

Ärväs Marko

Lähettilä: Kirjaamo MKL <kirjaamo@pohjois-karjala.fi>
Lähetetty: 13. joulukuuta 2022 13:20
Vastanottaja: Ärväs Marko
Aihe: VS: Lausuntopyyntö: Kaavaehdotus PROYK muutos, Lengeniem

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ilmoittaa, ettei meillä ole lausuttavaa tähän kaavaehdotukseen

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pielisjoen linna, Siltakatu 2
80100 Joensuu
Puhelin 013 267 4700
kirjaamo(at)pohjois-karjala.fi
www.pohjois-karjala.fi/maakuntaliitto



POHJOIS-KARJALA
Maakuntaliitto

Lähettilä: Ärväs Marko <marko.arvas@juuka.fi>
Lähetetty: 18. marraskuuta 2022 10:49
Vastanottaja: Kirjaamo MKL <kirjaamo@pohjois-karjala.fi>; P-K ELY <kirjaamo.pohjois-karjala@ely-keskus.fi>;
pohjoiskarjalanmuseo@joensuu.fi
Aihe: Lausuntopyyntö: Kaavaehdotus PROYK muutos, Lengeniem

Hei!

Juuan kunnanhallitus pyytää lausuntoanne kaavaluonnoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Pielisen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi tiloille 176-403-38-42 Ylä-Mäkelä ja 176-409-15-14 Lari. Lausuntopyyntö ja kaava-asiakirjat liitteenä.

Lausuntoanne pyydetään 19.12.2022 klo 15:00 mennessä

Ystävällisin terveisin
Marko Ärväs
Iupasihteri

Juuan kunta / rakennusvalvonta, ympäristö, kaavoitus, tontit
Poikolantie 1
83900 Juuka
040 104 2621
marko.arvas@juuka.fi

juuka.fi
lupapiste.fi

19.12.2022

4047/00.01.06/202219.12.2022

Juuan kunta
Poikolantie 1
83900 Juuka

Viite

Lausuntopyyntö, 18.8.2022

Asia

JUUKA, lausunto Pielisen rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta, Lengonniemi

Juuan kunta pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto Pielisen rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta Lengonniemen alueella. Kaavan tavoitteena on siirtää yksi Pielisjärven rannalla oleva lomarakennuspaikka (RA) paremmin rakennettavaan sijaintiin Lengonniemen kärkeen. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa alueen rakennusoikeutta ja rakennuspaikan pinta-alaa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavahankkeen asiakirjoihin ja toteaa, ettei sillä ole suunnitelmiin erityistä kommentoitavaa. Työ voidaan museon näkökulmasta suorittaa suunnitellun mukaisesti.

Museonjohtaja

Tarja Raninen-Siiskonen

Arkeologi

Ville Hakamäki

JAKELU

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Museovirasto



19.12.2022

POKELY/1321/2022

Juuan kunta
kirjaamo@juuka.fi

Viite / Hänvisning

Lausuntopyyntö 18.11.2022

Asia / Ärende

Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta, Pielisen rantaosayleiskaavan muutos, Ylä-Mäkelä 176-403-38-42 ja Lari 176-409-15-14, Juuka

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää Pielisen rantaosayleiskaavassa (vahv. vuonna 2000) tilalle Ylä-Mäkelä 176-403-38-42 osoitettu lomarakennuspaikka (RA) tilan Lari 176-409-15-14 alueelle. Kaavamuutoksessa Pielisen rantaosayleiskaavassa osoitettu rantarakennuspaikkojen mitoitus säilyy ennallaan. Kaavamuutoksella tarkastellaan rakennuspaikan siirtoa saman maanomistajan omistamien kiinteistöjen kesken paremmin rakennettavaan ja käytettävään sijaintiin sekä rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää vastaamaan paremmin tämän päivän tarpeita ja rakentamisedellytyksiä.

Suunnittelualueella tila Lari sisältyy Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueeseen (mv). Pielisen rantaosayleiskaavassa lomarakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on 160 m². Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrää esitetään lisättäväksi 250 m²:iin.

LAUSUNTO

Pielisen rantaosayleiskaavassa (2000) osoitetun yksittäisen rakennuspaikan siirto kaavan lomarakennuspaikkojen määrän mitoitusta muuttamatta on muuttuneiden tarpeiden mukaan perusteltua eikä siihen ole estettä alueen luonnonarvojen suhteen tai muutenkaan.

Rantarakennuspaikkojen osalta tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei esitetty yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen 250 k-m²:iin aseta Pielisen rantaosayleiskaavan alueen rakennuspaikkojen haltijoita eriarvoiseen asemaan. Kunnan on syytä tiedostaa tämä, perustella yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeaminen ja ennakoida tulevat menettelyt rakennuspaikkojen haltijoiden yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi.

Kaavamääräyksistä ei käy selvästi ilmi, jääkö Ylä-Mäkelän tilalle 176-403-38-42 MRL 72 § 6 mom mukainen mahdollisuus saunarakennuksen rakentamiseen

rantavyöhykkeelle. Lainkohta koskee ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunan rakentamista. Luonnoksen mukaisessa kaavaratkaisussa saunan rakentamismahdollisuus syntyisi Ylä-Mäkelän tilalle, mikä tarkoittaisi, että laajemman Pielisen rantaosayleiskaavan mitoitus ylitettäisiin kaava-alueen tilojen osalta selvästi. Ratkaisu olisi maanomistajien yhdenvertaisuuden kannalta virheellinen ja johtaisi rantarakentamisen ylimitoittamiseen. Kun rantarakennuspaikka siirretään Lengonniemeen, on samalla kiellettävä mahdollisuus saunan rakentamiseen Ylä-Mäkelän tilalle, että mitoituksessa ja yhdenvertaisuudessa pysytään. Tämä voidaan tehdä esim. määräyksellä, jonka sisältö olisi ”M-alueelta on kaikki oikeus rantarakentamiseen siirretty RA-2 -merkitylle loma-asuntoalueelle. Siirtäminen koskee myös MRL 72.6 §:n tarkoittamaa mahdollisuutta saunan rakentamiseen.”

Kaavakartalla on esitetty maatalous- ja metsävaltaista (M) aluetta koskevia määräyksiä sekä kaavamerkinnän yhteydessä että yleisissä määräyksissä. Ne ovat rantavyöhykkeen ulottuvuuden (rantavyöhyke 150 m ja 200 m) sekä määräyksen sisällön osalta keskenään ristiriidassa. Tämän alueen ominaisuuksien perusteella on syytä soveltaa 200 metrin rantavyöhykkeen syvyyttä.

Rakentamisesta rakennusjärjestyksen mukaan ei ole välttämätöntä mainita erikseen kaavassa (määräys 2), koska jos kaava ei jostakin asiasta määrää, rakennusjärjestystä noudatetaan siinä. Määräysteksti on tältä osin lähinnä informatiivinen. Kaavan alueella ei ole ”korttelialueita”, koska kyseessä on yleiskaava.

Kaavamääräyksissä esitetään, että *Rakennusten tulvavaikutuksille arkojen rakenneosien ja talousvesien imeytysalueiden alin sallittu korkeus on 96,00 mmpy N2000-järjestelmässä*. Pielisen alimman rakentamiskorkeuden suositus (ilman aaltoiluvaraa) on N60-korkeusjärjestelmässä +95,9 m. Nykyisessä N2000-järjestelmässä korkeustaso on kyseisellä alueella noin 0,25 m N60-järjestelmää korkeampi, joten N2000-järjestelmän mukaan alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +96,15 m. Tähän on lisättävä aaltoiluvara, jossa huomioidaan rakennuspaikan kohdalla aukeava laaja Kojonselkä. (ks. Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ympäristöopas/ 2014, www.syke.fi/julkaisut | helda.helsinki.fi/syke)

Kaavakartalle tulee korjata tilan Ylä-Mäkelä ja sen naapurikiinteistöjen kiinteistötunnusten virheellinen kylänumero (409). Oikea kylänumero on 403, eli Ylä-Mäkelän oikea kiinteistötunnus on 176-403-38-42. Kaava-alueen kiinteistöt olisi hyvä luetella kaavaselostuksen ja kaavakartan otsikoissa kokonaisilla kiinteistötunnuksilla.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja POKELY/1321/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/1321/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Pirinen Tarja 19.12.2022 09:27

Ratkaisija Vartiainen Juha-Pekka 19.12.2022 09:26