



Liperin kunta

Lausuntopyyntö 13.12.2024

Lausunto Honkalammenranta 1 asemakaavan kaavaehdotuksesta, Liperi

ASIAN KUVAUS

Liperin kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa Ylämyllyn asemakaavan muutoksen ja laajennuksen, Honkalammenranta 1, kaavaehdotuksesta.

Asemakaavatyön tavoitteena on laatia alueelle vuonna 2022 hyväksytyn Honkalammen osayleiskaavan mukainen asemakaava. Pääpaino asemakaavasuunnittelussa on uusien asuinalueiden osoittamisella Ylämyllyn taajamaan ja sen palveluihin liittyen.

Suunnittelualue sijaitsee Ylämyllyn Honkalammen alueella, VT 6:n ja Ylämyllyntien eteläpuolella. Alue rajautuu itäosaltaan Honkalammen asuinalueeseen, eteläpuolelta Honkalammen ja sen viereisiin metsäalueisiin, länsipuoleltaan viher- ja loma-asuinalueisiin sekä pohjoispuoleltaan Ylämyllyntien katualueeseen.

LAUSUNTO

Maankäyttö

Asemakaavaehdotuksessa kaava-alueelle on osoitettu uusia asuinrakentamisen korttelialueita sekä nykyisen Honkalammen keskuslaitoksen alue palvelurakennusten korttelialueeksi.

Pääosin asuinrakentamiseen osoitetut alueet ovat pientalokortteleita (AP ja AO). Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu kaksi asuin- ja rivi- talojen korttelialuetta (AKR-1), joiden kaavamääräystä on täsmennetty luonnoksen jälkeen siten, että korttelialueille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rivi- tai luhtitaloja ja enintään 4-kerroksisia kerrostaloja. Mikäli alueelle rakennetaan vain enintään 2-kerroksisia rakennuksia, on alueen sallittu rakentamistehokkuus enintään 60 % kaavassa alueelle osoitetusta tonttitehokkuudesta. Kaavamääräyksen täsmennys on perusteltua ja toteuttaa pyrkimystä, että alueille mahdollisesti toteutettava matalampi rakentaminen ei voi johtaa korttelialueiden liian tiiviiseen rakentamiseen.

17.1.2025

Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi uutta kerrostalorakentamista halutaan osoittaa juuri suunniteltavan uuden taajamarakenteen länsilaidalle, eikä esimerkiksi lähemmäksi nykyistä rakennettua Honkalammen asuinalueetta, jossa muun muassa joukkoliikenteen saavutettavuus on parempi. Tällöin myös yksityisen ajoneuvoliikenteen määrä pientaloalueella vähenisi. Kerrostalorakentamisen sijoittaminen lähemmäs liikenteen melulähteitä olisi myös perustellumpaa, koska kerrostalorakentamisessa rakennuksilla saavutettava melunsuojaus on helpommin toteutettavissa kuin pientalorakentamisessa. Kaavatyössä tulisi arvioida myös uuden kerrostalorakentamisen määrän tarvetta koko Ylämyllyn taajaman alueella suhteessa nykyisiin kerrostalorakentamisen mahdollistamiin toteutumattoimiin asemakaavavarauksiin. Kerrostalorakentamisen sijaintia ja tarvetta kaavaehdotuksessa osoitetun ratkaisun osalta olisi siten tarvetta vielä harkita.

Kaavaluonnoksesta annetuissa mielipiteissä kuntalaiset ovat tuoneet esille huolestuneisuutensa muun muassa siitä, että kaavan mahdollistama rakentaminen kaventaa lähialueen asukkaiden sekä samalla myös uuden asuinalueen lähivirkistysalueita. Pientaloasumisen houkuttelevuuden ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta riittävien lähivirkistysalueiden turvaamiseen tulisi kaavassa kiinnittää erityistä huomiota.

Melu

Kaavoitettavalla alueella liikenteen melualueutta ulottuu kaavaehdotuksessa osoitetuille uusille asuinkorttelialueille. Asemakaavaehdotukseen on lisätty Ylämyllyntien eteläpuoleisille ja Honkalampikeskuksen länsipuoleiselle VL-alueille merkintä, joka osoittaa, että kyseiset alueet on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella. Kaavamääräyksissä määrätään myös, että melualueelle sijoittuvien rakentamisalueiden osalta tulee toteuttaa tarvittavat melun suojaustoimenpiteet (esim. meluesteet).

Yksi valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on ehkäistä melusta ja tärinästä aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön turvaaminen, ongelmien ennaltaehkäisy ja rakentamisessa syntyvien lisäkustannuksien välttäminen edellyttävät rakennuspaikalta sopivaa ääniympäristöä.

Ympäristöministeriö on julkaissut ohjeen *Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa* (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28). Ohjeen tarkoituksena on antaa kaavoittajille ratkaisuvaihtoehtoja melun torjumiseksi hyvän ääniympäristön syntymiseksi sovitettaessa yhteen eri näkökohtia alueidenkäyttöä suunniteltaessa. Tavoitteena on myös lisätä kaavoittajien tietämystä erilaisten meluntorjuntaratkaisujen toiminnasta ja vaikutuksista sekä tukea tarkoituksenmukaisten kaavamääräysten laatimisessa. Ohjeen mukaan melulle alttiita kohteita ei tule kaavoittaa melualueille ilman riittäviä meluntorjuntatoimenpiteitä. Asuinrakentaminen, erityisesti pientalorakentaminen, tulee pyrkiä sijoittamaan ensisijaisesti melualueiden ulkopuolelle. Teknisesti kaavoittamista melualueelle voi rajoittaa esimerkiksi meluesteillä saavutettava estevaimennus. Melueste on myös aina ylimääräinen kustannustekijä, joka hyvällä suunnittelulla voidaan

17.1.2025

välttää. Erityisesti pientaloalueilla rakennusmassojen hyödyntäminen pihamelun torjunnassa on vaikeaa toteuttaa.

Asemakaava on keskeinen suunnitteluväline meluntorjunnan ratkaisemiseksi. Tekniset melusuojarakenteet (aidat, seinät) ovat kalliita sekä rakentaa että ylläpitää. Meluvallit puolestaan ovat usein maastoa visuaalisesti, maisemallisesti ja toiminnallisesti heikentävä ratkaisu. Tällä alueella meluvallirakentaminen olisi vaikeasti sovitettavissa kuivan ja laakean mäntykankaan maisemaan.

ELY-keskus kehottaakin harkitsemaan Honkalammenrannan asemakaavaratkaisussa pientalokortteleiden sijoittamista kokonaan melualueen ulkopuolelle.

Ilmastovaikutukset

Kaavan myötä asuntorakentamisen suunnitellaan laajenevan metsäalueille ja maankäytön muutoksilla vaikutetaan suunnittelualueen hiilinieluihin- ja varastoihin. ELY-keskus esitti kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossaan, että kaavasunnittelussa ja -määräyksissä tulisi tarkastella ilmastonäkökulmia sekä haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiskeinoja. Luonnoksen lausunnon vastineessa kunta vertaa kaavamuutoksen vaikutuksia toteutumattomaan voimassa olevaan asemakaavaan, eikä alueen nykytilaan, ja perustelee tällä ilmastovaikutusten tarkastelun tarpeettomaksi. Vaikka asemakaavamuutoksella rakentamisen määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna, on kaavalla merkittävää vaikutusta suunnittelualueen hiilivarastoihin ja -nieluihin, kun kaavalla mahdollistetaan metsäalueelle laajenevaa asuinrakentamista ja asutus suunnittelualueella nykyisellään on vähäistä. Vaikutuksia tarkastellessa on huomioitava alueen nykytila, voimassa olevan kaavan mahdollistama tilanne ja laadittavan kaavan mahdollistama tilanne. Relevantti vertailukohta on myös se tilanne, jossa tällä kaavalla mahdollistettava rakentaminen sijoittuisi johonkin toiseen sijaintiin, jolloin vertailtaisiin saman rakentamisen määrän toteuttamista kahdella vaihtoehtoisella sijainnilla ja tavalla.

Hinku-kuntana Liperi tavoittelee 80 % päästövähennystä vuodesta 2007 vuoteen 2030. Kunnan ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta kaavoituksessa on tärkeää tunnistaa keskeisimmät ilmastovaikutukset ja varmistaa, että yleis- ja asemakaavoituksella ohjataan ilmastokestävää alueidenkäyttöä. Myös alueidenkäyttölaki sekä maakunnalliset ilmastotavoitteet luovat perusteet kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Kaavan haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan lieventää ja positiivisia vaikutuksia vahvistaa ohjaamalla kaavaratkaisussa riittävän vahvasti ja ilmastovaikutukset huomioiden toimintojen sijoittumista sekä toteutusta. Asemakaavaan tulisi mahdollisuuksien mukaan sisällyttää määräyksiä, joilla edistetään uusiutuvan energian käyttöä rakennuksissa, rakennusten energiatehokkuutta, kierrätysmateriaalien ja kestävän kehityksen mukaisten laadukkaiden materiaalien käyttöä, kestävää liikkumista sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja lisäämistä. Kaavasunnittelussa on tärkeää

17.1.2025

kiinnittää huomiota kestävän liikkumisen edellytyksiin ja suunnittelualueen saavutettavuuteen julkisella liikenteellä, kävellen ja pyörällä.

Myös ilmastomuutokseen ja äärevöityviin sääoloihin kuten tuulisuuteen ja sateisuuteen tulee varautua esimerkiksi hulevesien hallinnan osalta. Kuntaliiton hulevesiopas (2012) antaa hyvät lähtökohdat hulevesien hallintaan.

Luontoarvot

Kaavaehdotukseen on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue (luo-1), Kiimasuon suoalue, sekä uhanalaisen lajin elinympäristöt (luo-2). Kaavan luontoselvitys on kattava ja luontoselvityksessä esitetyt arvokkaat luontokohteet on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla.

Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen sekä ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Liperin kunta, kirjaamo