

## Vastine Juojärven osayleiskaavan muutos ja Särkiselän osayleiskaava, kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen

### Lausunnot

#### Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Ei lausuttavaa

#### Pohjois-Karjalan vastuumuseo

Ei lausuttavaa

#### Pohjois-Karjalan ELY-keskus

ASIAN KUVAUS

Outokummun kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Juojärven osayleiskaavan muutoksen ja Särkiselän osayleiskaavan ehdotuksesta. Lausunto kaavaluonnoksesta toimitettiin 12.1.2023.

Osayleiskaava koskee Särkiselän, Iso-Muikun, Pieni-Muikun, Kolmikannan ja Juojärven ranta-alueita. Kaava käsittää sekä Outokummun kaupungin että yksityisten maanomistajien omistamia alueita.

Osayleiskaavan tarkoituksena on tutkia alueen kaavoituksen ajantasaisuus ja mahdollisuudet osoittaa uutta loma- tai vakituista asumista Juojärven, Kolmikannan ja Särkiselän rannoille. Kaavaselostuksen mukaan voimassa olevassa Juojärven osayleiskaavassa on useita kaupungin omistamia tarpeettomiksi käyneitä venevalkama- ja uimaranta-alueita. Kaavatyössä selvitetään myös mahdollisia rakennuspaikkojen siirtoja Särkiselän ja Juojärven välillä.

Suunnittelutyötä ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, jossa Särkiselän alueelle kohdistuvia merkintöjä ovat arvokkaat luontoalueet, pienvedet (alu-1), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv), matkailupalvelujen alueen kohdemerkintä sekä virkistysalue (V). Juojärven suunnittelualueiden osalta kiinteistö 309-408-26-39 sijoittuu liikenteen kehittämiskäytävän alueelle. Muille Juojärven kaavamuutoskiinteistöille ei ole maakuntakaavassa osoitettu merkintöjä.

Suunnittelualueen eri osissa voimassa on Joensuun seudun yleiskaava 2020, Juojärven osayleiskaava, Pohjoisen järvialueen osayleiskaava sekä Pahalahden ranta-asemakaava.

## LAUSUNTO

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esitettiin seuraavia muutoksia ja tarkennuksia kaavakarttaan sekä kaavamerkintöihin ja -määräyksiin: palvelujen ja hallinnon alueiden (P-1 ja P-2) käyttötarkoitus esitettiin muutettavaksi matkailupalvelujen alueeksi (RM), palvelujen ja hallinnon alueille (P-1 ja P-2) sekä leirintäalueelle (RL) esitettiin lisättäväksi rakennusoikeuden määrä tai rakentamisen tehokkuusluku, alin rakentamiskorkeus esitettiin määriteltäväksi tarkemmin korkeuslukemana. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin, että Väliniemen lounaisrannalle on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa runsas määrä lomarakennuspaikkoja (RA), joiden määrä tulisi entisestään lisääntymään tämän osayleiskaavaratkaisun myötä.

P-1 ja P-2-alueet on muutettu RM-1 ja RM-2-alueiksi ja alueille on lisätty rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. Osa kaavaluonnoksessa osoitetusta RL-alueesta on muutettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), jotta luontoselvityksen kohde 1 (Iso-Muikun suo ja harjumetsä) saadaan rajatuksi rakentamiseen osoitetun alueen ulkopuolelle. Lisäksi alimmat rakentamiskorkeudet on lisätty kaavan yleisiin määräyksiin.

Mikäli kaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena MRL 72 §:ssä tarkoitetulla tavalla, kuten kaavan yleisissä määräyksissä esitetään, on rakentamista ohjaavia määräyksiä kuitenkin edelleen syytä terävöittää. RL-alueella sallittava rakentamisen määrä ei käy ilmi kaavasta. Kaavassa tulisi osoittaa RL-alueen rakennusoikeus kerrosneliömetreinä tai tehokkuuslukuna. RM-alueiden ja RL-alueen osalta kerrosluvun esittäminen olisi tarpeen. Luonteva suurin sallittu kerrosluku olisi I u ½ tai II. RA/AO-1 ja RA-alueiden osalta olisi syytä käyttää nykyistä kerrosluvun esittämistapaa I u½ sen sijaan, että puhutaan "puolitoistakerroksisista" rakennuksista.

Pahalahden ranta-asemakaava on tarkoitus kumota kiinteistön 309-408-26-39 Väliniemeen sijoittuvan palstan osalta ja alue on tarkoitus osoittaa Juojärven osayleiskaavan muutoksella loma-asuntoalueeksi (RA-3). Näin ollen Väliniemen lounaisrannalle muodostuu lähes yhtenäinen 16 rantarakennuspaikan aluekokonaisuus, jolloin rannalle jäisi vain kaksi erittäin kapeaa rantakaistaa vapaa-alueiksi. Väliniemen koillisranta on jyrkkäpiirteistä ja lounaisranta varattu jo tällä hetkellä suurelta osin lomarakentamiseen. Luonnosvaiheen tavoin esitetään, että on kyseenalaista jääkö alueelle kaavamuutoksen jälkeen MRL 73.1 §:ssä tarkoitetulla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

RA/AO-1 ja RA-3-alueiden kaavamääräyksistä puuttuu edelleen rakennusoikeuden määrittäminen rakennuspaikoilla, joiden pinta-ala on välillä 2000–3000 m<sup>2</sup>.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Luonnosvaiheen tavoin esitetään, että Särkiselän entinen hiihtomaja (nykyinen Kaunisniemen kahvila) tulisi osoittaa suojeltavaksi rakennukseksi. Luonnosvaiheen vastineessa todetaan, että "*edellytyksiä Kaunisniemen kahvilan osoittamiselle suojelluksi ei ole olemassa. Rakennuksen suojeleminen pelkästään paikallisten historiallisten arvojen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista.*"

Tiedossa ei ole, miten, milloin ja minkä tahon toimesta hiihtomajan arvot on tutkittu paikallisesti arvokkaaksi. Arvottaminen on syytä avata kaavaselostukseen.

Entisellä hiihtomajalla voidaan katsoa olevan enemmän kuin paikallisia arvoja. Hiihtomaja oli osa Outokummun kaivosyhdyskuntaa ja kaivoksen yhtiöläisille ja paikkakuntalaisille tarjoamia vapaa-ajan palveluja. Outokummun kaivosyhdyskunta on maamme historian merkittävin kaivosyhdyskunta ja tänä päivänä sen rakennuskanta kertoo parhaiten Suomen 1900-luvun kaivosyhdyskuntien elämänmenosta. Hiihtomajan ulkoinen asu on säilynyt pitkälle alkuperäisenä. Outokumpu Oy:n toteuttamalla hiihtomajalla on arvoja, joita tulisi tarkastella pikemminkin valtakunnallisuuden ja maakunnallisuuden kuin paikallisuuden kontekstissa.

*Vastine:*

*RL-alueelle ei ole tarkoitus osoittaa rakentamista. Mikäli aluetta halutaan kehittää merkittävästi, joudutaan alueelle laatimaan tarkemmat suunnitelmat tai yksityiskohtaisempi kaava. Tässä yhteydessä ei ole tarkoituksen mukaista tarkentaa kaavaa.*

*RM-alueille voidaan lisätä kerrosluvu II.*

*RA/AO-1 ja RA alueiden samoja määräyksiä on käytetty Outokummussa yli kaksikymmentä vuotta. Kaavojen tulkittavuuden kannalta, joka kaavaa ei ole tarpeen kehittää omia määräyksiä. Kaavojen tulkittavuuden kannalta, joka kaavaa ei ole tarpeen kehittää omia määräyksiä. Nyt esillä olevassa kaavassa kaikki uudet rakennuspaikat tulevat olemaan yli 3000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksessä mainittu rakennusoikeus alle 2000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoille johtuu Juojärven ensimmäisestä osayleiskaavasta. Tällöin kaavassa oli rakennettuja alle 2000 m<sup>2</sup> rakennuspaikkoja.*

*Väliniemen lounaaseen avautuvalla rannalla on runsaasti rakentamista, mutta vastaavasti niemen kärjessä sekä koillisrannalla on noin 1,3 km pitkä vapaa rantaviiva. Ranta-asemakaava-alueelle jää edelleen runsaasti vapaata yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Em. Väliniemen kärki on maastonmuodoiltaan likimäärin samanlainen kuin uuden rakennuspaikan alue. Koillisrantakaan ei ole erityisen jyrkkäpiirteinen. Esim. vastarannalla on rakennettu selvästi jyrkkäpiirteisemmälle alueelle. Toisaalta MRL:n 73 §:ssä ei vapaan ranta-alueen edellytetä olevan erityisen hyvin virkistykseen soveltuvaa. laki edellyttää vain rakentamatonta vapaata ranta-alueita. Todettakoon, että ko. rantajakso on yksi pisimmistä Juojärven osayleiskaavan vapaista yhtenäisistä ranta-alueista mantereella.*

*Rakennettu ympäristö*

*Kaunisniemen kahvilan sisätilat on kokonaisuudessaan muutettu, eikä vastaa alkuperäistä rakennusta. Viimeinen muutos on inva-wc:n rakentaminen. Todettakoon myös se, että alueellisella vastuu museolla ei ollut huomauttavaa kaavaehdotuksen ratkaisuihin. Kaunisniemen kahvilaa ei ole maakunnallisissa inventoineissa eikä kunnallisissa inventoinneissa huomioitu. Vaikka rakennuksella on historiallista arvoa kaivostoimintaa liittyen. Rakennus on ulkoasultaan muuttunut eikä sillä ole siten rakennuksena erityisiä arvoja. Pikemminkin rakennus on tavanomainen. Edellytyksiä Kaunisniemen kahvilan osoittamiselle suojelluksi ei ole olemassa. Eikä se ole muutoinkaan tarkoituksenmukaista.*

## Muistutukset

### Muistutus 1

Viuruniemen kyläyhdistyksen mielipide Juojärven osayleiskaava muutokseen koskien tilaa Lypsyniemi 309-409-8-42

Kyseisen tontin Outokummun kaupunki on ostanut ja suunnitellut yleiseksi uima- ja venerannaksi. Kylän eteläosassa ei ole muita kaupungin omistamia vastaavia paikkoja, joten tulevaisuutta ajatellen tätä tonttia ei pidä pilata rakentamisella. Etenkin kun tontti sijaitsee kylän yhteisen virkistys- ja toimintakeskuksen vieressä. Kyläläiset, mökkivieraat ja etenkin lapset ihastelevat tontin komeaa kuusikkoa ja käyvät siellä leikkimässä ja kävelyllä, etenkin nyt kun kylätalon tonttia ympäröivä metsäyhtiön omistama metsä on aukkohakattu.

Kyseinen tontti on myös liian ahdas rakennuspaikaksi. Vaadittava päärakennuksen 30 metrin etäisyys rantaan on vaikea toteuttaa. Samoin jätevesijärjestelmien rakentaminen voi olla vaikeaa.

Viuruniemen kylätalo ympäristöineen on osakaskunnan omistama, kyläyhdistyksen vuokraama kyläläisten ja kylän eri yhdistysten tarpeisiin v. 1993 rakennettu talo terasseineen. Tällöin varsinaiselle kylätalolle annettiin vain 40 m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus, mikä tiedettiin jo alkuaan liian pieneksi. Ja nyt suunnitellaan kaavaa, mikä mahdollistaa viereiselle pienemmälle tontille suuremman rakennuksen. Tämä ei ole tasapuolista kohtelua.

Pikkuhiljaa kylätalon ympärille on rakentunut kokonaisuus, missä pidetään esim. kylä- ja perhejuhlia, kokouksia, konsertteja ja karaokeiltoja. Tilaa vuokrataan myös ulkopuolisille. Pihalla voi olla myös 20-30 hengen teltta ja lasten pomppulinna. Tapahtumiin on osallistunut jopa 40-60 henkilöä kulkuneuvoineen. Myös hirven metsästysaikaan liikenne tiellä on runsasta, kun seuran 50 jäsentä pitää kokoontumisiansa kylätalolla ja talousrakennuksessa lahtaa, paloittelee ja säilyttää lihoja. Tällöin ja tapahtumien yhteydessä tien päässä oleva silmukka on täynnä parkkeerattuja autoja. Liikenne, kylätalon toiminta ja äänekkäät tapahtumat aiheuttavat väkisin melua ympäristöön ja voisivat häiritä lähitontilla asuvia ja koetella heidän kärsivällisyyttään.

Myös tie vaatisi kunnostuksen, jos viereiselle tontille rakennettaisiin ja tontille ajo olisi jatkuvaa ja nykyistä raskaampaa.

Suunniteltu 15 m suojakaista tonttien välille on kyllä hyvä ajatus mutta varttuneessa metsässä se ei anna minäkäänlaista näkösuojaa mutta jättää kaupungille rasiin paikkaan. Suojakaistan puut ovat varmasti alltiita tuulituhoille. Tästä tulee riski, että kaatuessaan ne tekevät vahinkoa.

Vaikka ensimmäinen uuden tontin omistaja tiedostaisi millaisen tontin naapuriksi tulee, niin tämä ei ole pysyvä tila. Seuraava tai sitä seuraava omistaja sitten jo unohtaa kuka oli ensimmäisenä alueella ja saattaa kyseenalaistaa kylätalon toiminnan.

Edellä mainituin perustein Kyläyhdistyksen kanta on, että venerannan tonttia ei pidä ottaa rakennuskäyttöön vaan pikemminkin kehittää alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti kylätalon yhteyteen liittyväksi yleiseksi ja yhteiseksi virkistysalueeksi!

*Vastine: Kaupungin tavoitteena on luopua venevalkama-alueista, koska alueella ei ole ollut käyttöä. Rakennuspaikan ja kylätalon väliin on jätetty suojavyöhykettä. Rakennuspaikan osoittaminen ei mitenkään estä kylätalon käyttöä.*

*Rakennuspaikalla on syvyyttä enimmillään noin 60 m, joten rakennusten sijoittelussa riittävän etäälle rantaviivasta ei tule ongelmia. Rakennuspaikka on myös riittävän kookas.*

*Rakennuspaikan toteuttaminen tuo toki lisää liikennettä, mutta samalla tulee myös uusi osakas kustannusten jakamiseksi.*

*Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista seikkaa, jonka perusteella kaavaehdotusta tulisi muuttaa.*

## Muistutus 2

Meillä on kesämökki kaupungin Juojärven Korteniemessä omistaman tilan 309–408–27–50 naapurissa.

Kaupungin kiinteistölle suunnittelema tontti ei mielestämme sovellu rantarakentamiseen. Ranta on erittäin matala ja kivinen, eikä sovellu uimiseen tai veneilyyn ilman mittavia ruoppauksia. Suunnitellun rakennuspaikan edessä on saari, jonka vuoksi vene liikenteen olisi kuljettava aivan viereisten naapureiden laitureiden editse. Veneily ei onnistu naapureita häiritsemättä

Pyydämme huomioimaan myös rantojen virkistyskäyttömahdollisuuksien ja luontoarvojen säilymisen. Suojaavan saaren ja matalan rannan ansiosta kohde on elinympäristönä erityinen ja tarjoaa suojaa ja pesäpaikkoja mm. useille vesilinnuille, joiden touhuja olemme saaneet seurata. Rannassa on pesinyt mm. kuikka, jonka on yhä haastavampaa löytää suotuisia pesäpaikkoja. Suunnitellun rakennuspaikan rajalle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Suunniteltu rakennuspaikka vaarantaa alueen luontoarvojen säilymisen.

Pyydämme kaupunkia luopumaan suunnitelmasta ja suunnittelemaan uusia rantarakennuspaikkoja paremmin soveltuviin paikkoihin. Lisäksi muistutamme, että Varislahden ja Riihilahden alueella on jo ennestään kohtuullinen määrä rakentamattomia mökkitontteja.

*Vastine: Mieli pide on toimitettu Outokummun kaupungille 25.1.2023, joka on sama päivä, kun kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa. Mieli pide tuotiin lautakunnan jäsenen tietoisuuteen ja lautakunta totesi, että mieli pide ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen. Em. asiaa ei ole erikseen kirjattu kokouksen pöytäkirjaa, minkä johdosta asia käsitellään uudestaan muistutuksena.*

*Korteniemen alueella on tehty luontoinventointi ja alueella on tehty katselmus. Luontoselvityksen ja katselmuksen perusteella on todettu, että alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Vesistölle/vesistöllä liikkuminen ei aiheuta sellaista merkittävää haittaa naapurille, minkä perusteella Korteniemen rakennuspaikka ei soveltuisi rakentamiseen.*

*Uuden rakennuspaikan osoittaminen olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömään läheisyyteen ei aiheuta juurikaan lisähäiriötä linnustolle. Rakentaminen ei sijoitu luonnonarvoiltaan erityisen tärkeälle alueelle. Alueen arvot ovat kasvillisuudessa, joten rakennuspaikan osoittaminen ei vaaranna kohteen luontoarvoja.*

**FCG Finnish Consulting Group Oy**



Timo Leskinen