

Riihivaaran tilan ranta-asemakaavan hyväksyminen

KRAKLIK 14.02.2023 § 23

Ranta-asemakaava koskee Joensuun Tuupovaaran Koveron kylän tilaa 167-425-40-10, joka sijaitsee Hera- ja Pitkäjärven sekä Paatikka-lammen rannalla. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä n. 17,4 ha, ja rantaviivaa tilalla on näiden kolmen vesistön rannalla yhteensä n. 1,7 km. Alueelta on matkaa Koveron kylään noin 9 km, Joensuun keskustaan noin 50 km ja Ilomantsiin noin 20 km.

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, joka on hyväksytty seutuvaltuustossa 02.12.2008. Yleiskaavassa kaava-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-merkintä), jonka ranta-alueet ovat normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykettä (ra-2-merkintä). Suunnitteluala rajoittuu myös yleiskaavassa osoitettuun Herajärven metsän Natura 2000-alueeseen. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa Herajärvi on merkitty arvokkaaksi pienvedeksi (alu-1-merkintä).

Aloite ranta-asemakaavan laadinnasta on tullut alueen maanomistajalta. Maanomistaja haluaa ratkaista ranta-alueidensa rakennusoikeudet laatimalla alueelle ranta-asemakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan viisi uutta loma-asuntojen rantarakennuspaikkaa (RA-merkintä) sekä yksi olemassa olevan erillispientalojen rantarakennuspaikka (AO-merkintä). Rakennuspaikkojen osoittaminen perustuu niin sanottuun emätilaperiaatteeseen. Joensuun alueen rantaosayleiskaavoissa käytetty emätilakohtainen mitoitus on tyypillisesti vaihdellut välillä 4-6 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Tässä ranta-asemakaavassa mitoituksena on käytetty 5 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivan km. Kiinteistön 40-10 emätilalla (856-407-40-3, rek. 15.3.1951) on mitoitusrantaviivaa n. 1,3 km. Rantaviivan määrän perusteella emätilan alueelle on mahdollista osoittaa yhteensä seitsemän rantarakennuspaikkaa (kokonaismitoitus tällöin n. 5,3). Koska emätilasta on jo muodostettu kaksi rantarakennuspaikkaa, yksi tilalle 40-10 ja yksi kaava-alueen ulkopuolella olevalle tilalle 40-9, on viiden uuden rantarakennuspaikan osoittaminen mitoituksen puolesta mahdollista.

Käytettyä mitoitusta voidaan pitää kohtuullisena, vaikka Herajärven vesistö onkin kooltaan melko pieni. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on maltillinen. Suurin osa rantaviivasta jää rakentamattomaksi, eikä pienelle Paatikka-lammelle osoiteta rakentamista. Kaavassa on määrätty rakennusten ja rannan väliin jäävän riittävän suojapuuston jättämisestä tai istuttamisesta. Kaavassa luonnonarvoiltaan arvokkaalle alueelle (luo-1-merkintä) ei osoiteta rakentamista eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia läheiseen Natura 2000-alueeseen. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, huomioiden pilaantumisen herkkien alueiden vaatimukset. Liikennöinti alueelle onnistuu pääosin olemassa olevia teitä pitkin.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.6.–28.6.2021. Maanomistajat eivät jättäneet kaavasta mielipiteitä. Kaavasta saatiin 10 viranomaislausuntoa, joista kuudella ei ollut huomautettavaa. Joensuun kaupungin maaomaisuus lausui, että rajamerkkien sijaintitieto kiinteistörekisterissä on erittäin huono ja että rajamerkit on käytävä mittaamassa sijaintitarkoiksi ennen kaavaehdotusta. Tämä on ehdotusvaiheeseen tullessa tehty. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo lausui, että alueella tulee toteuttaa arkeologinen inventointi. Inventointi on tehty syksyllä 2021, eikä siinä löydetty alueelta arvokkaita kohteita. Pohjois-Karjalan ELY-keskus lausui kaava-alueen rajoittuvan Natura 2000-alueeseen sekä tähän liittyvästä puuttuneesta vaikutusten arvioinnista, joka on kaavaselostukseen lisätty, ja rakennusoikeuksien yhdenmukaistamisesta.

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot tiivistettyinä ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen kappaleessa 7.2.4.

Kaavaan on tehty lausuntojen pohjalta joitain muutoksia. Muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä. Muutokset koskevat rakennusoikeuksia ja rakennusten etäisyysvaatimuksia. Kaavaluonnoksessa 35 k-m² suuren saunan sai rakentaa 10 metrin päähän rannasta. Nyt ehdotuksessa saunan koko on rajattu 30 k-m²:n ja se tulee olla 15 metrin päässä rannasta. Luonnoksessa myös talousrakennukset sai rakentaa yhtä lähelle rantaa kuin saunan, mutta nyt asiaa koskeva määräys on muutettu niin, että vain saunan saa rakentaa 15 metrin päähän ja muut rakennukset tulevat olla joko 25 tai 40 metrin päässä rannasta. Nämä rakentamista koskevat määräykset ovat nyt Joensuun kaupungin rantaosayleiskaavojen sekä rakennusjärjestyksen mukaiset.

Kaavakartan ulkoasua on myös hieman parannettu ja kaavaselostus on tarpeellisilta osin päivitetty.

Kyseessä on kaavatyö 1713.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

asettaa edellä selostetun Riihivaaran tilan ranta-asetmakaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville

sekä pyytää lausunnon Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta sekä Joensuun kaupungin maaomaisuudelta.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

KRAKLIK 23.05.2023 § 73

Riihivaaran tilan ranta-asetmakaavaehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 23.2. – 27.3.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Lausunnoista kahdessa ei ollut huomautettavaa. Kolmannen lausunnon sisältö liittyi kaavan maa- ja metsätalousalueiden määräyksiin. Lausunto ei vastineen mukaisesti aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Ensimmäisessä muistutuksessa otettiin kantaa kaava-alueella sijaitsevien, paikallisten käytössä olevien virkistyskohteiden käyttömahdollisuuksiin. Kaavan laatijan vastineen mukaisesti kaavassa osoitetut rakennuspaikat eivät tule näiden kohteiden päälle, eikä niiden yleisestä käytöstä muutenkaan ole sopimuksella tai rasitteen muodossa sovittu. Asia on siis kaavaa laativan maanomistajan ratkaistavissa.

Toisessa muistutuksessa otettiin kantaa uusien rakennuspaikkojen vaikutukseen Herajärven vedenlaatuun ja luontoarvoihin. Siinä pyydettiin isoa osaa rakennuspaikkoja poistettavaksi. Kaavan laatijan vastineen mukaan ranta-asetmakaavan mahdollistamalla vähäisellä loma-asumisen lisäämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin tai läheiseen Natura-alueeseen. Herajärven vedenlaatuun vaikuttaa pikemminkin metsätalous ja sen kautta tulevat ravinnekuormat. Näitä asioita ei kaavalla ratkaista.

Lausunnot ja muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan.

Lausunnot ja muistutukset sekä niistä annetut vastineet ovat kaavaselostuksessa.

Koska kaavaehdotusta ei ole MRA 32 §:n mukaisesti olennaisesti muutettu, ei sitä ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija: maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen / PS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä ranta-asemakaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista annetut vastineet ja lähettää ne muistutuksen tehneille ja lausunnon antaneille tiedoksi,

hyväksyä ranta-asemakaavaan sekä kaavaselostukseen tehdyt muutokset,

täydentää kaavaselostusta saaduilla lausunnoilla, muistutuksilla ja niistä annetuilla vastineilla,

todeta, että tehdyt muutokset eivät edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ja

esittää kaupunginhallitukselle, että se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Riihivaaran tilan ranta-asemakaavan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Paula Puhakka ei esteellisenä (osallisuus- eli asianosaisjääviys) osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon 73 §:n osalta.

Maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.

KH 29.05.2023 § 218
1740/10.02.04/2021

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää

hyväksyä edellä selostetun ja liitteenä olevan kaavakartan mukaisen Riihivaaran tilan ranta-asemakaavan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.