

Vaarinkallion ranta-asetmakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 184

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti yksityinen maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Kaava-asiakirjat on laadittu maanomistajan toimesta konsulttityönä (Kimmokaava). Kaavan laatija todetaan päteväksi laatimaan ko. kaava. Maanomistaja vastaa kaikista kaavan laadintaa liittyvistä kuluista.

Voimassa oleva Vaarinkallion ranta-asetmakaava on vuodelta 2005 ja käsitti noin puolet kiinteistön pinta-alasta. Kaava-alueella on yksi loma-asuntojen korttelialue (RA-1), jonka kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m². Muut alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Alueelle on rakennettu ns. Vaarinkallion huvila (yleisesti vuokrattava loma-asunto) ja toimintaan liittyviä rakennuksia. Maanomistajalla on tarkoitus kehittää alueen matkailupalveluita merkittäväällä tavalla. Kaava-alue laajenee muutoksessa käsittämään koko kiinteistön pinta-alan. Loma-asuntojen alueen (RA-1) käyttötarkoitus muutetaan nykyisenkin käytön mukaisesti matkailupalveluille (RM). Samalla rakentamiseen tarkoitettujen alueiden laajetessa rakennusoikeus kasvaa yhteensä 1600 k-m²:iin. Korttelialue on tehty varsin laajaksi, jolloin rakennusten sijoitteluille jää vaihtoehtoja ja niiden käytön rauhallisuus pyritään turvaamaan. Kaava sallii myös pysyvää asumista, mutta sen määrää on rajoitettu kaavamääräyksellä.

Voimassa olevan kaavan MY-alue muuttuu matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole merkittävästi muusta ympäristöstä poikkeavaa luonnonympäristöä eikä todellisia luontoarvoja. Muut alueet osoitetaan tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavamuutos kehittää edelleen alueelle jo muodostunutta maankäyttöä sekä Kolin alueelle tapahtuvaa kaupunginkin strategian ja Kolin matkailuvisio 2050 mukaista matkailun kehittämistä ja matkailullisia yleistavoitteita. Kaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten ulkoasun ym. sopeuttamisesta alueen rantamaisemaan ja rantamaiseman suojelemiseksi.

Liitteinä ovat 8.6.2021 päivätty ranta-asetmakaavan muutoksen luonnoskartta ja kaavaselostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Vaarinkallion ranta-asetmakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 8.6.2021 päivätty kaavaluonnos selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Vaarinkallion ranta-asetemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 8.6.2021 päivätty kaavaluonnos selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti [jukka.haltilahti\(at\)lieksa.fi](mailto:jukka.haltilahti(at)lieksa.fi)

Kaupunginhallitus 30.11.2021 § 362

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Vaarinkallion ranta-asetemakaavan luonnos pidettiin nähtävillä ajalla 1.7.–30.7.2021. Lausunnot pyydettiin Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy:ltä, Lieksan Luonnonystävät ry:ltä ja Kolin kylätoimikunnalta. Lisäksi kaavasta tiedotettiin lähialueen asukkaita ja naapureita.

Maakuntaliitto ilmoitti, ettei se lausu kaavaluonnoksesta. Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ja PKS Sähkönsiirto Oy:llä ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan useamman vakituisen asuinrakennuksen mahdollistaminen rakennuspaikalla ei ole RM-kaavamerkinnän mukaista.

- Vakituinen asuminen tulisi osoittaa AO-merkinnällä, mikäli asuinrakennuspaikkojen muodostaminen on mitoituksellisesti mahdollista tiheästi rakennetulla ranta-alueella.
- Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti.
- Mikäli vakituista asumista osoitetaan, sen vaikutukset tulee arvioida.
- Uutta rakentamista on osoitettu MY-alueelle, jossa on 2004 luontoselvityksen mukaan metsälain 10 § tarkoittama kallio jyrkänteineen ja aluslouhikoineen. Myös lehto on mahdollinen metsälain 10 § kohde.
- Alueen luontoarvot tulee selvittää uudelleen ja arvokkaat elinympäristöt tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja osoittaa asianmukaisilla merkinnöillä.

Kaavoittajan vastine: Vakituisen asumisen määrää alueella supistetaan ja sen vaikutukset arvioidaan. Alueelta on tehty uusi luontoselvitys. Sen mukaan alueella ei ole metsälain 10 § tarkoittamia kohteita tai muitakaan erityisiä luontotyyppejä. Rantavyöhykkeen puuston ja vanhojen haapojen säästäminen, kallion ja luoteiskulman rantaluhdan huomioiminen ovat toimenpiteitä, joilla kaavan vaikutuksia voidaan lieventää. Nämä merkinnät ja määräykset on lisätty kaavaehdotukseen

Osalliset ja naapurit jättivät kuusi mielipidettä. Mielipiteissä todetaan:

- Kuottuuntien olevan yksityinen mökkitie, joka menee aivan läheltä mökkiä ja sauna. Vaarinkallio painottaa yksityisyyttä ja rauhaa, mitä toivotaan myös mökkiläisille.
- Ulkoilureittiä ei tulisi ohjata pihapiirin kautta.
- Kuottuuntiellä on jyrkkä mäki ja muutenkin vaarallinen, joten tielle ei toivota lisää ulkopuolista liikennettä.
- Matkailuyrittäjien tulisi käyttää yleisiä teitä ja olevia ulkoilureittejä. Uusien suunnittelussa tulisi huomioida, etteivät ne kulje asuntojen/mökkien pihapiirien läheisyydessä.
- Mielipiteissä vastustetaan myös kaavamuutosta matkailupalvelut mahdollistavaksi. Alue sopeutuu korkeintaan nykyisenlaiseen pienimuotoiseen loma-asuntokäyttöön.
- Mielipiteissä tuodaan esille nykyisen rakennuksen näkyvyys Pieliselle värityksen ja sijainnin sekä rantapuuston voimakkaan harvennuksen takia.
- Mielipiteissä pyydetään huomioimaan rantamaiseman suojelu, suojapuuston säilyminen ja jätevesijärjestelmien huomioiminen.
- Nykyinen rakennuksen käyttö aiheuttaa myös meluhaittoja.

Kaavoittajan vastine: Kaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit on ilmeisesti sotkettu kaavan pohjakartalla näkyviin olemassa oleviin teihin. Ulkoilureitit on palloviivalla merkitty, eivätkä ne mene mökkien lähellä. Kuottuun suuntaan (=itään) menevä ohjeellinen ulkoilureitti kuitenkin poistetaan. Missään tapauksessa kaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ei oikeuta toisen maalle reitin tekemiseen tai pitämiseen, vaan se edellyttää sopimusta tai ulkoilureittitoimitusta. Reitin pito on kunnan asia. Matkailutoiminta samoin kuin normaalit kesämökit, asunnot ja muu maankäyttö aiheuttavat välttämättä ajoittain ääntä, valoa ja muuta häiriötä. Nykyisen rakennuksen väri on varsin tummasävyinen eikä aiheuta maisemahaittaa. Metsänkäsittelyssä on huomioitava myös rakennusten käyttäjien näkemys ja järvimaiseman näkyminen. Kaavassa on annettu määräykset em. asioista. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten väriydestä, materiaaleista, rakennustavasta, jätevesien käsittelystä jne.

Lieksan kaupungin maankäyttö katsoo, että alue on jo matkailukäytössä ja sen kehittäminen on kaupungin strategioiden mukaista. Lähimmästä saunarakennuksen rakennusalaasta tulee lähimpään naapuriin matkaa noin 150 metriä ja loma-asunnolle tarkoitettu rakennusalaasta noin 200 metriä. Muut naapurit ovat tätä huomattavasti kauempana. Pääasiallinen rakentaminen ohjautuu rannan läheisyyden ulkopuolelle, joten lisärakentamisen häiriö on edelleen maltillista. Ympärivuotinen asuinpaikka tukee muun muassa matkailualueen huoltoa ja palvelua.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi päivittämällä selvityksiä ja kaavakarttaa. Kaavan esitystapa muutettiin mittakaavaan 1:5000 ja esitystapaa parannettiin. Kaavaselostukseen lisättiin mm. kaavoittajan vastineet ym. teknisluontoiset päivitykset.

Liitteinä ovat 4.11.2021 päivätty ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuskartta ja kaavaselostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asemakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti

nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Esittelijänä kokouksessa Hallintojohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asetakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja
2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asetakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja
2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltiahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 174
280/10.02.04.01/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö

Jatkokäsittely

Vaarinkallion ranta-asetakaavan ehdotus pidettiin nähtävillä 9.12.2021–14.1.2022. Lausunnot pyydettiin: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Luonnonystävät ry, Kolin kylätoimikunta, Lieksan kaupungin rakennusvalvonta, Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu, Lieksan Kehitys Oy LieKe. Lisäksi kaavasta tiedotettiin lähialueen asukkaita ja naapureita.

Alla on esitetty saapunut palaute sekä niiden perusteella tehdyt muutokset kaava-aineistoon. Muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa ”4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt”.

- Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ja kotiseutuyhdistyksellä (muistuttaja 1) ei ole huomautettavaa.
- Lieksan Kehitys Oy LieKe piti kaavamuutosta onnistuneena.
- Maakuntaliitto edellytti ympärivuotiselle asunnolle omaa tonttia ja rinnasti asumisen mahdollisuuden rantamitoitukseen tutkittavaksi. Näin ei tehty, sillä yhdellä rakennuspaikalla katsotaan voitavan sekä matkailla että asua. Asumisen tarve on selkeästi osoitettavissa matkailua varten tarvittavaksi asumiseksi.

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus esitti pysyvän asumisen vaikutusten tarkempaa vaikutusten arvioimista kaavaselostuksessa ja vapaan rantaviivan lisäämistä kiinteistölle. Näin tehtiin.
- Lieksan kaupungin ympäristönsuojelusihteeri pyysi tarkentamaan jätevesiä koskevaa määräystä. Näin tehtiin.
- Muistuttaja 2 ja muistuttaja 4 vastustavat kaavaehdotusta mm. rakentamisen ja metsänhoitoon liittyvien maisemallisten seikkojen perusteella, vaikutuksella viereisten alueiden virkistyskäyttöön, viihtyisyyteen ja rahallisiin arvoihin ym. Lisäksi sosiaalisia vaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavaan lisättiin rannalle puustoinen vapaan rantaviivan M-alue mahdollisen häiriön ja maisemallisten vaikutusten vähentämiseksi.
- Hattusaaren kalaveden osakaskunnan hoitokunta (muistuttaja 3) kritisoi kaavan kuuluttamista ja nähtävillä pitoa ja vaatii kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillälaittoa. Nykyistä rakentamista ja uutta rannan käyttöä kritisoidaan vaikutuksineen. Rannan suojapuusto on riittämätön. Kaavaan lisättiin rannalle puustoinen vapaan rantaviivan M-alue luonnontilaisen rannan lisäämiseksi ja mahdollisen häiriön ja maisemallisten vaikutusten vähentämiseksi. Kaavasta on tiedotettu siten kuin siitä Lieksan kaupungin vakiintuneet käytännöt edellyttävät. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lieksan kaupungin maankäyttö katsoo, että alue on jo matkailukäytössä ja sen kehittäminen edelleen on kaupungin strategioiden mukaista. Kaavaehdotusta on päivitetty hyväksyntään saadun palautteen perusteella siten, että rantaan on lisätty laaja maa- ja metsätalousalue (M). Tämä lisää rakentamattoman rannan määrää, muodostaa taustan suuntaan suojavyöhykkeen ja vähentää rakentamisen vaikutuksia rannan läheisyydessä ja naapurustoon. Pääasiallinen rakentaminen ohjautuu rannan läheisyyden ulkopuolelle, joten lisärakentamisen häiriö on edelleen maltillista. Ympärivuotinen asuinpaikka tukee muun muassa matkailualueen huoltoa ja palvelua ja lisää valvontaa mahdollisissa häiriötilanteissa.

Kaavaehdotuksen jälkeiset muutokset ovat maanomistajan hyväksymät ja niillä kaavan vaikutukset vähenevät kaavaehdotuksessa esitetystä. Tällöin, tai muutoinkin, kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaavaselostukseen lisättiin mm. kaavoittajan vastineet ym. teknisluontoiset päivitykset.

Liitteinä ovat 4.5.2022 päivätty ranta-asemakaavan muutoksen kaavakartta ja kaavaselostus.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakartan mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakartan mukaisena.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

