



Juuan kunta
kirjaamo@juuka.fi

Lausuntopyyntö 15.2.2023

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

ASIAN KUVAUS

Pielisen rantaosayleiskaavan muutos on edennyt ehdotusvaiheeseen. 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 virkistyskehittämisen kohdealueeseen (mv). Pielisen rantaosayleiskaavassa lomarakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on 160 m². Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrää esitetään lisättäväksi 250 m²:iin.

LAUSUNTO

ELY-keskus ohjeisti kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa kiinnittämään huomiota siihen, ettei esitetty yhden rakennuspaikan rakennusoikeuden nostaminen 250 k-m²:iin aseta Pielisen rantaosayleiskaavan alueen rakennuspaikkojen haltijoita eriarvoiseen asemaan. Kuntaa kehoitettiin perustelemaan yhdenvertaisesta kohtelusta poikkeaminen ja ennakoimaan tulevat menettelyt rakennuspaikkojen haltijoiden yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi. Kunnan vastineessa kerrottiin sen olevan tietoinen aiemmissa vastaavissa kaavamuutoksissa ym. sallituista enimmäisrakennusoikeuksista RA-rakennuspaikoilla ja

15.3.2023

sallivan pääsääntöisesti ja tasapuolisesti vastaavat muutokset muuallakin yleiskaava-alueella.

Lausunnossa huomautettiin myös, että kaavamääräyksistä ei käynyt selvästi ilmi, jääkö Ylä-Mäkelän tilalle 176-403-38-42 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 6 momentin mukainen mahdollisuus saunarakennuksen rakentamiseen rantavyöhykkeelle. Mahdollisuus saunan rakentamiseen edellytettiin kiellettäväksi rantarakennuspaikan siirtämisen yhteydessä, jotta pysyttäisiin rantaosayleiskaavan mitoituksessa ja jotta maanomistajien yhdenvertaisuus toteutuisi. Kunta on muuttanut kaavaehdotuksen yleisten määräysten 3. kohdan muotoon "M-alueiden rantavyöhykkeelle (noin 200 m etäisyys rantaviivasta) saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- tai lomarakennuksia". Määräykseen ehdotetaan lisättäväksi loppuun tarkennus "eikä myöskään MRL 72.6 §:n tarkoittamaa saunarakennusta".

Aikaisemmassa lausunnossa todettiin, että kaavamerkinnän yhteydessä ja yleisissä määräyksissä esitetyt maatalous- ja metsävaltaista (M) aluetta koskevat määräykset ovat keskenään ristiriidassa. Kunnan vastineen mukaan "M-aluetta koskevat määräykset yhtenäistettiin voimassa olevan yleiskaavan ja lausunnon mukaiseksi". Luonnosvaiheen lausunto on muutenkin pääosin huomioitu ehdotuksessa.

Kaavamerkintöjen osalta tulee kiinnittää huomiota käytettyjen käsitteiden yhdenmukaisuuteen. Kaavaehdotuksessa on *Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset* -kohdassa käytetty käsitettä "maatalous- ja metsävaltainen alue", kun taas kohdassa *Osayleiskaavalla muodostuu* on kirjoitettu "maa- ja metsätalousalue".

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pihla Oivanen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Juuan kunta, kaavoitus

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

Esittelijä Oivanen Pihla 15.03.2023 09:37

Ratkaisija Vartiainen Juha-Pekka 15.03.2023 11:00