

L A P I N L A H T I

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

**KORTTELI 110
(VALION TEHDASALUE)**

LUONNOS 9.1.2019

ARKKITEHTIASEMA OY
2019/179



Ote opaskartasta

Kansikuvan pohjana käytetty ilmapäivä: © Maanmittauslaitos 2018.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue: Lapinlahti

Kunnanosa: Kirkonseutu

Asemakaavan muutos koskee korttelia 110 sekä katu-, lähivirkistys- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 110 siihen liittyvine katu- ja vesialueineen.

Kaavan laatija: Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS 140
Arkkitehtiasema Oy
Karjakatu 12 90130 Oulu
p. 040 5886550
timo.takala@arkkitehtiasema.fi

Kaavan päiväys:
Vireille tulosta ilmoitettu: Kaavoituskatsauksessa 2018
Tekninen lautakunta: §
Kunnanhallitus: §
Kunnanvaltuusto: §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Lapinlahden keskustan länsiosassa Onkiveden rannalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on varautua Valio Oy:n Lapinlahden tuotantolaitosten tuleviin laajennustarpeisiin.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavan seurantalomake

1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. asemakaavan muutosluonnos
3. muutettava asemakaava

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

– Lapinlahden Valion tuotantolaitos, Rakennushistoriallinen selvitys 2015 / FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

– Lapinlahden keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä 2016 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2.9.2016

– Juustolantien katu- ja vesihuoltosuunnitelma, Destia Oy

Katusuunnitelma on ollut nähtävillä 5.-19.12. ja hyväksytty 19.12.2018.

2 TIIVISTELMÄ

Valio Oy on hakenut muutosta kirkonseudun asemakaavan kortteliin 110, jossa sijaitsevat Valio Oy:n Lapinlahden tuotantolaitokset.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Lapinlahden tehtaiden tulevaisuuden laajennustarpeisiin ja turvataan laitoksen kehittäminen ja säilyminen Lapinlahdella pitkäläkin tähtäimellä.

Asemakaavan rakennusoikeus on jo myönnettyillä rakennusluvilla käytetty lähes loppuun. Kun tehdasalue rajoittuu Onkiveteen ja rakennettuihin pientaloalueisiin, ei tonttia voida juuri laajentaa. Näistä syistä asemakaavan muutoksella nostetaan teollisuuskorttelin rakennusoikeutta. Tehokkuuden lisäys tarkoittaa myös sitä, että tulevat uudisrakennukset on rakennettava useampaan kerrokseen, mistä johtuen myös alueen ylimpiä sallittuja korkeusrajoja nostetaan jonkun verran.



Näkymä luoteesta / valokuva: Kai Jäderholm 31.7.2014

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ote Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennushistoriallisesta selvityksestä (FCG, 2015):

"Lapinlahden Valion tuotantolaitos sijaitsee maisemallisesti kauniilla paikalla Linnansalmen itärannalla. Onkivesi aukeaa Koivuselälle etelässä ja pohjoispuolella on rannoiltaan vaihtelevapiirteinen matala Lapinlahti. Linnansalmi näyttää jokimaiselta. Linnansalmen kulttuuriympäristö on maakunnallisesti merkittävä.

Valion tuotantolaitos on rakennettu veden ääreen pääasiassa entisille pelloille, mutta alueella on toiminut myös saha. Linnansalmen länsiranta on yhä maatalouskäytössä. Tuotantolaitos oli alkuun matalahko piippua lukuun ottamatta. 1960-luvulla tehdasrakennukset alkoivat kasvaa korkeutta, ja alue kasvoi muutenkin kohti Lapinlahden kirkonkylää.

Nykyisin alueella on useita korkeita torneja ja piippuja. Tiilipiippu on purettu ja nykyiset entistä korkeammat piiput ovat teollisia teräsrakenteita. Punatiili yhdistää alueen tehdasrakennuskantaa. Viime aikoina on rakennettu myös useita metallilevyin verhottuja rakennuksia.

Tuotantolaitos näkyy Linnansalmen ylittävän sillan kohdalla ja rannan toiselta puolen hyvin. Tehtaantien suunnasta korkeat piiput ja alueen rakennukset näkyvät parhaiten. Muihin suuntiin ja kauemmas rakennukset eivät juuri näy puuston ja rannalta päin kohoavan maanpinnan vuoksi.

Tuotantoalue on nykyisin rajattu verkkoaidalla tehdasalueen turvallisuuden takaamiseksi. Tehtaantien päähän on tehty laadukkaasti toteutettu pysäköintialue. Tehtaiden väliset alueet on asfaltoitu raskasta liikennettä varten."

3.1.2 Luonnonympäristö ja viherympäristö

Alue on kauttaaltaan kulttuuriympäristöä

Onkiveden rannoilla on maisemallisesti merkityksellinen puustovyöhyke.

Ote Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennushistoriallisesta selvityksestä (FCG, 2015):

"Piha-alueiden maisemallisesti hienoja elementtejä ovat kookkaat puut, rantavyöhyke, läheiset pellot, Onkivesi

ja näkymät järvelle. Rantasaunan vihreä ympäristö tehdasalueesta erillään rannassa on maisemallisesti erittäin kaunis."

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot on tarkistettu Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä 4.1.2019. Muutosalueen pohjoispuolella on rekisterissä oleva asuinpaikka. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta siihen.

Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Asemakaavan muutosalueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä (RKY).

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Alue kuuluu maakuntakaavassa Lapinlahden kirkonkylän kulttuuriympäristöön (MA 24.100). Huomattava osa alueesta kuuluu myös Linnansalmen kulttuurimaisema-alueeseen (MA1 24.102)

Paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kirkonkylän osayleiskaavan 2030 yhteydessä on laadittu selvitys: *Lapinlahden keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä 2016*. Asemakaavan muutosalueella ei ole selvityksen mukaan paikallisesti arvokkaita kohteita.

Asemakaavan muutosalueen rakennuskanta

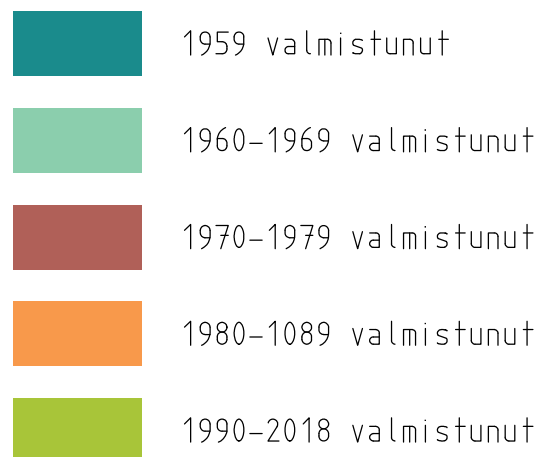
Alueella on tehty rakennuskulttuurin inventointi kaavatyön yhteydessä. (Lapinlahden Valion tuotantolaitos, Rakennushistoriallinen selvitys 2015 / FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Kaava-alueella sijaitseva rakennuskanta palvelee Valio Oy:n toimintaa. Tehtaat on rakennettu useassa vaiheessa 1960-luvulta lähtien. Varhaisemmat osat tehdaskompleksista ovat Valion arkkitehtien Matti K. Mäkisen ja Kaarina Löfströmin suunnittelema.

Uusimmat rakennukset ovat RE-suunnittelu Oy:n suunnittelema. Alueelle on valmistunut vuosina 2011–2012 uusi voimalaitos, jauhetehtas ja maidon vastaanottotila. Vuonna 2015 on valmistunut toimisto- ja ruokalarakennus. Vuonna 2018 on tehty vanhan juustolarakennuksen julkisivukorjaus, jossa vaurioitunut tiilipinta on korvattu peltikaseteilla. Rakennuksen länsipääty järvelle päin on korjaamatta.



Näkymä etelästä / valokuva: Kai Jäderholm 31.7.2014



Valio Oy: n alueen rakennuskanta.

Lähteet: Vuodesta 1959 vuoteen 2014: Lapinlahden Valion tuotantolaitos, rakennushistoriallinen selvitys 2015 / FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy ja vuodesta 2015: Lapinlahden kunta. Karttapohja: Lapinlahden kunta



Näkymä etelästä. Tämä on vuonna 2013 otetusta valokuvasta retusoitu ja kuvaa alueen rakennettua tilannetta vuonna 2017. Kuva: RE-suunnittelu Oy

Ote Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennushistoriallisesta selvityksestä

(FCG, 2015, sivu 55 Arvot ja päätelmät, Erityis- ja ominaispiirteitä):

"Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen alueen arkkitehtuurissa on selviä jatkumoa mm. materiaalien käytössä sekä arkkitehtuurin eri aikojen tyyliissä. Lapinlahden tuotantorakennuksissa on selvästi suosittu uusinta uutta sekä arkkitehtuurissa että rakennustekniikassa. Tekniikan kehitys näkyy alueella voimakkaasti mm. rakennusten korkeudessa ja laajentumisessa.

Lapinlahden Valion tuotantolaitoksen alueen rakennuskannan erityispiirteenä on aikansa uusimman arkkitehtuurityylin suosiminen ja nimekkäiden arkkitehtien suunnittelutyö. Ulkoarkkitehtuurissa ovat näkyvissä selvästi aikansa tyyliihanteet, rakennustekniset mahdollisuudet ja erityisesti tehdasrakennusten tekniset vaatimukset, sillä tehtaat on suunniteltu tuotannon ehoilla. Punatiili ja metalli materiaaleina yhdistävät monia rakennuksia, samoin tehtaiden suuri koko ja korkeus. 1960- ja 70-lukujen modernismi on alueelle tyyppillistä arkkitehtuuria. 1980-luvun tekno-utopistisen arkkitehtuurin näyttävänä tehdasalueen edustajana on juustolan pääjulkisivu.

Tuotantolaitoksen alue muodostaa ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden, joka on muuttunut vuosien saatossa jatkuvasti. Vuosina 2014–2015 on tapahtunut valtavasti muutoksia, sillä viimeisimmät 1950-luvun lopun alkuperäiset tehdasrakennukset puretaan rakennettavan L5-tehtaan tieltä (L1:n alkup. osia ja voimalaitos-keskuskorjaamo). Osalle 1970-luvun rakennuksista on haettu purkulupa huonon, jopa terveydelle vaarallisen kunnon vuoksi (juustolan rivitalo, laboratorio). Tällöin vanhimmiksi alueen rakennuksiksi jäivät L2 ja rantasauna.

Lapinlahden Valion tuotantolaitos on vuoden 2015 muutosten jälkeenkin maakunnallisesti merkittävä alue, joka sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Onkiveden rannalla."

Rakennushistoriallisen selvityksen suositukset

"Uutta suunniteltaessa tulisi ottaa huomioon aiempien tehdasrakennusten moderni arkkitehtuuri ja tyyppillisten materiaalien käyttö, varsinkin punatiili. Lapinlahden alueen rakennukset on edustavat suunnitteluaikeensa uutta arkkitehtuuria. Tämän periaatteen olisi hyvä toteutua myös tulevaisuudessa. Esim. 4-tehdas punatiiliseen ja graafisine betonijulkisivuineen on hyvä esimerkki alueen ominaispiirteiden ja nykyhetken materiaalien yhdistämisestä.

Tulevan arkkitehtisuunnittelun tulisi olla yhtä laadukasta, innovatiivista ja harkittua kuin aiemminkin. Tehdasrakennuksissa kannattaisi välttää pelkkiä suuria harmaaksi maalattuja metallijulkisivuja, jotta punatiili tai muu uusi materiaali pääsisi käyttöön alueen perinteen mukaisesti. Lapinlahden Valion tuotantolaitoksen alueella on useita paikallisesti merkittäviä rakennuksia. Osaa kohtaa purkaminen eri syistä, mutta osa voidaan suojella esim. asemakaavalla. Varsinkin rantasaunan merkitys alueen kokeilevan futuristisen arkkitehtuurin edustajana on suuri, sillä sauna jää ainoaksi tyylin edustajaksi alueen muutoksessa. Rantasaunan ulkomuoto ympäristöineen ja alkuperäisasuiset sisätilat ovat erityisen arvokkaita.

Sauna voitaisiin rajata tehdasalueen aidan ulkopuolelle siten, että sinne pääsisi myös kulkematta tehdasalueen kautta. Aitaus voidaan säilyttää, mutta kulkureitti voisi kulkea myös Pumppaamorannantiestä jatkuvana pihatienä. Aitauksen ja kulkureitin linjausvaihtoehtoja voidaan pohtia myöhemmin.

Samoin juustolan 1980-luvun pääjulkisivu on merkittävä. Julkisivu liittyy tyyllisesti myös Valion muihin 1970–1990-luvun tekno-utopiavaikutteisiin toimitilarakennuksiin, kuten Valion pääkonttoriin (Valion Pitäjänmäen alueen rakennushistoriaselvitys 2003, 11). Asemakaavassa voidaan pohtia juustolan pääjulkisivun suojelua korjaustoimet sallien.

Piha-alueilla rannan puusto ja rantasaunan kaunis ranta tulisi säilyttää vehreänä. Piha-alueiden suunnittelua voidaan jatkaa suurten purku- ja rakennustöiden jälkeen.

Valion Lapinlahden alueen arvottaminen

- puretut rakennukset tai niiden osat merkitty



Erityisen tärkeä

Rantasauna, 12 pistettä
Juustolan vuoden 1982 julkisivu, 11 pistettä
Laboratorio, 11 pistettä



Tärkeä

Voimalaitos-keskuskorjaamo, 10 pistettä
Rivitalo, 10 pistettä
L1:n vanhimmat osat, 9 pistettä
L2, 9 pistettä
L3, 9 pistettä
Juustola, 9 pistettä



Tavanomainen

Jauhevarastot 3 & 4, 6 pistettä



Vaatimaton

Rannan pumppaamot, 4 pistettä
L1:n pesuhallit, 4 pistettä



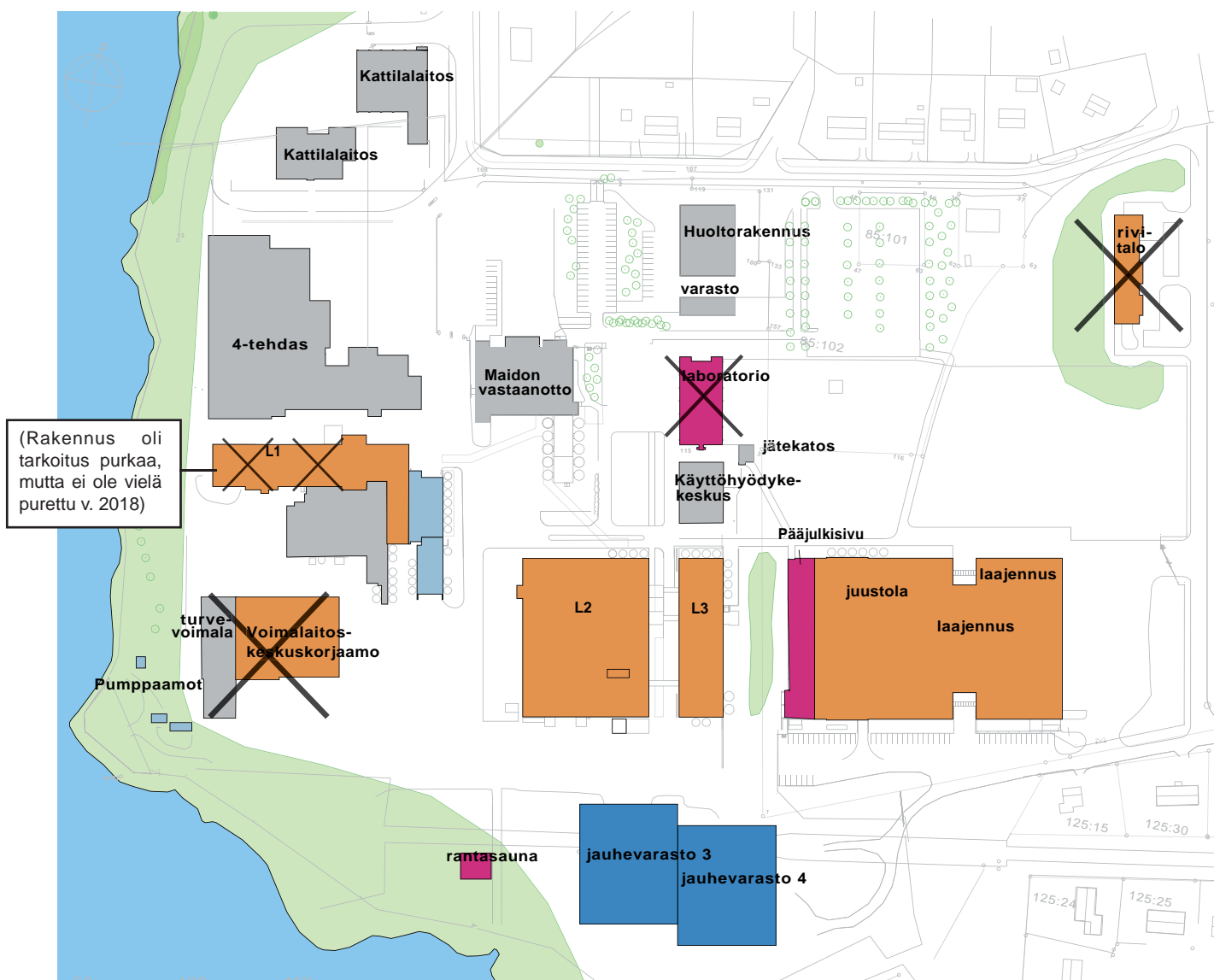
Maisemallisia arvoja

Rannan puusto
Juustolan ja L3:n väliset männyt
Rivitalon ympäristö

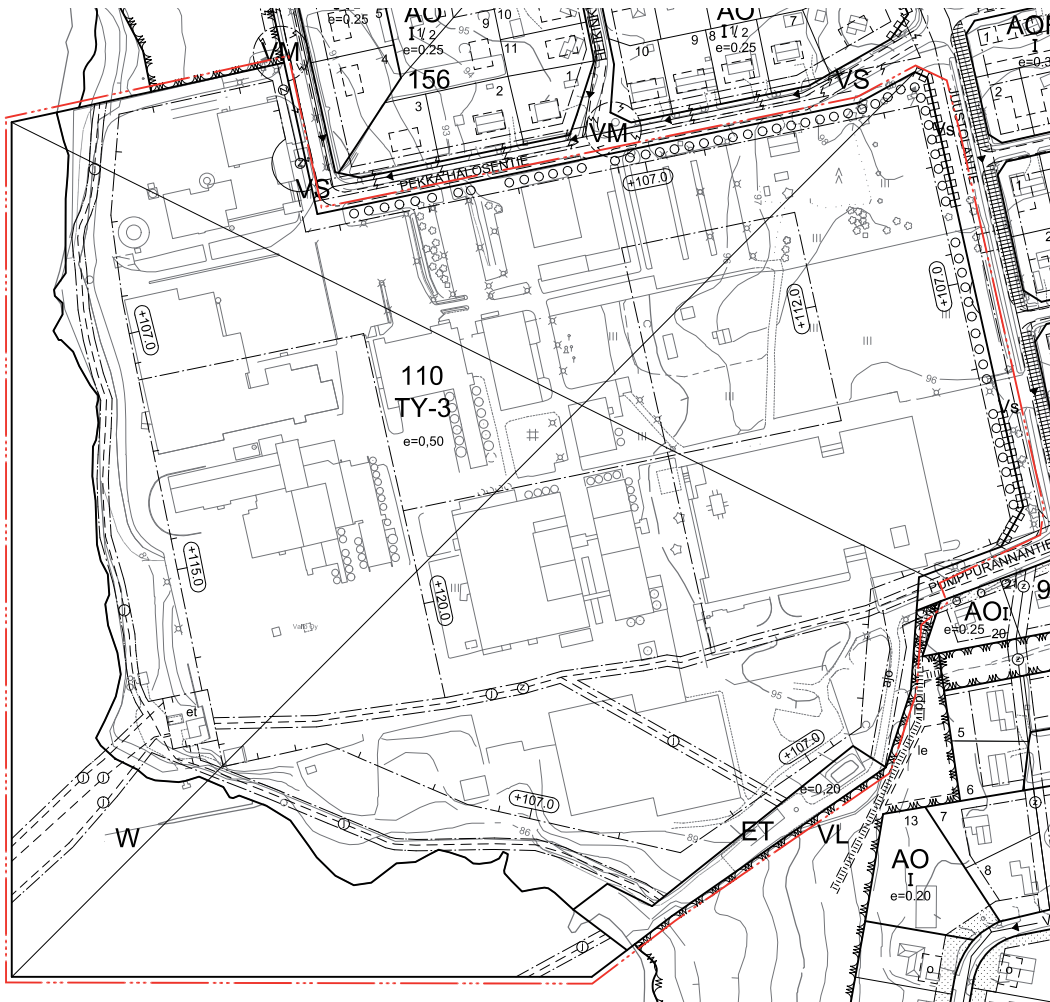


Ei arvoteta (vielä)

Auto- ja tilasäiliöhuoltorakennus & rehuvarasto
Jätekatos
Käyttöhöydykekeskus
L1:n uudet osat
Maidon vastaanotto ja yhteiskäyttö
Kattilalaitos
L4 varastoinen



Kuva: Lapinlahden Valion tuotantolaitos, rakennushistoriallinen selvitys 2015 / FCG Arkkitehdit, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Muutettava asemakaava 1:4000

Esim. Tehtaantien pysäköintialue on rakennettu laadukkaasti pensaineen ja pihlajineen, ja samaa linjaa voidaan jatkaa piha-alueilla. Myös jalankulkureitit ja niiden valaistus toteutettu harkitusti. Piha-alueelle tulisi palauttaa patsas, joka on ollut Matti K. Mäkisen suunnittelemana paikalla.

Suosituksset lyhyesti:

- uusien rakennusten laadukas ja innovatiivinen arkkitehtuuri ja suunnittelu
- perinteen jatkamien mm. materiaalien käytössä
- rantsaunan suojele (asemakaavassa tai muuten, tehdasalueen aitauksen ja kulkureittien pohtiminen)
- juustolan 1980-luvun pääjulkisivun mahdollinen suojele (asemakaavassa tai muuten)
- rannan ja tehdasalueen puuston säilyttäminen, laadukkaan piharakentamisen linjan jatkaminen
- patsaan palautus piha-alueelle"

Liikenne

Alueelle liikennöidään etupäässä Tehtaantien, mutta myös Juustolantien, Pekka Halosentien ja Pumpurannantien kautta.

Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

Ympäristönsuojele ja ympäristöhäiriöt

Meijerin tuotantolaitosten pöly- ja meluhaitat saattavat olla ajoittain häiritseviä. Myös tehdasalueelle suuntautuva liikenne saattaa aiheuttaa häiriöitä ajoittain.

3.1.4 Maanomistus

Pääosan kaava-alueesta omistaa Valio Oy. Lapinlahden kunta omistaa tilan 31:60. Vesialueen omistaa Onkiveden osakaskunta

3.2 Suunnittelutilanne

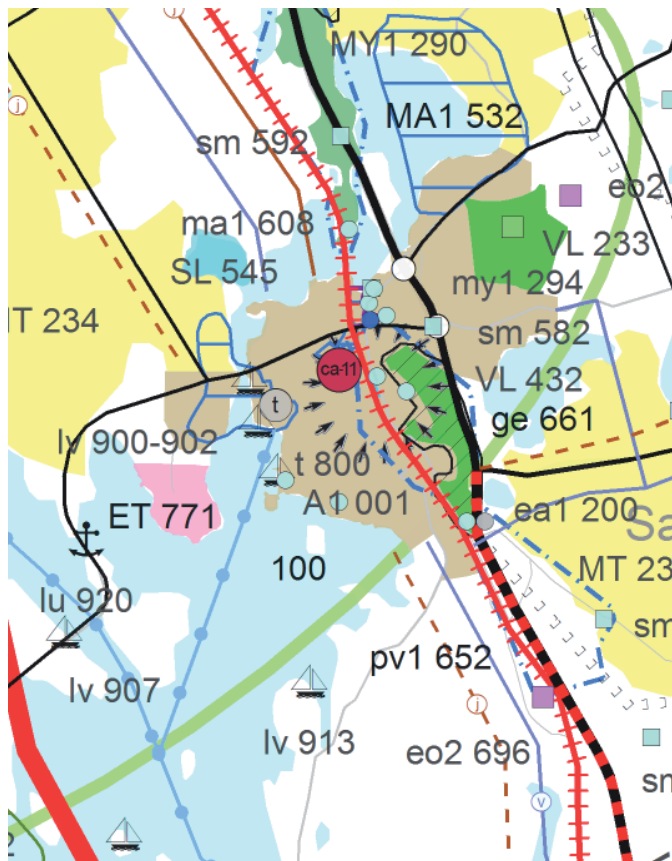
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava:

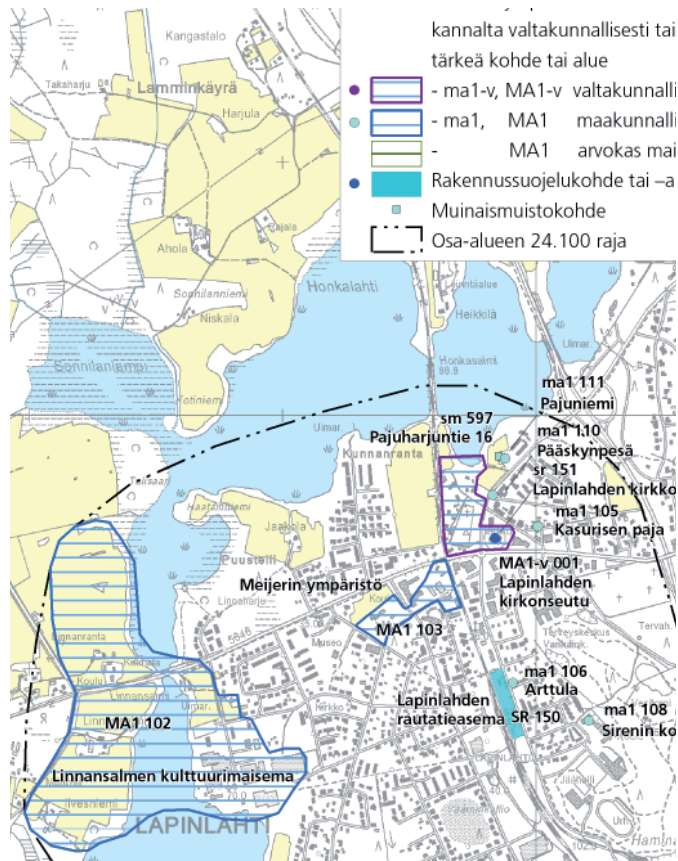
Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Aluetta koskee suunnittelumääräys: "Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään."

Lisäksi alue kuuluu Lapinlahden kirkonkylän kulttuuriympäristöön (MA 24.100) ja Valion alue on todettu osaksi merkittävää Linnansalmen kulttuurimaisemaa (MA1 24.102).

Pohjois-Savon maakuntakaavan 2030 selostuksessa (2013, 106) mainitaan: "Maakunnallisesti merkittävänä kulttuurimaisemana on osoitettu mm. Linnansalmen maisema Lapinlahdella, jonka ominaispiirteinä on Onkiveden länsipuolella aukeavat laajat pellot maatilojen pihapiireineen ja itäpuolella maiseman maamerkinä jatkuvasti laajentuneet ja laajentuvat Valion tehtaantien kertomassa alueen maidonjalostuksen teollisesta kehittämisestä. Merkintä ei museoi Valion tehdasaluetta, vaan sallii sen kehittämisen osana maisemaa."



Ote maakuntakaavasta



Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta, suojelukohteet

Yleiskaava:

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suurinta osaa muutosalueesta koskee myös merkintä sr-3: "maakunnallinen kulttuurihistoriallinen alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen." Merkinnän raja on sama kuin maakuntakaavan kulttuurimaisemakohteella MA1 24.102.

Asemakaava:

Korttelissa 110 on voimassa 23.2.2009 hyväksytty asemakaava. Kortteli 110 on osoitettu pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3), "jolla ympäristö asettaa toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun elintarviketeollisuuteen liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt pyrkiä ympäristölupaehtojen mukaisesti minimoimaan. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema."

Korttelin eteläosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET).

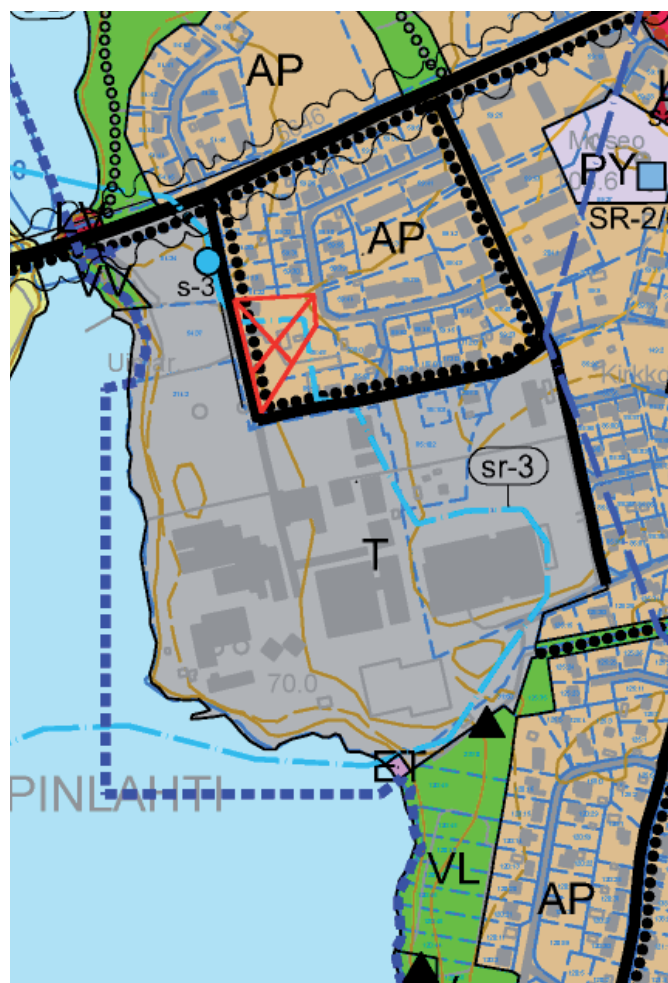
Asemakaavamuutos koskee vähäisessä määrin myös 20.6.1977 ja 3.11.1994 vahvistettujen asemakaavojen katu- ja lähivirkistysalueita.

Rakennusjärjestys:

Lapinlahden kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.11.2011.

Pohjakartta:

Pohjakartta vastaa laatumisajan olosuhteita.



Ote kirkonkylän osayleiskaavasta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valio Oy on hakenut muutosta kirkonseudun asemakaavan kortteliin 110, jossa sijaitsee Valio Oy Lapinlahden tehtaan toiminnot.

Meijeritoiminnan keskittyminen valtakunnallisesti suurempiin yksiköihin on johtanut myös Valio Oy:n Lapinlahden tehtailla lisärakentamiseen. Kaavamuutoksella varaudutaan tuleviin lisärakentamistarpeisiin tavoitteena turvata tuotantolaitoksen kehittäminen ja säilyminen Lapinlahdella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 18.8.2014, että Lapinlahden kunta käynnistää asemakaavan muutoksen korttelissa 110.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen voivat vaikuttaa maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lain mukaan näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Lapinlahden kunta

Ympäristölautakunta

Palvelulautakunta

Lapinlahden Vesi Oy

Viranomaiset

Pohjois-Savon ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Pohjois-Savon pelastuslaitos

Pohjois-Savon liitto

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo

Siilinjärven Ympäristöterveydenhuollon toimialue

Etujärjestöt ja muut tahot

Savon Voima Verkko Oy

Savon Voima Oyj

Onkiveden osakaskunta

4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus on käsitellyt Valion kaavamuutosta 18.8.2014, jolloin asia on tullut vireille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Lapinlahden tehtaiden tulevaisuuden laajennustarpeisiin. Asemakaavan rakennusoikeus on jo myönnettyillä rakennusluvilla käytetty lähes loppuun. Kun tehdasalue rajoittuu Onkiveteen ja rakennettuihin pientaloalueisiin, ei tonttia voida juuri laajentaa. Näistä syistä asemakaavan muutoksella nostetaan korttelin rakennusoikeutta.

Maakuntakaavan asettamat kulttuuriympäristöä koskevat määräykset sekä lähellä sijaitseva asutus asettavat reunaehdot rakentamiselle. Näitä tavoitteita toteutetaan asemakaavan korkeusrajoituksilla ja asemakaavamääräyksillä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan korttelirakenne ja liikenneverkko säilyvät muutoksessa pääosin ennallaan.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan merkittävin muutos on teollisuusalueen rakennustehokkuuden ja sen myötä rakennusoikeuden lisäys. Muutoksen tarve johtuu siitä, että nykyinen rakennusoikeus on jo suurelta osin käytetty.

Rakennuslupien mukainen käytetty rakennusoikeus Valion tontilla oli vuoden 2018 lopussa n. 69000 k-m². Luvussa ovat mukana nekin myönnetty rakennusluvut, jotka eivät ole toteutuneet, esim. uuden pakkaustehtaan rakentaminen, n. 6 325 k-m². Muutoksen alaisen asemakaavan rakennusoikeus Valion alueella on 84 898 k-m², joten rakennusoikeutta on jäljellä 16 000 k-m².

Asemakaavan muutoksella korotetaan Valion teollisuusalueen rakentamistehokkuus 0.5:stä 0.85:teen. Rakennusoikeuden lisäys on tällöin n. 60 000 k-m². Asemakaavan muutoksen jälkeen rakennusoikeus on yhteensä n. 145000 k-m², josta 144000 k-m² on varattu Valio Oy:n tarpeita varten ja kunnan vesilaitokselle n. 600 k-m².

Asemakaavan muutoksen jälkeen Valio Oy:lle jää rakentamatonta rakennusoikeutta n. 76 000 k-m², joka on hieman enemmän kuin alueella on nyt rakennuskantaa ja myönnettyjä rakennuslupia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

TY-4 -merkintään sisällytetyillä määräyksillä varmistetaan rakentamisen sopeuttaminen ympäristön rakennuskantaa, taajamakuvaan ja vesistömaisemaan. Rantapuuston säilyttämisestä on lisäksi erillinen yleismääräys.

Tonttitehokkuuden lisäys tarkoittaa myös sitä, että tulevat uudisrakennukset on rakennettava useampaan kerrokseen. Tästä johtuen myös alueen ylimpiä sallittuja korkeusrajoja nostetaan jonkun verran.

Korttelialueella noudatettavat ylimmät rakennuskorkeudet on ilmoitettu rakennuksen vesikaton ylimpinä korkeusasemina. Korkeimmat rakennusosat ohjataan alueen länsi- ja eteläosaan. Varjostuksen kannalta kriittisimpien pohjois- ja länsireunan ennestäänkin matalien vyöhykkeiden sallittua korkeutta on korotettu vain kolmella metrillä.

Pöly- ja meluhaittoja säädellään ympäristölupamenetelyllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Valion tehdasalueella säilytetään entinen kaavamerkintä, (TY-3), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelin eteläosaan osoitetaan alue vesilaitoksen pumppaamo (ET) varten.

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Liikenne tehdasalueelle johdetaan etupäässä Tehtaantieltä ja Juustolantieltä. Asemakaavan muutoksella kavennetaan Juustolantien tarpeettoman leveää katualuetta laaditun katupiirustuksen mukaisesti.

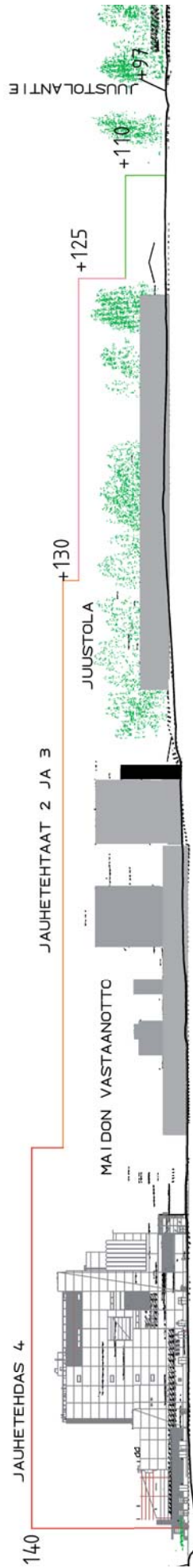
Havainnekuvia Valion tulevista laitossuunnitelmista RE-suunnittelu Oy 2013



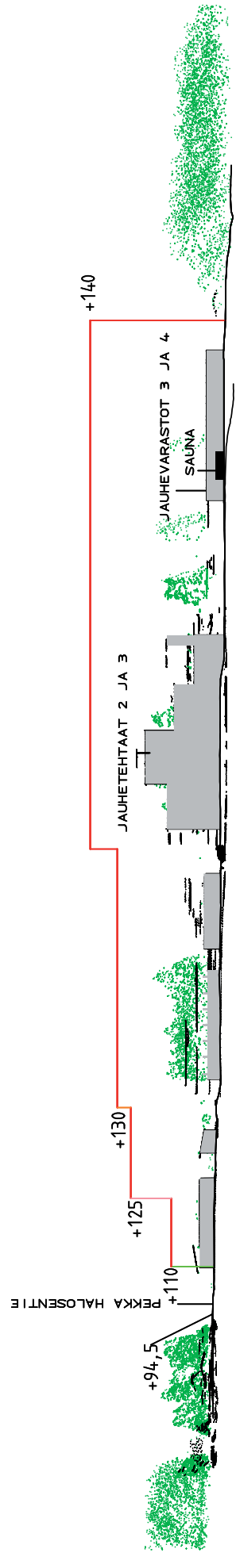
NÄKYMÄ SILLALTA

NÄKYMÄ LÄNNESTÄ



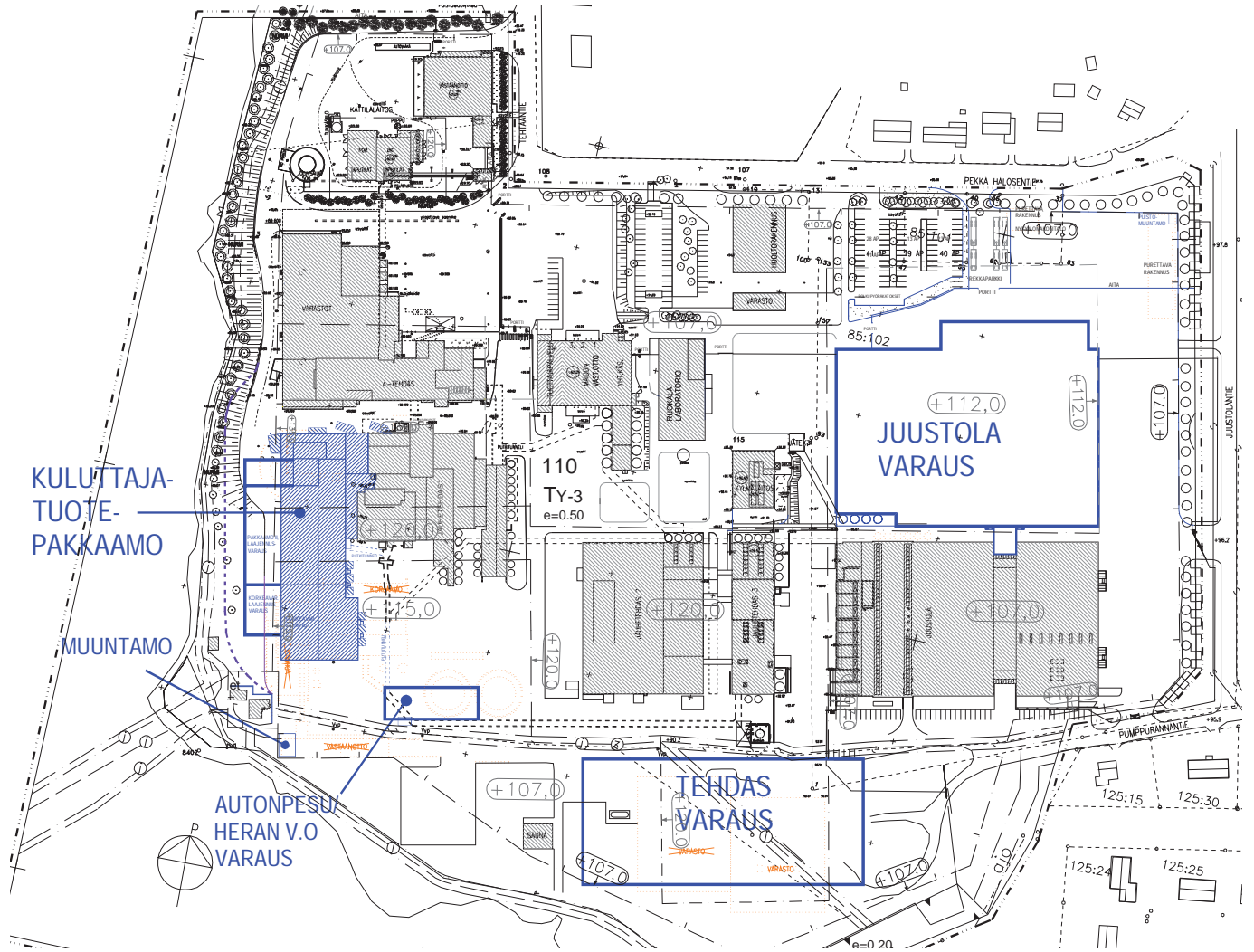


Leikkaus A-A

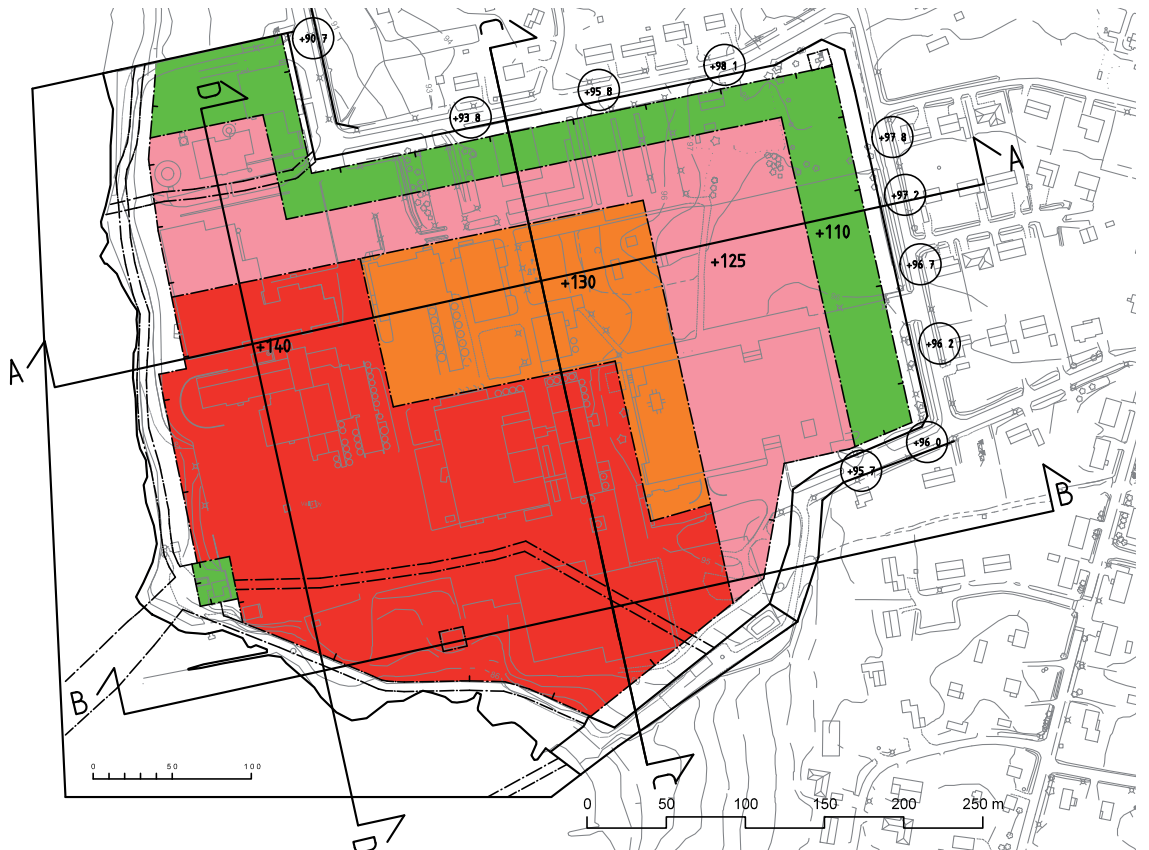


Leikkaus C-C

Rakennusten korkeudet ja asemakaavaluonnoksen korkeusrajat



Valio Oy:n suunnitelmia alueen tulevasta käytöstä/ RE-suunnittelu Oy 1.7.2014



Asemakaavan korkeusvyöhykkeet (rakennuksen ylin sallittu korkeusasema merenpinnasta). Ympyröissä on maanpinnan korkeus. (Korkeudet N2000)

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamääräyksellä veloitetaan sopeuttamaan uudisrakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioimaan taajamakuva ja vesistömaisema. Näin toimien alueen luonne on mahdollista säilyttää sijoittamalla rakennukset harkiten osaksi olevaa ympäristöä, jolloin olosuhteet alueella ja sen lähiympäristössä eivät olennaisesti muutu.

Taloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.

Alue liittyy suoraan rakennettuun alueeseen ja sen liittäminen kunnallisteknisiin verkostoihin voi tapahtua ilman kynnyskustannuksia.

Vaikutukset sosiaaliseen toimintaympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Alue tukeutuu kirkonkylän palveluihin eikä alueen toteuttaminen aiheuta muutoksia olemassa olevan asutuksen palvelurakenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunniteltu rakentaminen kohdistuu rakennetulle korttelialueelle eikä siten vaaranna luonnonarvoja.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Liikennemäärät kasvavat mahdollisen tuotantomäärän muutoksen suhteessa. Liikenne ohjautuisi edelleen etupäässä Tehtaantien ja Juustolantien kautta.

Raskaan liikenteen kulun Valio on ohjeistanut Linnansalmentieltä tullessa joko Juustolantietä tai Tehtaantietä pitkin tapahtuvaksi riippuen onko käynti ylä- vai ala-las-tausalueella. Tilanteissa joissa käyntiä on molemmilla puolin, voivat ajoneuvot käyttää Pekka Halosentietä oikotienä koska tehdasalueen sisällä liikkuminen, varsinkin talviaikaan, on vaikeaa.

Lapinlahden kunta on varautunut kasvavaan liikenteeseen siten, että Juustolantie tullaan parantamaan ja sen varrelle rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Myös Tehtaantie tullaan parantamaan lähivuosina.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valio Lapinlahdelle on myönnetty ympäristöluvut, joissa lupamääräyksillä veloitetaan toimenpitein sekä tarkkailun ja raportoinnin kautta täyttämään annetut lupaehdot. Ympäristökeskus valvoo vuositarkastuksilla, että lupaehdot ovat täyttyneet.

Lupaehdoissa veloitetaan mm. jauhepölypäästöjä mittaamaan joka toinen vuosi. Ympäristömelusta on tehty mittaus v. 2007 ympäristökeskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Ympäristöluvan mukaisesti toimittaisa ympäristöhäiriöt minimoituvat.

Uudisrakentaminen ei aiheuta oleellisia muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen. Käyttöön otettavan uuden tekniikan myötä haitat tulevat todennäköisesti pienene-mään tulevaisuudessa.

Valio Oy:n olemassa olevan toiminnan laatu huomioiden suunniteltu kaavamuu-tos ei todennäköisesti merkittävästi lisää tehtaasta mahdollisesti jo tällä hetkellä aiheutuvia terveyshaittoja. Ympäristölupamääräyksillä voidaan ratkaisevasti vaikuttaa aiheutuviin melu- ja muihin terveys-haittoihin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Teollisuusalueen merkinnät

Koska alue sijaitsee lähellä asutusta, ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tehdasalueen merkintänä on käytetty TY-3 -merkintää, jolla ympäristö asettaa toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun elintarviketeollisuuteen liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt pyrkiä ympäristölupaehtojen mukaisesti minimoimaan.

Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema.

Korttelialueella sallittavat ylimmät rakennuskorkeudet on ilmoitettu rakennuksen vesikaton ylimpänä korkeusasema-na. Korttelin reuna-alueelle on osoitettu matalampi rakennuskorkeus, mikä sopeuttaa tehdasalueen rakentamisen ympäröivään rakennuskantaan ja vähentää viereisten asuntoalueiden varjostusta.

Rakennussuojelua koskevat merkinnät

Rantasauna on saanut kaavassa merkinnän sr-4: Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Rantasaunaa koskeva selostus Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennushistoriallisesta selvityksestä (FCG, 2015):

"Rakennuksen merkitys alueen kokeilevan futuristisen arkkitehtuurin edustajana on suuri, sillä sauna jää ainoaksi tyylin edustajaksi ja muistumaksi alueen muutoksessa.

Rantasauna sijaitsee Onkiveden rannassa tuotantolaitoksen alueen eteläpuolella. Ranta on melko jyrkkä, joten rantaan päin on saatu näyttävät portaat ja komea näköala ihailtavaksi sisältä. Sauna jää tehdasalueen verkkoaidan sisäpuolelle.

Rantasauna edustaa futuristishenkistä arkkitehtuuria, jota on myös 1970-luvulla rakennettuissa konttorissa ja laboratoriossa. Sauna on kuitenkin paljon lämpimämpi tunnelmaltaan, mikä johtuu puun käytöstä sekä punaisesta ulkoväriyuksestä. Sauna on säilynyt erittäin hyvin alkuperäiseltä näyttävässä ulkoasussaan, vaikka pieniä muutoksia ja korjauksia on tehty mm. portaisiin ja sisäänkäynteihin.

Laatikkomainen sauna sulkee tehdasympäristön pois kolmelta sivulta. Etelään avautuvassa julkisivussa on ajalleen epätyypillisen suuret ikkunat, joista järvimaisema pääsee sisälle allashuoneeseen. Tehtaan työ unohtuu.

Sisäarkkitehtuuriltaan sauna edustaa luksusta ja rentoutumista. Allashuone on asultaan alkuperäinen, sauna ja keittiötilat on uusittu. Rantasaunan erikoislaatuinen pyramidipaneloitu sisäkatto on erityisen kaunis. Kovana saunojana tunnettu presidentti Kekkonenkin vieraili saunalla juustolan vihkiäisten aikaan."



Asemakaavassa suojeltu rantasauna

Maisemansuojelua koskevat määräykset

Rantamaiseman säilyttämiseksi on annettu yleismääräys:

"Alueen rantapuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa."

Tulvansuojelumääräykset:

Tulvavahinkojen välttämiseksi on annettu yleismääräys:

"Rakennusten tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +86,80."

Määräys perustuu Pohjois-Savon ympäristökeskuksen antamiin suosituksiin.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö on säilytetty voimassa olevan kaavan mukaisena.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa on laadittu rinnan rakennushankkeen suunnittelun kanssa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen tapahtuu tulevien tarpeiden mukaisessa aikataulussa.

LAPINLAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 110 SEKÄ KATU-, LÄHIVIRKISTYS- JA VESIALUEET

(VALION TEHDASALUE)



Alustava suunnittelualueen rajaus

MITÄ ON TEKEILLÄ?

Valio Oy on hakenut muutosta kirkonseudun asemakaavan kortteliin 110, jossa sijaitsee Valio Oy Lapinlahden tehtaan toiminnot.

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Lapinlahden tehtaiden tulevaisuuden laajennustarpeisiin.

Oheiselle kartalle on rajattu alue, joka tulee kaavatarkasteluiden piiriin. Asemakaavan lopullinen rajaus täsmentyy tarkemmin työn kuluessa. Asemakaavan muutos tulee koskemaan tehdasalueen lisäksi osia Juustolantien ja Pumppurannantien katualueista.

SUUNNITTELUTILANNE.

Maakuntakaava

Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Aluetta koskee suunnittelumääräys: *Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään.* Lisäksi alue kuuluu Lapinlahden kirkonkylän kulttuuriympäristöön (MA 24.100) ja Valion alue on todettu osaksi merkittävää Linnansalmen kulttuurimaisemaa (MA1 24.102).

Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suurinta osaa muutosalueesta koskee myös merkintä sr-3, maakunnallinen kulttuurihistoriallinen alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kulttuuriympäristön vaaliminen, kulttuuriarvojen turvaaminen ja ominaispiirteiden säilyttäminen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.2.2009 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa kortteli 110 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3), jolla ympäristö asettaa toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun elintarviketeollisuuteen liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt pyrkiä ympäristölupaehdojen mukaisesti minimoimaan. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema. Lisäksi korttelin eteläosassa on yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialuetta (ET).

MITEN TYÖ TEHDÄÄN ?

Asemakaavan laatiminen tehdään konsulttityönä, josta vastaa Arkkitehtiasema Oy.

MILLÄ AIKATAULULLA?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä vuoden 2019 alussa ja asemakaavaehdotuksen on tarkoitus olla nähtävillä keväällä 2019. Alueen rakentaminen tapahtuu tulevien tarpeiden mukaisessa aikataulussa.

MITEN ALUEEN RAKENTAMISEN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN?

Asemakaavaa laadittaessa tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti alueen rakentamisen suhteet naapurustoonsa. Kulttuurihistorian osalta tukeudutaan vuonna 2015 tehtyyn Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennushistorialliseen selvitykseen.

Lapinlahden kunta
Arkkitehtiasema Oy

2019 / 179

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitukseen voivat vaikuttaa maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lain mukaan näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

LAPINLAHDEN KUNTA

Ympäristölautakunta
Palvelulautakunta
Lapinlahden Vesi Oy

VIRANOMAISET

Pohjois-Savon ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Pohjois-Savon pelastuslaitos
Pohjois-Savon liitto
Kuopion kulttuurihistoriallinen museo
Siilinjärven Ympäristöterveydenhuollon toimialue

ETUJÄRJESTÖT JA MUUT TAHOT

Savon Voima Verkko Oy
Savon Voima Oyj
Onkiveden osakaskunta

ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET:

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä kunnanvirastolla vähintään 2 viikkoa. Osallisilla ja kunnan asukkailla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällön riittävydestä sekä kaavaluonnoksen sisällöstä nähtävilläoloaikana.

Kannessa olevalle kartalle on rajattu vaikutusalue, jonka maanomistajille ja asukkaille postitetaan tieto osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tavallisena kirjelmätyksinä. Muita kuntalaisia kuullaan julkaisemalla kuulutus nähtävilläolosta lehdessä virallisten kuulutusten mukaisesti.

2. ASEMAKAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika on vähintään 30 vuorokautta. Tänä aikana voi tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta.

Kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille sekä kaikille kaavaluonnoksesta mielipiteitä esittäneille ja osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto nähtävilläolosta tavallisella kirjeellä. Lisäksi nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella.

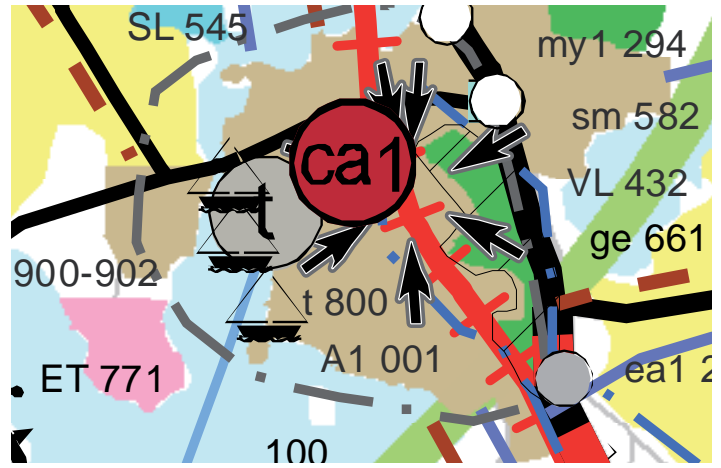
3. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

Asemakaavan hyväksyy nähtävilläolon jälkeen Lapinlahden kunnanvaltuusto. Muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään tieto kunnanvaltuuston päätöksestä postitse. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Kuopion hallinto-oikeudelle. Jos valituksia ei jätetä, asemakaava astuu voimaan 30 vuorokauden kuluttua valtuuston päätöksestä ja kunnan kuulutettua asiasta lehti-ilmoituksella.

YHTEYSTIEDOT:

Lapinlahden kunta

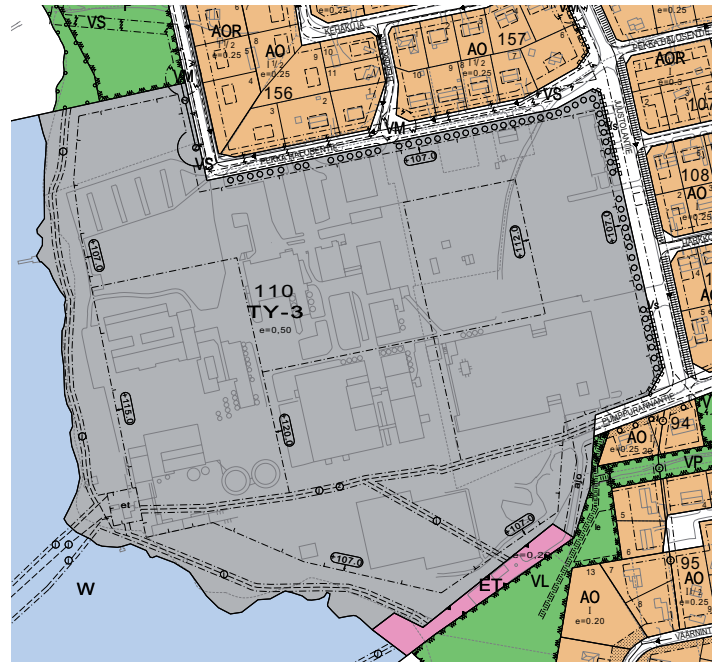
Maanmittausinsinööri Päivi Silsten
Asematie 4 73100 Lapinlahti
puh. 040 4883705
paivi.silsten@lapinlahti.fi



Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta



Ote kirkonkylän osayleiskaavasta

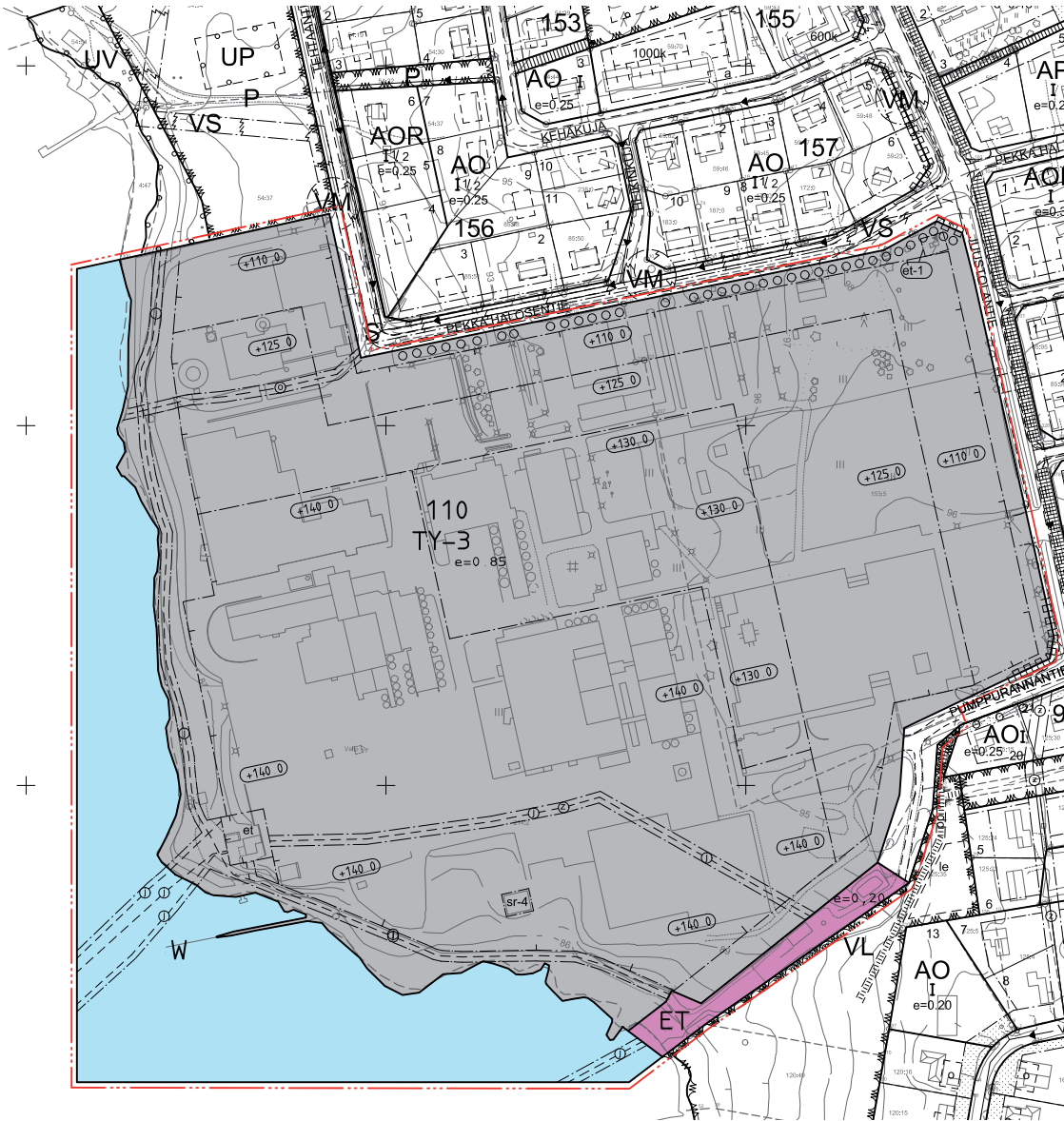


Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaavan laatija

Arkkitehti Timo Takala / Arkkitehtiasema Oy
Karjakatu 12 90130 OULU
puh. 040 5886550
timo.takala@arkkitehtiasema.fi

Liite 2 asemakaavan muutosluonnos



Asemakaavan muutosluonnos 1:4000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun elintarviketeollisuuteen liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt pyrkiä ympäristölupaehtojen mukaisesti minimoimaan. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.



Vesialue.



Katu.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



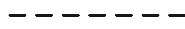
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkin-
nät ja määräykset poistetaan.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

110

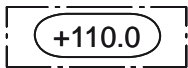
Korttelin numero.

PEKKA HALOSENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0,85

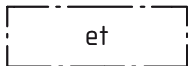
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



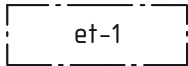
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema. Korkeusasema tarkoittaa korkeutta me-
renpinnasta N2000 järjestelmässä.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.



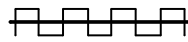
Puistomuuntamo varten varattu alueen osa.



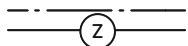
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



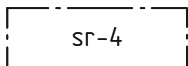
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Johtoa varten varattu alueen osa, z = sähköjohto.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, j = viemäri, z=sähköjohto ja
o=sadevesiviemäri.



Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät
korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten,
että rakennuksen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti ar-
vokas luonne säilyy.

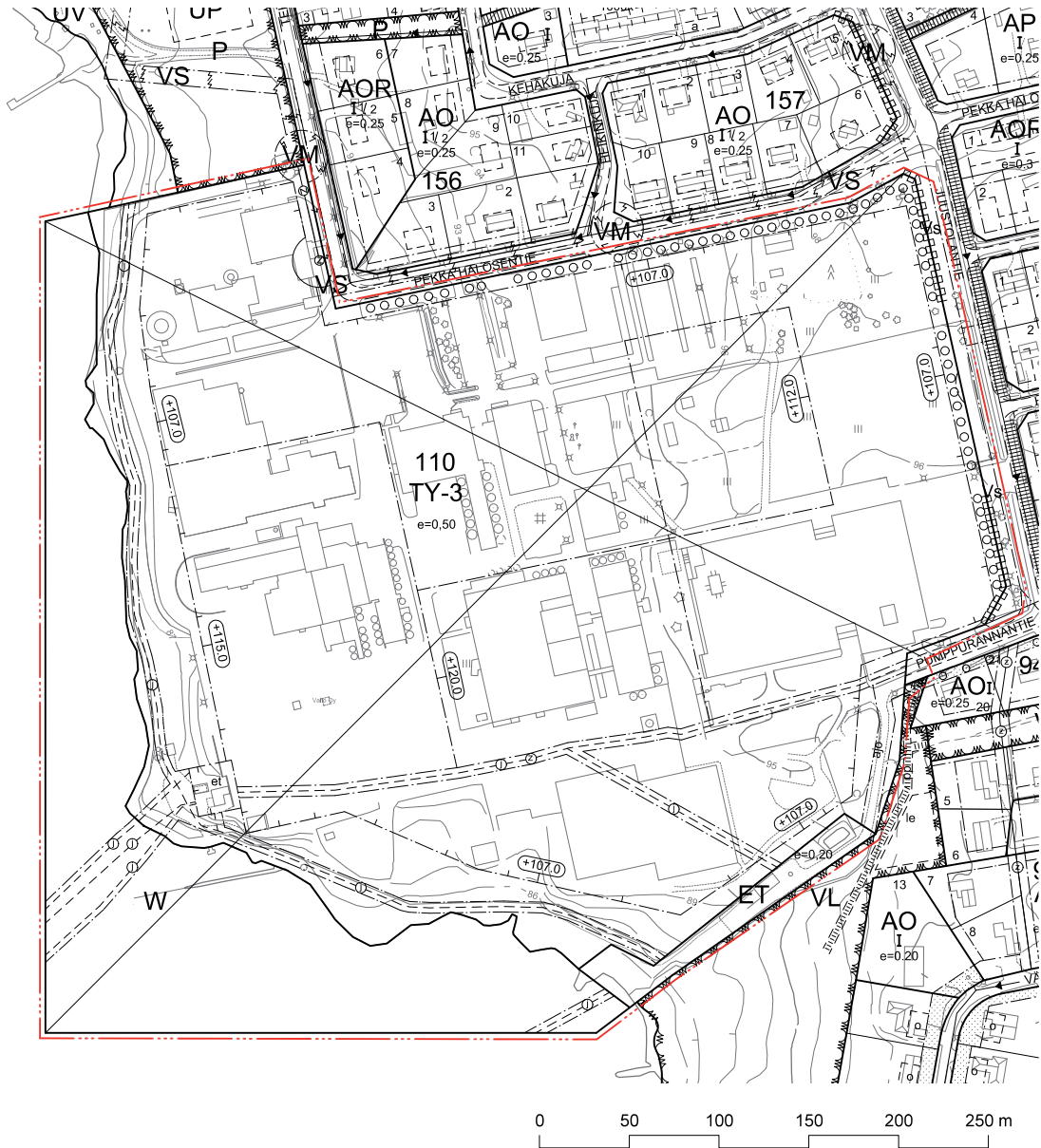
Yleismääräyksiä:

Rakennusten tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella N2000 +86,80.

Alueen rantapuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

LUONNOS 9.1.2019

Liite 3 muutettava asemakaava



Muutettava asemakaava 1:4000

ARKKITEHTIASEMA OY

179 / 2019