

VASTINELUONNOS 13.3.2019 /TT

Valion tehdasalueen asemakaavamuutoksen (kirkonseudun kortteli 110, katu- lähivirkistys- ja vesi-alueet) 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 taajamakuva 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 aiheellisena.

Kaavamääräykset

Hulevesien käsittelystä on syytä antaa kaavamääräys, koska suunnittelualue sijoittuu välittömästi pohjavesialueen viereen, kaavan rakennusoikeus lisääntyy merkittävästi ja rakennusala laajentuu nykyisin päällystämättömälle 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 voimassa olevan 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 alu-

eeksi (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 tärkeitä. 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 korkeusraajat ovat ylimpiä sallittuja korkeusasemia, joihin kohoo enintään muutamia rakennusten huippuja. Rajojen alentamisella ei saavuteta oleellisia ympäristövaikutuksia, mutta saatetaan aiheuttaa haittaa laitoksen kehittämiseksi.

Muilta osin lausuntojen muutosesitykset otetaan huomioon seuraavasti:

– TY-3 merkinnän määräystekstiä tarkistetaan ja täydennetään 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 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.”*

– Juustolan pääjulkisivu merkitään sr-6-merkinnällä. *”Suojeltava julkisivu, joka on pyrittävä säilyttämään. Julkisivussa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen on pyrittävä suorittamaan siten, että julkisivun rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvalisestisesti arvokas luonne säilyy”.*

– Yleismääräyksiin lisätään määräys: ”*Rakennuslupahakemusten yhteydessä tulee esittää hulevesien käsittelysuunnitelma.*”

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 kaavaselostukseen, tai rakennushistoriallisen selvitykseen.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavan suhteen

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 Patrick Hublin 22.02.2019

Voimassa olevassa Pohjois-Savon maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on teollisuus- ja varastoaluetta, jota koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään. Lisäksi alue kuuluu Lapinlahden kirkonkylän kulttuuriympäristöalueeseen ja Valion alue on myös osa Linnansalmen merkittävää kulttuurimaisemaa. Voimassa oleva maakuntakaavatilanne on kuvattu oikein sekä OAS:issa että kaavaselostusluonnoksessa.

Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 tarkistamisen 2.vaiheeseen liittyen on selvitetty ja päivitetty maisema-aluerajauksia. Selvitystyö on kesken eikä kohdekortteja ole vielä esitetty mm. kunnille. Selvityksessä esitetään, että Valion tehdasaluekokonaisuus jätettäisiin Linnansalmen kulttuurimaisema-aluerajauksen ulkopuolelle. Tämänhetkisen ohjelmoinnin mukaan maakuntakaavan tarkistamisen 2.vaiheen hyväksymiskäsittely on v. 2023.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa ei ole huomautettavaa asemakaavan suhteen

6. Siilinjärven ympäristöterveyspalvelut, Sirpa Hakkarainen 19.2.2019

Lapinlahden kunnan tekninen lautakunta on pyytänyt Siilinjärven ympäristöterveyspalveluilta Lapinlahden kunnan terveydensuojeluviranomaisena lausuntoa Lapinlahden kirkonkylän asemakaavan korttelin 110 (Valion Lapinlahden tehdasalue) asemakaavanmuutokseen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta sekä kaavaselostuksesta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on varautua Valio Oy:n Lapinlahden tuotantolaitosten tulevaisuuden laajennustarpeisiin nostamalla teollisuuskorttelin rakennusoikeuttaja korkeusrajoja. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus nostaa rakentamisentehokkuuslukua korttelissa 110 0,5:stä 0,85:teen, jolloin Valiolle kuuluva rakennusoikeus kasvaa noin 85 000 k-m²:stä noin 145 000 k-m²:in. Korkeusrajoja nostamalla sallitaan aikaisempaa korkeampien 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 oleellisesti 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 katualueista.

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

Tuotannon ja tuotantotilojen laajentumisen myötä liikennöinti alueella tulee lisääntymään.

Pohjois-Savon maakuntakaavassa suunniteltu muutosalue (kortteli 11 0) on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Aluetta koskee suunnittelumääräys: "Alueen käytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että merkittävät ympäristöhäiriöt viereisille alueille estetään."

Suunnitellulla muutosalueella on voimassa oleva 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."

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 ympäristölupaehtojen mukaisesti minimoimaan. Asemakaavamääräyksillä uudisrakentaminen veloitetaan sopeuttamaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan toiminnasta aiheutuvien haittojen minimoimiseksi tulee, ympäristölupaehtojen lisäksi, jo suunnitteluvaiheessa aktiivisesti hakea ratkaisuja haittojen ehkäisemiseksi. Ratkaisuja ja toiminnan vaatimuksia voi esittää asemakaavassa.

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 asu-

tuksesta katsoen korkeamman rakennuksen taakse). Raskaan liikenteen ajotarvetta pientaloalueella lisää tehdasalueen heikot sisäiset liikenne järjestelyt. Terveydensuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaavanmuutoksen 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 pientaloalueisiin voi pehmentää kasvillisuudella. Tehdasalueen reuna-alueille tulee varata vihersuoja-alueet, joille istutetaan puita.

Kaavan laatijan vastine-ehdotus:

Lausunnossa esitettyjen ympäristöhäiriöiden välttämiseen tähtäävien 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. Ympäristö- sekä maankäyttö- ja rakennuslaki antavat riittävästi mahdollisuuksia näiden asioiden huomioon ottamiseen lupavaiheessa.