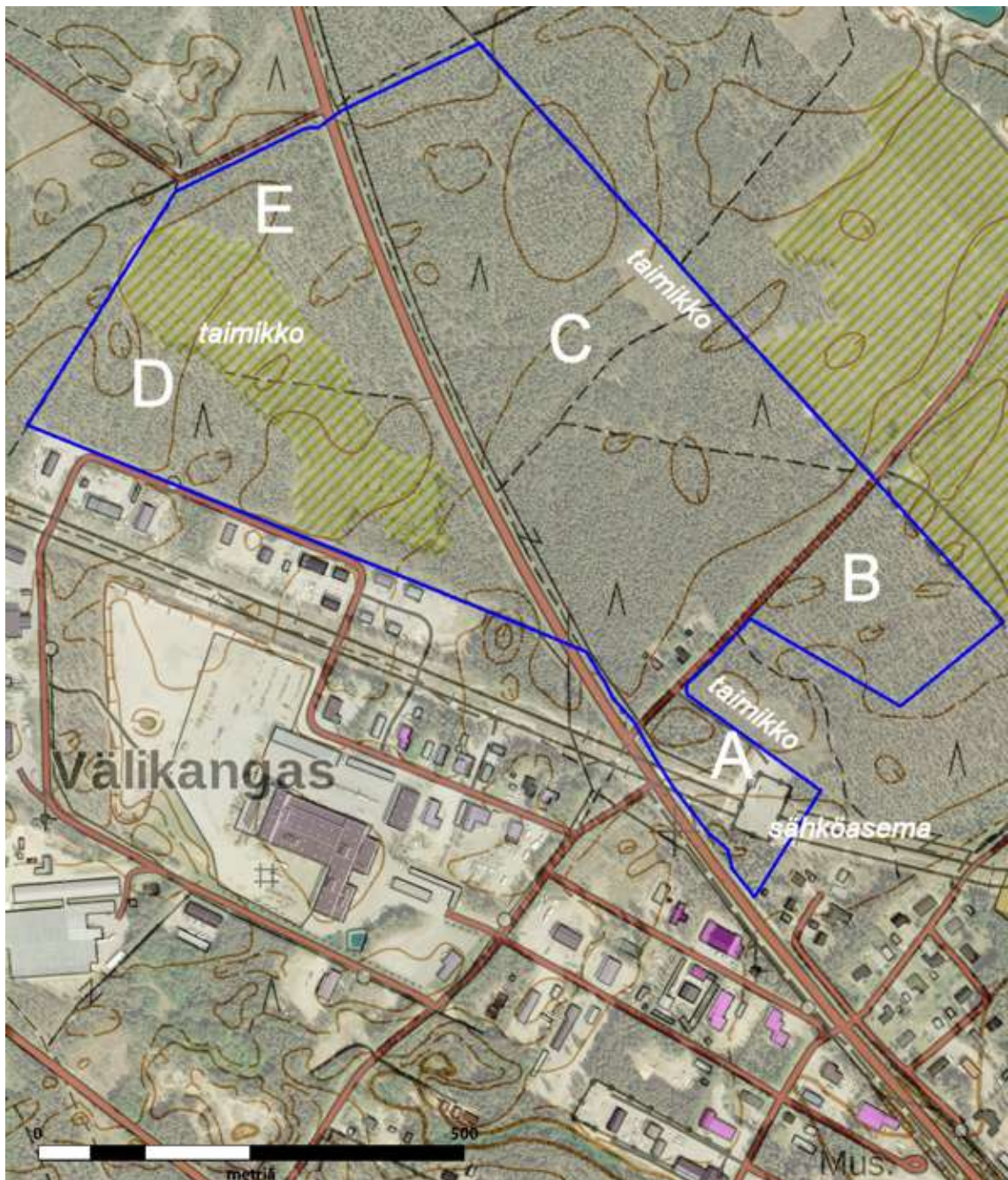
Alue on kokonaisuudessaan kivennäismaata. Vallitsevana metsätyyppinä on kuivahko kangas, tuoreita kangasjuotteja esiintyy pienialaisina maaston notkokohdissa. Pääpuulajina on mänty, puuston ikä vaihtelee 50-90 vuoden välillä.

#### Suojelualueet ja uhanalaiset lajit

Selvitysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu suojelualueita tai pohjavesialueita. Alueelta ei ole tiedossa huomionarvoisten lajien esiintymätietoja (Ympäristöhallinnon Laji-Gis -tietojärjestelmä).

#### Kasvillisuus- ja luontotyypiselvitys

Maastotöiden tulokset esitetään seuraavassa kohdekuvausalueina sekä karttakuvassa.



**KUVA 7: Selvitysalue ja kohdekuvausalueiden sijainti.**



### Alue A

Sähköaseman ja tien välinen metsäkaistale on kuivahkoa kangasta. Puusto on ylispuumäntyä sekä 2-5 -metristä alismäntyä (kuva 10). Ei huomioitavia luontoarvoja.

### Alue B

Varttunutta ja lähes uudistuskypsää kasvatusmännikköä oleva kuivahko, polveileva kangas. Puus-  
toa on harvennettu, männyntaimia yleisesti. Maastossa on pieniä notkopainanteita (kuva 11). Ei  
huomioitavia luontokohteita.



**Kuvat 8 ja 9. Välikankaan teollisuusaluetta. Oikealla selvitysalueeseen kuuluva sähkö-  
asema.**



**Kuvat 10 ja 11. Vasemmalla sähköaseman viereistä metsää, oikealla alueen B mänty-  
kangasta.**

### Alue C

Selvitysalueen suurin yhtenäinen metsäalue on uudistuskypsää mäntykangasta. Kasvillisuustyyppinä vallitsee kuivahko kangas, muutamissa pienissä notkokohdissa kasvillisuus on tuoretta kangasta. Lahopuustoa alueella on niukasti yksittäisinä maapuina. Paikoin sekapuuna on nuorta 4-6 -metristä koivua. Alueen läpi kulkee vanhoja autoreittejä (kuva 12). Lisäksi maastossa on nähtävissä vanhoja puolustusvoimien harjoitusrakenteita (kuva 13).

Ei huomioitavia luontokohteita. Metsäalueella voisi arvioida kuitenkin olevan avoimelta näky-  
mältään maisemallisia ja lähivirkistysmetsällisiä arvoja.



**Kuvat 12 ja 13. Vasemmalla alueen C läpi kulkeva ajoura, oikealla vanhoja puolustusvoimien harjoitusrakenteita.**

### **Luontotyypit**

#### Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppiä.

#### Vesilain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei havaittu vesilain (2:11§) mukaisia vesiluonnon suojelutyyppiin kuuluvia kohteita.

#### Metsälain mukaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei tiedetä sijaitsevan eikä maastokartoituksessa havaittu metsälain (10§) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

#### Uhanalaiset luontotyypit

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja (Kontula ja Raunio 2018) luontotyyppiä. Alueen metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä.

### **Lajit**

#### Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativat lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu Luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisia lajeja eikä niiden elinympäristöjä.

#### Eryteisesti suojeltavat lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

#### Rauhoitetut lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu rauhoitettuja lajeja.

#### Uhanalaiset lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja.

#### Suomen vastuulajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu Suomen vastuulajeja.

#### Silmälläpidettävät ja alueellisesti uhanalaiset lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu silmälläpidettäviä tai alueellisesti uhanalaisia lajeja.



### Yhteenveto

Välikankaan asemakaavan laajennusalueen luontoa leimaavat varttuneet ja osin uudistuskypsät kuivahkot mäntykankaat. Metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä ja niiden lahoppuusto on määrältään ja laadultaan niukkaa. Alueella voidaan katsoa olevan jo kohtalaisen iäkkään puuston perusteella lähivirkistys ja -maisemallisia arvoja.

Selvitysalueella ei ole metsä- tai vesilain mukaisia erittäin tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita eikä uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppisiä. Alueelta ei havaittu luontodirektiivin liitteen IVa mukaisten lajien potentiaalisia elinympäristöjä. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä.

### Kirjallisuus

Eurola, S. (1999). Kasvipeitteemme alueellisuus. Oulanka reports nro 22. Oulanka biological station. University of Oulu.

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. ja Uotila, P. (toim.) (1998). Retkeilykasvio. Luonnontieteellinen keskusmuuseumo, Kasvimuseo. Helsinki.

Hyvärinen Esko, Juslén, Aino, Kemppainen, Eija, Uddström, Annika, Liukko, Ulla-Maija (toim.) (2019). Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 704 s.

Kontula Tytti ja Anne Raunio (toim.) (2018). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018, osat 1 ja 2. Suomen Ympäristö- sarja, nro 5. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö 2018.

Laine, J. ja Vasander, H. (2005). Suotyypit ja niiden tunnistaminen. Metsäkustannus Oy. Hämeenlinna.

Liukko, Ulla-Maija, Heikki Henttonen, Ilpo K. Hanski, Kaarina Kauhala, Ilpo Kojola, Eeva-Maria Kyheröinen ja Janne Pitkänen (2016). Suomen nisäkkäiden uhanalaisuus 2015. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus. 34 s.

Meriluoto, M. ja Soininen, T. (1998). Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Tapio.

#### 2.7.2 Luontoselvitys 2022

Välikankaan Teollisuusalueen länsireunassa jo käytössä olevien tonttien länsipuoleiselle laajennusalueelle tehtiin luontoselvitys kesällä 2022 (FM Jari Hietaranta, Ekotoni Ky).

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen maastotyöt tehtiin 14.7.2022 kulkemalla alue jalkaisin läpi. Luontoselvityksen tarkoituksena oli löytää kaava-alueella sijaitsevat metsälain (10 §), luonnonsuojelulain (29 §) ja vesilain (2:11 §) mukaiset arvokkaat elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyypit. Lisäksi havainnoitiin kohteiden kasvilajistoa. Maastotöiden yhteydessä tehtiin samalla havaintoja alueen linnustosta. Maastokäynnin aikana sää oli noin +20 ja aurinkoinen.

Maastotöiden lisäksi selvityksessä käytettiin hyväksi seuraavia aineistoja ja lähteitä:

- Ympäristöhallinnon Laji-GIS -tietojärjestelmä 7/2020
- Maanmittauslaitos, kartta- ja ortokuva-aineisto 2020
- Metsäkeskus, erityisen tärkeät elinympäristökuvat, 23.7.2020



**KUVA 14. Selvitysalueen rajaus**





**Kuvat 15 ab.** Alueen kasvillisuus on tavanomaista kuivahkoa mäntykangasta. Puusto on käsiteltyä.



**Kuvat 16 ab.** Suppakuoppa ja sen lähiympäristöä. Puusto on laajennusalueella voimakkaasti siemenpuu asentoon harvennettua kuivahkoa kangasta tai nuorta taimikkoo ja muutosalueella kasvillisuutta ei käytännössä ole.

#### Suojelualueet ja uhanalaiset lajit

Selvitysalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu suojelualueita. Alueelta ei ole tiedossa huomionarvoisten lajien esiintymätietoja Ympäristöhallinnon Laji Gis – tietojärjestelmän tietojen perusteella.

#### Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

Teollisuusalueen länsipuolinen laajennusalueen metsä on kuivahkoa, varttunutta mäntykangasta. Alueella on myös nuorta mäntytaimikkoo alueen eteläosassa. Geomorfologisesti muusta ympäristöstä on suppakuoppa nykyisen Välikankaan teollisuusalueen pohjoispuolella. Muutosalueella kasvillisuutta ei käytännössä ollut lainkaan.



**Kuvat 17 ab.** Suppakuopan kasvillisuutta; lajistossa mm puna-ailakki, metsälauha, idänkattara, punanata, koiranputki, rätvänä, heinätahtimö, huopaohdake ja tuoksusimake.

Havainnot alueen linnustosta olivat melko vähäiset. Varmasti myös myöhäisellä inventointiajankohdalla oli merkitystä, mutta joitain havaintoja alueen lajistosta maastossa tehtiin. Monet eivät varmastikaan pesi alueella:

Metsäviklo 1 p, Peippo 1 Äp, Talitiainen 1 p, Kirjosieppo 1 yl, Räkättirastas, yl

#### Havaintojen yhteydessä käytetyt lyhenteet:

DIR = EU:n lintudirektiivilaji  
EN = erittäin uhanalainen lintulaji Suomessa  
EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji  
NT = silmällä pidettävä lintulaji Suomessa  
VUL = vaarantunut lintulaji Suomessa  
k = koiraspukuinen  
n = naaraspukuinen  
kn= koiras ja naaras  
pm = maastopoikanen  
p = paikallinen  
Äp = laulava paikallinen  
yl = ylilentävä

#### Luontotyytit

##### Luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppiä.

##### Vesilain mukaiset luontotyytit

Selvitysalueella ei ole vesilain (2:11§) mukaisia vesiluonnon suojelutyyppeihin kuuluvia kohteita.

##### Metsälain mukaiset luontotyytit

Selvitysalueella ei ole www.metsaan.fi tietokannan perusteella sijaitsevan eikä maastokartoituksessa havaittu metsälain (10§) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

##### Uhanalaiset luontotyytit

Selvitysalueella ei havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja (Raunio ja muut, 2009) luontotyyppiä. Alueen metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä.

#### Lajit

##### Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativat lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu Luontodirektiivin liitteen IV(b) mukaisia lajeja eikä niiden elinympäristöjä.

##### Erityisesti suojeltavat lajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

##### Uhanalaiset lajit ja Suomen vastuulajit

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja lajeja.

##### Luontodirektiivin I liitteen lajit (linnut) ja Suomen uhanalaislajisto (linnut)

Selvitysalueella ei tiedetä esiintyvän eikä maastokäynnillä havaittu silmälläpidettäviä tai alueellisesti uhanalaisia lajeja. Maastokäynti toteutettiin verraten myöhään linnustokartoituksen kannalta, mutta alueen nykyinen luonto antaa perustellusti aiheen olettaa, että lajisto on melko niukkaa.

### Yhteenveto

Välikankaan asemakaavan laajennusalueen luontoa leimaavat varttuneet ja osin uudistuskypsät kuivahkot mäntykankaat. Metsät ovat metsätaloustoimin käsiteltyjä ja niiden lahoppuusto on määrältään ja laadultaan hyvin niukkaa. Puusto on yksilatvuksista, noin 60–90-vuotiasta. Myös lehtipuustoa on hyvin niukalti.

Selvitysalueella ei ole metsä- tai vesilain mukaisia erittäin tärkeitä elinympäristöjä, luonnonsuojelulain mukaisia luontokohteita eikä uhanalaisiksi luokiteltuja luontotyyppejä. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä tai linnustoa.

### Kirjallisuus

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. ja Uotila, P. (toim.) (1998). Retkeilykasvio. Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo. Helsinki.

Hyvärinen Esko, Juslén, Aino, Kemppainen, Eija, Uddström, Annika, Liukko, Ulla-Maija (toim.) (2019). Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 704 s.

Kontula Tytti ja Anne Raunio (toim.) (2018). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018, osat 1 ja 2. Suomen Ympäristöjärjestö, nro 5. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö 2018.

Liukko, Ulla-Maija, Heikki Henttonen, Ilpo K. Hanski, Kaarina Kauhala, Ilpo Kojola, Eeva-Maria Kyheröinen ja Janne Pitkänen (2016). Suomen nisäkkäiden uhanalaisuus 2015. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus. 34 s.

Meriluoto, M. ja Soinen, T. (1998). Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Tapio.

## 3 Suunnittelutilanne

### 3.1 Maakuntakaava

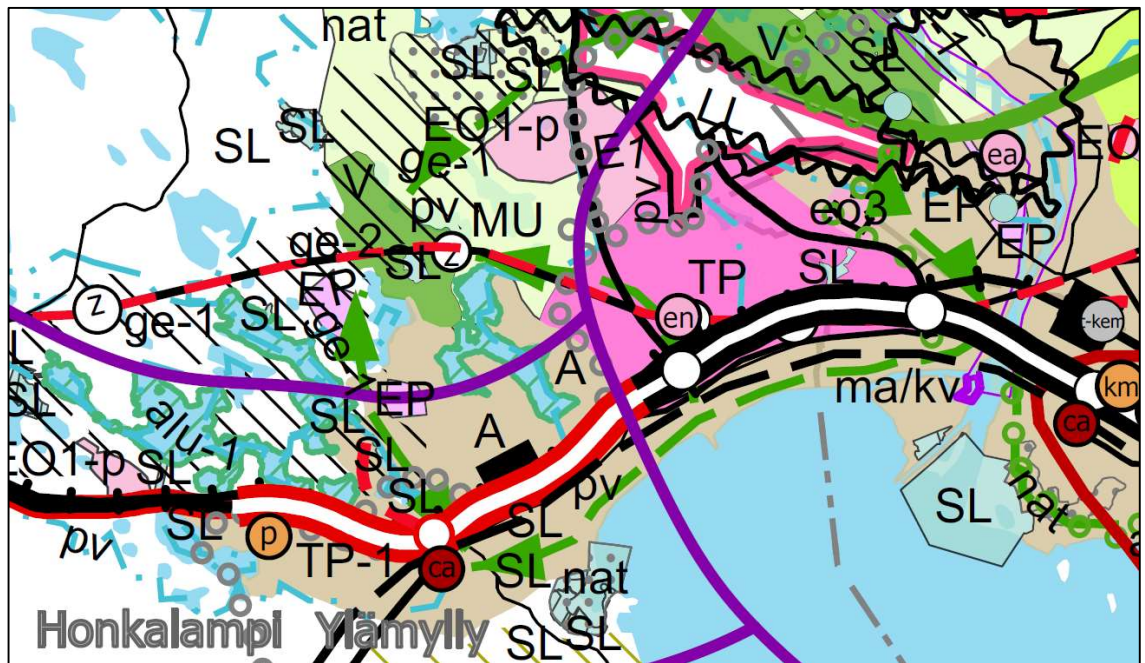
Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe on vahvistettu valtioneuvostossa 2007, kaavan 2. vaihe ympäristöministeriössä 2010, 3. vaihe ympäristöministeriössä vuonna 2014 ja 4. vaihe ympäristöministeriössä 18.8.2016.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti 21.12.2015 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaavatyö oli luonteeltaan kokonaismaakuntakaavan tarkistus eli tavoitteena oli saattaa maakuntakaava ajan tasalle. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus määräsi 23.11.2020 maakuntakaavan tulemaan voimaan. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 kumosi voimaan tultuaan kaikki aikaisemmat voimassa olevat neljä vaihemaakuntakaavaa.** Vain 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet jäivät edelleen voimaan. Kyseessä on siis koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Maakuntakaavassa 2040 suunnitteluala on työpaikka-alue (TP). Suunnitteluala koskee myös merkintä tärkeästä tai vedenhankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (pv) Konivaara. Lisäksi nuolimerkinnällä on osoitettu viheryhteystarve (Hirsiniemi-Pärnävaara). Suunnittelualan eteläpuolella kulkee 110 kV pääsähkölina (Joensuu-Etelä-Savo, Joensuu-Viinijärvi) ja osoitettu varaus ohjeelliselle 400 kV pääsähkölinalle (Huutokoski-Kontiolahdi).





**KUVA 18. Ote Pohjois-Karjalan voimassa olevasta maakuntakaavayhdistelmästä**

#### Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe

Maakuntakaavatyö jatkuu vaihemaakunta-kaavojen laadinnalla. Maakuntahallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe, jonka pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Vaihemaakuntakaavan käynnistyspäätöksen yhteydessä maakuntahallitus käsitteli ja hyväksyi vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) luonnoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 25.5.–26.6.2020. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.10.2020 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihemaakuntakaavan kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla 30.4. - 31.5.2021. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1.vaihemaakuntakaava etenee kohti kaavaehdotusta. Tavoitteena on hyväksyä maakuntakaava 2040 1.vaihe maakuntavaltuustossa 2022.

Vaihemaakuntakaavasta käytetään nimeä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe, koska se täydentää hyväksyttyä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 -kaavaa.

**Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen ehdotuksessa ei kohdistu merkintöjä Ylämyllyn Välikankaan teollisuusalueen asemakaavan laajennus 1 -alueelle.**

### 3.2 Yleiskaava

Asemakaavoitettavaa aluetta koskettaa kolme voimassa olevaa osayleiskaavaa; 20.6.2000 vahvistettu Ylämyllyn osayleiskaava (osittain pohjoisemman laajennusalueen alueella), ja 25.1.2010 hyväksytty Ylämyllyn osayleiskaavamuutos ja 15.11.2004 hyväksytty Marjala-Onttola-Pilkko-Puntarikoski osayleiskaava

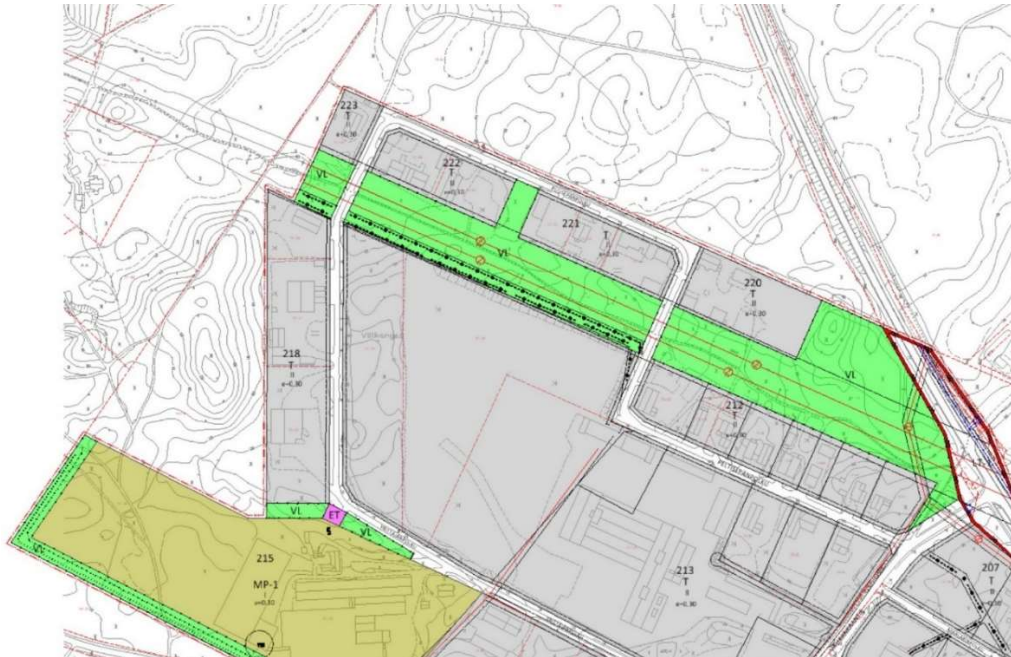
20.6.2000 vahvistettu Ylämyllyn osayleiskaava on voimassa siltä osin kuin 25.1.2010 hyväksytty Ylämyllyn osayleiskaavamuutosta ei ole vahvistettu. Nyt suunniteltavalle alueelle on osoitettu mm. seuraavia merkintöjä: teollisuus- ja varastoalue (T, TY-res), erityisalue (ET), lähivirkistysalue (VL), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) sekä tärkeä pohjavesialueen raja (pv 1).



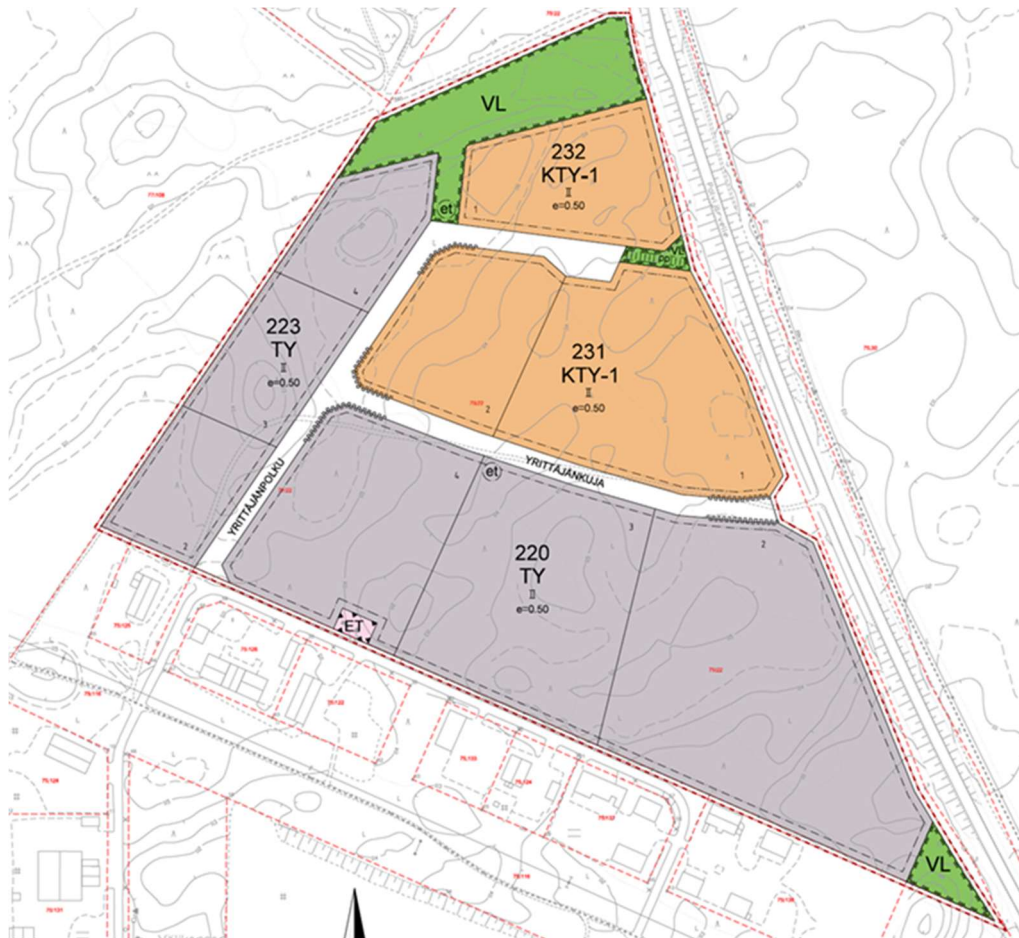


### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueet rajautuvat välittömästi voimassa oleviin asemakaavoihin.



KUVA 22: Ote Ylämyllyn ajantasa-asemakaavasta.



KUVA 23: Välikankaan asemakaavan laajennus 1, kv hyväksynyt 30.5.2022



### 3.4 Pohjakartta

Suunnittelualueella on käytössä Liperin kunnan ylläpitämä numeerinen 1:2000 mittakaavainen asemakaavan pohjakartta.

### 3.5 Rakennusjärjestys

Liperin kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

## 4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat nyt asemakaavoitettavaa aluetta erityisesti seuraavilta osin:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan **monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä**. Luodaan **edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi** sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat **joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa**.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta **arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä**.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä **viheralueverkoston jatkuvuudesta**.

## 5 Suunnittelutavoitteet

Alue on Liperin kunnan omistuksessa. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue teollisuus- ja liikerakentamista varten.

Kaavanlaadinnassa otetaan huomioon rakentamisen ja liikenteen tarpeet sekä näiden toimintojen yhteensovittaminen.

## 6 Asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheet

### 6.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Välikankaan teollisuusalue alkaa olla aika täyteen rakennettua. Yleiskaavan mukaisesti on tarve varautua teollisuusalueen mahdolliseen laajentamiseen.

Voimaan tultuaan, asemakaava sisältää tonttikapasiteettia teollisuuden tarpeisiin tarvittaessa hyvinkin nopealla aikataululla.

### 6.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 6.2.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2000) myötä asemakaavoituksen ominaisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että eri intressiryhmien (osallisten) mahdollisuus osallistua asioiden käsittelyyn on riittävän laajaa, oikeisiin asioihin kohdistuvaa ja oikein ajoittuvaa.

Suunnitteluun osallistutetaan päättäjät, kuntalaiset ja ne intressiryhmät, joita tarkastelun alueen kehittäminen erityisesti koskettaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### Keskeiset osalliset:

- Liperin kunta, hallintokunnat, päättäjät
- Maanomistajat
- Lähialueen asukkaat ja muut toimijat
- Kuntalaiset
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Pohjois-Savon ELY-keskus liikenne- ja infrastruktuuri
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan sähkö Oy
- Fingrid Oyj
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan Virkistysreitistöyhdistys ry
- Teknisten verkkojen haltijat

#### 6.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas) on pidetty nähtävillä 17.10.2019-10.11.2019.

#### 6.2.3 Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut

Kunta on käynyt neuvotteluja alueen asemakaavan laadinnasta Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa.

#### 6.2.4 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.3.–13.4.2020. Siitä annettiin kahdeksan (8) lausuntoa. Seuraavassa on **tiivistelmä lausunnoista ja vastineet niihin.**

##### **1. Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, lausunto 8.4.2020:**

Maakuntaliitto lausui kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta joulukuussa 2019, pyytäen huomioimaan maakuntakaavamerkinnot. Nyt maakuntaliitto huomauttaa, että asemakaavaluonnoksen kartalla tai selostuksessa ei ole selkeästi kerrottu, miten Pyhäselän rannan ja Pärnävaaran välinen viheryhteystarve turvataan. Asemakaavassa on jätetty suojaviheralueita, joille selostuksen mukaan on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä tai ulkoilureitti. Asemakaavassa olisi hyvä täsmentää mahdollistaako tehty ratkaisu viheryhteyden toteuttamisen koko matkalla Pyhäselän rannan ja Pärnävaaran välillä.

Maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavalaajennuksen kaavaluonnokseen.

### **Vastine:**

Maakuntakaavan viheryhteystarve -merkintä on periaatteellinen. Yhteys on mahdollista toteuttaa osin Välikankaan teollisuusalueen läpi jo asemakaavoitetulla viherkäytävällä ja toisaalla Polvijärventien itäpuolella kiertäen koko teollisuusalueen sen pohjoispuolitse edelleen Pärnävaaralle.

## **2. Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, lausunto 15.4 2020:**

Kaavaluonnoksessa osoitetut ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuus- ja varasto- (TY) sekä liike- ja toimistorakentamisen (KTY) korttelialueet sijoittuvat pohjavesialueelle. ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksiin on sisällytetty määräyksiä pohjaveden pilaamisen estämiseksi.

### **ELY-keskus lausuu pohjavesialueiden osalta seuraavaa:**

Pohjavesialueen määrittämisen ja luokituksen osalta asemakaavaluonnoksen alueella pohjavesialueen luokka on muuttunut ja vanhat pohjavesialueet 0742611 A ja B on yhdistetty. Uusi pohjavesialue on Konivaara, numero/tunnus 0742611, alueluokka: 1E: *Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.* Pohjavesialueella sijaitsee käytössä oleva Ylämyllyn lisävedenottamo. Pohjavesialue luokitellaan E-luokkaan usean 2 vesienhoitoasetuksen mukaisen E-luokituksen johtavan pohjavedestä suoraan riippuvaisen ekosysteemin vuoksi. ELY-keskuksen tiedossa olevia lähteikköjä ei sijaitse kaavaluonnoksen alueella.

Kaavamerkinnoissa- ja määräyksissä on huomioitu kohdealueen sijoittuminen pohjavesialueelle. Lisäksi kaavamääräyksissä on syytä tuoda informatiivisesti esille, että pohjavesialueella on kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pääsääntöisesti kielletty. (Liperin kunnan ympäristönsuojelumääräykset 2019, 5 §).

### **Asuminen**

Kaavaselostuksessa mainitaan, että alueelle on nykytilanteen mukaisesti osoitettu yhden rakennuspaikan erillispientalojen (AO-2) korttelialue. AO-2 -korttelialueelle on kaavakarttaan merkitty olemassa olevan asuinrakennuspaikan muodostavat kiinteistöt, yhteensä yli 6000 m<sup>2</sup>, yhdeksi tontiksi tonttitehokkuudella  $e=0,25$ , mikä tarkoittaisi n.1500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusoikeus vaikuttaa varsin suurelta yhdelle asuinrakennuspaikalle. Myös kaavamääräyksessä on annettu rakentamisen määrää koskevia tonttikohtaisia määräyksiä, mikä jättää tontin rakentamismahdollisuudet tulkinnanvaraiseksi. Teollisuustoiminnan sijainti lähellä asumista muodostaa aina riskin asumisviihtyvyydelle, minkä vuoksi asuinrakentamisen määrää alueella ei tulisi nykyisestään merkittävästi lisätä. ELY-keskus esittää kaavaan selvennettäväksi, millaista rakentamista alueella olevalle asuinrakennuspaikalle on tarkoitus mahdollistaa.

### **Virkistys ja luonnonympäristö**

Rakentamiseen osoitetut alueet ulottuvat kaava-alueen pohjoisosassa myös yleiskaavojen M ja MU-alueille. Kaavaselostuksessa tätä yleiskaavojen ohjausvaikutuksesta poikkeavaa ratkaisua ei ole perusteltu. Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, onko suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ulkoilun ohjaamistarvetta tai olemassa olevia virkistysreittejä sekä miten riittävät viheryhteydet on turvattu.



ELY-keskus esittää, että kaavassa tulee tarkastella em. reitistöjä ja viheryhteyksiä koskevat tarpeet sekä näiltä osin suunnittelualan kytkeytymistä myös ympäröivään maankäyttöön.

ELY-keskus esittää myös, että luontoselvitys tehdään, vaikka kaavan lähtötietojen ja ilmakehätarkastelun perusteella kaava-alueella ei todennäköisesti ole merkittäviä luontoarvoja, asian varmistamiseksi.

**Vastine:**

Kaavamääräyksiin lisätään, että pohjavesialueella on kaikkien jätevesien maahan imeyttäminen pääsääntöisesti kielletty.

AO-2 -korttelissa rakentamistehokkuudeksi osoitetaan  $e=0.15$  ( $e=0.25$  sijaan). Näin ko. alueille ei mahdollistu liian suuria rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia asuinrakentamiselle. Kaavamerkintähän sallii asutuksen ohella alueelle soveltuvaa ympäristöhäiriötöntä yritys-, toimisto-, varasto ym. toimintaan liittyvää rakentamista enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

Maakuntakaavassa on todettu viheryhteystarve. Ko. merkintä on periaatteellinen. Yleiskaavatasolla yhteys on mahdollista toteuttaa nyt asemakaavoitettavan teollisuusalueen pohjoispuolisen rakentamiselta vapaan alueen kautta. Yhteys on mahdollista toteuttaa myös osin Välikankaan teollisuusalueen läpi jo asemakaavoitetulla viherkäytävällä ja toisaalla Polvijärventien itäpuolella kiertäen koko teollisuusalueen sen pohjoispuolitse edelleen Pärnävaaralle.

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2020.

**3. Pohjois-Savon ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue, lausunto 8.4.2020**

P-S ELY-keskus tuo lausunnossaan esille Polvijärventiehen liittyviä liikenteellisiä kannanottoja.

**Vastine:**

Lausunnossa mainittu liikenneselvitys on laadittu ja se on liitetty osaksi kaava-aineistoa.

**4. Pohjois-Karjalan museo, lausunto 6.4.2020:**

Alueella ei sijaitse tunnettuja Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriperintöä. Lidar-korkeusmallin perusteella kaava-alueella on kuitenkin nähtävissä kuoppia, jotka saattavat olla Joensuun lentokentän pommituksessa syntyneitä kraattereita, pyyntikuoppia tai muita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Museo ei edellytä kaava-alueen arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia, mutta museon edustajan toimesta tarkastetaan alueella korkeusmallissa näkyvät anomaliat ja havainnoista laaditaan asianomaisille lähetettävä raportti ennen kaavan etenemistä seuraavaan vaiheeseen.

**Vastine:**

Museo ei ole vielä toimittanut mainitsemaansa korkeusmallitarkastelua kunnalle.

**5. Suomen Metsäkeskus, itäinen palvelualue, lausunto 25.3.2020:**

Metsäkeskus painottaa, että kaavoituksessa ja sen ratkaisujen toteuttamisessa tulee ottaa huomioon mm. ympäristötukisopimukset, jotka ovat voimassa 10 vuotta. Sopimusaikana tehdyt toimenpiteet voivat johtaa tuen takaisin perintään. Lisäksi kaavoittajan tulee ottaa huomioon se, että metsälaki on voimassa yleisvaikutteisissa yleiskaavoissa ainoastaan V ja M -alkuisilla aluemerkinnoilla. Esimerkiksi ns. valkoisella alueella metsälaki ei ole voimassa.

**Metsäkeskuksen yksityiskohtaisia huomioita kaava-alueesta:**

Alueella ei ole metsäkeskuksen tiedossa olevia metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei ole ympäristötukikohteita eikä muita tiedossa olevia monimuotoisuuskohteita. Alue sijaitsee II-luokan pv-alueella. Luonnosvaiheen kaavamerkinnoissa ja määräyksissä alue pääosin TY, KTY-1, EN ja EV alueita, joissa ei sovelleta metsälakia.

## **6. Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, lausunto 8.4.2020:**

Asemakaavan alueella sijaitsevat Fingridin 110 kV voimajohtot Huutokoski-Kontiolahti ja Varkaus-Kontiolahti. Pidemmällä aikavälillä kantaverkon kehittämisessä on varauduttu myös uuteen 400 kV voimajohtohankkeeseen Huutokoski-Kontiolahti, joka sijoittuu asemakaava-alueelle. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa on varaus tälle uudelle 400 kV voimajohtolle merkinnällä ohjeellinen pääsähkolinja.

### **Vastine:**

Sille osin kuin kaava-alueelle sijoittuu nykyistä 110 kv voimajohtoa, kaavaan merkitään sähköjohtoaluevaraus-merkintä 62 m leveänä (varautuminen 400 kV voimajohtoon). Merkintään sisällytetään maininnat voimajohtojen rajoituksista istutuksille, jotka tulee ottaa huomioon alueiden tarkemmissa toteutus suunnitelmissa. Kyseinen johtoalue sijoittuu jo nykyisellään alueen halki kulkevalle lähivirkistysalueelle (VL), jonka leveys on noin 60 m. Näin ollen johtoaluevaraus ulottuu osittain teollisuuskortteleiden (pääasiassa jo rakennettujen) sisäpuolelle.

## **7. Telia Finland Oyj, lausunto 18.3.2020**

Teliällä ei lausuttavaa kaavaluonnokseen.

## **8. Pohjois-Karjalan sähkön lausunto 24.3.2020**

Lausunnossa esitetään uusille ns. puistomuuntamoille osoitettavat aluevaraukset. Lisäksi alueella oleva 20 kV ilmajohto tarvitsee kaavaan johtoaluevarauksen (leveys 6m).

### **Vastine:**

Lausunnon mukaisesti muuntamoille osoitetaan aluevaraus merkinnällä; **et** Yhdyskuntateknistä huoltoa (muuntamo) varten varattu alueen osa. Ilmajohdolle osoitetaan ”sähköjohtoa varten varattu alueen osa” -merkintä.

## **9. Liperin Moottorikerho ry/Pohjois-Karjalan Virkistysreittiyhdistys ry, lausunto 5.4.2020:**

Yhdistykset lausuvat, että alueella nykyisin olevalle kelkkauralle tulisi varata kaavoihin sijoituspaikka. Sijoituksen tulisi mahdollistaa uran jatkuminen nykyisille linjoille Polvijärventien varteen ja Jyrin kylän suunnasta tulevaan uraan. Yhdistykset toivovat nykyisen kelkkauralinjauksen säilymistä, mutta lausunnossaan esittävät myös vaihtoehtoista, osayleiskaavan linjauksen mukaista linjausta kelkkauralle.

### **Vastine:**

Moottorikelkkauran sijaintia ei ratkaista tässä asemakaavassa, vaan erillisissä reittisuunnitelmissa.

### **6.2.5 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yksi (1) mielipide.

#### **Henkilö A, mielipide 13.4.2020:**

Asemakaavaluonnoksen perusteella henkilö A esittää, että alueen kaavoittamista teollisuuskäyttöön kannattaisi vielä selvittää, koska alue sijaitsee Konivaaran E-luokan pohjavesialueella ja jonka alueelle on jo sijoitettu runsaasti riskitoimintoja.

Henkilö A kommentoi alueen saavutettavuudesta, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin viitaten, että alueen saavutettavuus ei vielä toteudu kappaleessa 7.2 todetulla ”Polvijärventien varsilla suojaviheralueet *mahdollistavat tarvittaessa* myös esim. kevyen liikenteen väylän rakentamisen, jatkamalla alueen eteläpuolista jo rakennettua kevyenliikenteen väylää Polvijärventien varrella”. Hän esittää, jotta valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulisivat riittävällä tavalla huomioitua, tulee kevyenliikenteen väylä sisällyttää asemakaavaan liikenneympyrän ja muiden

tielinjausten tavoin vähintään niihin suuntiin, joihin suurin osa kevyenliikenteen työmatkaliikenteestä suuntautuu (Polvijärventie etelään päin sekä Jyrin suuntaan Välikankaantielle ja Pärnavaarantielle).

Henkilö A esittää asemakaavaselostuksen luonnoksen virheiden korjauksia seuraaviin asemakaavaluonnoksen selostuksen kappaleisiin:

Kappale 2.6 – mainitsee, että pohjavesialue on luokiteltu keväällä 2020 luokkaan E. Lisäksi huomauttaa, että suunnittelualueen läheisyydessä on mm. seuraavia ympäristöhäiriöitä (esim. melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä) aiheuttavia toimintoja: nykyinen teollisuusalue, Ylämyllyn moottorirata, ajoharjoittelurata, Hiililampien soranottoalue, lentokenttä, pylväsmuuntamot, pilaantuneet maa-alueet, öljysäiliöt, viemäriverkostoon kuulumattomat kiinteistöt, tiestön suolaaminen, vaaralliset kuljetukset tiellä ja radalla.

Kappale 2.8 -huomauttaa, että asemakaavaselostuksessa on syytä mainita, että kaavoitettavana oleva alue on osa geohistoriallisesti arvokasta Jaamankankaan aluetta.

Kappale 7.4 – huomauttaa, että kaavoitettavalla alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee asutusta ja loma-asutusta, joten meluun, ilmapäästöihin, hajuihin ym. ympäristöhaittojen ehkäisyyn pitää kiinnittää kaavassa huomiota.

#### **Vastine:**

Asemakaavaan lähtökohtana on, että kaikki alueelle tuleva rakentaminen on ympäristöhäiriötöntä, ottaen huomioon mm. pohjavesien suojelun. Kaavaselostukseen on lisätty kesällä 2020 ja kesällä 2022 laadittujen luontoselvityksien sisältö.

#### 6.2.6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden huomioonottaminen

Täydennetään prosessin edetessä.

#### 6.2.7 Kaavaehdotuksesta annetut muistutukset ja niiden huomioonottaminen

Täydennetään prosessin edetessä.

#### 6.2.8 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

##### Kaavas suunnittelun keskeiset käsittelyvaiheet ja päätökset:

- Valmisteluvaiheen aineisto (oas, kaavaluonnos) on pidetty yleisesti nähtävillä 19.3.–13.4.2020.
- Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualue on jaettu kahteen erillisenä laadittavaan ja käsiteltävään asemakaava-alueeseen.
- Nyt laadittavaan asemakaavaan on lisäksi sisällytetty Polvijärventien länsipuoleisella alueella kahden teollisuuskorttelialueen olevien tonttien laajennusmahdollisuus ko. tonttien tausta-alueilla. Tarve on tullut esille tämän kaavahankkeen aikana.



## 7 Asemakaavan kuvaus

### 7.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla laajennetaan Välikankaan teollisuusaluetta Polvijärventien itäpuolella. Teollisuusalueen laajentamiseen on varauduttu sekä maakuntakaavoissa että yleiskaavoissa. Alueiden yksityiskohtainen rajautuminen ratkaistaan nyt asemakaavalla.

Kaavalla osoitettu laajennusalue sijoittuu Välikankaan teollisuusalueen ja Polvijärventien itäpuolelle. Laajennusalue tukeutuu nykyiseen tieverkostoon sitä täydentäen. Asemakaavassa edellytetään ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta maankäyttöä alueen ollessa Konivaaran pohjavesialuetta.

Teollisuusalueiden (TY) lisäksi nykytilanteen mukaisesti on osoitettu yhden rakennuspaikan erillispientalojen (AO-2) korttelialue ja Pohjois-Karjalan sähkön muuntoasema energiahuollon (EN) alueena. Muuntamon ja olevan asuinrakennuspaikan ja uusien teollisuusalueiden välille on osoitettu suojaviheralue (EV).

Edellä mainittujen alueiden lisäksi asemakaavassa on osoitettu Polvijärventie yleisentien alueena (LT) ja tarvittavat katualueet

### 7.2 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu aluevarauksia seuraaville maankäytöille: Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (TY) alueet. Lisäksi on osoitettu erillispientalojen (AO-2) korttelialue, energiahuollon alue (EN) ja suojaviheralueita (EV), lähivirkistysalueita (VL) sekä tie- ja katualueita.

Aluevaraukset ja niihin liittyvät kaavamerkinnot on esitetty yksityiskohtaisesti kaavakartalla.

#### 7.2.1 Teollisuus- ja yritysalueet

Asemakaavassa on osoitettu aluevarauksia Välikankaan teollisuusalueen laajentamisen tarpeisiin. Uusia aluevarauksia on kohdennettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille (TY).

#### 7.2.2 Asuinalueet

Erillispientalojen (AO-2) korttelialue -merkinnällä on osoitettu nykyinen pihapiiri Jaamanlammientien varrella. Alueen sijoituessa lähelle teollisuusalueita alueelle sallitaan asumisen ohella myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton yritys-, toimisto-, varastorakentaminen kokonaisrakennus-oikeuden puitteissa.

#### 7.2.3 Erityisalueet

Pohjois-Karjalan sähkön omistama sähkömuuntamoalue on osoitettu energiahuollon alue (EN) -merkinnällä. Sähköjohdot on osoitettu omin merkinnöin. On varauduttu myös maakuntakaavaan sisältyvän 400 kV voimajohdon toteuttamiseen nykyisen 110 kV johtoalueella, siltä osin kuin ko. linjaus sisältyy nyt laadittavaan asemakaavaan.

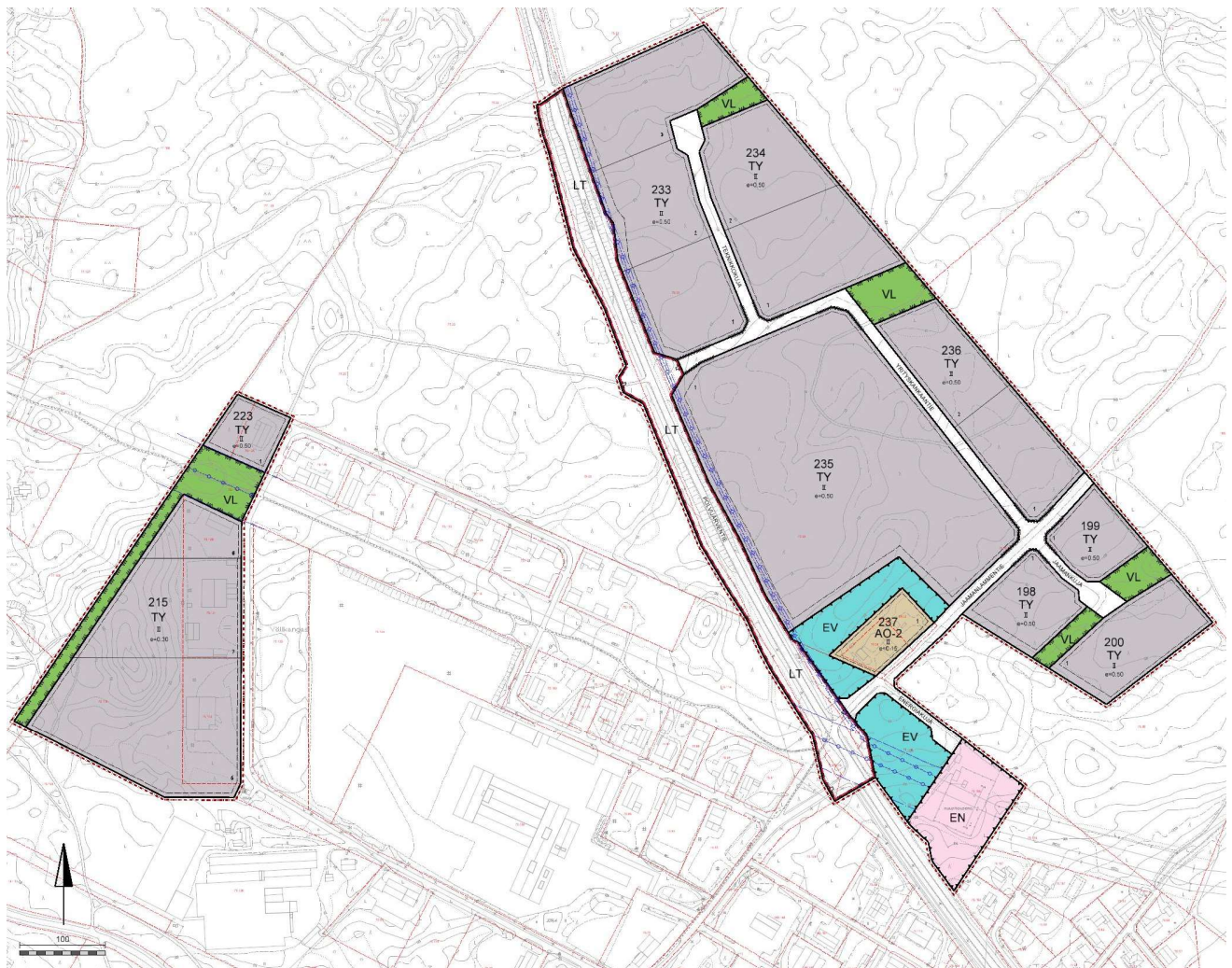
#### 7.2.4 Virkistysalueet

Teollisuusalueiden yhteyteen on osoitettu myös lähivirkistysalueita (VL), osin jaottelemaan ja rytmittämään teollisuusalueen sisäistä rakennetta ja osin toimimaan talvisin mm. lumien auras-alueina. Viheralueet myös keventävät alueen kokonaisilmettä ja mahdollistavat toisaalta liikku- misen teollisuusalueelta ympäröiville alueille.

### 7.2.5 Tie- ja katualueet

Teollisuusalueen uudet kadut kytkeytyvät olevaan tieverkkoon. Teollisuusalueen laajentumisen myötä asemakaavassa varaudutaan uuteen kiertoliittymään katujen ja Polvijärventien risteysalueella. Polvijärventien teialueella sen länsipuolella varaudutaan myös erillisen kevyenliikenteen väylän jatkamiseen Välikankaantien risteyksestä edelleen pohjoiseen päin.

Tie- ja katuverkoston muutoksia on kuvattu yksityiskohtaisemmin erillisessä liikenneselvityksessä.



KUVA 24: Asemakaavaehdotus

## 7.3 Kaavan vaikutukset

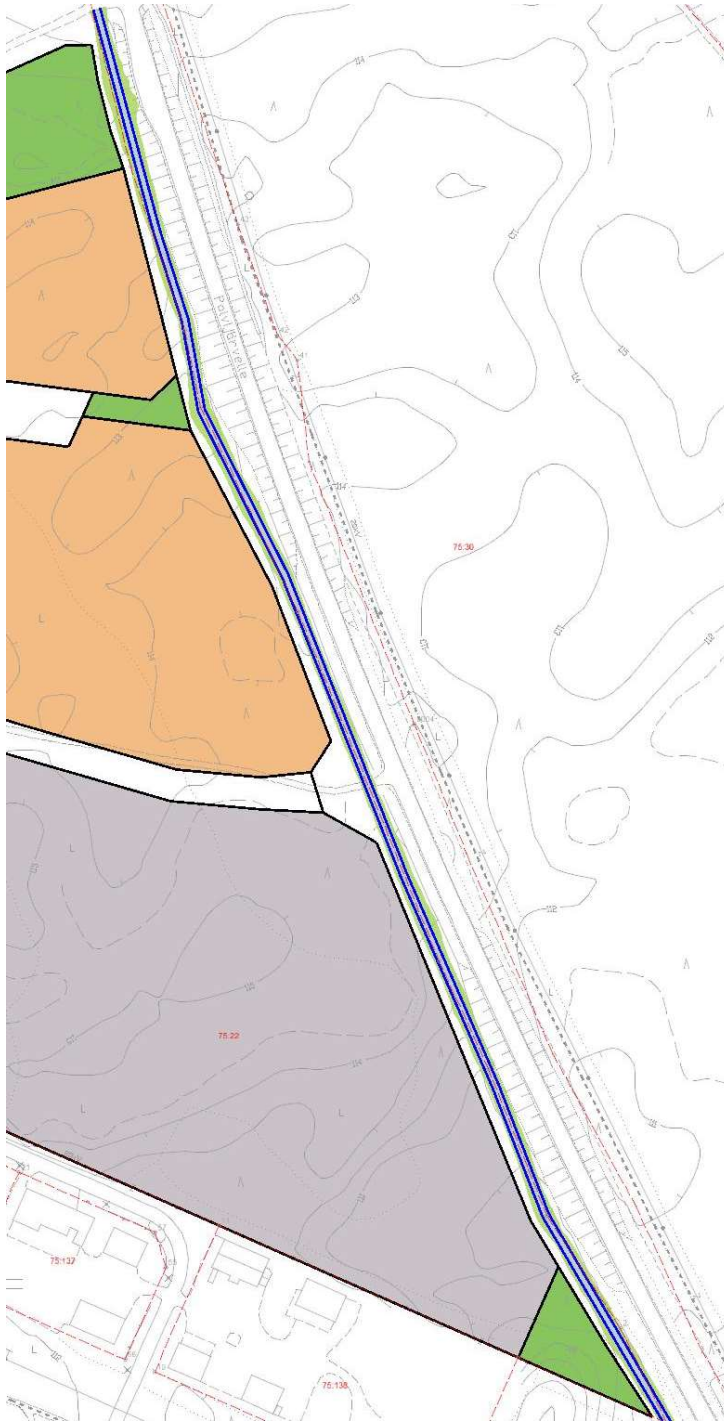
### 7.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan laajennusalueet ovat tällä hetkellä pääsääntöisesti rakentamatonta metsätalousaluetta kytkeytyen välittömästi Välikankaan olevaan teollisuusalueeseen.

#### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Asemakaavan toteutumisen myötä Välikankaan teollisuusalue laajentuu yleiskaavan periaatteita mukailleen. Laajennus mahdollistaa teollisuuden ja muun yritystoiminnan tarpeisiin kysynnän mukaisten tonttien muodostamisen hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla.

Välikankaan teollisuusalueen sijainti on liikenteellisesti otollinen. Etäisyydet päätieverkostoon, lähitaajamiin, rautatielle ja lentokentälle ovat lyhyet ja suhteelliset nopeasti tavoitettavat. Teollisuusalue siten tukeutuu luontevalla tavalla olevaan yhdyskuntarakenteeseen.



### **Vaikutukset liikenteeseen**

Välikankaan teollisuusalue on jo nykyisin liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Alue on hyvin kytkettävissä myös oleviin kevyenliikenteen ja joukkoliikenneverkostoihin.

Polvijärventien tiealuetta varaudutaan laajentamaan, jotta olevaa kevyenliikenteen väylää voidaan jatkaa Välikankaantien risteyksestä pohjoisen suuntaan.

Kevyenliikenteen väylä parantaa laajentuvan teollisuusalueen liikumismahdollisuuksia ja siten myös liikenneturvallisuutta.

Kevyenliikenteen väylän jatkamiseen Polvijärventien länsipuolella varaudutaan oheisessa kuvassa esitetyn periaatteen mukaisesti.

Kevyenliikenteen väylän toteuttaminen edellyttää tiealueen laajentamista länteen päin. Tämän takia jo asemakaavoitettuja korttelialueita tien länsipuolella ei ole ulotettu kiinni nykyisen tiealueen rajan saakka.

Polvijärventien tiealueelle ja sen itäpuoliselle alueelle nyt laadittavassa asemakaavassa ratkaistaan yleiseen tiehen liittyvät aluevaivat.

Liikenteellisiä ratkaisuja on esitetty ja vaikutuksia arvioitu erillisessä Liikenneselvitysraportissa.

**KUVA 25: Polvijärventien varren erillisen kevyenliikenteen väylän periaatteellinen sijoittuminen ja sen edellyttämän tilatarpeen huomioon ottaminen.**



### **Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Kaava-alue tullaan liittämään kunnallisteknisiin verkostoihin. Lähimmät kunnallistekniset verkostot ovat jo alueen yhteydessä.

### **Taajamakuva/maisema**

Kaava-alue sijaitsee rakentamattomalla maastonmuodoiltaan varsin tasaisella maa- ja metsätalousalueella. Laajennusalueen länsipuolella on jo kaavoitettua ja rakennettua teollisuusaluetta. Nyt asemakaavoitettava alue toteutuessaan siten laajentaa olevaan teollisuusaluetta, jolloin rakennettu taajamakuva Polvijärventien varsialueella lisääntyy. Tämä osaltaan antaa mahdollisuuden kehittää ja selkeyttää taajamakuvaa lähestyttäessä aluetta esim. Polvijärven suunnalta.

### **Virkistysalueet**

Lähevirkistysalueita on osoitettu maisemallisesti ryhmittelemään eri osa-alueita toisistaan. Toisaalta ne mahdollistavat liikkumisen teollisuusalueelta ympäröiville alueille ja toimivat myös ns. ekologisina viherkäytävinä.

#### **7.3.2 Vaikutukset luontoon**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa mitään erityisiä luonnonsuojeluarvoja, jotka voisivat heikentyä rakentamisen myötä. Rakentamisesta ei aiheudu haittaa myöskään ulkopuolisille luontoarvoille.

Kaavassa on todettu alueen sijoittuminen vedenhankintaan soveltuvalla Konivaaran pohjavesialueelle (pv), joka on otettu huomioon kaavamääräyksissä; Alueella on mm. kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.

#### **7.3.3 Vaikutukset talouteen ja palveluihin**

Kaavaratkaisu monipuolistaa ja lisää Ylämyllyn Välikankaan teollisuus- ja yritystoimintaan kohdentuvaa tonttitarjontaa. Tämä on myönteistä mahdollisen taloudellisen kasvun myötä myös Ylämyllyn taajamarakenteen kannalta – asuinalueet ja työpaikka-alueet voivat sijoittua kohtuullisen lähelle toisiaan. Tämä edesauttaa työmatkojen minimointitavoitteita.

Yrittäjyyden lisääntyminen edelleen vaikuttaa myönteisesti kuntatalouteen suoraan verotulojen muodossa, mutta myös mahdollistamalla osaltaan alueellisten lähipalvelujen säilymistä ja kasvua.

Teollisuusalueen laajentaminen aiheuttaa kustannuksia tiejärjestelyjen ja vesihuoltoverkostojen toteuttamisen osalta. Toisaalta ko. verkostot ovat jo alueen välittömässä läheisyydessä eli ns. siirtokustannuksia ei juurikaan tule.

Alueen ollessa maaperältään helposti rakennettavaa, kunnallistekniset ja muut rakentamistoimenpiteet ovat siltä osin suhteellisen edullisia.

Liikenne- ja muut kunnallistekniset ratkaisut suunnitellaan erillishankkeina, joissa myös kustannukset yksilöityvät yksityiskohtaisemmin.

#### **7.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Mahdollisen yritystoiminnan kasvun myötä kunnan työpaikkamäärät voivat lisääntyä ja toisaalta työtekijöiden lisääntyminen lisää myös Ylämyllyn asuinpaikkakysyntää. Aasukasluvun kasvu lisää Jyrinkylän ja Ylämyllyn alueella olevien julkisten ja yksityisten palveluiden kysyntää ja tukee siten niiden säilymistä, ja osaltaan edesauttaa myös uusien palveluiden syntymistä.

Julkiset ja yksityiset palvelut ja riittävä väestöpohja lisäävät ja mahdollistavat myös sosiaalisen viihtyisyyden edellytyksiä (mm. erilaiset harrastustoiminnat ja -tilat).

#### 7.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole teollisuusalueen luonteesta (ympäristöhäiriötöntä) johtuen erityisesti poikkeavia ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

Alueen läheisyyteen ei sijoitu esim. sellaista asutusta, jolle teollisuusalueen laajentamisesta voisi aiheutua erityisiä haittoja.

## 8 Asemakaavan toteutus

Rakennusluvut voidaan myöntää kaavassa osoitetulle rakentamiselle kaavassa määritellyillä reunaehdoilla. Rakentamisen toteuttaminen riippuu kunnan erikseen määrittelemistä aikatauluista ja toisaalta yritys- ja teollisten toimintojen kulloisistakin tarpeista.

Tavoitteena on, että laadittava asemakaava valmistuisi vuoden 2022 aikana. Kaavan saatua lainvoiman, rakentaminen alueella mahdollistuu.

5.9.2022



Jorma Harju  
Kaavoitusinsinööri