

17.10.2024

ASEMAKAAVA, JUUAN KUNTA
Retulahden sataman asemakaava**KAAVASELOSTUS**

Kaavahankkeen sijainti sinisellä aluerajauksella Retulahden alueen ilmakuvassa (Ortokuva: MML 9/2024).

KÄSITTELYVAIHEET**VIREILLETULO**

OAS nähtävillä

23.5.2023 (khal § 97)**31.5.–31.7.2023****LUONNOS**

Kaavaluonnos nähtävillä

11.3.2024**20.3.–19.4.2024****EHDOTUS**

Kaavaehdotus nähtävillä

21.10.2024

Asemakaavaa tarkistettu

pv.kk.–pv.kk.2024

pv.kk.2024

PÄÄTÖKSENTEKO

Kunnanhallitus

pv.kk.2024 § xx

Kunnanvaltuusto

pv.kk.2024 § xx

LAINVOIMA

pv.kk.202_

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessi	5
1.1.1	Kaavatyön vireilletulo ja OAS.....	5
1.1.2	Kaavaluonnosvaihe	5
1.1.3	Kaavaehdotusvaihe	5
1.1.4	Kaavan hyväksyminen	5
1.2	Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.4	Maanomistus.....	10
2.1.5	Kulttuuriperintö, maisema ja taajamakuva	11
2.1.6	Liikenne.....	11
2.1.7	Palvelut ja työpaikat	11
2.1.8	Tekninen huolto	12
2.1.9	Ympäristöhäiriöt.....	12
2.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	19
3.1	Asemakaavan tarve	19
3.2	Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	20
3.3	Osallistuminen ja osalliset	20
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
3.4.1	MRL:n sisältövaatimukset.....	20
3.4.2	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	21
3.4.3	Yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioiminen MRL 39 §n mukaisesti.....	21
4	ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	24
4.1	Aluevaraukset.....	24
4.1.1	Korttelialueet ja niiden mitoitus	25
4.1.2	Muut alueet.....	25
4.2	Osa-alueet ja viivamerkinntät.....	26
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
5.1	Vaikutukset suunnittelutilanteeseen ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen	27

17.10.2024

5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin.....	29
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja taajamakuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	30
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	34
5.5	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin.....	34
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin.....	34
5.7	Vaikutukset sosiaalsiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	35
5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	35
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	35
5.8.2	Vaikutukset kunnan strategioihin	35
5.8.3	Oikeudelliset vaikutukset.....	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	35

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 17.5.2023, tark. 17.10.2024
2. Vastineet OAS:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, 27.2.2024
3. Vastineet asemakaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, 17.10.2024
4. Vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin
5. Maisemaselvitys 2023, Sweco Finland Oy
6. Luontoselvitys 2023, Elopolku Ky
7. Luontoselvityksen täydennys, 23.9.2024, Ympäristösuunnittelu Enviro
8. Arkeologinen inventointi, 2023, Mikroliitti
9. Asemakaavan seurantalomake 17.10.2024

17.10.2024

ASEMAKAAVA, RETULAHDEN SATAMA**JUUAN RETULAHDEN SATAMAN ASEMAKAAVA****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Retulahden satama
Kunta	Juuan kunta
Asemakaava koskee kiinteistöjä	176-403-10-25 osaa 176-403-11-41 176-403-11-111 176-403-105-0 176-403-876-1 eli Retulahden vesialueen osaa
Asemakaavalla muodostuvat	Juuan kunnan Retulahden korttelit 305–308, satama-, venevalkama-, pysäköinti-, puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavalla 10,4 hehtaarin alueelle osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten majoitus-, ravintola-, koulutus- ja kokoustiloja sekä matkaparkkia varten rakennusoikeutta 3 700 k-m ² , satamatoimintoihin sekä veneilyä ja kalastusta palvelevia tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia varten 600 k-m ² sekä uimarantaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia varten 150 k-m ² . Lisäksi vedenpäällistä saunaa varten on osoitettu 150 k-m ² .
Kaavan laatija	Juuan kunta / maankäyttö Sweco Finland Oy
Kaava-asiakirjat	Sanukka Lehtiö (arkkitehti SAFA, YKS 446) Pasi Vierimaa (arkkitehti SAFA, YKS 492)

17.10.2024

Sweco Finland Oy
Kaavoitusarkkitehti
Sanukka Lehtiö
Arkkitehti SAFA, YKS 446

Kaavoitusarkkitehti
Pasi Vierimaa
Arkkitehti SAFA, YKS 492

17.10.2024

1 TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on aloitettu kunnan tarpeesta kehittää Retulahden satama-alueita virkistys- ja matkailukohteena. Juuan kunta on Vetovoimaa Pielisestä -hankkeessa selvittänyt Retulahden sataman soveltuvuutta virkistys- ja matkailukäyttöön. Sataman konseptisuunnitelman, jonka taustalla on Kolin iso kuva 2050-suunnitelma, myötä on kartoitettu alueen potentiaalia, käyttäjien sekä yrittäjien tarpeita satamassa. Esiselvityksessä tutkittiin ranta-alueen ja vesistön kunto, laivaväylän rajoitukset, rannan soveltuminen rakentamiselle sekä alueen vaatimat liikennejärjestelyt. Kaavatyö on Juuan kunnan Retulahden alueen strategisten tavoitteiden mukainen.

Asemakaavoituksella on tarkoitus mahdollistaa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti palveluja ja virkistäytymistä tukeva monipuolinen satama – Juuan portti Pieliselle.

1.1 Kaavaprosessi

1.1.1 Kaavatyön vireilletulo ja OAS

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 23.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 31.5.–31.7.2023. OAS:sta annettiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 2.

1.1.2 Kaavaluonnosvaihe

Kaavan luonnosaineisto (kaavakartta ja -selostus liitteineen) valmistui 4.3.2024. Kunnanhallitus käsitteli aineiston 11.3.2024 (§ 40) ja aineisto oli nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 20.3.–19.4.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislausunnot ja siitä sai jättää mielipiteen. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 3.

1.1.3 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos on päivitetty asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioon. Kaava-alueita on laajennettu lännessä kattamaan Retuniementie valtatieltä alkaen. Kunnanhallitus käsittelee aineiston 21.10.2024 ja päättää aineiston asettamisesta julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta jätettävään palautteeseen laaditaan vastine liitteeksi 4.

1.1.4 Kaavan hyväksyminen

Asemakaavaa voidaan tarkistaa vähäisesti ennen hyväksymismenettelyä mm. saadun palautteen perusteella. Muutokset kirjataan kohtaan 3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset. Asemakaava tulee kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn talvella–kevällä 2025.

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

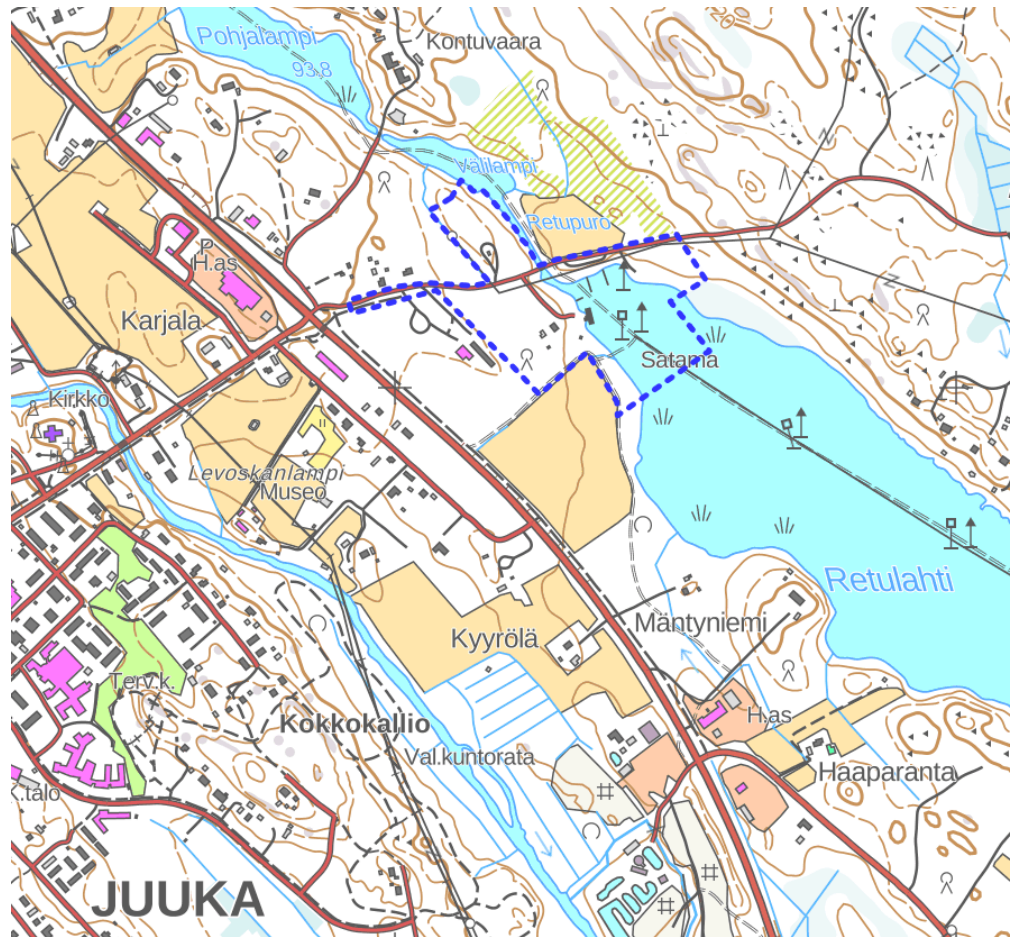
Kaavoituksen jälkeen kunta päättää alueen toteuttamisesta vaiheittain. Katu- ja infrasuunnittelun jälkeen voi asemakaavan mukainen rakentaminen alkaa ja alueesta muodostuu eloisa niin paikallisia kuin matkailijoita palveleva satamakokonaisuus – kiinnostava paikka elämykselliselle majoittumiselle ja virkistämismiselle veden ja järviluonnon äärellä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Pohjois-Karjalassa Juuan kunnassa Pielisen länsirannalla. Suunnittelalueeseen kuuluu kolme ranta-aluetta Retuniementien ja Retulahden yhtymäkohdassa. Kaava-alueella on Juuan kunnan Retulahden satama. Alue sijaitsee Juuan kirkonkylän kupeessa ja satamasta on vain 300 metriä Valtatielle 6, joka on itäinen valtavyöly pohjoisen suuntaan kuten Vuokattiin ja Nurmeksen Bomballe tai toiseen suuntaan muun muassa Kolille ja Joensuuun. Kaava-alue on saavutettavissa vesiteitse merkittävä väyliä pitkin. Laivareitit Nurmekseen ja Kolille ovat molemmat noin 40 kilometriä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 10,4 hehtaaria vesialueineen.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

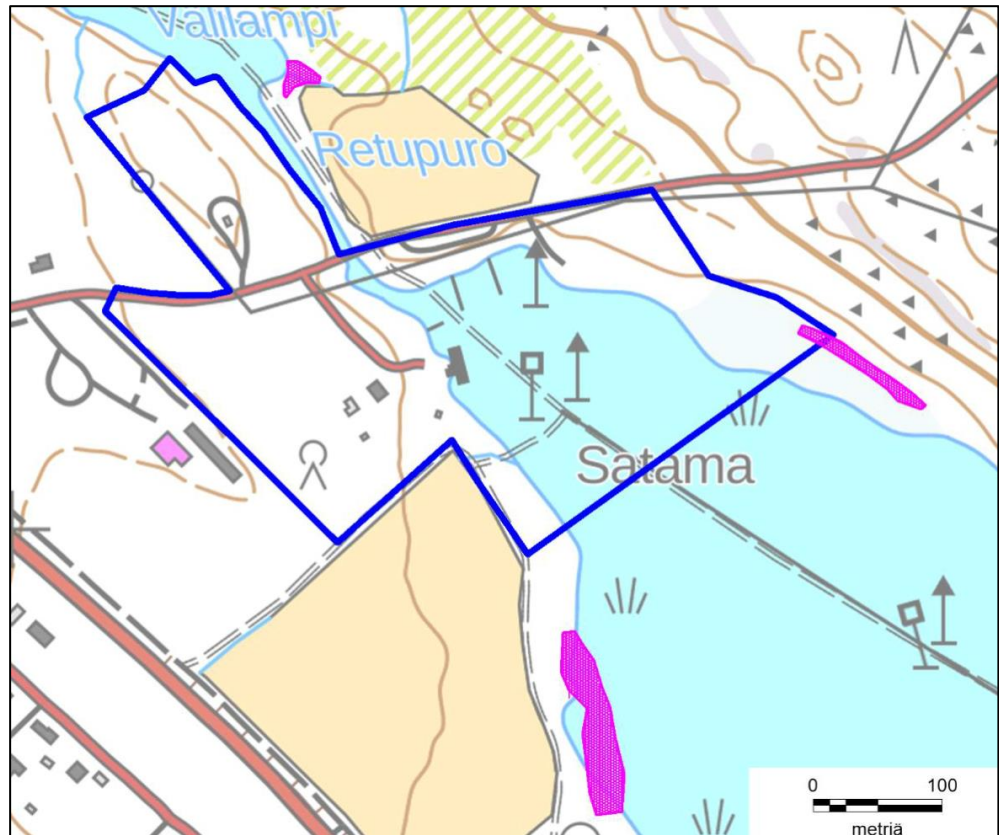
2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavatyön tueksi laaditun luontoselvityksen (liite 6.) mukaan alue sijaitsee kasvimaantieteellisesti keskiborealaisen Pohjanmaan-Kainuun ja eteläborealaisen Etelä-Suomen havumetsävyöhykkeen rajalla, sillä Pielisen leudontavan vaikutuksen takia ranta-alueilla eteläboreaalinen kasvillisuus työntyy kielekkeenä muuta Suomea pohjoisemmaksi.

17.10.2024

Luonnonympäristö on selvästi kulttuurivaikutteista. Kasvillisuus satama-alueilla on pääosin niittämällä hoidettua nurmikkoa. Sataman ja asutun pihapiirin länsipuolella on talousmetsää. Retuniementien pohjoispuolista osaa osittain vesakoitunutta aluetta on käytetty varastointialueena.

Kesällä 2024 laaditun luontoselvityksen täydennyksen (liite 7) mukaan suunnittelualan läheisyydessä Retulahden rannoilla todettiin viitasammakoita. Niiden arvioidut lisääntymispaikat on esitetty seuraavassa kuvassa. Samassa yhteydessä selvitettiin myös liito-oravan, sudenkorentojen (siro-, lumme- ja täplälampikorento) sekä pesimälinnuston esiintymistä alueella. Linnuston osalta tarkasteltiin myös muтонаikaista linnustoa. Lajeista ei tehty sellaisia havaintoja, että niitä olisi tarpeen huomioida maankäytössä.



Kuva 2. Viitasammakon arvioidut lisääntymispaikat (sinipunainen rasteri) selvitysalueella ja sen läheisyydessä. (Ympäristösuunnittelu Enviro, 23.9.2024)

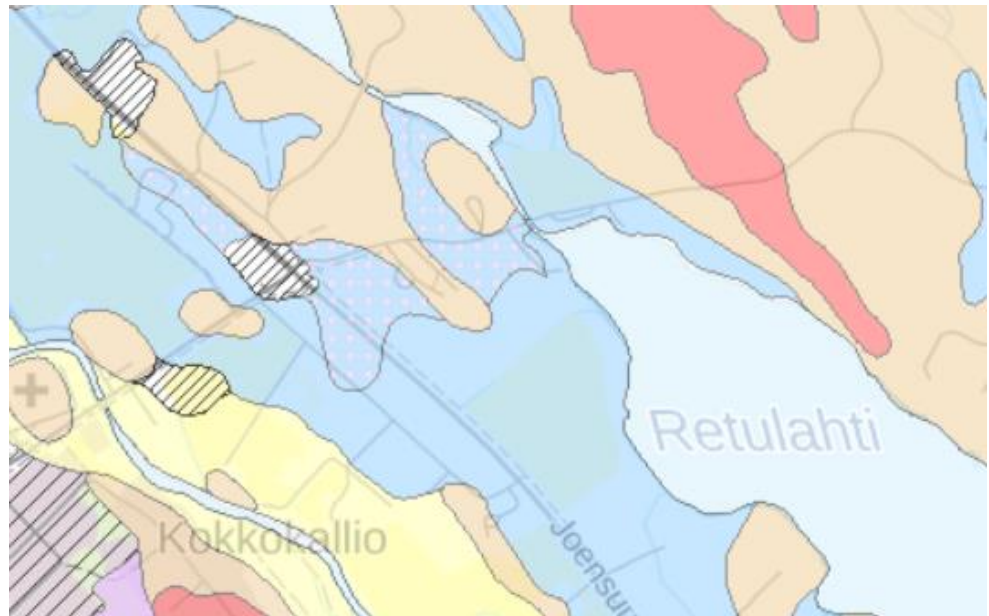
Viitasammakon lisääntymisalue idässä lahden pohjoisrannalla ei sijoitu asemakaavoitettavalle alueelle, koska luontoselvityksen aluerajaus on ko. kohdassa kaava-alueetta laajempi. Näin ollen luontoselvityksen 2024 mukaan alueen lajistoa ei tarvitse erityisesti huomioida asemakaavassa.



Kuva 3. Valokuva suunnittelualueesta.

Alue on lähes tasaista järvenlahden ympäristöä. Maanpinnan korkeus vaihtelee N2000 välillä +95–98 mmpy.

Maaperältään kaava-alue on pääosin savea, kuten kuvan 3. kartasta on nähtävillä (siniset alueet Retulahden ympäristössä). Näillä alueilla sijaitsevat alueen peltoaukeat. Kumpareet ovat hiekkamoreenia (vaalean ruskeat alueet) ja Retuniemen korkeimmat kohdat kalliomaata (punainen alue). Tärkeitä pohjavesi-alueita ei ole alueella.



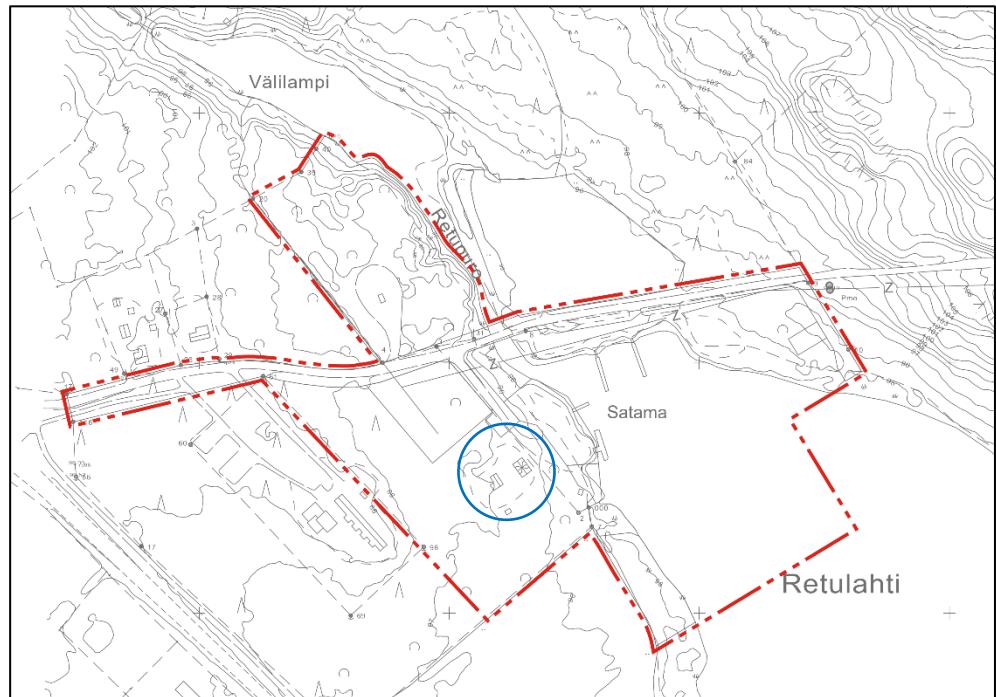
Kuva 4. Ote GTK:n maaperäkartasta

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on lähes rakentamaton vajaakäytöllä oleva satama venelaitureineen. Pohjoisosa alueesta on joutomaata. Kaava-alueella on yksi kulttuurihistoriallinen paikallisesti arvokas rakennus talousrakennuksineen, vanha

17.10.2024

kanttorila. Arvokohde on inventoitu osana maisemaselvitystä, selvitys on selostuksen liitteenä 5.



Kuva 5. Ote pohjakartasta, jossa suunnittelualue merkitty punaisella. Vanhan kanttorilan kokonaisuus merkitty sinisellä.

Päärakennus on mahdollisesti 1920-luvulta ja sitä on kunnostettu useaan otteeseen. Päärakennus on kelta-valkoinen lautaverhoiltu rakennus.

Pihapiirissä on myös vanha sauna/liiteri, pienempiä sivurakennuksia ja perinnekasvillisuutta. Piharakennukset ovat joko puna- tai keltamultaisia. Ne ovat yleensä lautaverhoiltuja, mutta isoimman piharakennuksen pohjoispääty on hirsirunkoinen. Maakellari on harmaa harkkomuurattu rakennus.

Piha-alueella kasvaa eri lehtipuulajeja, joukossa myös hyvin kookkaita koivuja. Pihalla on myös pensasistutuksia. Piha-alue on pääosin nurmipintainen, ajoväylä on pinnoittamaton ”ajamalla syntynyt”. Rannan puolella pihaa reunustaa mm. kuusia.



Kuva 6. Vanhan kanttorilan pihaa luoteesta nähtynä. Valokuva: Sweco, 9/2023.



Kuva 7. Vanha kanttorila rannan suunnasta. Valokuva: Sweco, 9/2023.

2.1.4 Maanomistus

Juuan kunta omistaa suunnittelualueesta sataman ydinalueen. Osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa.

17.10.2024

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja taajamakuva

Retulahti sijoittuu maisemaltaan jyrkkäpiirteisen Vaara-Karjalan maisemamaakunnan, suuren Pielisen järven suojaisaan länsireunaan. Lähiseudun maisemallisesti merkittäviä kohteita ovat Kolin kansallispuisto noin 30 km päässä ja Paalasmaan saariasutus. Kaavatyön tueksi on laadittu maisemaselvitys (Liite 5).

2.1.6 Liikenne

Alue sijaitsee Juuan kirkonkylän kupeessa ja satamasta on vain 300 metriä Valtatielle 6, joka on itäinen valtavyöly pohjoisen suuntaan kuten Vuokattiin ja Nurmeksen Bomballe tai toiseen suuntaan muun muassa Kolille ja Joensuuhun. Väyläviraston tilaston mukaan Joensuuntien (vt6) keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2023 oli alle 3 000 ajoneuvoa / vuorokausi suunnittelualueen kohdalla. Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Retuniemen yksityis tieltä. Yksityistien liikenne on nykyisellään erittäin vähäistä. Kaava-alue on säävutettävissä vesiteitse merkittyjä väyliä pitkin. Laivareitit Nurmekseen ja Kolille ovat molemmat noin 40 kilometriä.



Kuva 8. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

Virkistyskäyttöä ajatellen Retulahden sataman sijainti on ensiluokkainen ja säävutettävissä kestävästi alle 20 minuutin kävelymatkalla keskustaaajamasta. Jalankulkuyhteys etelästä kuutostien vartta ja kirkonkylän suuntaan on suhteellisen hyvä, mutta vaatii kevyen liikenteen väylän jatkamista. Kesäisin Juuan väestömäärä jopa tuplaantuu mökkiläisten saapuessa. Kesäaikaan Retulahti on myös merkittävä erityisesti vesiteitse saapuvia saarimökkiläisiä palveleva satama.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole nykyisellään varsinaisia palveluita tai työpaikkoja. Pääasialliset palvelut ja työpaikat sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä, Juuan keskustassa. Satamassa on kiinnittäytymislaituri Pielisen matkustajalaituille ja yksityisten veneille kaksi laituria ja maihin vetopaikkoja.

2.1.8 Tekninen huolto

Retuniementien suuntaisesti on rakennettu vesihuolto- ja sähköverkkoa. Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle rakennetaan tekninen huolto (vesi-, jätevesi- sekä sähköverkko).

2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa.

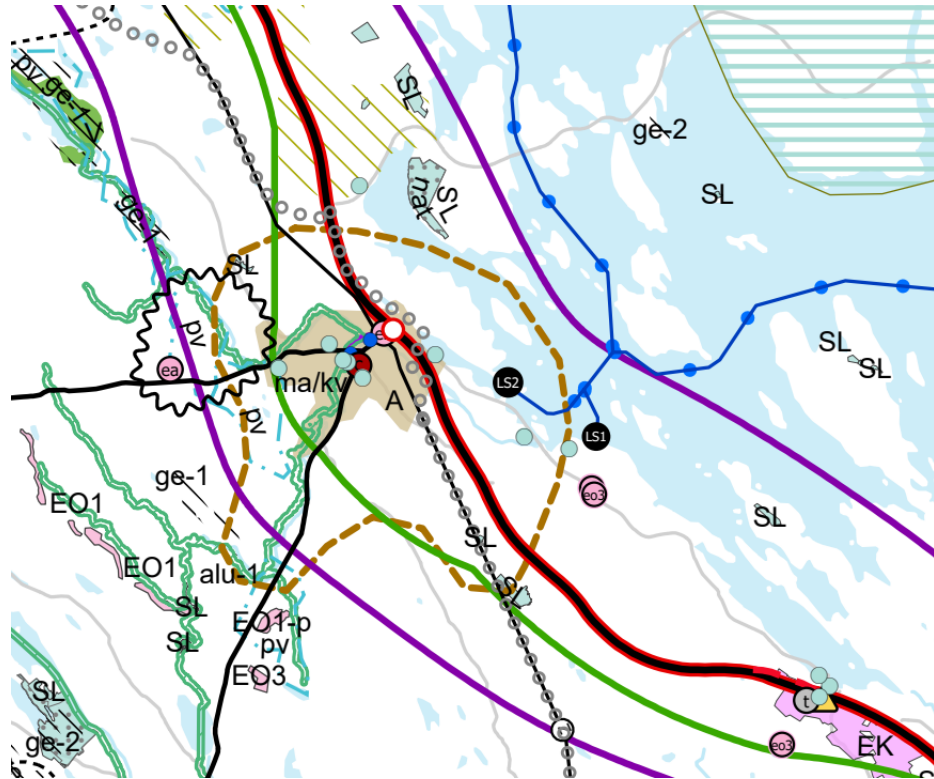
2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Juuan Kirkonkylän osayleiskaavan kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta 2040:sta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

17.10.2024

Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue (A ruskea alue), taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (ts, ruskea katkoviiva), ohjeellinen moottorikelkkareitti (harmaa palloviiva), liikenteen kehittämiskäytävä (lk, liila vyöhykeviiva) sekä Pielisen altaan matkailualue (mv, vihreä kehittämisvyöhyke).

Maakuntakaavan 2040 merkinnät:

A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohde-merkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen vihervestoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

--- TAAJAMASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (ts)

Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähi- aluetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

○○ OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI (harmaa palloviiva)

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävimmät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.

Suunnittelumääräys

17.10.2024

Moottorikelkkailureitit tulee ohjata kulkemaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asutukselle, elinkeinoille ja luonnonympäristölle. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristövaikutukset.

LIIKENTEEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ (lk, liila vyöhykeviiva)

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta EteläSuomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys

Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (mv, vihreä kehittämisvyöhyke)

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022. Hyväksymispäätöksestä on valittu ja valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä. Valituksesta huolimatta maakuntakaava 2040 1. vaihe on kuulutettu voimaan tulevaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavan aiheina olivat turve, arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava, 2. vaihe on parhaillaan käynnissä. Vaihe-
maakuntakaavassa yhteensovitetään ja yhtenäistetään Heinäveden aluetta koskevat Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnot osaksi Pohjois-Karjalan maakuntakaavaa 2040. 2. vaihe-
maakuntakaavaluonnos ja siihen liittyvä valmisteluaineisto oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja -asetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 21.12.2022 — 31.1.2023.

Maakuntahallitus on kokouksessaan 19.12.2022 § 195 päättänyt tehdä periaatepäätöksen Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 3. vaiheen käynnistä-

17.10.2024

miseksi. Kaavan pääteemoina ovat sähkönsiirtoverkot, uusiutuva energia (erityisesti tuulivoimaja aurinkopuistot), maisema-alueet, pohjavesialueet sekä mineraalipotentialiset alueet. Maakuntakaavan aikataulu, käsiteltävät maankäyttömuodot ja vuorovaikutus määritellään tarkemmin erikseen laadittavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

Yleiskaava

Juuan kirkonkylän osayleiskaava

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa Juuan Kirkonkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 5.3.2013 ja saanut lainvoiman 25.4.2013. Kunnan tavoittelemien satamatoimintojen kehittämisen näkökulmasta osayleiskaava voidaan todeta osittain vanhentuneeksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu satama-alue (LS), pysäköintialue (LP), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), jolle on ennen rakentamista laadittava asemakaava ja vesialuetta (W). Vihreällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M). Määräyksen mukaisesti alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä haja-asutusmainen rakentaminen ranta-alueen ulkopuolella. Ranta-alueelle ei saa rakentaa siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (MRL 43.2. §).

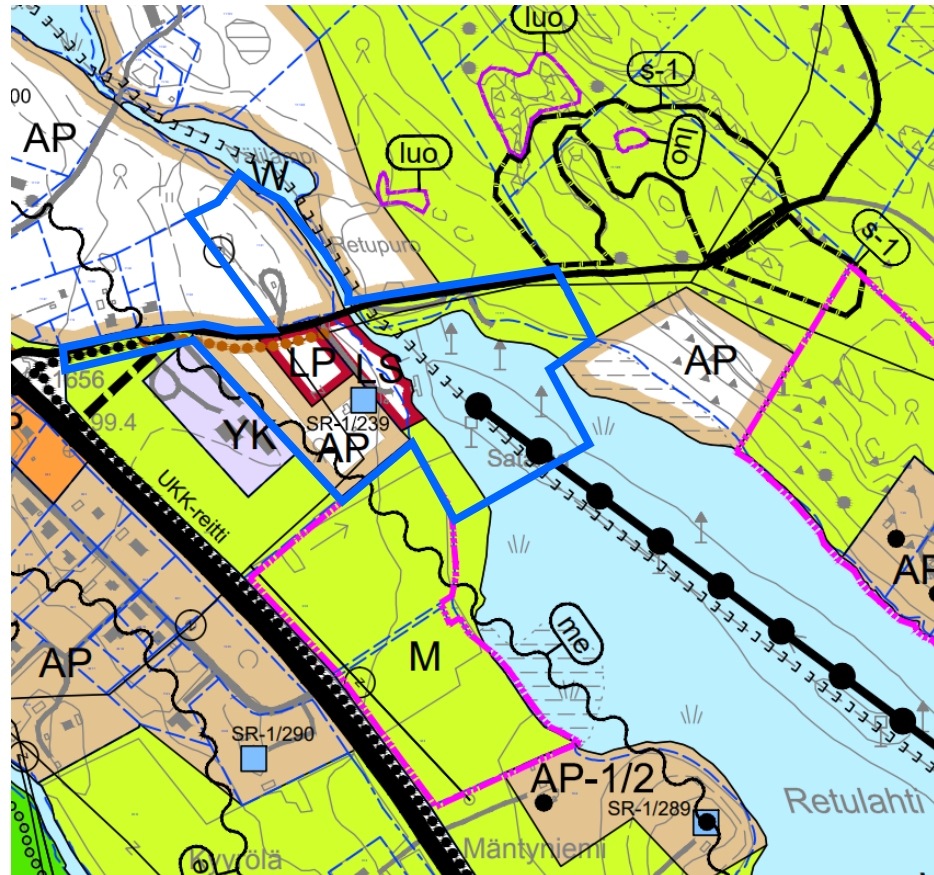
Viivamerkinnoistä asemakaavoitusta koskee laivaväylä (musta palloviiva) ja ohjeellinen moottorikelkkareitti (niittiviiva), pieneltä osin melualue (55 dB, päivä) me-aaltoviiva, jolle ei tule sijoittaa uusia asuntoja tai muuta melulle herkkää toimintaa ilman suojaamistoimenpiteitä. Sekä uusi kevyenliikenteen merkintä (tiilenpunainen palloviiva) Retuniementien eteläpuolella.

Kohdemerkintänä sr-1/239 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet ja luonne tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisua.

Yleiskaavan kokonaisuutta kuvaavissa yleisistä määräyksistä asemakaavoitusta ohjaavat ennen kaikkea:

- Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakennusta on 95,9 mpy (NN60).
- Rakennukset tulee sijoittaa kunnan rakennusjärjestyksessä määrätyn etäisyyden päähän rantaviivasta.
- Muutoinkin rakennusten sopeuttamisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestystä ja kiinnittää erityistä huomiota.

Ote yleiskaavasta on seuraavassa kuvassa, jossa on esitetty myös tähän mennessä asemakaavoitetut alueet. Asemakaavoitettu alue rajoittuu lännessä liilaan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK). Yleiskaavassa asemakaavoitetut alueet on esitetty magentan/pinkin värillä rajauksella ja laatimisajankohdan kiinteistöjaotus sinisellä.



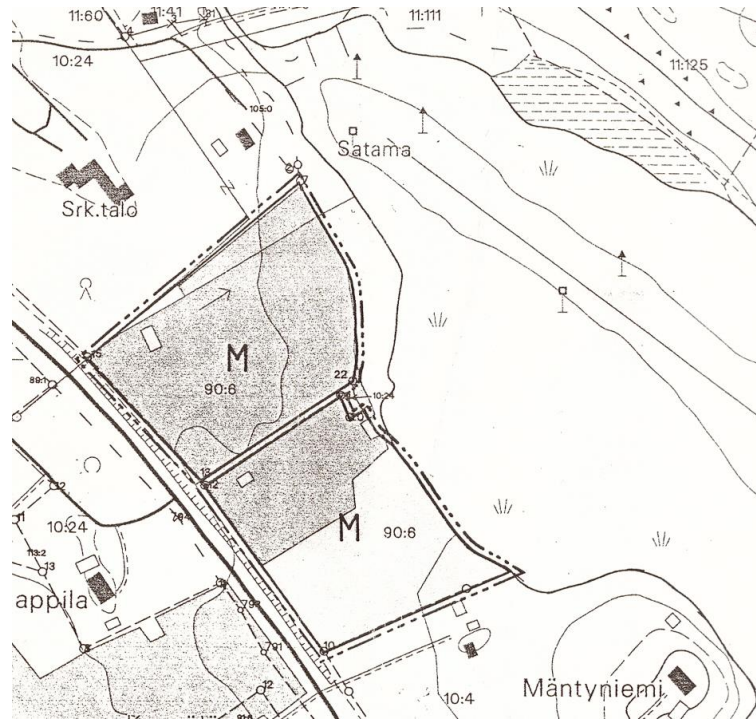
Kuva 10. Ote voimassa olevasta Kirkonkylän osayleiskaavasta, jolle lisätty asemakaavoitettava alue sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Lähistöllä on voimassa kaksi ranta-asemakaavaa.

Haaparannan ranta-asemakaava

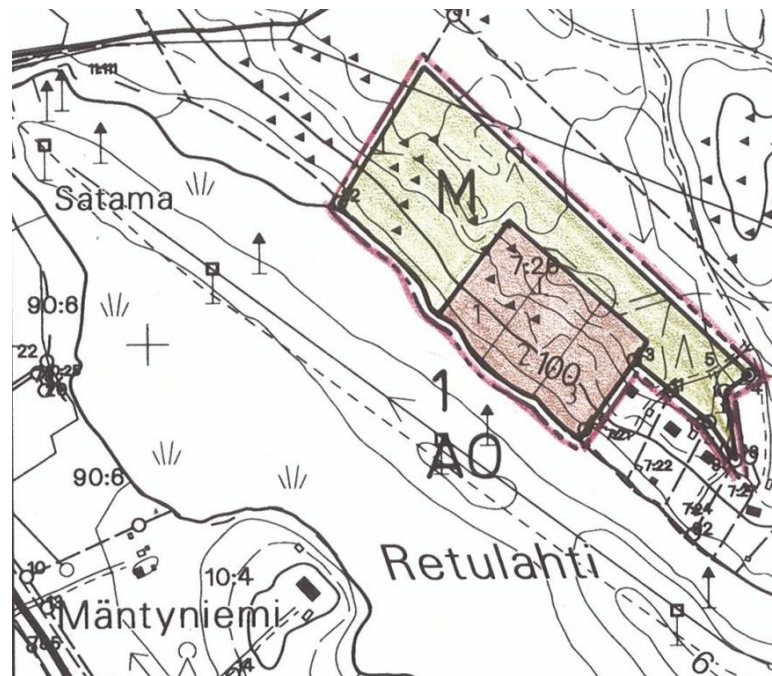
Asemakaava-alue rajautuu etelässä Haaparannan ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin (M).



Kuva 11. Ote voimassa olevasta Haaparannan rantakaavasta (30.3.2001).

Retuniemen ranta-asetmakaava

Suunnittelualueen kaakkoispuolella lähin ranta-asetmakaava on Retuniemen ranta-asetmakaava, jossa on maa- ja metsätalousalueiden lisäksi vahvistettu kolmen rakennuspaikan erillispientalojen kortteli (AO).



Kuva 12. Ote voimassa olevasta Retuniemen rantakaavasta (hyv. 7.4.2006 §4).

Retulahden kehittämissuunnitelma

Retulahden kehittämissuunnitelmassa on viisi eri painopistein pohdittua kehittämiskokonaisuutta, joista tarkempaan suunnitteluun muodostuu kehittämis-

17.10.2024

kokonaisuuksien yhdistelmä, jota tutkitaan kaavoituksen keinoin. Suunnitelman mukaan Retulahden satama tulee kehittää kiinnostavaksi paikaksi elämykselliselle majoittumiselle veden ja järviluonnon äärellä. Majoituskonsepti palvelisi niin veneilijöitä, matkailijoita, karavaanareita kuin satunnaisia pistäytyjiä. Majoituksen tulisi olla ympärivuotista ja siihen kuuluisivat seuraavat kohteet ja palvelut:

- Sataman yhteyteen rakennetaan Base Camp -alue, jossa on lamping-majoitusyksikköä (maisemamökkiä) ja laavu-, Tentsile- ja riippumatto-majoitusta.
- Tulotien varteen toteutetaan matkaparkkialue, jossa on sähköpaikat 20 matkailuautolle ja matkaparkin palvelut.
- Ravintolan yhteyteen toteutetaan maisemasauna sekä paljut, grillipaikka ja lemmikkiparkki. Nämä ovat myös majoittujien käytettävissä.
- Uimarannan kehittäminen ja rajaaminen sataman yhteyteen.
- Sataman yhteyteen varataan tilaa mahdollisesti myöhemmin toteutettavalle luontohotellille tai muulle hotellitasoiselle majoituskohteelle.

Retulahden sataman keskeiseksi vetovoimatekijäksi muodostetaan laadukas ja viihtyisä kalaravintola, jossa tarjottaisiin Pielisen kalaa huippukokkien valmistamana ympärivuotisesti. Ravintola olisi syy tulla Juukaan nauttimaan kulinaristisia elämyksiä hienossa rantamiljöössä. Ravintola tarjoaisi myös hotelliasiakkailla ja muille majoittujille aamiaista ja lounasta kaikille sataman kävijöille. Ravintolan yhteydessä olisi kahvila, josta saa kahvilapalvelujen lisäksi mm. retkievättä ja lähiruokaa matkamunistojen muodossa. Ravintola- ja kahvilakonsepti sisältäisi mm.:

- Laadukkaan kalaravintolan, jossa on n. 100 asiakaspaikkaa.
- Ravintolan yhteydessä olevan kahvilan.
- Kalatiskin ja paikallisen ruuan ostopisteen.
- Jäätelökioskin / -kärryn kesäkaudelle.

Retulahden satama tulee olla veneilijöiden ja kalastajien porttina ja tukikohtana - Pieliselle monipuolisena retkikohteena. Sataman venelaituri uusitaan Pielisen risteilyliikenteelle ja sisältää huomattavan määrän venepaikkoja paikallisten käyttöön ja vierasvenelaiturin poijupaikkoineen. Toiminta painottuisi luonnollisesti kesään, mutta hyviä peruspalveluja esim. talvikalastajille ja moottorikelkailijoille olisi tarjolla myös lumisesongille:

- Risteilyliikenteen mahdollistavan laiturin, jossa on kattava reitti- ja matkailuinfo esim. digitaulu.
- Venepaikkoja kaikkiaan 100, joista kotisatamaan 70 kpl ja vierasvenepaikkoja 30 kpl (tyhjäkapasiteetti poistetaan hinnoittelulla).
- Kanootti- ja kajakkilaiturin, johon 15 kiinnityspaikkaa.
- Saniteetitilat (wc, suihkut, sauna) veneilijöiden käyttöön.
- Pyykki-, astia- ja jätehuolto (septitankki ja puhdas vesi).
- Polttoaineen jakelupiste niin veneille kuin moottorikelkoille.
- Lasten varusteltu ulkoleikkipaikka ja grillipaikka.
- Jääasema ja kalankäsittelypiste kalastajille.

Retulahden satamaan tavoitellaan toteutettavaksi retkeilykeskus, jossa olisi safaritalotyyppisesti ympärivuotisia aktiviteetteja palvelevaa vuokraustoimintaa, tilat ohjelmapalveluyrityksille ja vuokrattaville välineille. Retkeilykeskus olisi osa Kolin ja Pielisen retkeilyinfraa, josta lähtevät reitit, polut ja vesiväylät

17.10.2024

kiinnostaviin kohteisiin. Matkailijan olisi mahdollista vuokrata Retulahden retkeilykeskuksesta harrastusvälineitä ympäri vuoden. Retkeilykeskus-palvelut voidaan sijoittaa myös ravintolan yhteyteen. Retkeilykeskus sisältäisi mm. seuraavia toimintoja:

- Retkeilykeskus opaspalveluineen, tilat yrittäjälle.
- Kanoottien ja polkupyörien ja muiden retkeilyvälineiden vuokraus- ja huoltopiste.
- Retkeilykeskuksen läheisyydessä frisbeegolf-rata.
- Matkailuinformaatio ja opastus saatavilla.
- Retkeilyvälineiden myyntipiste.
- Ravintola- ja kahvilapalvelut.
- Kokoukset esim. TYKY-ryhmien käyttöön.

Retulahden satamasta kehitetään erinomainen paikka tapahtumien järjestämiselle ympäri vuoden. Satamassa voitaisiin järjestää kulttuuri- ja viihdetapahtumia, kuten mökkiläispäiviä, konsertteja ja teatteriesityksiä ja toteuttaa frisbeegolf-rata. Satama toimisi myös liikuntatapahtumien kisakeskuksena, jossa voidaan toteuttaa esim. pyöräily-, melonta-, hiihto-, luistelu- ja seikkailutapahtumia. Sataman matkailupalvelut olivat kaikkien tapahtumakävijöiden käytettävissä. Suurten tapahtumien aikana satama voidaan sulkea pysäköinniltä ja järjestää alueelle bussikuljetuksia. Tapahtuma- ja muun toiminnan näkökulmasta huoltoreittiyhteys (kiertoreitti) on tärkeä. Tapahtumakeskus sisältäisi mm. seuraavia toimintoja:

- Esiintymislava veden päälle rakennettuna (valaistus- ja muut tehoste-elementit).
- Katsomoportaikko rantaan.
- Tilat esiintyjille ja varastoinnille (esim. kesäteatterin lavasteet).
- Kisakeskuksen fasilitteetit (lähtö- ja maalialue, pienimuotoiset kilpailijatilat).

Rakennusjärjestys

Juuan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.3.2011.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Juuan kunnan numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2 000 mittakaavaan. Pohjakartta on laadittu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu erillisiä selvityksiä maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön, arkeologian ja luonnonympäristön huomioimiseksi. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteinä.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan tarpeesta kaavoittaa Retulahden satama vastaamaan alueen virkistys- ja matkailukysyntää.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavasta, sen vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 23.5.2023 § 97. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 31.5.–31.7.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin myös viranomaislausunnot. Viranomaistahot jättivät 4 lausuntoa ja osalliset jättivät 3 mielipidettä. Viranomaisneuvottelussa (ELY-keskus, maakuntaliitto, alueellinen vastuumuseo, pelastuslaitos ja kunta) 10.8.2023 käsiteltiin annettua palautetta. OAS:sta saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 2.

Asemakaavaluonnos on valmistunut 4.3.2024. Sen nähtäville asettamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 11.3.2024. Asiakirjat ovat olleet nähtävillä 20.3.–19.4.2024, ja aineistosta on pyydetty lausunnot. Kaavaluonnoksesta on ollut mahdollisuus antaa siitä mielipiteensä. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Kaavaluonnos on päivitetty asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Palautteen vuoksi kaava-aluetta on myös laajennettu länteen kattaen koko Retuniementie vt6:lta alkaen.

Kunnanhallituksen päätöksellä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja mikäli palautteen vuoksi tehtävät tarkennukset ovat vähäisiä, voi kaavaehdotus edetä kunnanhallituksen esityksestä valtuuston hyväksyttäväksi, arvio talvella-kevällä 2025.

3.3 Osallistuminen ja osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee.

Tässä kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan museo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan virkistysreitistöyhdistys ry
- Vaikutusalueen asukas-yhdistykset

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvai-kutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, mikäli asemakaava laaditaan alueelle,

17.10.2024

jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää Retulahden satama-alueesta kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti palveluja ja virkistytymistä tukeva monipuolinen satama – Juuan portti Pieliselle. Tavoitteena on asemakaavalla mahdollistaa alueen rakentuminen ympärivuotiseksi paikallisten virkistys- ja vapaa-ajan alueeksi, jolle matkailijat ovat myös tervetulleita.

Retulahden kehittämisen tavoitteita:

- Maakunnan ja kuutostien matkustajavirtojen hyödyntäminen.
- Uuden matkailutoiminnan ja vesiliikenteen kehittyminen satamassa.
- Sataman venepaikkojen määrän lisääminen ja uudet veneilijöille ja sataman käyttäjille suunnatut palvelut.
- Sataman näkyvyyden lisääminen.
- Ohjelmanpalvelutoiminnan ja muiden kaupallisten palveluiden käynnistyminen.
- Uuden yritystoiminnan edistäminen.
- Retulahden vedenlaadun ja sen rantojen tilan kohentaminen.
- Kestävä kehityksen mukaisen ja energiatehokkaan rakentamisen ja toiminnan edistäminen satamassa.

Kunnan strategian asettamat tavoitteet

Juuan kunnan strategiassa 2022–2026 kunnan arvoiksi on linjattu yhteisöllisyys, vastuullisuus ja uudistushenkisyys. Painopisteiksi on määritelty elinvoiman kehittäminen, hyvinvoinnin edistäminen, osallisuuden ja viestimisen vahvistaminen sekä vastuullisuuden korostaminen ja osaava omistajaohjaus. Juuan Retulahden sataman asemakaava osaltaan toteuttaa Juuan strategian arvoja ja kehittämisen painopisteitä.

3.4.3 Yleiskaavan sisältövaatimuksien huomioiminen MRL 39 §n mukaisesti

Yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua ja asemakaavan laatimista. Juuan kirkonkylän osayleiskaavassa länsiosalle aluetta on osoitettu satama-alue (LS) ja pysäköintialuetta, mitkä asemakaavalla tarkennetaan. Myös asemakaavatyössä inventoitu vanha Kanttorila osoitetaan asemakaavassakin suojelukohteenä. Kanttorilan uusi käyttötarkoitus matkailua palvelevana kokonaisuutena mahdollistaa taloudelliset edellytykset kohteen suojelun toteuttamiselle. Mutta yleiskaavan länsiosan pientalovaltaista aluetta ei nähdä tarkoituksenmukaisena osoittaa, sillä kehittyvän sataman ja sen pysäköintialueen ääreen valtatiealueen tuntumaan ei ole sopivaa osoittaa asumista vaan jättää tämä kapea osa luonnonympäristöä lähivirkistykseen.

Asemakaava-alueen pohjoisosa on yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja itäosa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Asuntojen sijaan asemakaavalla tavoitellaan 0,5 hehtaarin aluetta asuntovaunujen ja -autojen matkaparkin alueeksi. Yleiskaavan maa- ja metsätalouden sijaan asemakaavan

17.10.2024

tavoitteena on osoittaa Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta puolen hehtaarin verran. Nämä asemakaavalla tavoiteltavat käyttötarkoituksen muutokset voidaan tulkita poikkeamiksi yleiskaavasta.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslakiin 42 §:n on 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella tehty seuraava lisäys: ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.” Retulahden sataman kehittämissuunnitelmatyön tuloksena voidaan todeta yleiskaavan vanhentuneen, kun se ei enää täytä kunnan tavoitteita tämän kunnanosan toimintojen järjestämiselle. Suunnitelma perustelee alueen maankäytön kehittämistä yleiskaavasta poiketen.

Maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Yleiskaavoituksella suunnitellaan ja ohjataan ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta ja yhdyskunnan toimivuutta. Ei siis ole tarkoituksenmukaista tutkia Retulahden poukaman pienialaisia alueita yleiskaavoituksen keinoin. Sen sijaan asemakaavaa laadittaessa tarkastellaan sen sopeutuminen yleiskaavan toimintojen kokonaisuuteen peilaten maakuntakaavan varauksia. Maakuntakaava kannustaa matkailun kehittämiseen ja Retulahti taajamatoimintojen äärellä on oivallisella sijainnilla. Retulahden kehittämissuunnitelman ja selvitysten myötä alue on osoittautunut erinomaiseksi.

Ympäristöministeriön mukaan maakuntakaavoituksen taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumista ja muita taajamatoimintoja, kuten keskustatoimintoja, palveluja ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Taajamatoimintojen alueen merkintä voi käsittää kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot, ellei niitä ole toimintojen seudullisen merkittävyyden tai muun ylikunnallisen ohjaustarpeen vuoksi tarpeellista osoittaa erikseen. Taajamatoimintojen alueet voivat sisältää sekä rakennettuja alueita että taajaman laajentumisen vaatimia alueita.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus sekä olemassa oleva yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Yhdyskuntarakenteeksi katsotaan kunnan tai sen osan rakenne sisältäen väestön ja asumisen, työpaikkojen ja tuotantotoiminnan, palvelujen ja vapaa-ajan alueiden sekä näitä yhdistävien liikenneväylien ja teknisen huollon verkostojen sijoittumisen ja niiden keskinäisen suhteen. Yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjataan kaavoituksella ja tässä asemakaavatyössä on huomioitu tarkoin olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö. Yhdyskuntarakenteeseen perehdyttäessä on huomattava, ettei satamatoiminnoille voisi olla edullisempaa sijaintia kunnassa. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta aluetta ei ole tarkoituksenmukaista käyttää laajasti esimerkiksi kauppa- tai palvelurakentamiseen vaan nimenomaan matkailun ja virkistäytymisen tarpeisiin. Näin edullisella sijainnilla olevaa aluetta ei ole pinta-alansa ja maaperänsä vuoksi kannattavaa pitää maa- ja metsätalouden piirissäkään.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavaratkaisu ei vähennä kunnan rakentamiselle soveltuvien alueiden määrää juurikaan. Asumisen tarpeet voidaan toteuttaa yleiskaavaan muutoin

17.10.2024

varattuja AP-alueita kehittämällä, jolta kunnan peruspalvelut ovat paremmin myös saavutettavissa. Yhä tiiviimpään, yhteisöllisempään ja kiertotalouttakin toteuttavaan asumiseen ei tuhlata pinta-alaa kuten viime vuosikymmeninä on totuttu ja siten Satama matkailutoimintoinen mahtuu sijoittumaan kunnan tavoitteleman asukaspotentialin kanssa hyvin yleiskaavan alueille.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja -jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla Retulahden asemakaava vastaa kunnassa kaivattuihin satamajärjestelyihin. Alue hyödyntää myös olemassa olevaa liikenneverkkoa ja sen katuratkaisut ovat kustannustehokkaita. Kevyenliikenteen väylän mahdollistaminen voidaan ottaa huomioon katualueen varauksissa sekä myös kaava-alueen rajauksessa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenneyhteyksin myös vesiteitse on erittäin hyvä ja siten rakentamattoman alueen käyttöönotto on kannatettavaa. Vesi- ja jätehuollon järjestäminen taajaman tuntumaan on sopivaa.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Ympäristöministeriön mukaan elinympäristö muodostaa kokonaisuuden, jossa eri väestöryhmillä on mahdollisuus jokapäiväisen elämän järjestämiseen ja perustarpeiden tyydyttämiseen: asumiseen, palveluiden käyttämiseen, työssäkäyntiin, ulkoiluun, harrastuksiin, mutta myös lepoon ja yksityisyyteen. Yleiskaavallisesti tarkasteltuna Retulahden asemakaava osallistuu osaltaan kunnan keskustaajaman elinympäristön muodostamiseen. Vaikka Retulahteen ei itsessään sisällytetä asumisen alueita, toimii se tulevaisuudessa ihmisten arjessa työssäkäynnin, liikkumisen ja erityisesti vapaa-ajan ympäristönä. Kaavaratkaisulla voidaan vahvistaa kunnan kevyen liikenteen verkkoa, mikä turvallisena osaltaan edistää myös terveyttä. Satamatoiminta ei aiheuta lähialuilla asuville terveydellistä häiriötä. Virkistysalueet edistävät terveyttä ja hyvinvointia sekä elinympäristön toimivuutta ja viihtyisyyttä. Metsätalouden on tarkoitus vastata ensisijaisesti metsäteollisuuden puuntarpeen tyydyttämiseen. Elinympäristönä taajamametsällä on väestölle virkistyksellistä ja henkistä merkitystä. Siten metsäkasvatuksen intressit metsänhoito- ja puunkorjuuasioissa ovat usein ristiriidassa lähiasukkaiden toiveiden kanssa. Taajamametsät tulisi tästä syystä olla asuinalueiden lähivirkistys- tai puistoalueita maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden sijaan.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kunnan tavoitteena on tukea maankäytön ja liikenteen ratkaisuilla elinkeinoelämän kehittymistä ja varmistaa riittävä ja monipuolinen yritys- ja työpaikka-alue-tarjonta eri toimialojen tarpeisiin. Asemakaavan mahdollistamat satama- ja matkailutoiminnot ja siihen liittyvä rakentaminen vastaa koko kuntaa koskevaan tavoitteeseen ja laventavat työpaikkojen kirjoa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Yleiskaavan sisältövaatimukseen sisältyy pyrkimys vähentää ympäristöhaittoja. Kaava-alueelle ei ole tiedossa ympäristöhaittoja tai esimerkiksi mahdollisesti pilaantuneita maita, jotka voisivat aiheuttaa vaaraa ihmiselle tai ympäristölle.

17.10.2024

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä ekologinen kestävyys

Yleiskaavallisessa tarkastelussa Retulahden toteutumisella tai toteuttamatta jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta rakennetun ympäristön vaalimiseen. Alueella on yksi arvokohde, jonka ympäristö asemakaavalla voidaan säilyttää ja rakennus suojella yleiskaavaa tarkentaen. Maiseman ja luonnonarvojen osalta kaavaratkaisu huomioi sen ulkopuolelle ulottuvat yhteydet. Satama sijoittuu maisemarakenteeseen siten, ettei se juuri näy maisemassa. Luonnonarvot on asemakaavatyössä tutkittu yleiskaavatasoa tarkemmin ja kaava-alueita laajemmin on mahdollistettu viheryhteydet. Ekologisella kestävyydellä tarkoitetaan paitsi luonnon monimuotoisuuden vaalimista myös ihmisten toiminnan sovittamista siten, ettei luonnon kestävyys ylitä saastutuksen tai luonnonvarojen liikakäytön takia ja kestäväan kehitykseen tähtäävää toimintaa.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaavasta poiketen asemakaavan tavoitteena on lisätä juuri alueita virkistykseen maa- ja metsätalousalueiden ja pientalorakentamisen sijaan. Asemakaavalla ratkaistaan olemassa olevien virkistysmahdollisuuksien kehittäminen, taajaman uimarannan puute ja pääsy ranta-alueille ulkoilureitein.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

Asemakaava perustuu luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin ja luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin.

4.1 Aluevaraukset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Kerrosala [k-m ²]
VP	0,5116	150
VL	2,8090	-
RM	0,3016	3300
RM/s	0,3158	250
RV	0,5170	150
LS	0,2585	500
LV	0,4122	100
LP	0,4297	-
LPA	0,3430	-
W	3,0643	150
Kadut	1,1910	-
Pihakadut	0,1716	-
Tori	0,0402	-
Yhteensä	10,3655	4600

Aluetejokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan on $e=0,04$.

4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Kaavassa RM-kortteleita on osoitettu kolme: Vanha Kanttorila pihapiireineen (kortteli 306, 250 + sr) ja itäpuolella lahtea korttelialueet esimerkiksi kehitysuunnitelman mukaiselle ravintolalle (300 k-m²) ja enintään kolmekerroksiselle pienelle hotellille (3 000 k-m²); korttelit 307 ja 308. Määräyksen mukaisesti kortteleihin saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia majoitus-, ravintola-, koulutus- ja kokoustiloja.

RV Asuntovaunujen ja -autojen matkaparkin korttelialue

Pohjoisosa kaava-alueesta (kortteli 305) varataan matkaparkiksi noin 18 matkailuautolle tai -vaunulle. Alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia katoksia, rakenteita ja laitteita sekä 150 k-m² kokoisen huolto- ja varastorakennuksen.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Kaavan itäosan kahden RM-korttelialueen yhteyteen on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta RM-tontteja varten; osoitettu suluissa olevilla luvuilla 307 ja 308. Alueelle saa sijoittaa myös em. kortteleiden hulevesijärjestelmiä. Autopaikkoja voidaan järjestää arviolta 70–80 kpl, huomioiden mm. linja-autojen pysäköintitarve. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.1.2 Muut alueet

LP Pysäköintialue

Lahden länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue, jolle voidaan järjestää arviolta 70–80 autopaikkaa, huomioiden mm. linja-autojen pysäköintitarve. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Pysäköintialueella on autopaikkojen väliin istutettava vähintään yksi puu viittä autopaikkaa kohti.

LS Satama-alue

Retulahden varsinainen satama on osoitettu LS-alueena, jolle saa rakentaa satamatoimintoihin ja vesiliikenteeseen liittyviä palvelu-, varasto- ja huoltorakennuksia kahteen kerrokseen 500 k-m². Alueelle on osoitettu myös polttoainejakelua varten osa-alue (pj).

LV Venevalkama

Satama-alueelta etelään on pienehkö LV-1 -alue, jolle saa rakentaa veneilyä palvelevia tarpeellisia rakennelmia, kuten veneenlaskuluiskan. Osa länsirannasta etelään on esitetty venevalkamana LV-2, jolle saa rakentaa veneilyä ja kalastusta palvelevia tarpeellisia katoksia, rakennuksia ja rakennelmia ja jolle on osoitettu osa-alue veneiden maapaikkoja varten (ls). Rakennusoikeutta on 100 k-m².

VL Lähivirkistysalueet

Lähivirkistysalueita on kolme; matkaparkin ympärillä, alueen länsiosassa seurakuntakeskuksen rajalla kehittämissuunnitelman mukaisesti sekä itärannalla korttelin 308 vieressä. Alueilla ei ole rakennusoikeutta, mutta niille saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia tarpeellisia rakennelmia.

17.10.2024

VP Puistot

Retulahden rannat Retuniementien äärellä on osoitettu kolmena puistoalueena, joita on hoidettava viihtyisänä osana venesatamaa. Keskimmaiselle alueista on osoitettu uimaranta (vv) ja sitä palvelevia toimintoja varten rakennusoikeutta 150 k-m².

W Vesialue

Noin kolmannes kaava-alueesta on Retulahden vesialuetta, jolle on esitetty ohjeellisena venelaitureita, laiva-/veneväylä, moottorikelkkareitti, uimarantaan liittyvää aluetta ja pohjoisosaan vesialueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys. Lisäksi itärannan tuntumaan on osoitettu vedenpäällinen rakennusala saunarakennusta varten (sa) sekä siihen liittyen ohjeellinen venelaituri (lv). Saunarakennuksen rakennusoikeus on 150 k-m².

Katualueet

Katuna on Retuniementien lisäksi on osoitettu kaksi uutta katua Retuniementieltä etelään molemmin puolin lahtea. Satamakujan ja Retukujan sekä niihin liittyvien pihakadun sekä torin pinta-ala on yhdessä Retuniementien kanssa noin hehtaari. Retuniementien eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn osa-alue (pp). Satamakujan pihakadun jatkeena on esitetty ajoyhteys kaava-alueen eteläosaan asti venevalkamaan pääsyn vuoksi. Pihakadulle on osoitettu pieni pysäköintialue lyhytaikaista pysäköintiä varten (p).

Katuaukio / tori

Lahden itärannalle kortteleiden 307 ja 308 väliin on osoitettu pieni torialue, joka liittyy rantaviivaan viereisen puiston kautta.

/s-1 Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Vanhan Kanttorilan korttelialue on osoitettu alueena, jolla uudet rakennukset ja rakenteet on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Pihapiiriä on pyrittävä vaalimaan kokonaisuutena. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta koskevien lupahakemusten ratkaisua.

4.2 Osa-alueet ja viivamerkinät

Vanha Kanttorila on osoitettu suojeltavana rakennuksena (sr-1). Määräyksen mukaan se on historiallisesti arvokas päärakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisua.

Istutettava ja/tai luonnontilaisena säilytettäviä alueen osia on kaavassa osoitettu neljä. Lähivirkistysalueisiin liittyen matkaparkin pohjoisosa ja Kanttorilan pihapiiri, puistoihin liittyen sekä satama-alueen että korttelin 307 pohjoisosat.

Retukujan jatkeeksi on hotellin eteläpuolelle osoitettu laiturin, jonka päähän voisi sijoittaa saunarakennuksen ja siihen liittyviä pukeutumis- ja oleskelutiloja.

Vesialueelle on osoitettu veneväylä, jolle on osoitettu tavoitesyvyys (2,4 m).

LPA-alueen pohjoisreunaan sijoittuu nykyinen vesihuoltolinja, joka on osoitettu johtovarauksella.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Juuan kirkonkylän osayleiskaavan kautta.

Maakuntakaava

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa ja siinä esitettyjä tavoitteita. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on valtaosin taajamatoimintojen A-aluetta. Taajamatoimintojen aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet.

Asemakaava-alue on lähtökohtaisesti tarkoitettu rakentamiseen. Taajamatoimintojen alueella voi sijaita myös toimintoihin liittyviä ja tukevia toimintoja. Kaavalla tuetaan vetovoimaisen satama-alueen muodostumista. Rakentamista on sopeutettu ympäristöön. Maakuntakaavan osoittama ohjeellinen moottorikelkkailureitti on asemakaavassa huomioitu ja sen linjausta on asemakaavan mitataavassa täsmennetty. Asemakaavalla ei liiemmin ole vaikutusta liikenteen kehittämiskäytävään, toki sataman sijainti sen tuntumassa osaltaan edistää elinkeinoelämän mahdollisuuksia Kutoskäytävään tukeutuen.

Asemakaava toteutuessaan vahvistaa maakuntakaavan tavoitetta kehittää aluetta maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueena. Sillä suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämiseen. Retulahden sataman alueiden toteutuminen on ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittua.

Juuan kirkonkylän osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on satama-alue (LS), pysäköintialuetta (LP), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Kaavaratkaisu on osittain osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Retulahden satama-alueen osalta voidaan todeta yleiskaavan maa- ja metsätalouteen sekä pientalorakentamiseen varatut alueet maankäyttötavoitteiltaan vanhentuneiksi. Kunnan tavoitteena on sataman kehittäminen kehittämissuunnitelmaan perustuen ja asemakaavoituksen kautta. Ei ole tarkoituksenmukaista laatia näin pienelle alueelle osayleiskaavan muutosta, joten asemakaavatyössä on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n lueteltu yleiskaavan sisältövaatimukset.

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

17.10.2024

- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavan sisältövaatimukset määrittelevät sen, mitä kysymyksiä asemakaavatyössä tulee käsitellä ja ratkaista. Ne ilmaisevat määriteltäviä alueidenkäytön kehittämistavoitteita, jotka liittyvät kaavan tarkoitukseen ja tavoitteisiin, suunnitteluperiaatteisiin ja alueidenkäytön periaateratkaisuihin. Kaavan laadun ja laillisuuden tarkastelemisessa otetaan huomioon kaavan erityisluonne sekä sen tarkoitus ja ohjausvaikutus. Sisältövaatimukset määrittelevät yleiskaavotukselle siis reunaehdot, jotka suunnitelman on toteutettava

Asemakaava toteuttaa hyvää ympäristöä edistäen a) ekologisesti, b) taloudellisesti, c) sosiaalisesti ja d) kulttuurisesti kestävästä kehitystä mm. seuraavasti:

- a) Asemakaava-alueelta on selvitetty luonnonarvot ja alueen luontoympäristöä on säilytetty eheinä alueina siten, etteivät ekologiset käytävät katkea. Virkistykseen osoitetut alueet tukeutuvat maisemarakenteen ominaispiirteisiin. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu välittömästi taa-jama-alueeseen maakuntakaavan mukaisesti ja yhdyskuntarakennetta eheyttävästi. Asemakaavassa on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja ulkoilureittiverkostoon luontevasti liittyvät osat. Satama on saavutettavissa riittävin katualuevarauksin joukkoliikenteellä. Vesien suojelun vuoksi vesiensuojelu hulevesimääräyksin. Hulevedet tulee käsitellä tontilla ja imeyttää mikäli tämä on maaperän puolesta mahdollista. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Muutoin vesihuollon osalta on asemakaavassa määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää selvitys hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesiselvityksessä tulee huomioida hulevesien hallinta myös tulvatilanteissa. Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja. Periaatteet viemäriverkkoon liittymiseksi tulee tutkia kunkin tontin kohdalla erikseen.
- b) Asemakaavan toteuttaminen vaatii vain vähäisesti kunnallistekniikan rakentamistarvetta. Kaavassa on vaadittu, että rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida ylin tulvakorkeus. Asemakaavan toteuttaminen täydentää vajaakäyttöistä aluetta ja siten eheyttää yhdyskuntarakennetta. Yleiskaavan pienialainen maa- ja metsätaloustoimintoon varattu hehtaarin alue ei muuttuessaan puisto- ja rakentamisalueiksi heikennä kunnan tai edes kunnanosan alkutuotannon toimintaedellytyksiä. Asemakaavan suomat mahdollisuudet laajentavat kunnan elinkeinoelämän toimintaa. Alue tuottaa työpaikkoja, jotka ovat saavutettavissa kevyenliikenteen keinoin. Asemakaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

17.10.2024

- c) Asemakaavalla on toteutuessaan sosiaalisia vaikutuksia. Kaavassa osoitettut toiminnot lisäävät kuntalaisten ja matkailijoiden palveluja. Yleiskaavan AP-alueen osan käyttäminen lähivirkistykseen ja matkaparkiksi (0,5 ha) ei merkittävästi vaikutu kunnan asumiselle varattujen alueiden määrään. Retukujan ja kaavan itäosan toteuttaminen kannustaa jatkossa myös asemakaavan itäpuolella olevan AP-alueen toteuttamiseen. Yleiskaavassa osoitettujen pientalovaltaisen alueiden elinympäristön laatu paranee täydennysrakentamisen myötä. Asemakaavalla ei osoiteta yleiskaavan mukaista asumista melualueille, eikä valtatieltä mahdollisesti kantautuva melu haittaa asemakaavatoimintoja. Retulahden satamasta ei sen toteutuessaan aiheudu ympäristöhäiriöitä ja asemakaavalla on osoitettu riittävästi vapaita alueita virkistyskäyttöön. Olevien venelaiturien siirto etelämmäksi ja uimarannan osoittaminen turvallisimmalle alueelle Retulahden pohjukkaan edistää osaltaan myös terveysliikuntaa.
- d) Asemakaavaratkaisu pohjautuu alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Olemassa olevat toiminnot kuten laivaliikenne, moottorikelkkailu, veneily ja kalastus ovat olleet kantavat teemat ja näitä toimintoja kaava tukee sekä vahvistaa. Suojeltavan rakennuksena on osoitettu Kanttorila ja sen edustalle on esitetty pihakatua kulttuuriperinnön kytkemiseksi uusiin satamatoimintoihin. Kaava edistää juukalaisten elinympäristön virikkeisyyttä sekä asukkaiden kulttuurisia toimintaedellytyksiä. Arkeologien selvityksen avulla on varmistettu, ettei muinaisjäänneksiin kohdistu vaikutuksia. Suunnitelman toteutuminen estää taantumista ja osaltaan turvaa kulttuuriympäristön säilymistä elävänä. Uudisrakennuksena hotelli ja laiturisauna luovat muistumaa menneestä kulttuuriperinnöstä ja kurottuvat veden päälle kuten Kusti Pitkon Laivaranta-nimisen taulun satamasta olleet ja valitettavasti jo poistuneet rakennukset.

Retulahden kehittämissuunnitelma

Kaavalla tuetaan ja toteutetaan Retulahden kehittämissuunnitelman tavoitteita käytännön tasolla.

Kunnan strategiat

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan Juuan kunnan strategiaa 2021–2026.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Retulahden alueen asemakaava-alue ja rakennettu yhdyskuntarakenne laajenevat. Alueen toteuttaminen edellyttää investointeja, mutta sijoitukset tuloutuvat aikanaan mm. tontinluovutuksen, kiinteistöverojen ja käyttömaksujen kautta. Pitkällä aikavälillä vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat positiiviset.

Uusi rakennuskanta on rakennettava uusimpia energianormeja noudattaen. Kaavaa laadittaessa lähialueelle on suunnitteilla bioenergiaa käyttävä lämpövoimala, johon alueen rakennukset voidaan kytkeä. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi vähäpäästöisiä puupohjaisia materiaaleja. Asiasta on annettu kaavamääräyksiä ja suosituksia. Alueelle ei ole tulossa kunnan hulevesiverkostoa, joten hulevesien käsittelyä ohjaavat asemakaavan yleismääräykset.

17.10.2024

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja taajamakuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavassa osoitetut kortteli- ja katualueet muuttavat joutomaat uudeksi rakennetuksi ympäristöksi. Kaavatyön tueksi laaditun maisemaselvityksen mukaan hankkeen vaikutukset ovat maisemaan vähäiset. Retulahden satamapaikka sijaitsee erittäin suojaisella paikalla pitkän ja kapean lahden pohjukassa, joten mahdollisen sataman ja sen rakennusten näkyminen Pieliselle päin on hyvin rajoittunutta. Maisemaselvityksen suositusten mukaisesti on vanha Kanttorila (kortteli 306) suojeltu ja liitetty arvolleen sopivasti osaksi kokonaisuutta. Rakennuksen purkaminen ilman pakottavaa syytä on kielletty.

Asemakaavalla on vaikutuksia vanhan kanttorilan kokonaisuuteen. Kaava sallii rakentamista suojellun rakennuksen lisäksi 250 k-m², johon sisältyy tontin rakennukset, jos ne säilytetään. Lisäksi kaava sallii katosten rakentamisen vanhan päärakennuksen eteläpäätyyn. Uudisrakentaminen ja katokset muuttavat kokonaisuuden luonnetta jonkin verran ja näitä vaikutuksia on lievennetty kaavamääräyksillä '/s-1' ja 'sr-1'.

Asemakaava kokonaisuutena edesauttaa vanhan rakennuksen säilyttämistä, kun se voidaan saada luontevasti käyttöön ja kunnostettua. Uusi käyttö matkailua palvelevana rakennuksena, kuten kahvilana, elävöittää miljöötä.

Laaditussa maisemaselvityksessä vaikutuksia on arvioitu kehittämissuunnitelman näkökulmasta. Asemakaavaratkaisu huomioi kehittämissuunnitelmaa paremmin kanttorilan lähiympäristön, kun sen päärakennuksen edusta on jätetty muulta rakentamiselta vapaaksi, ja esimerkiksi pieni pysäköintialue viereisellä pihakadulla sijoittuu etäämmäksi.

Laaditun maisemaselvityksen mukaan Retulahden satamassa on aikoinaan harjoitettu melko monenlaista toimintaa: tukinuittoa, kuljetettu laivoilla maitoa sekä varastoitu laivoilla tuotua käyttötavaraa. 1950–60-luvuilla rannassa on ollut ainakin isoja makasiineja mm. puutavaran säilytystä varten, venevajoja sekä uimahyppypaikka. Näitä rakenteita on nähtävissä seuraavassa historiallisessa ilmakuvassa.



Kuva 13. Ilmakuva vuodelta 1956 sekä nykyiset vesialueet läpikuultavan sinisellä. (Lähde: Paikatietoikkuna, MML:n "Historialliset ilmakuvat" sekä MML:n "Maastotietokanta: Järvivesi", "Maastotietokanta: Virtavesialue" ja "Maastotietokanta: Virtavesi – kapea", 10/2024.)

17.10.2024

Vaikutuksia maisemaan laajemmin on havainnollistettu 3D-mallista (yksi pelkistetty esimerkki toteutuksesta) tuotetuin näkymäkuvin.

- Tarkempi maastomalli kattaa Retulahden rannat kaakkoon noin 600–700 metrin etäisyydelle. Rannasta poispäin koilliseen ja lounaaseen maastomalli kattaa muutaman sadan metrin etäisyydelle.
- Ydinalueen ulkopuolella lännessä, pohjoisessa ja idässä maastomalli on laadittu epätarkempana, havainnollistaen lähinnä Retuvaaran ja Lamminvaaran huiput, jotka muodostavat Retulahden maisemallista taustaa. Kauempana luoteessa sijaitsevien Lemivaaran ja Kesovaaran mahdolliset vaikutukset eivät kuvissa tule huomioiduiksi. Mainitut vaarat ovat niin kaukana, että ne eivät todennäköisesti nouse lahden järvi-maisemassa silhuetiksi.
- Rakentamispotentiaali on esitetty valkoisina rakennusmassoina, mikä osaltaan korostaa mallissa niiden näkymistä maisemassa. Uudisrakentaminen toteutetaan väritykseltään ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopeutuvana.



Kuva 14. Näkymä järveltä. Vasemmalta LV-2 -alueen veneilyä ja kalastusta palvelevia pieniä rakennuksia, LS-1 -alueen kaksikerroksinen rakennus palvelu-, varasto- ja huoltotiloineen ja taustalla uimarannan kioski. Lahden oikealla puolella mahdollinen majoitusrakennus RM-1 -tontilla 308, jonka takaa näkyy mahdollinen ravintola RM-1-tontilla 307-1. Majoitusrakennuksen edessä sauna.



Kuva 15. Näkymä Pieliseltä edellisestä kuvasta länteen, läheltä länsirantaa.



Kuva 16. Näkymä kauempaa lahdelta, reilun 700 metrin päästä lahdenpohjukasta.

Edellisten kuvien perusteella voidaan todeta, että asemakaavassa sallittu korkein rakentaminen (länsirannan LS-1-alueen II ja itärannan RM-1-alueen III) saattavat pieneltä osin nousta silhuetiksi taustamaisemaa vasten.



Kuva 17. Näkymä etelälounaasta Joensuuntieltä.

Uudisrakentaminen näkyy todennäköisesti jonkin verran Joensuuntielle. Vaikutukset rajoittuvat noin 250 metrin pituiselle tieosuudelle. Retuniemen ranta-alueilla jo olemassa olevat rakennukset erottuvat peltoaukean yli, eikä uudisrakentaminen aiheuta siten merkittäviä uusia vaikutuksia.

Asemakaava muuttaa maisemaa, mutta vaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Koska Retulahti on muodoltaan pitkä ja kapea, kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Pielisen laajempaan järvimaisemaan.



Kuva 18. Näkymä kevyen liikenteen sillalta kaakkoon Retulahdelle. Kaukomaisemassa näkymään vaikuttavat lisäksi Retulahden rantaa molemmin puolin, sekä horisontissa mahdollisesti erottuvat Löksän saari sekä Vinkarinniemi. Maisema ei ole kuvan tapaan horisonttiin asti avoin.



Kuva 19. Näkymä itärannan mahdollisen ravintolan terassilta länteen.



Kuva 20. Pihakatu pohjoiseen. Keltainen rakennus vasemmalla on vanha kanttorila.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaavalla vähäisiä luonnonarvoja sisältäviä alueita muutetaan vain noin kolmen hehtaarin verran rakennetuksi ympäristöksi. Alueella ja alueen läheisyydessä on edelleen runsaasti viheralueita ja näihin on hyvät yhteydet. Kaavassa on huomioitu alueen luonnonympäristö laaditun luontoselvityksen ja sen täydennyksen mukaisesti ja esitetty ulkoilureittejä viheralueille. Luontoselvityksen täydennyksen mukaan kaava-alueella ei ole sellaisia eläinlajien elinympäristöjä, joita pitäisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Viitasammakon lisäantymisalueet sijoittuvat lahden molemmilla rannoilla noin 60–70 m etäisyydelle kaava-alueesta. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia eläimistöön.

5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavalla mahdollisesta uusista toimintoja ja työpaikkoja kuntaan. Kaavalla muodostuu alueelle lähipalveluita ja siten tuetaan työllisyyttä. Kaavalla tuetaan erittäin merkittävästi kuntakeskuksen läheisyyteen muodostuvaa matkailun yritystoimintaa ja palveluita sekä tarjotaan lisäpalveluja niin kuntalaisille kuin alueella matkaileville.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Retuniementie on kaavassa osoitettu muutettavaksi yksityistiestä kunnan katualueeksi. Katualuevaraus on riittävän leveä, jotta sille voidaan toteuttaa myös jalankulun ja pyöräilyn väylä. Toimintojen myötä voidaan odottaa liikennemäärän kasvavan, mutta valtatie liikenteen sujuvuuteen tai toimivuuteen ei ole suuresti vaikutusta. Ajoneuvomäärään vaikuttaa Juuan keskustaajaman läheisyys, sillä sataman toiminnot ja alueet on saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin.

Kaavan mahdollistama majoitusrakennus voi tuottaa arviolta noin 100 vuodepaikkaa. Ravintoloiden ja kahvioiden yhteenlaskettu rakennusoikeus voi tuottaa arviolta enintään 150 asiakaspaikkaa.

Tilastokeskuksen viimeisimmän tiedon mukaan hotellitasoisten majoittumishuoneiden käyttöaste koko Suomessa oli 58 %.

17.10.2024

Ravintola-alalla yleisesti voidaan ajatella, että hyvä päiväkäyntimäärä on kolmannes ravintolapaikoista. Tällöin Retulahden matkailurakentaminen yhdessä venevalkaman toimintojen kanssa tuottaisivat keskimäärin enintään muutaman sadan auton ja joidenkin kuorma-autojen liikennöinnin vuorokaudessa suhteutettuna ajoneuvojen kapasiteettiin. Voidaan arvioida, että tällainen liikennemäärän lisäys ei vaikuta merkittävästi Retuniementien ja vt6:n liittymän toimivuuteen. Mikäli liittymään tehdään parantamistoimia, voidaan asemakaavan katualueen mitoitusta muuttaa siltä osin.

5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Alueen toteutumisen sosiaaliset vaikutukset ovat positiiviset. Vajaakäytöllä olevaan satamaan muodostuu virkistäytymistä tukeva monipuolinen alue, jolla ihmisten kohtaamiset lisääntyvät ja vapaa-ajantoiminnot helpottuvat. Tätä tukee myös alueen sijoittuminen Juuan keskustan läheisyyteen, jolloin se on saavutettavissa pyörällä ja kävellen, kevyen liikenteen välinein. Asiaa on kuvattu yleiskaavan sisältövaatimuksien 5.1 kohdassa d). Asemakaavalla ei ole vaikutuksia asumiseen eikä väestörakenteeseen.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle rakentuu asemakaavan toteutuessa uutta katua ja tekninen huolto. Myös nykyinen Retuniementie voi vaatia kunnostusta, ja kevyen liikenteen väylä jatkuu lännestä kaava-alueelle saakka. Alueen kunnallistekninen suunnittelu voidaan käynnistää asemakaavan voimaantulon myötä. Hulevesien kiinteistökohtaista hallintaa on korostettu yleismääräyksellä. Määräyksessä on otettu kantaa mitoitukseen sekä pysäköintialueiden huomioimiseen. Pysäköintialueiden suodatusta/hiekan- ja öljynerotusta koskeva edellytys lieventää myös ympäristökuormitusta. Määräys edellyttää hulevesien hallinnan järjestämistä myös rakentamisvaiheessa.

5.8.2 Vaikutukset kunnan strategioihin

Kaavahanke on kunnan strategian tavoitteiden mukainen ollen yksi kunnan erikseen mainittuja prioriteetteja sekä tukien alueen yrityselämää, palveluita, työllisyyttä ja virkistäytymistä.

5.8.3 Oikeudelliset vaikutukset

Alueen kiinteistöjaotus muuttuu korttelijaon myötä. Yksityistie muuttuu kaduksi Valtatieltä 6 alkaen Asemakaavan mukaisen Retukujan liittymään asti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kunnan tavoitteena on toteuttaa asemakaavan mahdollistamia toimintoja ja rakentamista kestävä kehityksen mukaisesti vaiheittain.

Toteuttaminen perustuu myös kysyntään.

17.10.2024

Veden päälle rakentaminen sekä mahdolliset vesialueen ruoppaus- ja pengertämistoimenpiteet vaativat vesilain mukaista lupaa.

Toteuttamista ohjataan päätöksin esim. investointiohjelmalla. Toteutusta seurataan lupamenettelyjen yhteydessä.

Kaavan laatijat

17.10.2024