

14.3.2022
Työnumero 1781

RUUSULAN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS

JOENSUU, KONNUNNIEMI (Loitimo)
Tilat Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.



Suunnittelualue Loitimon itärannalla ilmakuvassa (© MML)

SUUNNITTELU HALTILAHTI

RUUSULAN RANTA-ASEMAKAAVA KAAVASELOSTUS

Ranta-asetmakaava koskee:

Joensuun kaupungin (167) Konnunniemen kylän (422) tiloja Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.

Ranta-asetmakaavalla muodostuu:

Ruusulan ranta-asetmakaavan loma-asuntoalue RA-1, maa- ja metsätalous-
alue M ja vesialuetta W.

Enossa 14.3.2022



Jukka Haltilahti
Ympäristö- ja maankäytön suunnittelija, YKS 631

KAAVAPROSESSIN TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Loitimo järven itärannalla yksityisen omistamilla mailla. Tilalle Kurola 31-23 on osoitettu Tuupovaara-Kovero-Loitimon yleiskaavassa yksi RA lomarakennuspaikka. Tila on rakentamaton. Tilan Ruusula 31-14 alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaisia alueita M.

Ympäristöllä rannoilla on lisää yleiskaavan mukaisia rantarakennuspaikkoja ja ympärivuotista asutusta. Taustamaat ovat pääasiassa maa- ja metsätalousmaita.

Maanomistajan tavoitteena on laajentaa rannan olemassa olevaa RA-rakennuspaikkaa sisämaahan päin ja mahdollistaa rakennusoikeuden lisääminen erityisesti vesistöstä kauemmas osoitettavalle loma-asunnon rakennus- alalle (as). Toimenpiteellä mahdollistetaan samalla vierekkäisten tilojen tavoitteiden mukaiset uudet kiinteistöjärjestelyt.

Yleiskaavan mukaisia rantamitoituksia ei muuteta, eikä vapaan rantaviivan määrää muutu.

Kaavaproessin vaiheet

Kaavan laadinnan aloittaminen	huhtikuu 2021
Ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelu	ei tarpeen
Vireilletulo	3.6.2021
Kaavaluonnos nähtävillä - kaavaluonnospalaute on liitteessä 3	3.6.–28.6.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	kevät 2022

Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksyntä

Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen toteutetaan kaavan saatua lainvoiman maanomistajan tarpeiden mukaan.

SISÄLLYSLUETTELO

KAAVAPROSESSIN TIIVISTELMÄ	3
1. PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE	6
1.1 Nykyinen maankäyttö	6
1.2 Suunnittelutilanne	7
1.2.1 Yleistasot	7
1.2.2 Maakuntakaava	7
1.2.3 Yleiskaava	7
1.2.4 Asemakaavoitus	8
1.2.5 Rakennusjärjestys	8
1.2.6 Rakennuskiellot, muut päätökset ja suunnitelmat	8
1.2.7 Muut lähtökohdat	8
1.2.8 Pohjakartta	8
1.2.9 Emätilaselvitys, voimassaolevan kaavan rantarakentamisen mitoitus	8
1.2.10 Muut päätökset ja selvitykset	9
1.3 Maanomistus	9
1.4 Väestö ja työpaikat	9
1.5 Rakennettu ympäristö	9
1.5.1 Rakennuskanta	9
1.5.2 Liikenne	10
1.5.3 Palvelut	11
1.5.4 Yhdyskaupunkitekkinen huolto	11
1.6 Luonnonympäristö	11
1.7 Huomioitavat erityispiirteet ja suojelukohteet	14
1.8 Ympäristön häiriötekijät	15
2. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	15
2.1 Yleistavoite	15
2.2 Suunnittelutilanteen asettamat tavoitteet	15
2.3 Suunnittelualueen asettamat tavoitteet	16
2.4 Ranta-asemakaavan tavoitteiden muuttuminen kaavaprosessin aikana	16
3. RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT	16
3.1 Vaihtoehdot	16
3.2 Mitoitus	17
3.3 Ranta-asemakaavan kuvaus	17
3.4 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain	18
3.4.1 Asuntoalueet	18
3.4.2 Maa- ja metsätalousalueet	18

3.4.3	Muut aluevaraukset.....	18
3.5	Liikenne	18
3.6	Yhdyskuntatekninen huolto.....	18
3.7	Suojelu.....	19
4.	RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	19
4.1	Yleistä vaikutusten selvittämisestä	19
4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöihin	19
4.3	Vaikutukset työllisyyteen, elinkeinoelämään, palveluihin ja yleisiin virkistysalueisiin	19
4.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon	20
4.5	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonmaisemaan ja luonnonvaroihin sekä ekologiseen kestävytyteen.....	20
4.6	Vaikutukset alue- ja yhdyskaupunkirakenteeseen, yhdyskaupunki- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	21
4.7	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	21
4.8	Ranta-aseமாகাavan vaikutukset työlle asetettuihin tavoitteisiin	22
4.9	Ranta-aseமாகাavan muut merkittävät tai haitalliset vaikutukset.....	22
4.10	Ranta-aseமாகাavan oikeusvaikutukset	22
5.	SUUNNITTELUVAIHEET	22
5.1	Kaavaprosessin suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	22
6.	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ja toteutuksen seuranta....	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23

TILASTOLOMAKE

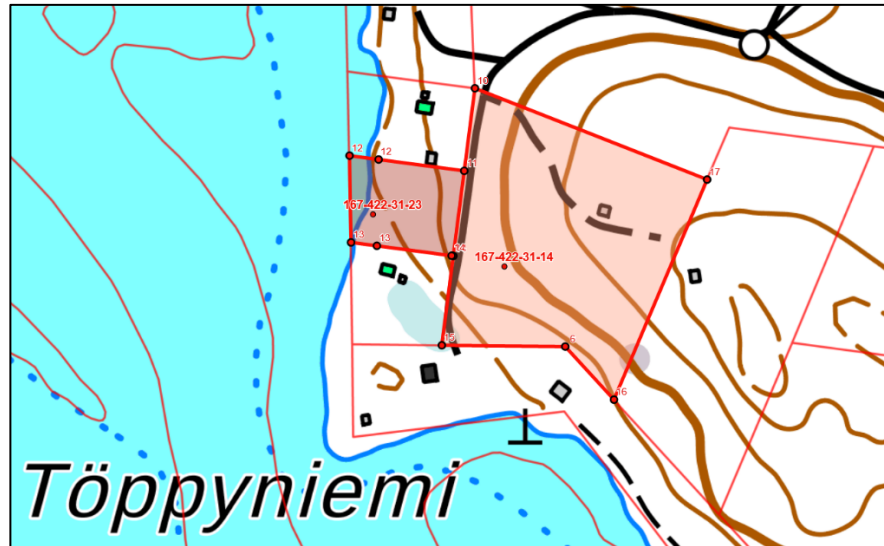
LIITTEET

1. Kaavakartta, päiväys 14.3.2022.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, päiväys 14.3.2022
3. OAS- ja kaavaluonnospalaute ja vastineet niihin

1. PERUSTIEDOT JA SUUNNITTELUTILANNE

1.1 Nykyinen maankäyttö

Ranta-asetmakaava koskee Joensuu Tuupovaaran pitäjän Konnunniemen kylän tiloja Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23 Loitimojärven rannalla. Suunnittelualueiden pinta-ala on yhteensä noin 2 hehtaaria ja rantaviivaa noin 50 metriä. Tuupovaaran kirkonkylälle on matkaa alle neljä kilometriä.



Kuva 1. Karttaote suunnittelu alueelta Töppyniemestä Loitimon rannalta (© MML). Suunnittelualueen rajat on merkitty punaisella korostuksella.



Kuvasta 2 voidaan havaita kaava-alueen nykytilaa ja luonnetta.

Alue on nykyisellään kokonaan metsätalouskäytössä olevaa maata. Rannalla olevaa tilan 31-23 rakennuspaikkaa ei ole toteutettu, mutta rantaan on tehty

kulkuyhteys ja veneiden pitopaikka. Alueelle yltää vanhan kantatilan maatalousalue vanhoine pihapiirin osineen, vanhojen peltojen pohjineen ja kulttuuri-vaikutteisine muokattuine ympäristöineen. Tilan 31-14 kumpareella on rakennettuna vanha savusauna.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Yleistasot

Kaavaa laadittaessa on huomioitava maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 39 §:n Ranta-asemakaavan sisältövaatimukset ja oikeusvaikutteinen Tuupovaara-Kovero-Loitimon yleiskaava. Kaavaratkaisussa tulee lisäksi huomioida valtakunnallisen alueidenkäytön erityistavoitteet ja maakuntakaava siten kun se osoittaa ranta-asemakaavaa ohjaavia tavoitteita. Edellä mainittujen tavoitteet on pääasiassa jo huomioitu aluetta koskevassa yleiskaavassa.

1.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040 (maakuntavaltuuston hyv. 7.9.2020). Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai aluevarauksia. Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleismääräykset ja suositukset rantojen käyttöön liittyen. Ote maakuntakaavasta määräyksineen on OAS liitteessä 1.

1.2.3 Yleiskaava

Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava



Kuva 3. Ote Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavasta suunnittelualueelta.

Alueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 30.3.2009 § 63 hyväksymä Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava. Suunnittelualueeseen kohdistuu seuraavia varauksia: loma-asuntoalue RA ja maa- ja metsätalousvaltainen alue M.

Yleiskaavan ohjausvaikutus kohdistuu erityisesti suunnittelualueelle osoitetuina rakennuspaikkojen mitoituksellisenä määränä ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen kautta.

RA alueelle on osoitettu rakennusoikeuden enimmäismääräksi 150 kerrosneliometriä. M-alueelle saa rakentaa rakennelmia maa- ja metsätaloutta varten myös rantavyöhykkeelle.

Kaavamerkinnät ja rakentamista ohjaavat tarkemmat yleiskaavan määräykset ovat OAS liitteessä 2.

1.2.4 Asemakaavoitus

Suunnittelualueella tai sen lähellä ei ole asemakaavoja.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Joensuun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 27.1.2020 § 6 ja se on tullut voimaan 1.3.2020.

1.2.6 Rakennuskiellot, muut päätökset ja suunnitelmat

Alueella ei ole voimassa MRL 132/1999 38§ tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai 128 § toimenpiderajoitusta.

1.2.7 Muut lähtökohdat

Loitimon vedenkorkeus on säännöstelty. Vedenkorkeuden vaihtelut ovat välillä +108,17 – +110,29 mmpy N2000 järjestelmässä.

1.2.8 Pohjakartta

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytettiin kaavaluonnosvaiheessa Maanmittauslaitoksen digitaalista maastotietokantaa kiinteistörajoin ja kaava esitettiin mittakaavassa 1:5000. Kaavaehdotusta varten laadittiin uusi pohjakartta ja kaava esitetään mittakaavassa 1:2000.

1.2.9 Emätilaselvitys, voimassaolevan kaavan rantarakentamisen mitoit- **tus**

Emätilaselvitys ja rantarakentamisen mitoitus ovat laadittu voimassa olevassa

oikeusvaikutteisessa Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavassa. Tilalle Kurola 31-23 on osoitettu yksi RA rakennuspaikka ja tilalle Ruusula 31-14 ei ole osoitettu rakennuspaikkoja.

1.2.10 Muut päätökset ja selvitykset

Alueen luontoarvot on kartoitettu Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavatyön yhteydessä. Alueelle ei ole osoitettu merkittäviä luontoarvoja. Lisäksi alueen luonnonympäristö on tarkistettu loppukesällä 2021. Havainnot on lisätty kohtaan 1.6 luonnonympäristö.

1.3 Maanomistus

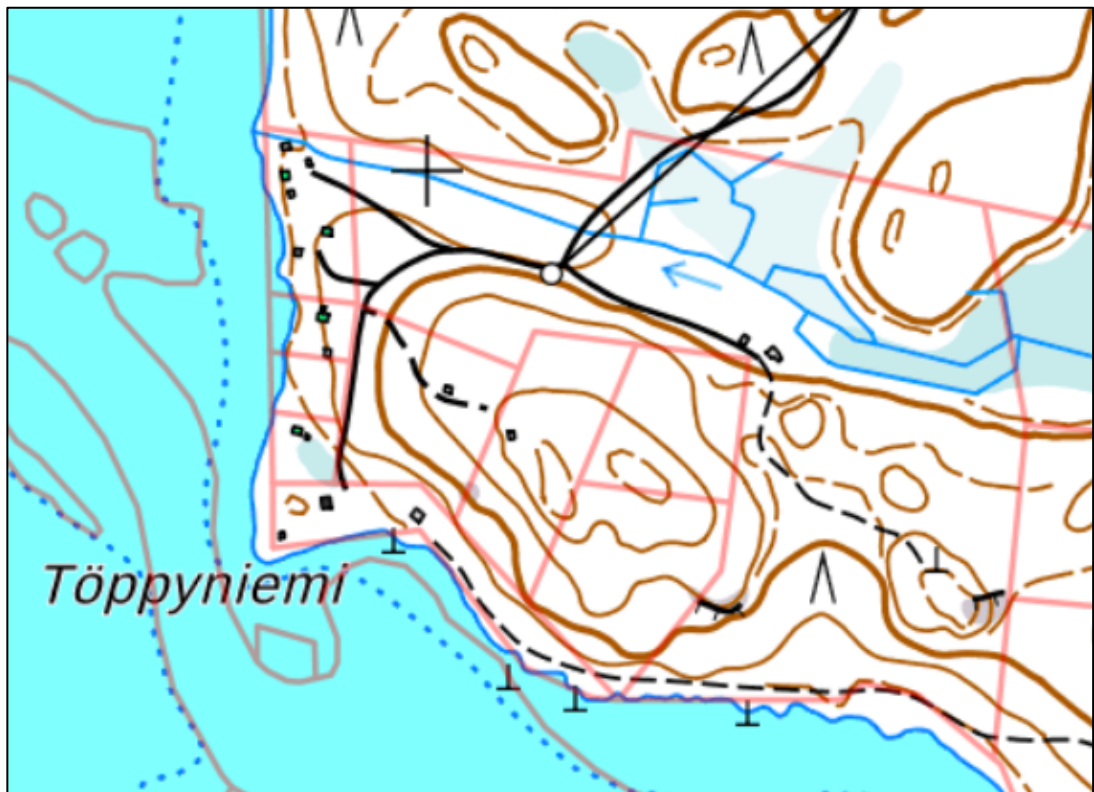
Kaavamuutosalueet omistaa yksityinen.

1.4 Väestö ja työpaikat

Alueella tai sen vaikutusalueella ei ole työpaikkoja tai muuta elinkeinotoimintaa metsätaloutta lukuun ottamatta. Lähin ympärivuotinen asuinpaikka on kaavamuutosalueen rajalla etelässä Loitimon rannalla.

1.5 Rakennettu ympäristö

1.5.1 Rakennuskanta



Kuva 4. Alueen maankäyttöä ja ympäristöä peruskartalla.

Kaava-alue on käytännössä rakentamaton. Alueella on vanha purkukuntoinen savusauna. Kaavaselostuksen kuvista 4 ja alla olevasta selvityksestä voidaan tarkastella alueen yleistä rakennettua ympäristöä.



Kuvat 5 ja 6. Kuvassa 5 on rannan rakennuspaikalle vievä tie. Rannalla on veneen laskupaikka. Muutoin rakennuspaikka on luonnontilainen. Kuvassa 6 on vanhalle kantatilalle vievä tienpohja. Se tulee viemään jatkossa uudelle loma-asuinnon rakennuspaikalle.



Kuvat 7 ja 8. Kuvassa 7 on vanhan pihapiirin ainoa rakennus (savusauna) 1900-luvun alkupuoliskolta. Kuva 8 esittää vanhan pihapiirin muokattua aluetta, jota on vallannut mm. korkea heinikko, horsmikko, vatukko ja sanajalat. Alue on uuden loma-asuinnon rakennuspaikkaa.

1.5.2 Liikenne

Olemassa oleville yleiskaavan rakennuspaikoille johtaa Tuupovaaran suunnalta Kuljuntieltä kääntyvä Töppyniemen yksityistie. Yksitystien pituus on maantieltä noin 1,5 kilometriä. Kaavaa / rakennuspaikkaa varten ei ole tarpeen muodostaa uutta ajoyhteysä.

Yksitysteiden liikennöinti on vähäistä liittyen haja-asutusluonteiseen asumiseen ja varsinkin kesällä myös virkistykseen ja lomailuun. Alueella ei ole rakennettuja virkistysreittejä.

1.5.3 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Lähimmät palvelut ovat Tuupovaaran kirkonkylällä vajaan neljän kilometrin etäisyydellä.

1.5.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei ole järjestettyä yhdyskaupunkiteknistä huoltoa eikä aluetta tulla liittämään sellaisiin.

1.6 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on erityisesti laajemmalla kiinteistöllä 31-14 voimakkaasti kulttuurivaikutteista ja muuntunutta. Rannalla oleva yleiskaavan mukainen rakennuspaikka on lähes luonnontilainen.



Kuva 9. Punaisena hehkuvat lehtipuustoiset metsät. Tilan 31-14 alue on valtaosiltaan istutusköivikköä vanhoilla pelloilla ja rinteiden hakkuualaoilla. Avoimen pihapiirin koillispuolella on hieman luonnontilaisempaa harvaa puustomaista metsää. Rannan tila 31-23 on mäntyvaltaista MT-OMT-tyypin kivistä ranta-metsää. Avoimet alat ovat vanhan pihapiirin muuntuneita laita-alueita.



Kuvat 10 ja 11. Kuvassa 10 on rannan voimassa olevan kaavan RA rakennuspaikan suurikivistä maastoa nuorehkoilla puustolla. Maassa on runsaasti rai-vaustoimien jäljiltä lahoppuustoa. Kuva 11 on otettu kiinteistöjen rajalla kulkevalta teiltä ylärinteeseen uuden loma-asunnon rakennuspaikan suuntaan. Rinteen ovat vallanneet alvejuuret ja sananjalat. Puustona on istutusköivikköä muokatulla maaperällä.



Kuvat 12–15. Muokatun maan peittää voimakas heinäk kasvusto. Seassa avonaisimmilla alueilla on alueen metsätyypille tyypillisiä kasveja, kuten mustikka, juolukka, oravanmarja, metsäalvejuuri, korpi-imarre, Hieman erikoisuutena alueella kasvaa runsaasti näsiä.



Kuva 16. Alueen luonnontilaisempaa / tyypillisempää kasvillisuutta viereisellä metsätilalla.



Kuva 17. Tuleva rakennuspaikka on peittynyt voimakkaaseen sanajalka ja horsma-kasvillisuuteen.

Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavan luonto- ja maisemaselvitykset
Alueen luontoarvot on kartoitettu Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavatyön yhteydessä (FCG Oy 2005). Siinä ei suunnittelualueelle kohdistu merkintöjä tai havaintoja luonnonarvojen tai maisema-arvojen suhteen.

Muut selvitykset

Ei tarvetta muille selvityksille.

1.7 Huomioitavat erityispiirteet ja suojelukohteet

Rakennettu ympäristö

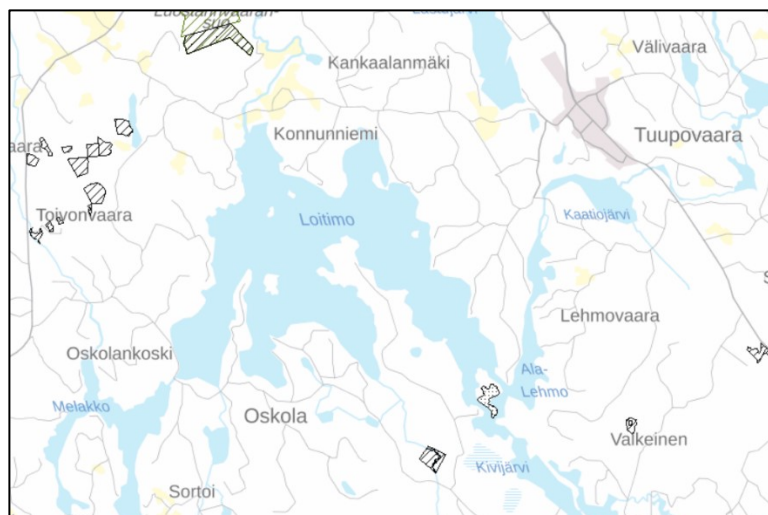
Suunnittelualue on osittain osa vanhaa kantatilan pihapiiriä / sen vaikutusalueita. Alueella on purkukuntoinen savusauna arviolta 1930–1940-luvulta. Alueella ei ole arvokasta rakennettua ympäristöä. Lähistöllä ei ole suojeltuja rakennuksia tai muuta rakennettua ympäristöä, joka vaikuttaisi kaavaratkaisuun.

Luonto, eläimistö, maisema

Suunnittelualueella tai sen vaikutusalueella ei ole rekisteröityjä suojelualueita eikä alueella havaittu maastokäynnillä luonnonsuojelulain tai metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.



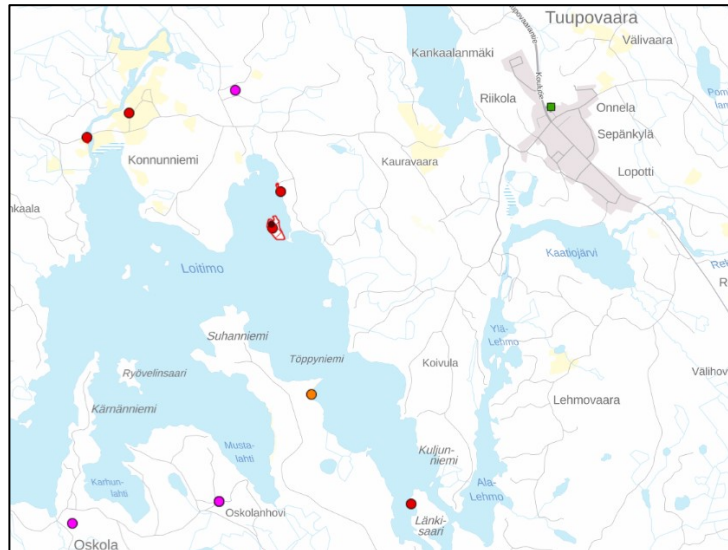
Kuva 18. Erityisen tärkeät elinympäristöt Töppyniemen alueella. Suunnittelualueelle ei ole kohteita. Lähistön kohteet ovat suoelinympäristöjä.



Kuva 19. Suojelualueet ja kohteet (www.liiteri.fi). Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai kohteita.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rekisteröityjä muinaismuistolain 295/1963 nojalla suojeltuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, rakennetun kulttuuriperinnön suojelukohteita tai valtakunnallisesta tai muutoin arvokkaita kohteita tai alueita.



Kuva 20. Museoviraston rekisteröidyt muinaismuistokohteet ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä RKY ym. alueet (lähde: kulttuuriympäristön palveluikkuna).

Pohjavedet ja vesistöt

Alue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue on Loitimo järven rannalla. Vesisistö on säännöstelty ja sen vedenkorkeusvaihtelut ovat välillä +108,17 – +110,29 mmpy N2000 järjestelmässä.

1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötä muodostavia tekijöitä eikä sellaisia kaavalla osoiteta.

2. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

2.1 Yleistavoite

Ranta-asemakaavan muutoksen päätavoitteena on laajentaa yleiskaavassa osoitettua RA rakennuspaikkaa sisämaan suuntaan saman maanomistajan toiselle kiinteistölle.

Samalla lisätään rakennusoikeutta vastaamaan paremmin tarvetta. Muun muassa vaikutusten lieventämiseksi Loma-asunnolle osoitetaan oma rakennusala (as), jonka etäisyys on vähintään 95 metriä rannasta.

2.2 Suunnittelutilanteen asettamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet on huomioitu aluetta koskevassa yleiskaavassa. Alueelle ei ole osoitettu valtakunnallisesti merkittäviä arvoja.

Maakuntakaavassa asetetut tavoitteet

Maakuntakaavan tavoitteet huomioidaan yleensä yleiskaavan kautta. Maakuntakaavat ovat kuitenkin vahvistuneet yleiskaavan jälkeen, jolloin maakuntakaava 2040:sta tulee huomioida yleiskaavasta mahdollisesti merkittävästi uusiutuneita tavoitteita tarvittaessa. Tällaisia tavoitteita ei ole esitetty.

Voimassa olevan yleiskaavan asettamat tavoitteet

Suunnittelualueen yleiskaavaa ohjaa oikeusvaikutteinen Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava ja sen mitoitukselliset tavoitteet ja määräykset soveltuvin osin. Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakentamiseen tarkoitettujen alueiden määrällinen mitoitus.

Joensuun kaupunki on ilmoittanut kantanaan, ettei se lähtökohtaisesti muuta yleiskaavoja ilman erityisperusteita. Tällöin maanomistajat laativat tavanomaisen rakentamisen muutostarpeissa ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaavalla ei kuitenkaan voida tutkia nyt laadittavan yhden rakennuspaikan soveltuvuutta esim. ympärikuutiseen asumiseen (MRL 73 ja 74§).

2.3 Suunnittelualueen asettamat tavoitteet

Kaavamutoksella on seuraavia yksilöityjä tavoitteita ja erityispiirteitä:

- Olemassa oleva yleiskaavan RA-rakennuspaikka on vain 50 metriä leveä. Yleiskaavankin mukainen rakennusoikeus on tiiviisti rakennetulla alueella hankala sijoittaa pienelle rakennuspaikalle.
- Tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta maanomistajan tarpeen mukaisesti.
- Merkittävien rakentaminen siirretään pois rannan läheisyydestä.
- Rannan läheisyyteen jää vain talousrakennusten rakennusmahdollisuus.
- Kaavalla ei muuteta yleiskaavassa osoitettua rantamitoitusta tai käyttötarkoitusta.
- Kaavalla edellytetään ennen rakentamista viereisten tilojen yhdistäminen.

2.4 Ranta-asemakaavan tavoitteiden muuttuminen kaavaprosessin aikana

Kaavan yleistavoitteet ovat muodostuneet maanomistaja tarpeesta käynnistää alueella kaavan laadinta. Kaava on laadittu näiden tavoitteiden pohjalta.

Kaavan tavoitteiden ei lähtökohtaisesti oleteta muuttuvan merkittävästi kaavaprosessin aikana.

3. RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ JA PERUSTELUT

3.1 Vaihtoehdot

Ranta-asemakaava koskee tilojen Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23 sisäisiä maankäytön uudelleen järjestelyä selkeiden tavoitteiden pohjalta. Kaavalle ei ole tarpeen esittää vaihtoehtoja.

Kaavaluonnos valmisteltiin ehdotukseksi:

- Muuttamalla kaavan mittakaava 1:5000 tarkempaan mittakaavaan 1:2000 ja laatimalla uusi pohjakartta.
- Kaavan perustiedot päivitettiin.
- RA-korttelialueen rajausta tarkistettiin maaston ja vesirajan mukaiseksi ja lisättiin kiinteistön osaksi vesialuetta W.
- Kaavakartan määräystä 1 tarkennettiin.
- Asuinrakennuksen rakennusala muotoiltiin hieman.

3.2 Mitoitus

Voimassa oleva Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu yksi RA rakennuspaikka tilalle Kurola 31-23. Yleiskaavan RA aluevaraukset ohjaavat kaavamuutoksen rakentamiseen tarkoitettujen alueiden määrää.

Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Kerroslukua ei ole yleiskaavassa määritetty RA-alueille.

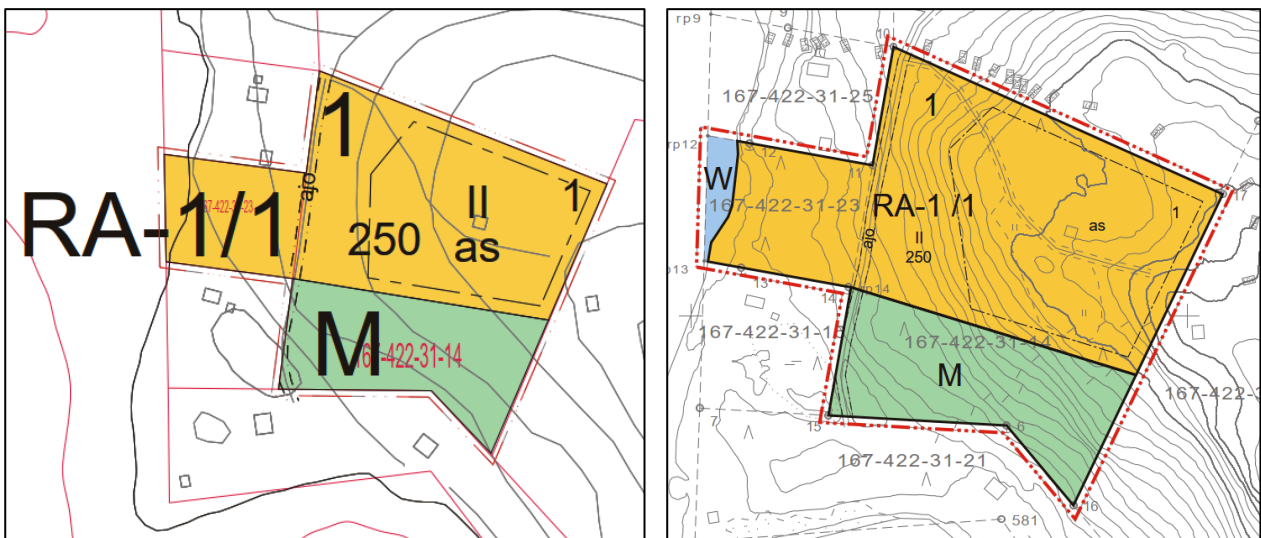
Voimassa oleva yleiskaava sallii rantavyöhykkeelle rakennettavaksi maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennelmia.

Kaavamuutos

Kaavaratkaisussa rakennuspaikkojen määrä säilyy samana, mutta yksi RA-rakennuspaikka laajennetaan sisämaahan päin kahden tilan alueelle.

RA-rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

3.3 Ranta-asemakaavan kuvaus



Kuvat 21 ja 22. Kaavaotteet luonnoksesta 1:5000 ja päivityksestä kaavaehdotukseksi mittakaavaan 1:2000 (kuvat ei mittakaavassa).

RA-rakennuspaikka laajenee sisämaahan, minne loma-asunnon sijaintikin siirtyy. Yleiskaavan mukaiselle RA-alueelle voi ranta-asemakaavassa rakentaa vain talousrakennuksia.

RA-rakennuspaikan rakennusoikeutta tarkistetaan siten, että uudisrakentaminen vastaa enemmän tämän päivän rakentamisedellytyksiä nostamalla rakentamisen määrää 90 k-m². Kerrosluvuksi osoitetaan rakennusjärjestyksen mukainen II.

Yleiset määräykset vastaavat ajantasaistettuna likimain voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä. Kaavamääräykset päivitetään erityisesti rannan ja maiseman huomioimisen osalta. Tarpeettomista määräyksistä luovutaan.

3.4 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain

3.4.1 Asuntoalueet

RA-1 Loma-asuntoalue.

Alue varataan loma-asunnoille. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia. RA-rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Kerrosluku on II.

Muilta osin rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä.

3.4.2 Maa- ja metsätalousalueet

M Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

3.4.3 Muut aluevaraukset

Ei muita aluevarauksia.

3.5 Liikenne

Kaava-alueen liikenne on loma-asutukseen liittyvää liikennettä. Alueelle ei muodosteta uusia kaavatietä. Kaava hyödyntää uuden rakennuspaikan sijainnissa olemassa olevaa Töppyniemen yksityistietä.

3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle ei rakenneta kunnallista teknistä huoltoa. Vettä käyttävät rakennukset tulee liittää jätevesien käsittelyjärjestelmiin.

3.7 Suojelu

Alueella ei ole eikä kaavalla esitetä rakennussuojelu-, luonto-, maisema- tai muita suojelukohteita.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

4.1 Yleistä vaikutusten selvittämisestä

Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavan laadinnan yhteydessä on selvitetty ympäristövaikutukset yleiskaavan laadinnan edellyttämällä tavalla. Nyt tehtävää yleiskaavaa varten tehdään uusi maastotarkistus (Suunnittelu Haltilahti).

Ranta-asemakaavassa vaikutuksia selvitetään ja verrataan pääasiassa voimassa olevaan Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavaan ja sen maankäytön ratkaisuihin sekä siinä osoitettuun mitoitukseen ja rakentamiseen. Uusia sellaisia merkittäviä arvoja tai kohteita ei havaittu alueen tarkistuksessa, jotka vaikuttaisivat kaavaratkaisuun.

4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöihin

Vaikutukset lähialueiden asukkaiden kannalta

Kaavan toteutuksesta ei aiheudu suunnittelualueen ulkopuolelle lisääntyviä merkittäviä haitallisia vaikutuksia, sillä voimassa olevan kaavan mukaisia rakentamiseen osoitettujen alueiden määrää ei muuteta. Loma-asunnon rakennuspaikka siirtyy pois loma-asuntojen rivistä ja siten vähentää naapureihin kohdistuvia loma-asutuksen vaikutuksia. Rakentamisen määrän kasvu ei siten vaikuta haitallisesti naapureihin. Loma-asuntojen määrä pidetään ennallaan.

Vaikutukset suunnittelualueen nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta

Alue on nykyään rakentamaton. Loma-asunnon rakennuspaikka on uudessa sijainnissa paremmin rakennettavissa ja sijaitsee suojaisammassa paikassa. Tällöin lomailun edellytykset paranevat maanomistajan tavoitteiden mukaisesti.

Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa loma-asumisen tilojen ja palvelutason kohoamisen tämän päivän laatutasolle.

Vaikutukset terveyteen ja sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen terveydellisiin tai sosiaalisiin oloihin.

4.3 Vaikutukset työllisyyteen, elinkeinoelämään, palveluihin ja yleisiin virkistysalueisiin

Alueella ei ole nykyisellään työpaikkoja, elinkeinoelämää tai palveluita. Kaavalla ei myöskään mahdollisteta näitä. Rakennuspaikan laajentamisella ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

4.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Ranta-asemakaavan toteuttaminen osoittaa rakennuspaikan paremmin rakennettavaan sijaintiin. Rakennuspaikat sijaitsevat hiekkaisella ja kivisellä moreenimaalla. Kaavalla ei ole muuttuvia vaikutuksia maa- tai kallioperään, mutta uudella rakennuspaikalla maaperä on kulutusta kestävämpää kulttuurivaikutteista aluetta kuin rannan huuhtoutuneet ja kiviset ranta-alueet.

Vaikutukset pintavesiin

Alueen pintavedet virtaavat läheiseen Loitimoon. Rakentamisella ei ole muuttuvia vaikutuksia vesistön laatuun. Jätevesiä eniten tuottava loma-asunto siirtyy kauemmas rannasta ja siten edesauttaa vesiensuojelua. Tuupovaara-Kovero-Loitimo säännöstely ja vedenpinnan korkeusvaihtelut on huomioitu kaavassa osoitetulla rakentamiskorkeudella.

Vaikutukset pohjavesiin

Alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveteen, sillä jätevesihuoltoa ohjataan asetuksella ja Joensuun kaupungin asiaan liittyvin määräyksin.

Vaikutukset ilman laatuun ja ilmastoon

Ranta-asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilman laatuun tai ilmastoon.

4.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonmaisemaan ja luonnonvaroihin sekä ekologiseen kestävyys

Kaava-alueen ja sen lähistön luonnonolosuhteet ja suojeluarvoja omaavat kohteet on esitetty perusteluineen Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavaan luonto- ja maisemaselvityksissä sekä myöhemmin tätä kaavaa varten tehdyssä maastotarkistuksessa.

Vaikutukset kasvillisuuteen, eläimistöön, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonmaisemaan

Kaava-alueella ei ole suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita. Ranta-asemakaavan toteuttamisen vaikutukset ovat neutraalit luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta kohden. Rakennuspaikan laajeneminen ei lisää tai vaikuta haitallisesti kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonmaisemaan ja luonnonvaroihin tai ekologiseen kestävyys.

Kaavaan on osoitettu määräys vähintään 15 metrin luonnontilaisesta ranta-alueesta, millä sovitetaan rakentamista mm. alueen maisemaan. Loma-asunnon siirtyminen pois rannan läheisyydestä vaikuttaa positiivisesti rantamaisen luonnontilaisena säilymiseen.

Vaikutukset luonnonvaroihin ja ekologisen kestävyys

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen luonnonvaroihin tai ekologiseen kestävyys.

4.6 Vaikutukset alue- ja yhdyskaupunkirakenteeseen, yhdyskaupunki- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alueen yhdyskuntarakenne on muodostunut ja kiinteytynyt viimeistään voimassa olevan yleiskaavan myötä. Kaavamuutoksella laajennetaan yhtä rakennuspaikkaa. Yhdyskuntarakenne ei käytännössä muutu.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen yhdyskunta- tai energiatalouteen. Kiinteistöille rakennetaan alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä sekä yksityinen vesi- ja jätevesihuolto.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle johtaa olemassa oleva yksityistie. Tie osoitetaan ranta-asemakaa- vassa olemassa olevan rasiitteen mukaisesti. Alueelle saavutaan pääasiassa autoillen. Liikenne tulee olemaan edelleen yksityishenkilöiden ns. normaalia loma-asumiseen liittyvää autoilua. Liikennemäärät eivät tule muuttumaan. Kaavamuutos ei vaikuta Loitimon alueen veneilyyn voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita tai mahdollistamaa tilannetta enemmän.

4.7 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunki- ja taajamakuvaan sekä rakennettuun maisemaan

Aluetta ei ole rakennettu. RA rakennuspaikka rakennettaneen tulevaisuudessa. Rakentamisen määrä on hieman isompi kuin voimassa olevassa kaavassa. Maisemallisten vaikutusten katsotaan vähenevän voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna pinta-alaltaan suurimman rakennuksen (loma-asunto) siirtyessä rannasta kauemmas.

Lisääntynyt rakentaminen sulautuu uudella rakennuspaikalla vanhaan kulttuuriympäristöön hyvin ja on suojaisemmassa sijainnissa. Rantaan tulee jättää 15 metrin kaista puustoista luonnontilaista aluetta, jolla suojataan alueiden ranta- maisemaa.

Uuden rakennuskannan sopeuttamista ympäristöön määrätään kaavamääräyksiin ja sitä valvoo Joensuun kaupungin rakennusvalvonta mm. rakennuslu- pavaiheessa.

Vaikutukset kulttuuriperintöön ja muinaismuistoihin

Alueella ei ole kulttuuriperintö- tai muinaismuistokohteita, joihin kohdistuisi vaikutuksia.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön ja -ympäristöön

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä, joihin kohdistuisi vaikutuksia. Vanhalla savusaunalla ei ole merkittävää arvoa.

4.8 Ranta-asemakaavan vaikutukset työlle asetettuihin tavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kohteita, joihin kohdistuisi vaikutuksia. Kaava-alueen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on tutkittu Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavatyön yhteydessä.

Maakuntakaavalliset ja yleiskaavalliset tavoitteet

Kaavas suunnittelun lähtökohtina ovat olleet voimassa olevat yleiskaavat, eli maakuntakaava ja Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava.

Suunnittelussa on huomioitu maakuntakaavan asettamat yleistavoitteet ranta-rakentamisen suhteen.

Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavan suhteen ranta-asemakaava noudattaa yleiskaavan mitoitusta ja rakennuspaikkojen ryhmittelyä rannalla. Maa- ja metsätalousalueiden määrä vähenee ja korttelialueen pinta-ala kasvaa.

Ranta-asemakaavan tavoitteet ja vaikutukset ovat kokonaisuutena edelleen yleiskaavojen mukaisia.

4.9 Ranta-asemakaavan muut merkittävät tai haitalliset vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä tai haitallisia vaikutuksia.

4.10 Ranta-asemakaavan oikeusvaikutukset

Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaava on vahvistettu oikeusvaikutteisena. Laadittava ranta-asemakaava korvaa alueellaan voimassa olevan yleiskaavan. Kaavan perusteella voidaan myöntää suora rakennuslupa kaavan ja Joensuun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseen rakentamiseen.

5. SUUNNITTELUVAIHEET

5.1 Kaavaprosessin suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Alla esitetään ranta-asemakaavan suunnittelun ja käsittelyn vaiheet ajallisessa järjestyksessä.

- Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen pitää Joensuun kaavoituksen ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntojen perusteella.
- Ranta-asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 3.6.2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaselostuksen luonnos olivat julkisesti nähtävillä 3.6.–28.6.2021. Tänä aikana osalliset saivat lausua mielipiteensä. Kaavaluonnos sai 9 viranomaislausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä. Lausunnot ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläpito ja palautteen vastaanottaminen.

- Tavoitteena on, että ranta-asemakaava olisi Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksyntäkäsittelyssä välillä kevät-alkusyksy 2022.

Joensuun kaupunginvaltuuston kaavaa koskevasta päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ja toteutuksen seuranta

Rakentamisessa tulee noudattaa ranta-asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä sekä Joensuun kaupungin rakennusjärjestystä. Toteuttamista valvoo rakennustarkastaja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava toteutetaan sen laillistuttua maanomistajan tarpeiden mukaan.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	167 Joensuu	Täyttämispvm	14.03.2022
Kaavan nimi	Ruusulan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1671781
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0041	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,0041
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,05	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0041	100,0	250	0,01	2,0041	250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4516	72,4	250	0,02	1,4516	250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,5087	25,4			0,5087	
W yhteensä	0,0438	2,2			0,0438	

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				

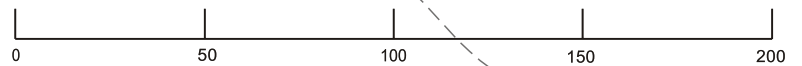
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,0041	100,0	250	0,01	2,0041	250
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4516	72,4	250	0,02	1,4516	250
RA-1	1,4516	100,0	250	0,02	1,4516	250
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,5087	25,4			0,5087	
M	0,5087	100,0			0,5087	
W yhteensä	0,0438	2,2			0,0438	
W	0,0438	100,0			0,0438	

Töppyniemi

Loitimo

108.17-110.29



MITTAKAAVA 1 : 2 000

POHJAKARTAN LAATIJJA:
KimmoKaava 9.3.2022

Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset (MRL 54 a § ja JHS 185).

TASOKOORDINAATISTO: ETRS-GK30
KORKEUSJÄRJESTELMÄ: N2000

Kaupungeingeodetti KALLE SIVEN

KAAVAN LAATIJJA: JUKKA HALTILAHTI, YKS 631
SUUNNITTELU HALTILAHTI

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksia.

M

Maa- ja metsätalousalue.
Alue on varattu maa- ja metsätaloustalouteen.

W

Vesialue.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

as

Asuinrakennuksen rakennusala.

ajo

Ajoyhteys.

/1

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Talousrakennuksia saa rakentaa RA-1 korttelialueella myös asuinrakennukselle varatun rakennusalan ulkopuolelle.
2. Alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä, ellei kaavassa ole toisin määrätty.
3. Rakennusten tulvavaikutuksille arkojen rakenneosien ja talousvesien imeytysalueiden alin sallittu korkeus on 111,29 mmpy N2000-järjestelmässä.
4. Rantaviiva tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena. Rantaviivan muuttaminen edellyttää toimenpiteelle asianmukaisen luvan hankkimista.
5. Rannan läheisyydessä (min. 15 metriä vesirajasta) tulee pääasiassa säilyttää alueelle tyypillinen luontainen kasvillisuus ja kookas puusto. Alispuuston raivaaminen on sallittua.

RUUSULAN RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavan työnumero 1781

RANTA-ASEMAKAAVA KOSKEE:

Joensuun kaupungin (167) Konnunniemen kylän (422)
tiloja Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

Ruusulan ranta-asemakaavan loma-asuntoalue RA-1,
maa- ja metsätalousalue M ja vesialuetta W.

SUUNNITTELU HALTILAHTI Jukka Haltilahti, YKS 631	KAAVAN KÄSITTELYVAIHEET	
Kaavakartta luonnos päiväys 1.5.2021 Kaavakartta ehdotus päiväys 14.3.2022	Vireilletulo	3.6.2021
	Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksyntä	____.____.2022 § ____
	Voimaantulo	____.____.202__

Liite 2
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
(OAS)**

RUUSULAN RANTA-ASEMAKAAVA

**JOENSUU, KONNUNNIEMI (Loitimo)
Tilat Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.**

14.3.2022



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (kartta © MML)

Kaavan laatija
SUUNNITTELU HALTILAHTI

TUNNISTETIEDOT

Kunta ja kohde:	JOENSUU (176) KONNUNNIEMI (422) Tilat Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23.
Ranta-asemakaavan laadittaja:	Maanomistaja
Ranta-asemakaavan laatija:	SUUNNITTELU HALTILAHTI Jukka Haltilahti Maankäytön suunnittelija, YKS 631 Hopantie 11, 81200 Eno puh: 040-726 4535 e-mail: suunnittelu.haltilahti@telemail.fi

OAS LIITTEET

1. Ote maakuntakaava 2040
2. Ote Tuupovaara-Kovero-Loitimo yleiskaavasta KV 30.3.2009 § 63

1. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan laadinta on aloitettu maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on laajentaa RA-rakennuspaikkaa sisämaahan päin ja mahdollistaa rakennusoikeuden lisääminen erityisesti vesistöstä kauemmas osoitettavalle asuinrakennuksen rakennusalueelle.

2. ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, MÄÄRÄYKSET TAI SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2017

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet on ratkaistu pääasiassa aluetta koskevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa. Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kohteita tai aluevarauksia.

Maakuntakaava (OAS liite 1)

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040. Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai aluevarauksia. Aluetta koskee kuitenkin maakuntakaavan yleismääräykset ja suositukset rantojen käyttöön liittyen. Ote maakuntakaavasta määräyksineen on OAS liitteessä 1. Maakuntakaavan 1. vaiheen luonnos 26.4.2021 ei esitä alueelle merkintöjä.

Osayleiskaava (OAS liite 2)

Alueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 30.3.2009 § 63 hyväksymä Tuupovaara-Kovero-Loitimo osayleiskaava. Suunnittelualueeseen kohdistuu seuraavia varauksia: loma-asuntoalue RA ja

maa- ja metsätalousvaltainen alue M. Ote yleiskaavasta määräykseen on OAS liitteessä 2.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Muu ohjaus, päätökset ja selvitykset

Kaava-alueella ei ole voimassa MRL 132/1999 38 § tai 53 § mukaista rakennuskieltoa tai 128 § mukaista toimenpiderajoitusta.

Alueen luontoarvot on kartoitettu Tuupovaara-Kovero-Loitimo osayleiskaavatyön yhteydessä 2008-2009. Luonnonympäristö on tarkistettu kaavatyötä varten kesällä 2021. Suojeltavia arvoja ei havaittu. Havainnot on esitetty kaavaselostuksessa.

Loitimon vedenkorkeus on säännöstelty. Vedenkorkeuden vaihtelut ovat välillä +108,17 – +110,29 mmpy N2000 järjestelmässä.

3. KAAVAN OSALLISET

Kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta on säädetty MRL 132/1999 62 § ja vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. (29.12.2006/1441). Tämän asemakaavan erikseen mainittuja osallisia ovat:

Suunnittelualueen maanomistajat ja naapurit	Asemakaavaan liittyvät viranomaiset, mm.
- Kunnan jäsenet	- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Naapurit	- Pohjois-Karjalan ELY -keskus
- Kunnan jäsenet	- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Kyläyhdistys	- Joensuun kaupungin hallintoelimet

4. OSALLISTUMINEN JA KAAVOITUSMENETTELY

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS KAAVAA LAADITTAESSA

Tarvittaessa päätös kaavan laadinnan käynnistämisestä (virkamiespäätös, lautakunta tai kaupungin/kunnanhallitus)

Selvitysten laadinta ja lähtötietojen keruu kaavaa varten

VIREILLETULOVAIHE Selvitysten laadinta Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (OAS) Mahdollisesti alustava kaavaluonnos jo tässä vaiheessa Viranomaisneuvottelu Vireilletulo kuulutuksella, nähtävillä yleensä 2-3 viikkoa Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää mielipiteen	Vireilletulo- ja luonnosvaihe voidaan yhdistää
LUONNOSVAIHE Kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen luonnoksen valmistaminen Nähtävälleasettaminen kuulutuksella, nähtävillä yleensä 3 viikkoa Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää mielipiteen Jos kaavaratkaisua muutetaan oleellisesti, voidaan käsittelyvaihe uusia	
EHDOTUSVAIHE Kaavaehdotuksen ja kaavaselostuksen ehdotuksen valmistaminen Nähtävälleasettaminen kuulutuksella, nähtävillä 30 vrk. Tiedottaminen osallisille, osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Osoitetaan kunnanhallitukselle Jos kaavaratkaisua muutetaan oleellisesti, tulee käsittelyvaihe uusia	
HYVÄKSYNTÄKÄSITTELY Kaupungin/kunnanvaltuuston kaavaa koskeva päätös Mahdolliset valitukset, osoitettava Itä-Suomen hallinto-oikeudelle	

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia verrataan ranta-asemakaavaa ohjaavaan yleiskaavaan ja mm. alueen ympäristöarvoihin ja nykyiseen maankäyttöön. Vaikutuksia arvioidaan ja esitetään kaavaselostuksessa. Arvioinnin kohteita ovat muun muassa: rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö, taajamarakenne, liikenne, tekninen huolto, luonto ja luonnonympäristö ja maisema jne. (MRL 1999/132: 39 – 41 § ja MRA 1999/895: 1 §, 25 §).

Alueelle on laadittu ympäristöselvitykset voimassa olevaa yleiskaavaa varten sekä selvitystä varmentava maastokatselmus laadittavaa kaavaa varten (liitetään kaavaehdotukseen). Lähtökohtaisesti lisäselvitystarvetta ei havaita ja kaavan vaikutusten oletetaan olevan tavanomaisia.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

VAIHE	TAVOITEAIKA
Kaavatehtävän aloitus	huhtikuu 2021
Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu	ei tarpeen
Kaavaluonnos nähtävillä	touko-kesäkuu 2021
Kaavaehdotusvaihe	syksy 2021
kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2021

7. YHTEYSTIEDOT JA PALAUTE

Kaavan laatimisesta vastaa

SUUNNITTELU HALTILAHTI

Jukka Haltilahti

ympäristö- ja maankäytönsuunnittelija, YKS 631

Hopantie 11, 81200 Eno

puh: 040-726 4535

suunnittelu.haltilahti@telemail.fi

Joensuun kaupungin yhteyshenkilö on

Patrik Hämäläinen

maankäytön suunnittelija

puh. 050 349 4920

patrik.hamalainen@joensuu.fi

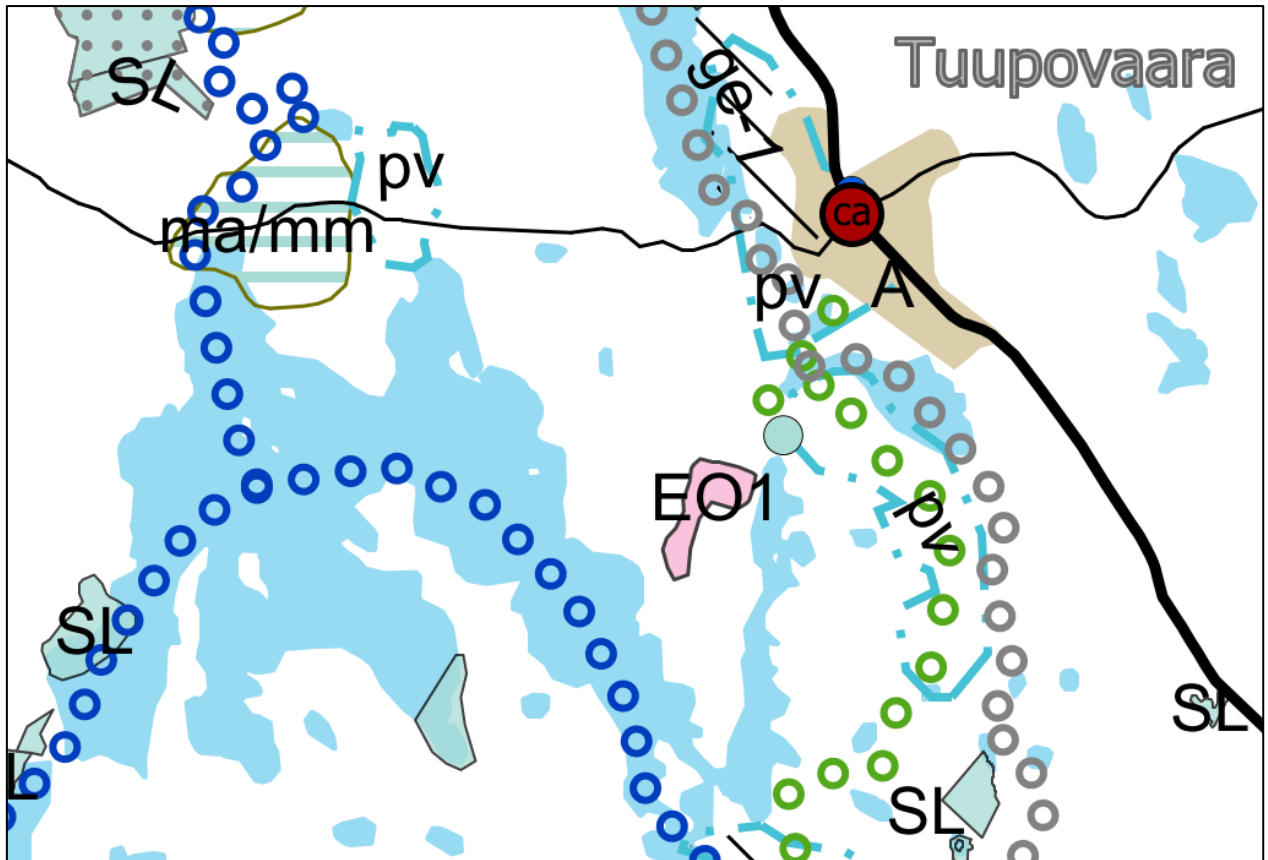
Osoite:

JOENSUUN KAUPUNKI

Muuntamontie 5, 80100 JOENSUU

Palaute (mielipiteet tai muistutukset) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta tai kaavaehdotuksesta asemakaavan nähtävilläolojen yhteydessä tulee toimittaa sähköpostina osoitteeseen: kirjaamo@joensuu.fi tai postilla: Kaupunkirakennepalvelut, Kaavoitus, Muuntamontie 5, 80100 Joensuu.

Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (Maakuntavaltuusto hyväksynyt 7.9.2020)



Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä tai aluevarauksia.

MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET

Rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

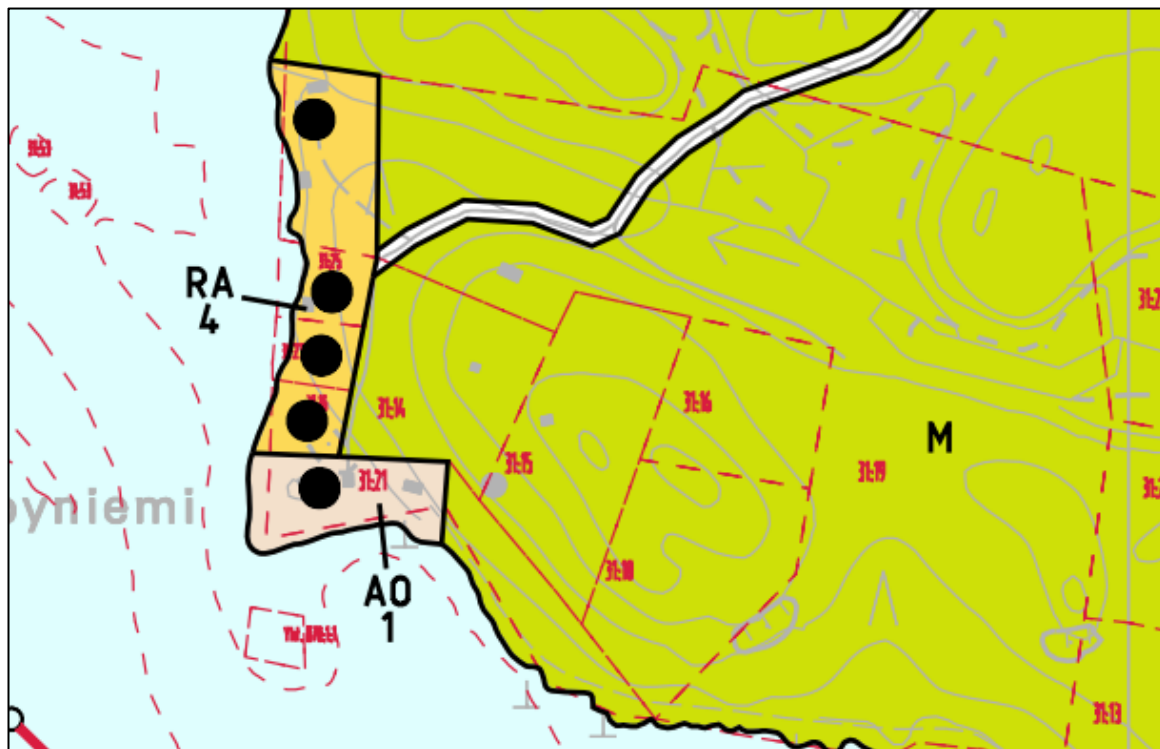
Suunnittelu suositus

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Maakuntakaavan 1. vaiheen luonnos 26.4.2021 ei esitä alueelle merkintöjä.

OAS liite 2, sivu 1/2

Ote voimassa olevasta Tuupovaara-Kovero-Loitimo osayleiskaavasta (Joensuun KV hyväksyntä 30.3.2009 § 63) mm. tilojen Ruusula 31-14 ja Kurola 31-23 kohdalta.



RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Alue varataan loma-asuntojen rakennuspaikoille. Kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja rantasaunan (enintään 30 k-m²) sekä tarpeelliset talousrakennukset. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.



HAJA-ASUTUSALUEEN OLEVAT RAKENNUSPAIKAT.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentaminen: Osayleiskaavassa rajatulla Tuupovaaran taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoitettavan alueen Lievealueilla ja rantavyöhykkeen ulkopuolella voidaan sallia haja-asutusluonteinen rakentaminen, ellei aluekohtaisissa kaavamääräyksissä tai kaupungin rakennusjärjestyksessä ole muuta mainittu. Rakentaminen taajaman lievealueilla ei saa heikentää taajamaympäristön suunnitelmallista Maankäytön kehittämistä.

OAS liite 2, sivu 2/2

Osayleiskaavassa osoitetuille Tuupovaaran taajaman ulkopuolisille alueille, Koveron kyläkeskusalueelle ja ranta-alueille osoitetuille jo oleville sekä uusille haja-asutusluonteisille rakennuspaikoille voidaan rakennusluvut myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman asemakaavaa.

Ranta-alueen ja -vyöhykkeen rakennusoikeus on tilakohtaisesti osoitettu AO-, AM- ja RA- alueille. Osayleiskaava on näiden alueiden osalta laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 ja 72.2 §:ien mukaisesti siten, että rakennusluvut näille rakennuspaikoille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta ilman ranta-asemakaavaa.

Tieyhteydet yleiskaavan mukaisille uusille rakennuspaikoille tulee ensisijaisesti järjestää olevia liittymiä hyödyntäen. Ennen rakennusluvan myöntämisestä on uusille maanteihin tukeutuville rakennuspaikoille haettava tiepiiriltä liittymälupa tai liittymän käyttötarkoituksen muutoslupa.

Alueiden rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan yleiskaavaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa poiketa yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa.

Maiseman huomioiminen: Rantaviiva tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena. Rantaviivan muuttaminen edellyttää toimenpiteelle asianmukaisen luvan hankkimista. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n perusteella määrätään, että osayleiskaavaan rajatuilla maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja virkistys- ja retkeilyalueilla (VR) metsänhoitosuosituksen vastaisia hakkuutoimenpiteitä tai maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssa tarkoitettua maisematyölupaa.

Jätevesien ja jätteiden käsittely, ympäristönsuojelu: Taajama-alueiden ja Koveron kyläalueen (AT) synnyttämät jätevedet tulee johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon.

Viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla jätevedet tulee käsitellä talousjätevesiasetuksen 542/2003 sekä Joensuun kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätteiden käsittelyssä ja keräyksessä noudatetaan kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätteiden ja jätevesien käsittelystä tulee olla asianmukaisiin selvityksiin perustuva suunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaan sisältyvien aluekohtaisten määräysten lisäksi tulee noudattaa Joensuun kaupungin yleisiä ympäristönsuojelumääräyksiä.

Yhteenveto Ruusulan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen saamista lausunnoista sekä vastineet niihin. Kaavasta jätettiin 10 viranomaislausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty.

Kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 3.6.–28.6.2021.

LAUSUNNOT

Seuraavilla lausujilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta:

Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, PKS sähkönsiirto Oy, Elisa/Eltel Networks, Caruna Espoo Oy ja Joensuun Vesi Oy ja Joensuun kaupungin ympäristönsuojelu.

Joensuun kaupunki, maaomaisuus

Lausunto: Rajamerkkien sijaintitieto kiinteistörekisterissä on erittäin huono. Ennen kaavaehdotusta rajamerkit on kaavoitettavalta alueelta käytävä mitaamassa sijaintitarkoiksi. Tulisiko talousrakennusten lukumäärä rajata? Ajoyhteys rakennuspaikan läpi? Rakennusten etäisyydet rantaviivasta? Tämä antaisi rakentaa rantaviivaan kiinni?

Vastineet: Ranta-asemakaavan mittakaava 1:5000 muutettiin mittakaavaan 1:2000. Lisäksi laadittiin uusi tarkka pohjakartta ja pyykkien ja kiinteistörajojen sijainnit tarkistettiin. Mikäli rakennuslupavaiheessa rajan läheisyyteen kohdistuu merkittävää rakentamista, voidaan rajojen sijainti tällöin tarvittaessa tarkemmitata.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole rajattu talousrakennusten määrää, ei myöskään laadittavassa ranta-asemakaavassa.

Ajoyhteytenä on merkitty olemassa oleva naapurikiinteistöille menevä yksityistie (rasite muodostettu). Tien ylittäminen rantaan ei muodosta liikenteellistä vaaraa ja on maanomistajan esittämän kaavan rakentamistavan mukainen.

Mitä kaavassa ei ole määrätty, määritetään rakennusjärjestyksellä (kaavamääräys 2). Rakennusjärjestys määrittää talousrakennusten ym. etäisyydet rantaviivasta.