

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava

KRAKLIK 20.12.2016 § 275

Entisen Kiihtelysvaaran kunnan alueen rantojen maankäytön suunnittelu on tehtänyt Heinävaaran osayleiskaavan ja yksittäisten ranta-asemakaavojen rantoja lukuun ottamatta. Tähän nähden on syytä käynnistää Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaava, jolla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet Palojärven, Keskijärven, Löytöjärven, Ylisen, Hiiretynjärven, Kannellammen, Saarilammen, Vehkalammen ja muiden kaava-alueella sijaitsevien vesistöjen rannoilla. Suunnittelualueen raja on esitetty liitekartalla.

Rantaosayleiskaavalla ratkaistaan rantarakentamismahdollisuudet emätilatarkastelun, luonto- ja maisemaselvityksen sekä muiden tarpeellisten selvitysten pohjalta. Emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 1969. Vuonna 1969 rakennuslakiin sisällytettiin rantarakentamista koskeva normisto.

Rantarakentamisen ohjaamisessa käytetään Joensuun seudun yleiskaava 2020:n rakentamismääräyksiä ja rantojen mitoitusvyöhykkeitä koskevia suunnittelumääräyksiä. Rakentamisen määrässä otetaan huomioon jo valmistuneiden rantaosayleiskaavojen mitoitukset tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Rantarakentamista koskevana periaatteena on, että rannoille ei osoiteta uusia pysyviä asuinrakennuspaikkoja, vaan rakennuspaikat osoitetaan loma-asumiseen. Osayleiskaavassa selvitetään ja ratkaistaan rantojen matkailu- tai virkistyskäyttöön liittyvä rakentaminen. Osayleiskaavakartalle merkitään yleiseen käyttöön tarkoitettut venevalkama- ja uimarantapaikat.

Rantaosayleiskaavan luonnos ja mitoitukset tuodaan lautakunnan hyväksyttäväksi ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Osayleiskaavasunnittelu tehdään omana työnä.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / JPV

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää käynnistää Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan laatimisen liitekartalle rajatulle alueelle edellä kirjoitettujen periaatteiden mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 02.06.2020 § 95

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavasta on valmistunut luonnos. Luonnoksessa on huomioitu käynnistämispäätöksessä hyväksytyt periaatteet.

Osayleiskaavaluonnoksessa on otettu huomioon Ramboll Oy:n laatima luonto- ja maisemaselvitys, joka valmistui helmikuussa 2018.

Rantaosayleiskaavan rajausta on muutettu siten, että Hiiretynjärvi on otettu Eno-Tuupovaara rantaosayleiskaavaan, koska se liittyy luontevammin osaksi tätä kaavan kokonaisuutta.

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan vesistökohtaiseksi mitoitukseksi esitetään seuraavaa:

Vesistö	Mitoitusrantaviiva/m	Uudet rak.paikat/ mitoitus	Rak.paikat yht./kok. mitoitus
Kannellampi	5489	14/2,6	31/5,6
Keskijärvi	7410	16/2,2	29/3,9
Kivilampi	2918	5/1,7	11/3,8
Löytöjärvi	2120	2/0,9	11/5,2
Mustikkalampi	715	3/4,2	3/4,2
Malolampi	494	1/2,0	4/8,1
Kaleton	775	3/3,9	3/3,9
Palojärvi	11472	23/2,0	60/5,2
Mäkrälampi	565	4/7,1	4/7,1
Pieni Pirttilampi	655	1/1,5	2/3,1
Pirttilampi	2076	4/1,9	13/6,3
Saartilampi	2847	4/1,4	18/6,3
Syvälampi (etel.)	710	2/2,8	7/9,9
Syvälampi (poh.)	1405	5/3,6	7/5,0
Vehkalampi	1562	1/0,6	8/5,1
Ylinen	11932	12/1,0	83/7,0
YHTEENSÄ	53145	99	293

Kokonaismitoituksen suurehkot erot johtuvat siitä, että osalle järvien ja lampien rantoja on jo myönnetty rakennuslupia joko suorilla luvilla tai poikkeamisluvilla. Osa vesistöistä on pinta-alaltaan pieniä tai vesistön muoto on kapea ja pitkä. Tämä vaikuttaa mitoitusrantaviivaan pituuteen ja suoraan rakennuspaikkojen määrään vähentävästi. Mäkrälammen korkea mitoitus tulee siitä, että jokaisen emätilan rannalle on merkitty yksi rakennuspaikka tasapuolisen kohtelun saavuttamiseksi.

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaluonnoksen mukaan alueelle olisi mahdollista rakentaa 99 uutta lomarakennusta. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaisi 293 rakennuspaikkaan.

Kaavaluonnoksen määräysten mukaan kullekin lomarakennuspaikalle voitaisiin rakentaa enintään kaksiasuntainen ja kaksikerroksinen lomarakennus, erillinen sauna ja muita talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 kerrosneliömetriä. Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta noudattelevat rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Rantaosayleiskaavan mukaan samat rakentamismahdollisuudet tulisivat myös olemassa oleville lomarakennuspaikoille. Vanha lomarakennus voitaisiin korvata uudella ilman poikkeamispäätöstä. Samoin rannoilla olevilla vanhoilla pysyvillä asuinrakennuspaikoilla voitaisiin vanha asuinrakennus korvata uudella.

Osayleiskaavassa ei osoitettaisi rannoille uusia pysyviä asuinrakennuspaikkoja.

Kaavaselostuksessa mainittu liiteaineisto on luettavissa luottamushenkilöiden verkkopalvelussa oheisaineistona.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Vesa Huohvanainen / JPV

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan luonnoksen ja siihen sisältyvän mitoituksen,

asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi sekä

pyytää siitä lausunnot Kontiolahden kunnalta, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan museolta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Joensuun luonnonystävät ry:ltä ja Metsäkeskukselta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituspäällikkö Juha-Pekka Vartiainen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLIK 01.02.2022 § 16

Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 11.06.2020 - 10.07.2020. Luonnoksesta saatiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kuusi maanomistajien mielipidettä. Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus.

Viranomaislausunnoissa keskeisin esiin noussut asia oli vaatimus rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen sekä arkeologisen inventoinnin suorittamisesta. Arkeologinen inventointi toteutettiin kesän 2020 aikana. Inventoinnissa löydetty uudet muinaisjäännöskohteet on merkitty kaavakartalle sm-merkinnöin. Ranta-alueiden vanha rakennuskanta puolestaan inventoitiin kesän 2021 aikana. Alueen rantojen rakennuskanta on suurilta osin yksityisessä omistuksessa olevaa vapaa-ajan asutusta, joten selvityksessä todettiin vain yksittäisiä suojeltavaksi merkittäviä kohteita. Suojelluiksi luokitellut kohteet on merkitty kaavakartalle sr-1-merkinnöin ja tarkemmin esitetty kaavaselostuksessa ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä.

Muut viranomaislausunnoissa esiin tulleet asiat liittyivät kaavamerkintöihin ja niiden tarkennuksiin, esimerkiksi uuden Maakuntakaava 2040 merkintöjä vastaaviksi. Tarpeelliseksi todetut muutokset ja korjaukset on näiltä osin kaavaehdotukseen tehty.

Maanomistajien mielipiteet kohdistuivat pääasiassa heidän rakennuspaikkoihin ja rakennusmahdollisuuksiin. Kaavaehdotukseen on lisätty puuttuvia rakennuspaikkoja useiden maanomistajien tiloille heidän mielipiteidensä mukaisesti, silloin kun se emätilamitoituksen ja muiden selvitysten puolesta on ollut mahdollista. Rakennuspaikkoja on myös tarvittaessa siirretty tai poistettu toiveiden mukaisesti. Muutokset on päivitetty kaavan mitoitustaulukoihin. Kesällä 2020 suoritettujen arkeologisen inventoinnin sekä kesällä 2021 tehdyn rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen tulokset aiheuttivat myös joitain muutoksia rakennuspaikkoihin. Näistä muutoksista on oltu maanomistajiin yhteyksissä.

Kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotus rajattiin koskemaan vain suurimpien vesistöjen ranta-alueita. Myös alueella voimassa olevat lukuisat ranta-asemakaavat rajattiin kaavan ulkopuolelle. Sisämaan rakentamista ei kaavalla ohjata. Tällä rajauksella vältetään epäselvyyksiltä kaavan tulkinnan ja oikeusvaikutusten osalta. Kaavan selvitykset on tehty vain rantojen alueilta.

Lisäksi on tehty muita pieniä kaava-alueiden ja -merkintöjen tarkennuksia, tarpeettomia rajauksia tai kaavamerkintöjä on poistettu sekä rakennuspaikkojen rajauksia muutettu.

Tämän rantaosayleiskaavan perusteella voidaan tilakohtaisesti rantavyöhykkeelle osoitetuille AO- ja RA-rakennuspaikoille myöntää rakennusluvat MRL 72 §:n mukaisesti.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

pyytää siitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 20 §:n mukaisesti Kontiolahden kunnan, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan museon, Pohjois-Karjalan Sähkön, Suomen Metsäkeskuksen, Metsähallituksen, Pohjois-Karjalan Metsänhoitoyhdistyksen, Joensuun luonnonystävät ry:n, Joensuun kaupungin hallintokuntien ja yhtiöiden sekä teknisten verkkojen haltijoiden lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KRAKLK 31.01.2023 § 14
310/10.02.02.00/2020

Kaupunkirakennelautakunta päätti 01.02.2022 (§ 16) asettaa rantaosayleiskaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävänä 17.02. - 21.03.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta saatiin yhdeksän viranomaislausuntoa, kaksi muistutusta yhdistyksiltä sekä yhdeksän muistutusta maanomistajilta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- rakennuspaikkoja lisätty tiloille:
 - 167-415-17-34
 - 167-412-11-2
 - 167-412-1-10
 - 167-412-5-26
 - 167-418-1-1
 - 167-416-5-22
 - 167-418-8-30
- rakennuspaikkoja poistettu tiloilta:
 - 167-415-17-62 (maanomistajan toiveesta)
- rakennuspaikan käyttötarkoitukset muutettu tiloilla:
 - 167-412-10-50 ja 167-412-10-41
 - 167-418-5-7
- rakennuspaikkojen sijainteja tai rajauksia muutettu tiloilla:
 - 167-415-17-3
 - 167-415-1-27
 - 167-412-9-23
 - 167-415-1-17
 - 167-412-8-13
 - 167-412-9-1
 - 167-412-1-13
 - 167-412-21-12
- teknisiä korjauksia:
 - 167-412-10-5 lisätty puuttuva rakennuspaikka
 - 167-418-2-36 lisätty puuttuva rakennuspaikka
 - 167-412-10-42 lisätty puuttuva rakennuspaikka
 - 167-415-17-63 lisätty puuttuva rakennuspaikka
- Vehkalammen AO/3-merkintä korjattu AO/4
- lisätty uusi sr-2-merkintä ja sen mukaiset kohteet:
 - Rantala (1)
 - Soramäki (20)
 - Luntala (23)
 - Riihiranta (26)
 - Löytöpiha (29)

- kaavamääräyksiä tai -merkintöjä muutettu tai tarkennettu:
 - MY-alueen osalta poistettu viittaus maisematyölupaan (taustalla MRL:n muutos)
 - poistettu sr-1-merkinnän muotoilusta "ilman lupaa"
 - ge-alueen määräystä tarkennettu
 - lisätty SL-alueen kaavamääräys
 - täsmennetty saunarakennuksen rakentamista koskevaa määräystä (puhe kerrosneliöistä)
 - venevalkamien kaavamerkintä muutettu
 - sm-merkinnöille lisätty muinaisjäännösrekisterin tunnus
 - lisätty yleinen määräys rakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastamisesta 25 metriin ($< 80 \text{ k-m}^2$ rakennukset)
- emätilatarkastelu (liite 4 ja selostuksen taulukko) päivitetty
- luo-merkintää selkeytetty eri indeksimerkinnöin (luo-1, luo-2 ja luo-3) ja lisätty puuttuvat luo-2 kohteet (Metsäkeskus)
- kaavaselostus on päivitetty edellä mainittujen muutosten mukaiseksi.

Maanomistajiin on oltu kirjeitse yhteyksissä kiinteistökohtaisten rakennuspaikkoihin liittyvien muutosten osalta. Uusien rakennuspaikkojen lisäämisen myötä myös niihin naapureihin on oltu yhteyksissä, joihin lisäyksellä on ollut vaikutusta. Liitteeseen 4 (emätilatarkastelu) on myös lisätty tieto jo ennen poikkileikkausajankohtaa (1969) muodostetuista rakennuspaikoista.

Muutoksia on määrällisesti runsaasti, mutta ne ovat vaikutukseltaan pääosin vähäisiä. Muutokset liittyvät suurilta osin rantarakennuspaikkoihin. Maanomistajien muistutusten perusteella rakennuspaikkoja on siirretty, niiden käyttötarkoituksia tarkistettu ja korjattu, ja eräässä tapauksessa rakennuspaikkoja on myös maanomistajan toiveesta poistettu. Myös kaavan emätilatarkastelu ja mitoitusluvut on käyty läpi. Tämän myötä kaavaehdotukseen on lisätty muutama uusi rakennuspaikka sekä täydennetty merkitsemättä jääneet rakennuspaikat, jotka ovat olleet kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti mahdollista osoittaa. Kaikkia maanomistajien muistutuksissa toivomia rakennuspaikkoja ei ole voitu kaavan periaatteiden perusteella osoittaa.

Viranomaisten lausunnot koskivat pääosin rakennettua kulttuuriympäristöä, luontoasioita sekä kaavan esitystapaa ja vanhentuneita sisältöjä. Lausuntojen ja viranomaisten kanssa käytyjen työneuvotteluiden pohjalta kaavaan on lisätty viisi kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (sr-2-merkintä). Kaava-alueen luontoarvot on tuotu selkeämmin esille luo-merkinnälle annetuilla indeksimerkinnöillä. Myös Metsäkeskuksen uusimmat aineistot erityisen tärkeistä elinympäristöistä on lisätty kaavaan. Kaavan laadinta on alkanut vuonna 2016, joten kaavaselostuksessa on myös ollut osin vanhentunutta tietoa. Nämä on nyt korjattu.

Kaavasta saadun palautteen perusteella myös joitain kaavamääräyksiä on lisätty tai poistettu, tai niiden sananmuotoja täsmennetty. Merkittävin sisällöllinen muutos on rantarakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastaminen. Päivitetyin määräyksen mukaisesti alle 80 k-m^2 suuren rakennuksen saa rakentaa 25 metrin päähän rannasta. Määräyksen lisäämisen taustalla on Kiihtelysvaaran entisen kunnan alueella voimassa ollut rakennusjärjestys, jossa rakennuspaikkojen etäisyysvaatimus oli kyseisellä tavalla porrastettu. Tämän käytännön johdosta suunnittelualueella on useita kymmeniä aikanaan luvallisesti muodostettuja rakennuspaikkoja, jotka noudattelevat tätä etäisyysvaatimusta. Useiden rakennuspaikkojen tapauksessa rakentaminen 40 metrin päähän ei olisi maasto-olosuhteiden, rakennettujen teiden tai toteutuneen kiinteistönmuodostuksen johdosta mahdollista. Jyrkkää 40 metrin etäisyysvaatimusta käytettäessä (pl. saunarakennukset) aiheutuisi tästä maanomistajille paljon epävarmuutta ja epäselkeyttä kiinteistöjensä rakennusmahdollisuuksista, lisäten myös poikkeamislupien tarvetta. Samanlaista rakentamisen etäisyysvaatimuksen porrastamista on käytetty mm. Suhmuran (2008), Reijolan (2012) ja Niva-Ohvanan (2022) osayleiskaavoissa sekä lukuisissa vanhemmissa rantaosayleiskaavoissa.

Lausunnot, muistutukset ja niistä annetut vastineet ovat erillisenä liitteenä.

Kaavaan tehty muutokset eivät anna aiheutta asettaa Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotusta uudelleen nähtäville, koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä kaavaehdotukseen nähtävillä pidon jälkeen tehty muutokset ja tarkistukset ja todeta että ne eivät anna aiheutta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville,

täydentää kaavan liitteitä saaduilla lausunnoilla, muistutuksilla ja niistä annetuilla vastineilla ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että

kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Kiihtelysvaaran rantaosayleiskaavan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

Eero Bogdanoff ei esteellisenä (kiinteistönomistajuus) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon 14 §:n osalta.

Juuso Myller ei esteellisenä (läheisen kiinteistönomistajuus) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon 14 §:n osalta.