



L A P I N L A H T I

**KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELI 110, KATU-, LÄHIVIRKISTYS- JA VESIALUEET
(VALION TEHDASALUE)**

EHDOTUS 14.3.2019



Ote opaskartasta

Kansikuvan pohjana käytetty ilmapäikku: © 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: 14.3.2019
Vireille tulosta ilmoitettu: 19.8.2014
Tekninen lautakunta: 17.01.2019 § 5
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

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

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. 2018 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.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Valio Oy:n aloitteesta. Kunnanhallitus päätti 18.8.2014, että Lapinlahden kunta käynnistää asemakaavan muutoksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos olivat nähtävillä 21.1.2019 – 20.2.2019.



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



- 1959 valmistunut
- 1960–1969 valmistunut
- 1970–1979 valmistunut
- 1980–1989 valmistunut
- 1990–2018 valmistunut

Valio Oy: n alueen rakennuskanta v. 2018.

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 erityispiirteinä 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 purkamisen 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 alkuperäisasetet 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



Vaatimaton

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



Tärkeä

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



Maisemallisia arvoja

Rannan puusto
Juustolan ja L3:n väliset männyt
Rivitalon ympäristö



Tavanomainen

Jauhevarastot 3 & 4, 6 pistettä

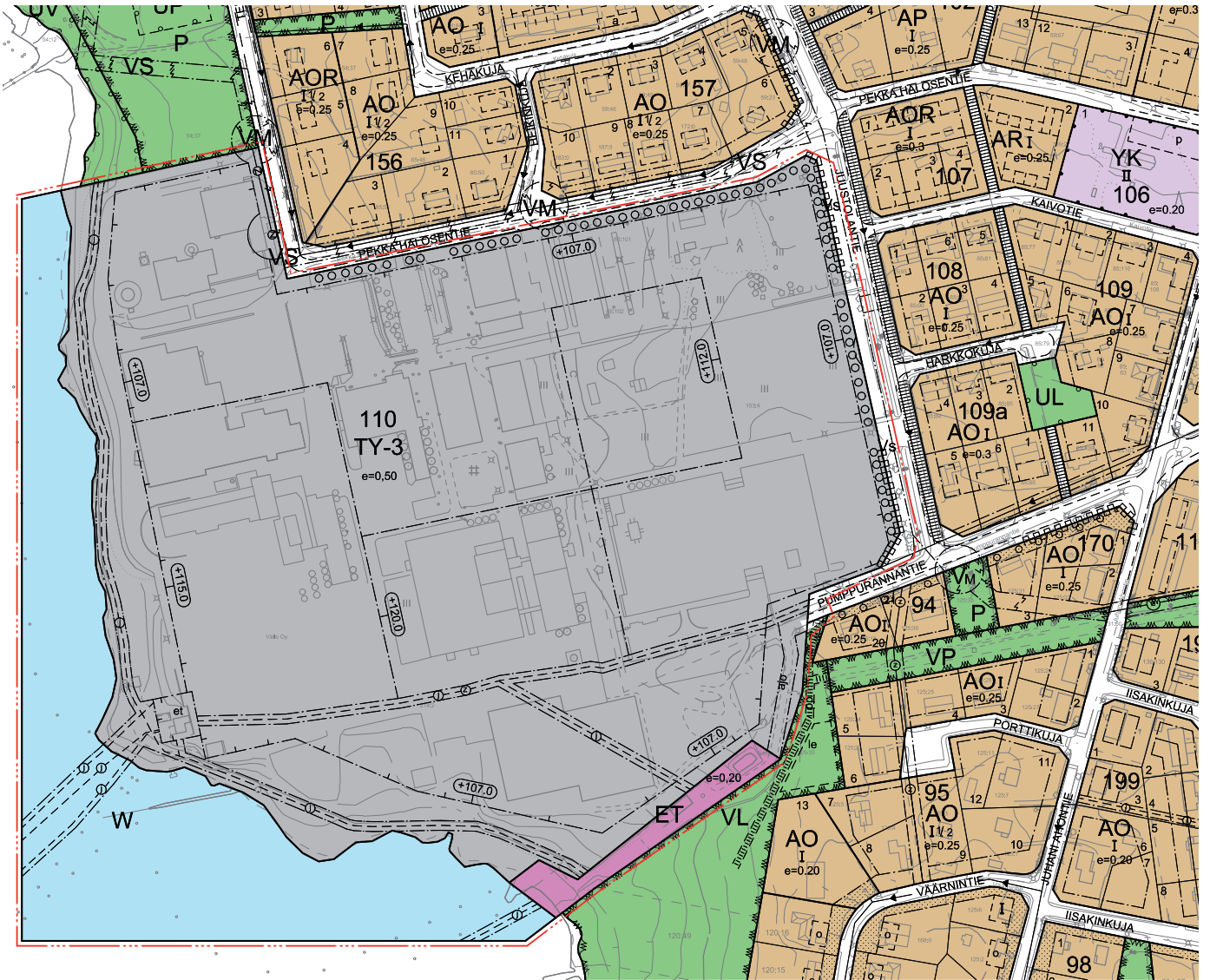


Ei arvoteta (vielä)

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



Ote kirkonkylän osayleiskaavasta

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 laatimisajan olosuhteita.

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

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Valio Oy:n aloitteesta. 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 päätti kaavamuutoksesta 18.8.2014. Pöytäkirja on kuulutettu 19.8.2014, jolloin asia on tullut vireille.

4.3.3 Vuorovaikutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosvaiheessa

Tekninen lautakunta päätti 17.1.2019 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavaselostuksen yleisesti nähtäville ja pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos olivat nähtävillä 21.1.2019 – 20.2.2019. Nähtävilläaika lausuntonsa jättivät Pohjois-Savon Ely-keskus, Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Lapinlahden kunnan palvelulautakunta, Lapinlahden kunnan ympäristölautakunta, Pohjois-Savon liitto ja Siilinjärven ympäristöterveyspalvelut.

Ely-keskus ja Kuopion kulttuurihistoriallinen museo toivoivat lausunnoissaan rakennussuojelua koskevien merkintöjen täydentämistä. Asemakaavaehdotusta on lausunnon perusteella tarkistettu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella varaudutaan Valion 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. 144500 k-m², josta 144000 k-m² on varattu Valio Oy:n tarpeita varten ja kunnan vesilaitokselle n. 500 k-m².

Asemakaavan muutoksen jälkeen Valio Oy:lle jää rakentamatonta rakennusoikeutta n. 75 000 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 rakennuskantaan, 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.

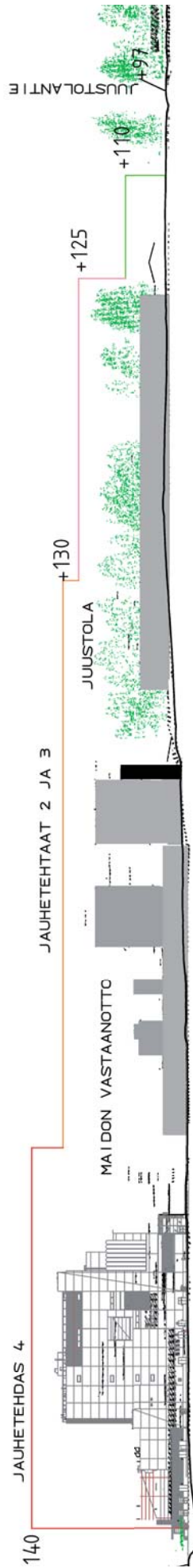
Havainnekuvia Valion tulevista laitossuunnitelmista RE-suunnittelu Oy 2013



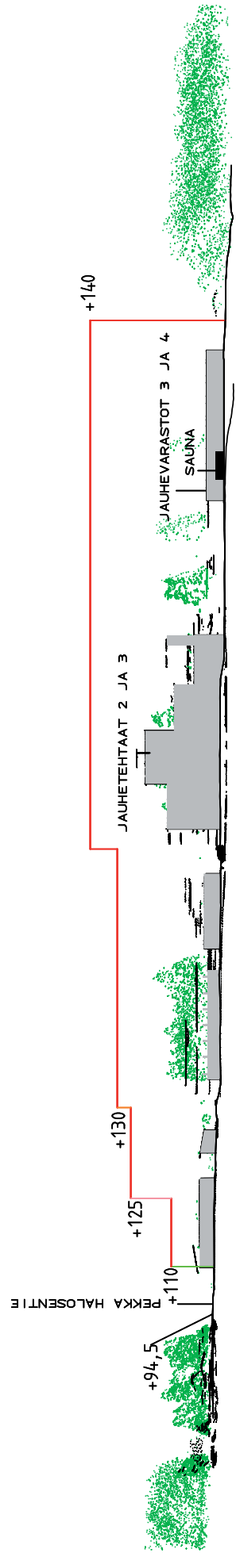
NÄKYMÄ SILLALTA

NÄKYMÄ LÄNNESTÄ



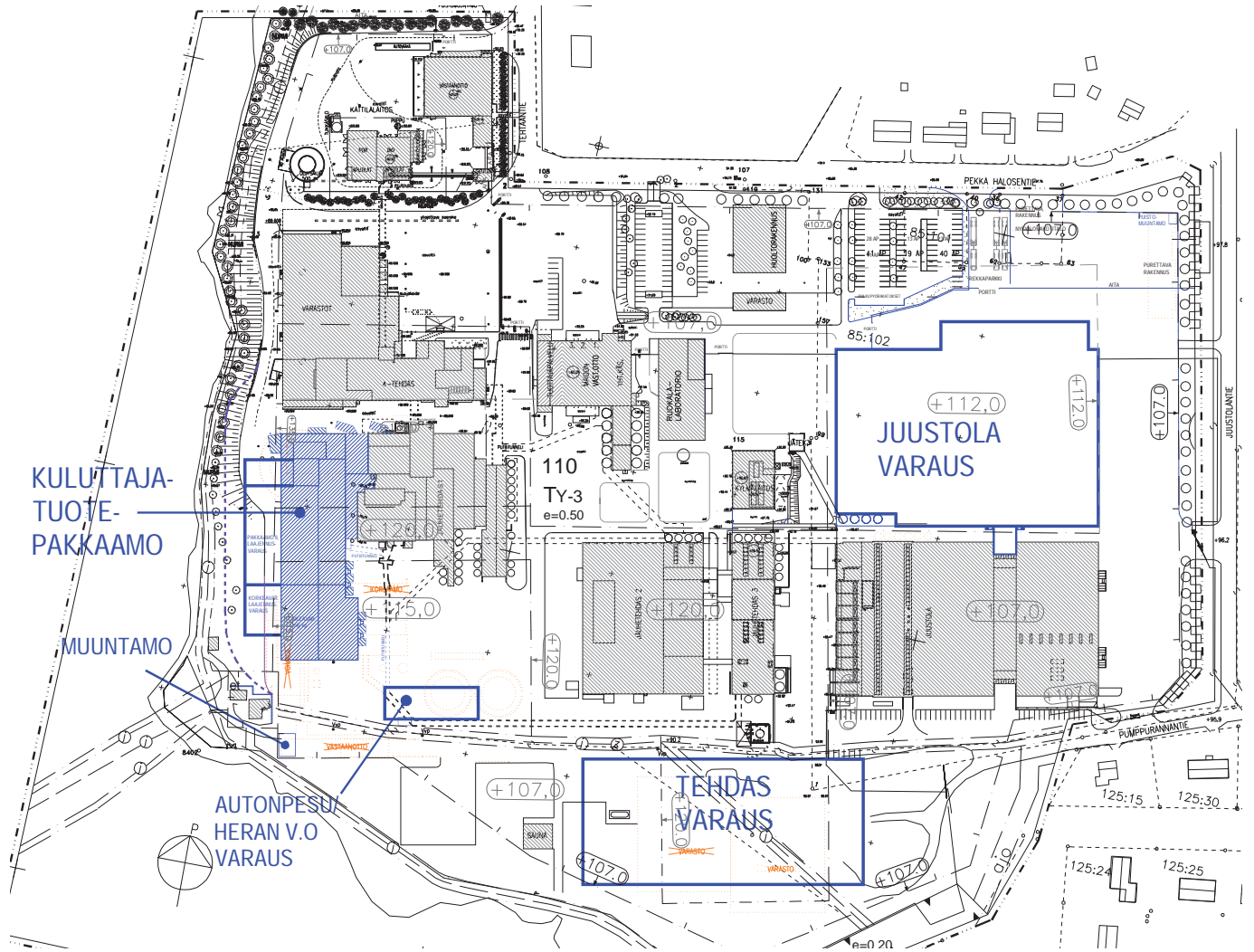


Leikkaus A-A

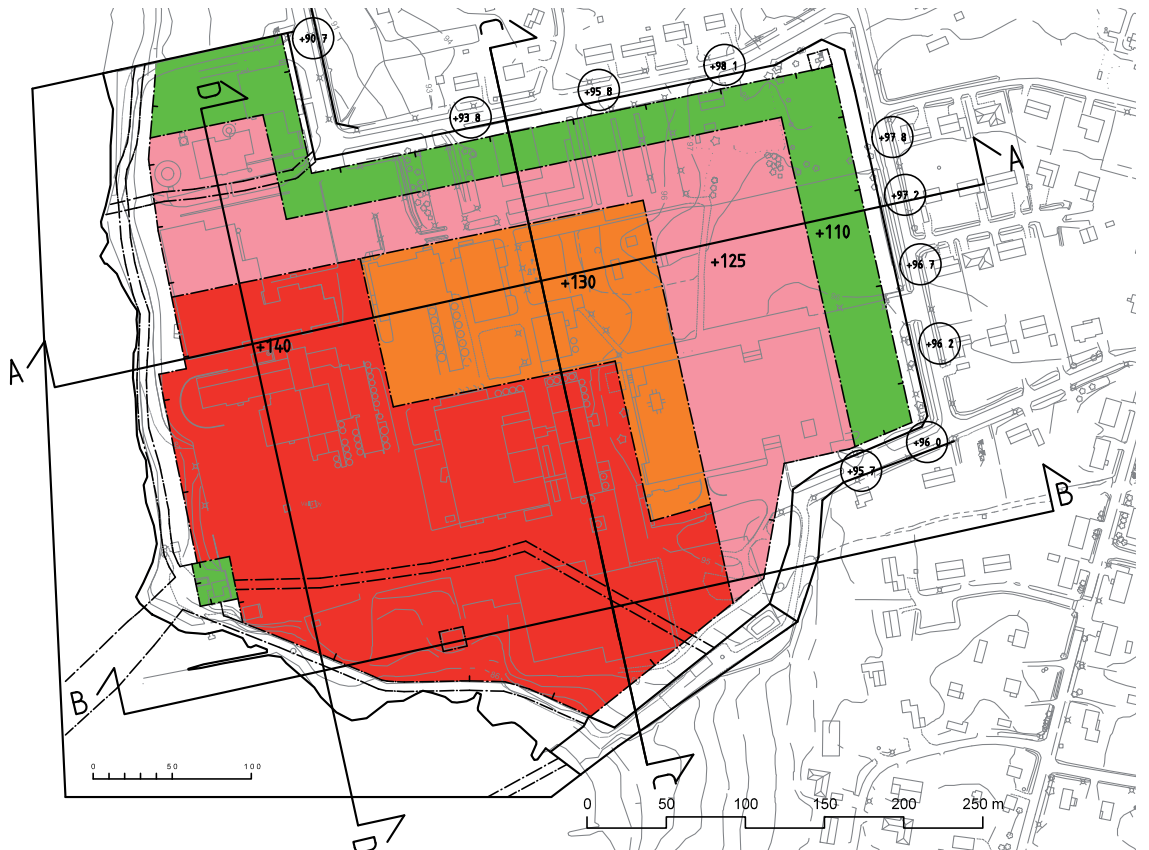


Leikkaus C-C

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)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Valion tehdasalueella säilytetään entinen kaavamerkintä, (TY-3), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamerkinnän määräystekstiä on tarkistettu saatujen lausuntojen perusteella. 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. Tehtaantietä vastaavasti levennetään tulevia tarpeita silmälläpitäen ja Pumpurannantietä jatketaan jäteveden pumppaamolle.

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 alalastausalueella. 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 mitataamaan 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 pienemmään tulevaisuudessa.

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

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Teollisuusalueen merkinnät

Koska alue sijaitsee lähellä asutusta, ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tehdasalueen merkintänä on käytetty TY-3 -merkintää: *"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 minimoida ja toiminnassa tulee noudattaa voimassa olevan ympäristöluvan lupamääräyksiä. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan muodoiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema."*

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

Rakennussuojelua koskevat merkinnät

Rantasauna

Rantasaunalle on annettu merkintä sr-5: *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):

Sivu 55: *Suosituksia:: "Rakennuksen merkitys alueen kokeilevan futuristisen arkkitehtuurin edustajana on suuri, sillä sauna jää ainoaksi tyylin edustajaksi ja muistumaksi alueen muutoksessa."*

Sivu 36, Rantasauna: *"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 rakennetuissa konttorissa ja laboratoriossa. Sauna on kuitenkin paljon lämpimämpi tunnelmaltaan, mikä johtuu puun käytöstä sekä punaisesta ulkoväriytyksestä. 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."



Rantasauna

Juustolan pääjulkisivu

Juustolan pääjulkisivu on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-6: "Suojeltava julkisivu, joka on pyrittävä säilyttämään. Julkisivussa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että julkisivun rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy."

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

Sivu 55: Suosituksia: "Samoin juustolan 1980-luvun pääjulkisivu on merkittävä. Julkisivu liittyy tyylillisesti 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."

Sivu 34, Juustola: "Yhteisjuustola valmistui vuonna 1970. Ajallisesti hyvin kerroksellista juustolaa on laajennettu tai muutettu kulloistenkin tarpeiden mukaan. Alkuperäinen vaakasuuntaisuutta nauhaikkunoin korostava pääjulkisivu on muutettu vuonna 1982, jolloin tekno-utopistinen nyky-

nen julkisivu sai muotonsa. Metallipintaa pehmennettiin sisäänkäynnin laajoilla katetuilla galleriamaisilla ulkotiloilla. Yhteisjuustola-valomainos on poistettu.

Juustola edustaa arkkitehtuuriltaan alueen tehdasrakennuksille tyypillistä linjaa. Korkeat tornit puuttuvat, mutta punatiiliverhous ja harmaan metallin käyttö yhdistävät juustolan entisen Kuivamaito Oy:n rakennuskantaan. Pääjulkisivu on tärkein, muut julkisivut ovat toissijaisia ja käyttöä palvelevia. Maitosiiloja on lisätty ja poistettu.

Sisätiloiltaan juustola jakautuu tehtaaseen ja toimistoihin. Koneistot ovat muuttuneet tarpeen mukaan ja rakennus on kasvanut itään päin. Toimistotilat ovat laadukkaasti suunniteltuja. Pitkään toimistokäytävään tulee kauniisti luonnonvaloa yläikkunoista."



Juustolan pääjulkisivu

Maisemansuojelua koskevat määräykset

Rantamaiseman säilyttämiseksi on annettu yleismääräys:

"Alueen rantapuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa."

Tulvansuojelumääräykset:

Tulvavahinkojen välttämiseksi on annettu yleismääräys:

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

Korkeustaso on N2000 -korkeusjärjestelmään muutettuna sama, kuin on Puustellin alueen 7.2.2006 hyväksytyssä asemakaavassa (korttelit 1–5 ja 8–17).

Hulevesiä koskeva määräys:

Hulevesien käsittelystä on annettu yleismääräys:

"Rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma."

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.

Oulussa 14.3.2019

Timo Takala, arkkitehti SAFA, YKS 140

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	402 Lapinlahti Täyttämispvm	14.03.2019
Kaavan nimi	Valion tehdasalue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	14.03.2019
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	19.08.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,3269	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 21,3269

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,3269	100,0	144455	0,68	-0,0001	58967
T yhteensä	16,9316	79,4	143919	0,85	-0,0478	59022
V yhteensä					-0,0038	
L yhteensä	0,2192	1,0			0,0035	
E yhteensä	0,2678	1,3	536	0,20	-0,0275	-55
W yhteensä	3,9083	18,3			0,0755	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	525	2	525

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,3269	100,0	144455	0,68	-0,0001	58967
T yhteensä	16,9316	79,4	143919	0,85	-0,0478	59022
TY-3	16,9316	100,0	143919	0,85	-0,0478	59022
V yhteensä					-0,0038	
VL					-0,0038	
L yhteensä	0,2192	1,0			0,0035	
Kadut	0,2192	100,0			0,0035	
E yhteensä	0,2678	1,3	536	0,20	-0,0275	-55
ET	0,2678	100,0	536	0,20	-0,0275	-55
W yhteensä	3,9083	18,3			0,0755	
W	3,9083	100,0			0,0755	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	525	2	525
Asemakaava	2	525	2	525

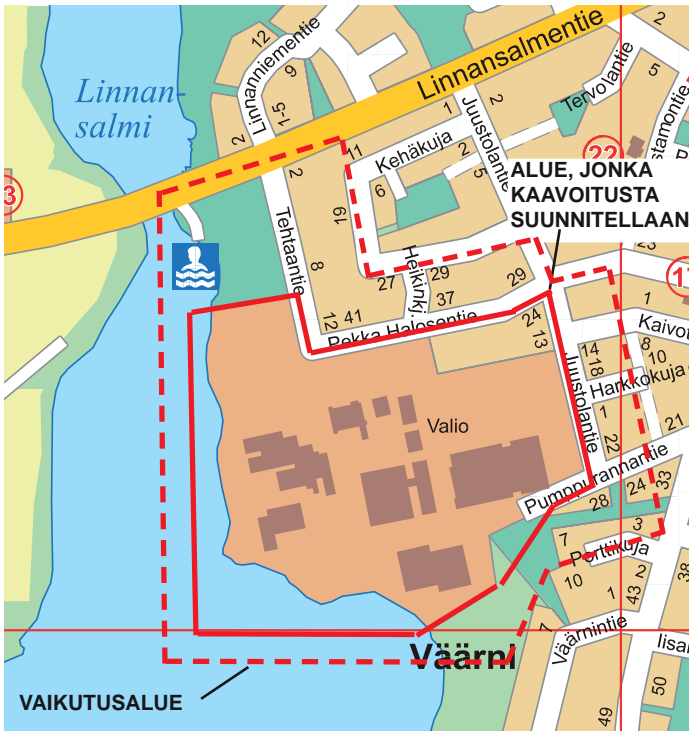
LAPINLAHTI

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 110 SEKÄ KATU-, LÄHIVIRKISTYS- JA VESIALUEET

(VALION TEHDASALUE)



Alustava suunnittelualan 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 suunnittelualaue 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

Suunnittelualaueella 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 ympäristölupaehtojen mukaisesti minimoimaan. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema. Lisäksi korttelin eteläosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa 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 -vastualue
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.

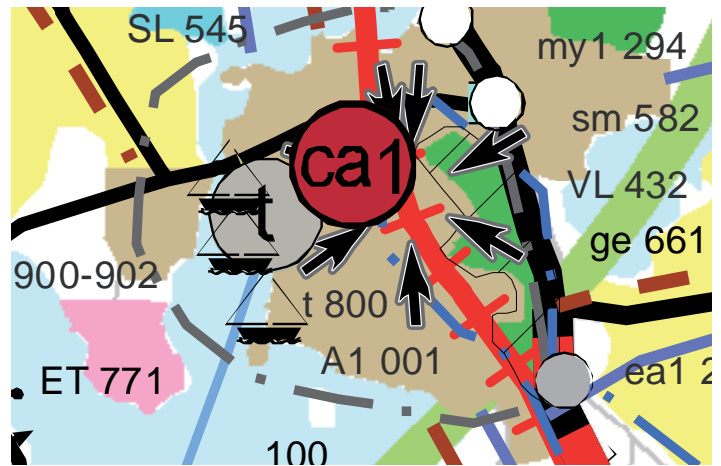
3. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

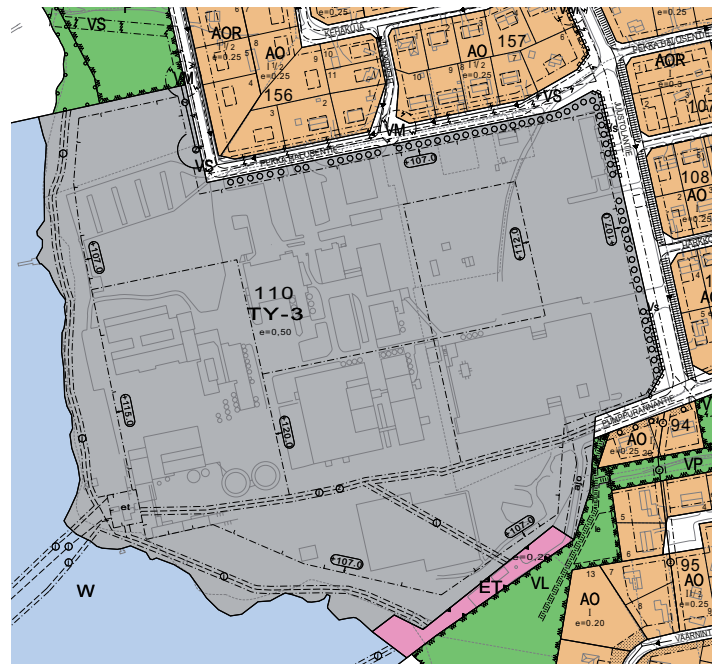
Maanmittausinsinööri Päivi Silsten
Asematie 4 73100 Lapinlahti
puh. 040 4883705
paivi.silsten@lapinlahti.fi



Ote Pohjois-Savon maakuntakaavasta



Ote kirkonkylän osayleiskaavasta



Ote ajantasa-aseமாகavasta

Kaavan laatija

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

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Valion tehdasalueen asemakaavamuutoksen (kirkonseudun kortteli 110, katu- lähivirkistys- ja vesialueet) osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos ovat olleet nähtävillä 21.1.2019 – 20.2.2019. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa.

1. Pohjois-Savon Ely-keskus, Eija Kinnunen ja Ossi Tukiainen 20.2.2019

Pohjois-Savon ELY-keskus kommentoi nähtävillä olevaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoa seuraavasti: *Kulttuuriympäristö*

Valion Lapinlahden tehtaat on maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, joka sisältyy Linnansalmen maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tehdasalue on rakennettu monien nimekkäiden arkkitehtien suunnitelmien pohjalta useissa vaiheissa 1950-luvun lopulta alkaen. Merkittävä osa 1950–1970-luvuilla tehdystä rakennuksista on jo purettu. Valion Lapinlahden tuotantolaitoksen rakennuskannasta on valmistunut vuonna 2015 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tekemä rakennushistoriaselvitys.

Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja on huomioitu kaavaluonnoksessa TY-3-merkinnän määräykseen sisältyvällä osalla ”Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajama-kuva ja vesistömaisema” sekä rantapuuston säilyttämistä ohjaavalla yleismääräyksellä. Määräyksiä voidaan pitää lähtökohtaisesti asianmukaisina, mutta rakennuskannan osalta niitä on selkeyden vuoksi aiheellista tarkentaa.

Rakennushistoriaselvityksen suosituksen mukaisesti julkisivuissa on tärkeää käyttää jatkossakin punatiiltä sekä betonia ja välttää pelkkiä suuria harmaaksi maalattuja metallijulkisivuja. Nykyisten tuotantorakennusten arvokkain osa on tehdyn arvotuksen pohjalta puolestaan Juustolan pääjulkisivu. Julkisivujen materiaalikysymys ja Juustolan pääjulkisivun erityinen arvo / säilytystavoite on tältä pohjalta tarkoituksenmukaista mainita selkeästi kaavamääräyksissä.

Yksittäisenä rakennuskohteena kaavaluonnokseen on osoitettu sr-4-merkinnällä vuonna 1970 valmistunut, arkkitehti Matti K. Mäkisen suunnittelema, kokeellista futuristista arkkitehtuuria edustava rantasauna. Rakennus on säilynyt hienosti alkuperäisessä asussaan niin ulkoasun kuin pitkälti myös interiöörin osalta. Sr-4-merkintä on luonteeltaan suositusluontoinen (”...on pyrittävä säilyttämään ”). Saunarakennuksen voidaan katsoa olevan niin erityinen ja merkittävä modernin rakennusperinnön kohde, että sen osoittamista asemakaavassa selkeällä suojelumerkinnällä (...on säilytettävä) voidaan pitää aiheellisenä.

Kaavamääräykset

Hulevesien käsittelystä on syytä antaa kaavamääräys, koska suunnittelualue sijoittuu välittömästi pohjavesialueen viereen, kaavan rakennusoikeus lisääntyy merkittävästi ja rakennusala laajentuu nykyisin päälylystämättömälle alueelle. Huomiota tulee kiinnittää alueen länsiosan hulevesien keräilyyn ja käsittelyyn lähellä rantaa.

TY-3 -alueen kaavamääräys tulee tarkentaa seuraavaksi: ”Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt minimoida ja toiminnassa

tulee noudattaa voimassaolevan ympäristöluvan lupamääräyksiä.”

2. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo, Helka Väisänen ja Mikko Paalanen 20.2.2019

Lapinlahden tekninen lautakunta on pyytänyt Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausuntoa asemakaavan muutoksesta korttelissa 110. Kortteli on asemakaavoitettu teollisuusrakennuksien alueeksi (TY-3). Vireillä olevan asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa alueelle tehokkaampaa rakentamista, sillä nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus on loppumassa.

Tuotantolaitoksen ajallinen jatkumo on nähtävissä kaavoitettavan alueen rakennuskokonaisuudessa: teollisuusrakennuksien materiaalivalinnat ja rakennustavat ovat rakennusajankohtiin sidotut. Tehdasalueen kehitys näkyy rakennuksien laajentumisessa – korttelialueen rakennuskanta on laajentunut useasti. Alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2015. Alueelta on sittemmin purettu joitain rakennuksia.

Valion tehdasympäristöllä on maakuntakaavassa MA 1- merkintä, joka osoittaa sillä olevan maakunnallista arvoa. Maakuntakaavan kaavaselostuksessa mainitaan seuraavaa: ”merkintä ei museoi Valion tehdasaluetta, vaan sallii sen kehittymisenosana maisemaa.” Yleiskaavan sr-3-merkinnän mukaan alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavaluonnoksen TY-3- merkintä asettaa edellytyksiä rakentamisen laatuun alueella Kaavamerkinnän sisältöön tulisi lisätä alueen pääasialliset rakennusmateriaalit (punatiili ja metalli). Uudisrakennuksien sijoittaminen kaavoitettavalle alueelle tulee tehdä niin, että rakennushistoriaselvityksessä tunnistetut arvot säilyvät - esimerkiksi Juustolan pääjulkisivu. Uudisrakennuksien suunnittelussa tulisi pyrkiä maltillisempaan korkotasoon.

Asemakaavaluonnoksessa ainoan suojelumerkinnän on saanut korttelialueen rantasauna. Muusta rakennuskannasta poiketen, on sauna säilynyt hyvin alkuperäisenä. Kuopion kulttuurihistoriallinen museo puoltaa saunarakennuksen suojelumerkinnän vahvistamista.

Kaavan laatijan ehdotukset toimenpiteiksi Pohjois-Savon Ely-keskuksen ja Kuopion kulttuurihistoriallisen museon lausuntojen johdosta:

Alueella on käytetty julkisivumateriaaleina punatiiltä, betonia, lasitiiltä, teräs- ja alumiinilevyjä sekä saunarakennuksessa puuta. Oleellista alueen arkkitehtuurissa on se, että rakennukset eivät saunarakennusta lukuun ottamatta ole yksiaineisia, vaan arkkitehtuuria luodaan eri materiaalien taitavalla vaihtelulla. Tämän vuoksi määrättyjen materiaalien luettelointia ei ole tarkoituksenmukaista luetteloida asemakaavamääräyksessä.

Valio Oy:n tuotantolaitosten toiminnan turvaaminen on Lapinlahden kunnan elinvoimaisuuden ja myös Linnansalmen kulttuurimaiseman kannalta hyvin tärkeätä. Kun käytettävissä oleva teollisuusalue on pinta-alaltaan rajoitettu, saunarakennus voi jossain vaiheessa tulla esteeksi tuotantolaitoksen kehittämiseksi. Tästä syystä suojelumerkintä pidetään asemakaavaluonnoksen mukaisessa asussa. Merkinnän tunnus muutetaan kuitenkin muotoon sr-5, koska sr-4 on jo käytössä eri sisällöllä.

Asemakaavan korkeusrajat ovat ylimpiä sallittuja korkeus-
asemia, joihin kohoaa enintään muutamia rakennusten
huippuja. Rajojen alentamisella ei saavuteta oleellisia
ympäristövaikutuksia, mutta saatetaan aiheuttaa haittaa
laitoksen kehittämislle.

Muilta osin lausuntojen muutosesitykset otetaan huomioon
seuraavasti:

– TY-3 merkinnän määräystekstiä tarkistetaan ja täyden-
netään seuraavasti: (muutetut osat lihavoitu)

”Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa
toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan mukaisia
vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun
elintarviketeollisuuteen liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuo-
tantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle
aiheutuvat häiriöt minimoida ja toiminnassa tulee nou-
dattaa voimassaolevan ympäristöluvan lupamääräyksiä.
Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentami-
nen sopeutetaan muodoiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan
olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan
taajamakuva ja vesistömaisema.”

– Juustolan pääjulkisivu merkitään sr-6-merkinnällä. ”Suo-
jeltava julkisivu, joka on pyrittävä säilyttämään. Julki-
sivussa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja
uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että
julkisivun rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai
kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy”.

– Yleismääräyksiin lisätään määräys: ”Rakennuslupaha-
kemusten yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittely-
suunnitelma.”

3. Lapinlahden kunnan palvelulautakunta 19.02.2019

Palvelulautakunnalla ei ole huomautettavaa Korttelin 110
sekä katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksesta
9.1.2019 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan
tai 9.1.2019 päivättyyn kaavaluonnokseen ja kaavaselos-
tukseen, tai rakennushistoriallisen selvitykseen.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavan suh-
teen

4. Lapinlahden kunnan ympäristölautakunta 13.02.2019

Ympäristölautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa;
Rakennushistoriallisen selvityksen (laadittu 2015) tiedot
tulisi päivittää ajan tasalle.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Ympäristölautakunnan toivomus ei kohdistu varsinaisesti
asemakaavan sisältöön. Selvityksen päivittäminen voisi
olla paikallaan, koska alueelta on purettu merkittävästi
selvityksen aikaista rakennuskantaa.

5. Pohjois-Savon liitto, Paula Qvick ja Pat- rick Hublin 22.02.2019

Voimassa olevassa Pohjois-Savon maakuntakaavassa
asemakaavan muutosalue on teollisuus- ja varastoaluetta,
jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen käy-
tön suunnittelussa tulee huolehtia, että merkittävät ympä-
ristöhäiriöt viereisille alueille estetään. Lisäksi alue kuuluu
Lapinlahden kirkonkylän kulttuuriympäristöalueeseen ja
Valion alue on myös osa Linnansalmen merkittävää kult-
tuurimaisemaa. Voimassa oleva maakuntakaavatilanne

on kuvattu oikein sekä OAS:issa että kaavaselostusluon-
noksessa.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 tarkistamisen 2.vai-
heeseen liittyen on selvitetty ja päivitetty maisema-alue-
rajauksia. Selvitystyö on kesken eikä kohdekortteja ole
vielä esitetty mm. kunnille. Selvityksessä esitetään, että
Valion tehdasaluekokonaisuus jätettäisiin Linnansalmen
kulttuurimaisema-alue-rajauksen ulkopuolelle. Tämänhetki-
sen ohjelmoinnin mukaan maakuntakaavan tarkistamisen
2.vaiheen hyväksymiskäsittely on v. 2023.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavan suh-
teen

6. Siilinjärven ympäristöterveyspalvelut, Sirpa Hakkarainen 19.2.2019

Lapinlahden kunnan tekninen lautakunta on pyytänyt Sii-
linjärven ympäristöterveyspalveluilta Lapinlahden kunnan
terveydensuojeluviranomaisena lausuntoa Lapinlahden
kirkonkylän asemakaavan korttelin 110 (Valion Lapin-
lahden tehdasalue) asemakaavamuutokseen liittyvästä
osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluon-
noksesta sekä kaavaselostuksesta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on varautua Valio
Oy:n Lapinlahden tuotantolaitosten tulevaisuuden laa-
jennustarpeisiin nostamalla teollisuuskorttelin rakennus-
oikeuttaja korkeusrajoja. Asemakaavamuutoksella on
tarkoitus nostaa rakentamistehokkuuslukua korttelissa
110 0,5:stä 0,85:teen, jolloin Valiolle kuuluva rakennus-
oikeus kasvaa noin 85 000 k-m2:stä noin 145 000 k-m2:
in. Korkeusrajoja nostamalla sallitaan aikaisempaa kor-
keampien rakennusten rakentaminen.

Lounaan ja idän suunnasta tehdasalue rajoittuu vesistöön
(Onkivesi) ja muilta osin rakennettuihin pientaloalueisiin.
Lähimmät häiriintyvät kohteet ovat vajaan 50 metrin-
päässä.

Toiminnan laajentuessa toiminnan luonne alueella ei oleel-
lisesti muutu. Kaavaselostuksen mukaan ympäristöluvan
mukaisesti toimittaessa ympäristöhaitat minimoituvat ja
ympäristölupamääräyksillä voidaan ratkaisevasti vaikuttaa
melu- ja muihin terveyshaittoihin.

Asemakaavan muutos tulee koskemaan tehdasalueen
lisäksi osia Juustolantien ja Pumppurannantien katu-
alueista.

Tehdasalueelle liikennöidään pääasiassa Tehtaantien
ja Juustolantien kautta, mutta myös pientaloalueiden
läpi kulkevien Pekka Halosentien ja Pumppurannantien
kautta. Myös Juustolantie kulkee asuinalueen läpi. Asuin-
alueiden läpi kulkevien Juustolantien, Pekka Halosentien
ja Pumppurannantien kautta tapahtuvaa liikennöintiä lisää
tehdasalueenheikot sisäiset liikennejärjestelyt.

Tuotannon ja tuotantotilojen laajentumisen myötä liiken-
nöinti alueella tulee lisääntymään.

Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunniteltu muutos-
alue (kortteli 11 0) on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi.
Aluetta koskee suunnittelumääräys: ”Alueen käytön suun-
nittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristö-
häiriöt viereisille alueille estetään.”

Suunnitellulla muutosalueella on voimassa oleva 23.2.2009
hyväksytty asemakaava. Kortteli 110 on osoitettu pääosin
teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3), ”jolla ympä-
ristö asettaa toiminnalle voimassa olevan ympäristöluvan

mukaisia vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa meijeri- sekä muuhun elintarviketeollisuuden liittyviä ja tukevia tiloja. Uusia tuotantotiloja rakennettaessa tulee toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt pyrkiä ympäristölupaeh-
tojen mukaisesti minimoimaan. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan sekä huomioidaan taajamakuva ja vesistömaisema.”

Kaavamuutoksessa korttelissa 110 (Valion tehdasalueella) säilytetään entinen kaavamerkintä(TY-3), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Tuotantolaitokset on liitetty vesijohtoon ja viemäriin.

Terveydensuojeluviranomaisen lausunto

Asemakaavamuutoksen alla oleva tehdasalueen sijainti pientaloalueiden välittömässä läheisyydessä on haasteellinen.

Asemakaavan muutoksella tehdasalueen rakennusoikeus lisääntyy merkittävästi. Osa rakennusoikeuden lisääntymistä saadaan sallittuja korkeusrajoja korottamalla (rakennetaan useampaan kerrokseen).

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

Asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä esitetään, että toiminnasta ympäristölle aiheutuvat häiriöt tulee pyrkiä ympäristölupaeh-
tojen mukaisesti minimoimaan. Asemakaavamääräyksillä uudisrakentaminen veloitetaan sopeuttamaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

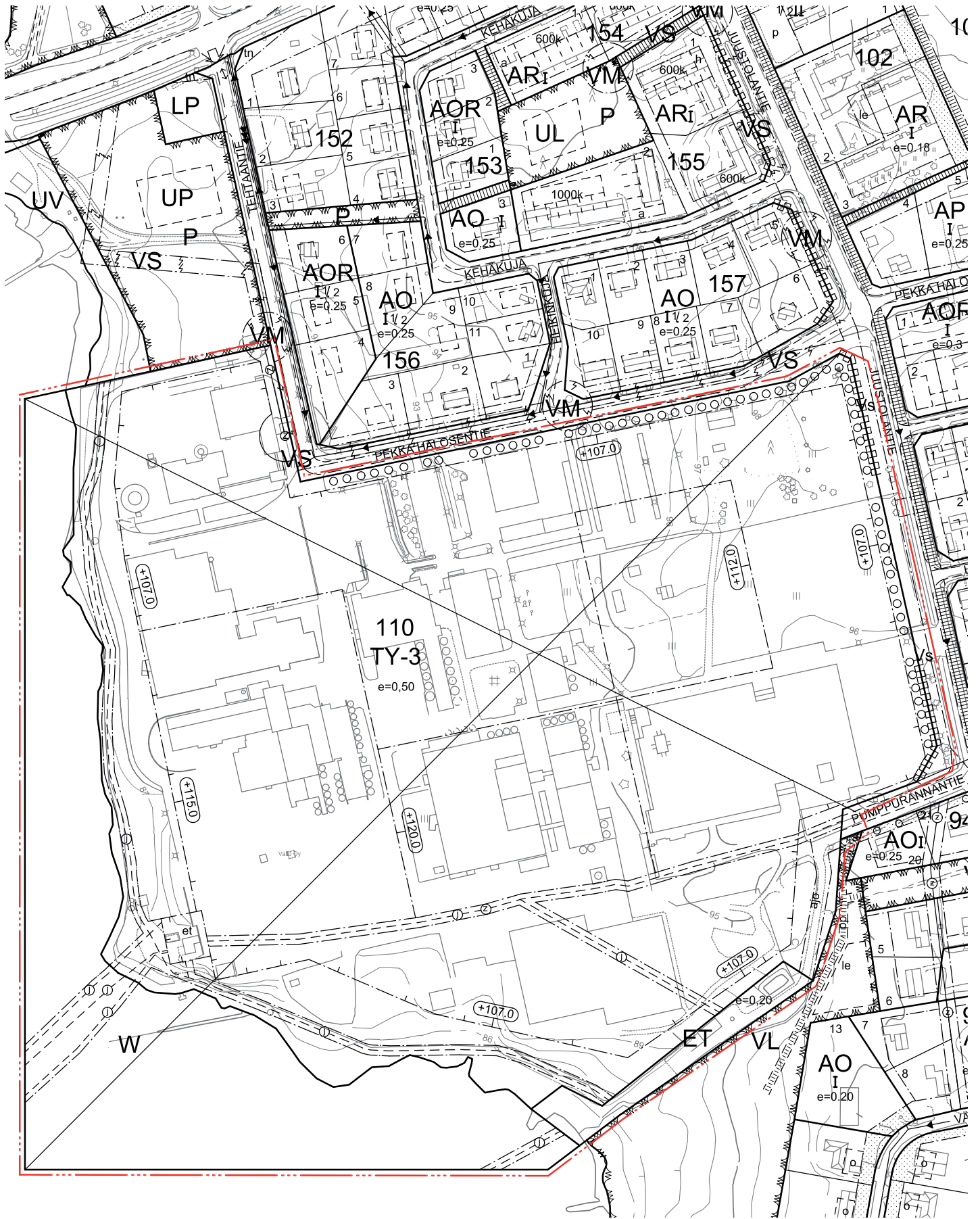
Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan toiminnasta aiheutuvien haittojen minimoimiseksi tulee, ympäristölupaeh-
tojen lisäksi, jo suunnitteluvaiheessa aktiivisesti hakea ratkaisuja haittojen ehkäisemiseksi. Ratkaisuja ja toiminnan vaatimuksia voi esittää asema-
kaavassa.

Toimintojen lisääntyessä liikennöinti alueelle ja alueella tulee lisääntymään, samoin todennäköisesti myös toiminnasta aiheutuvat melu- ja pölyhaitat. Terveydensuojeluviranomaisen mielestä asemakaavan suunnittelussa pitää kiinnittää ensisijaisesti huomiota toiminnasta aiheutuvien haittojen minimoimiseen. Rakennusten sijoittelussa ja korkeuksissa tulee pyrkiä huomiomaan, että pölyä ja ääntä tuottavat laitteet ja esimerkiksi ilmanvaihtokoneistot sekä alueen sisäinen liikennöinti sijoitetaan niin, etteivät ne suuntaudu asutukseen päin, samalla kun rakennukset ja rakennusten korkeus suojaavat äänen leviämistä tehdasalueen ulkopuolelle (ääntä tuottavat lähteet pyritään sijoittamaan asutuksesta katsoen korkeamman rakennuksen taakse). Raskaan liikenteen ajotarvetta pientaloalueella lisää tehdasalueen heikot sisäiset liikenne järjestelyt. Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida tehdasalueen sisäisten liikennejärjestelyjen parantaminen sekä tarvittavat muutokset henkilökunnan ja asiakkaiden pysäköintijärjestelyihin. Erityisen tärkeää on huomioida alueen sisäinen liikenne, jolla voidaan välttää, tai ainakin vähentää, erityisesti yöaikaan tapahtuvaa raskaan liikenteen liikkumista tehdasalueen viereisillä asuinalueilla.

Tehdasalueen ilmettä ja liittymistä ympäröiviin pientalo-
alueisiin voi pehmentää kasvillisuudella. Tehdasalueen reuna-alueille tulee varata vihersuoja-alueet, joille istutetaan puita.

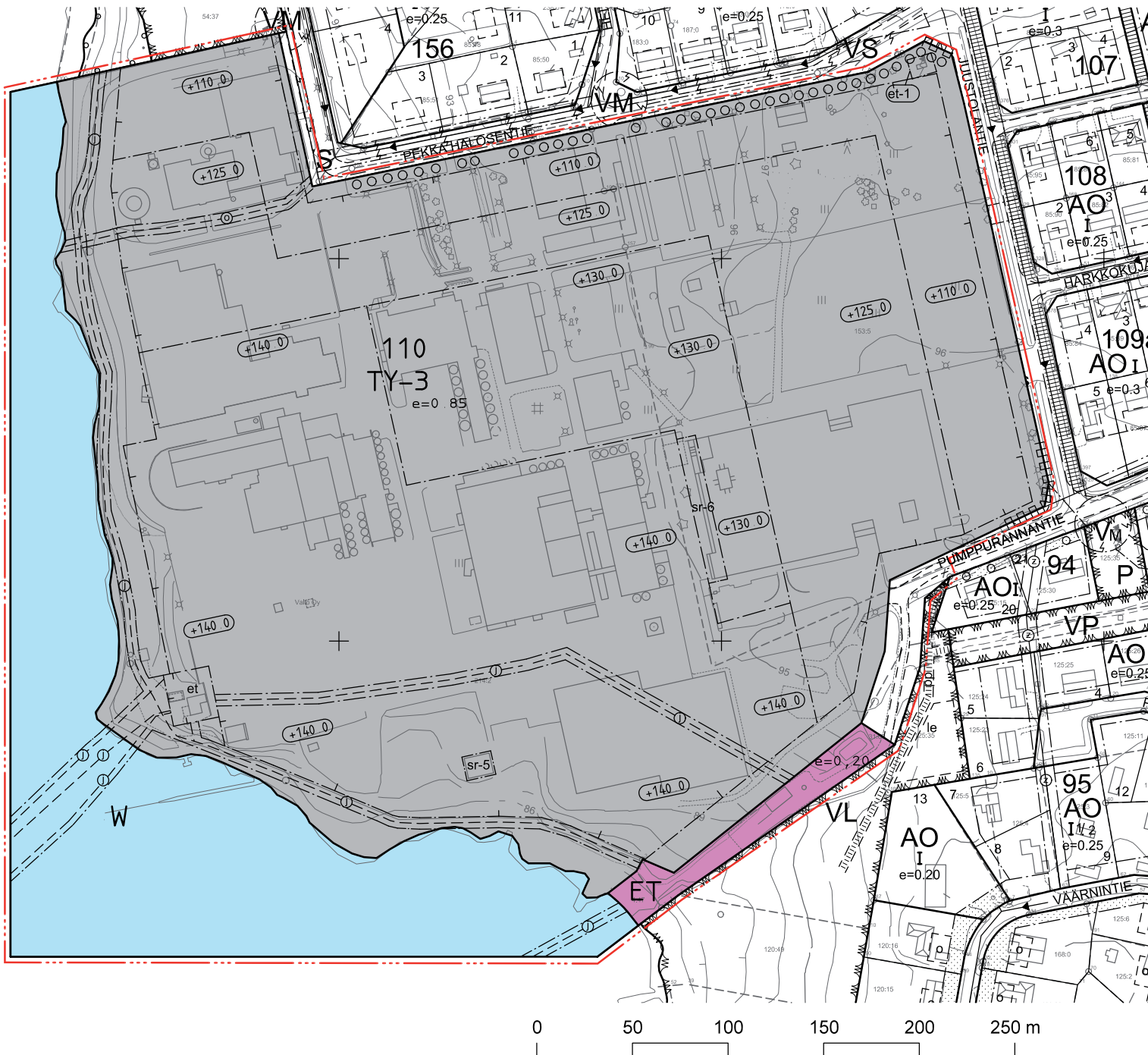
Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa esitettyjen ympäristöhäiriöiden välttämiseen tähtävien toimien pukeminen velvoittaviksi asemakaavamääräyksiksi on vaikeaa. Yleisluontoisista lausumista ei puolestaan ole hyötyä, koska ne löytyvät erillislainsäädännöstäkin. Lausunnossa esiin tuotuihin asioihin puuttuminen on tarkoituksenmukaisempaa ympäristölupien ja rakennuslupien käsittelyn yhteydessä. Ympäristölainsäädäntö sekä maankäyttö- ja rakennuslaki antavat riittävästi mahdollisuuksia näiden asioiden huomioon ottamiseen lupavaiheessa.



Poistuva asemakaava 1:3000

Liite 5 Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen



L A P I N L A H T I

VALION TEHDASALUE

KIRKONSEUDUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELIA 110 JA SIIHEN LIITTYVIÄ KATU-, LÄHIVIRKISTYS- JA VESIALUEITA.








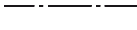
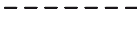



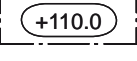
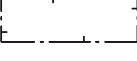
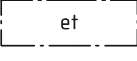
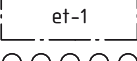


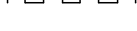
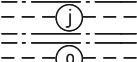
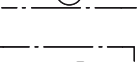
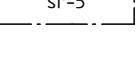
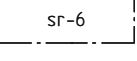
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 110 SIIHEN LIITTYVINE KATU- JA VESIALUEINEEN.

TIMO TAKALA, ARKKITEHTI SAFA YKS 140

14.3.2019

AR K K I T E H T I A S E M A O Y

Asemakaavan muutosluonnos 1:3000

	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 minimoida ja toiminnassa tulee noudattaa voimassaolevan ympäristöluvan lupamääräyksiä. Uudisrakentamisessa ja julkisivumuutoksissa rakentaminen sopeutetaan muodoiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan 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 asemakaavamerkinnot ja määräykset poistetaan.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema. Korkeusasema tarkoittaa korkeutta merenpinnasta N2000 järjestelmässä.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
	Puistomuuntamaa varten varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, j = viemäri,
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, 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 arvokas luonne säilyy.
	Suojeltava julkisivu, joka on pyrittävä säilyttämään. Julkisivussa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että julkisivun rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Alueen rantapuusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

Rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

ARKKITEHTIASEMA OY

179 / 2019