

Hattusaaren rantaosayleiskaavan hyväksyminen

Kaupunginhallitus 21.03.2022 §

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Edeltävä käsittely Kaupunginhallitus 20.01.2020 § 34

Lieksan kaupunki (Lieksan ja Nurmeksen tekninen virasto) on aloittanut laatimaan vuonna 2012 omana työnään ns. Hattusaaren rantaosayleiskaavaa. Kaavoitettava alue on viimeisiä Pielisen saaristo- ja mannerranta-alueita, joita ei ole kaavoitettu. Alue rajautuu Juuan kunnan rajaan lännessä ja muualla alueet kattavat ranta-alueet ja saaristot Savikylältä Niinilahteen ja pohjoiseen Hattusaareen lähistön saaret mukaan lukien.

Kaavan laadinnasta (vireilletulosta) ilmoitettiin ensikerran kaavoituskatsauksessa 2012 ja samalla aloitettiin tekemään perusselvityksiä, kuten rakentamisen määrään liittyvät mitoitus- ja emätilaselvitykset. Rantaosayleiskaavaa on laadittu lähtökohtaisesti muun työn ohella.

Alueelle valmistui konsulttityönä vuonna 2014 luonto- ja maisemakartoitus sekä linnustaselvitys vuonna 2016. Asia myös palautui kokonaisuudessaan Lieksan maankäytön laadintaan, kun Lieksan ja Nurmeksen teknisen toimen yhteistyö lakkautettiin toukokuun lopussa vuonna 2017. Hattusaaren kaavatyö on odottanut myös ns. Kolin iso kuva -selvityksen valmistumista vuonna 2018, sillä siinä osoitettiin alueelle tavoitteita, joita on huomioitava nyt laadittavassa yleiskaavassa.

Hattusaaren rantaosayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavalla osoitetaan alueelle soveltuva loma- ja ympärivuotinen asuminen sekä muun muassa matkailurakentamiseen tarkoitetut alueet. Kaavalla mahdollistetaan myös olemassa olevien matkailualueiden laajentaminen ja rakentamisen määrän lisääminen kohdekohtaisesti tutkien. Tämä tarve on tullut esille jo nyt erityisesti Hattusaaren alueella. Kaavan perusteella on myös mahdollista myöntää rakennuslupia pääsääntöisesti suoraan ilman poikkeamismenettelyä.

Osayleiskaavatyössä noudatetaan Lieksan kaupungin strategiassa keskeiseksi asetettuja tavoitteita, kuten monipuolisen asumisen, matkailun ja yritystoiminnan mahdollistamista ja tukemista. Samalla tavoiteltu tuleva kehitys tulee tukemaan alueen palveluita, työllisyyttä ja pysyvää asumista. Kaavalla pyritään vahvistamaan edelleen myös koko Kolin alueen houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta.

Osayleiskaavan tavoitteena on myös luontoarvojen ja viheryhteyksien turvaaminen, vesistöjen ja ranta-alueiden huomioiminen asumisen ja virkistyskäytön suhteessa sekä yleiskaavan käyttö alueen lukuisten ranta-asetemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja on asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan maanomistajia ja pyydetään tarvittavat lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) Hattusaaren rantaosayleiskaava kuulutetaan vireille,
- 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.1.2020 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtäville ja
- 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

Edeltävä käsittely Kaupunginhallitus 17.05.2021 § 145

Hattusaaren rantaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 30.1.-28.2.2020 välisenä aikana Lieksan kaupungin ilmoitustaululla ja kaavoituksen kotisivuilla. Vireilletulovaiheessa ei järjestetty yleisötilaisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja 10 osallisen / maanomistajan mielipidettä. Kokonaisuutena melko vähäinen viranomaispalaute keskittyi lähinnä tässä vaiheessa vielä käytännössä esittämään vain jatkossa tarvittavia selvityksiä ja tarkasteluiden painopisteitä. Maanomistajat jättivät jo tässä vaiheessa alueitansa koskevia kaavallisia ja rakentamiseen liittyviä ratkaisuja. Kaavaa koskeva palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

OAS vaiheen jälkeen laadittiin alueelle arkeologinen inventointi, missä alueelta ei havaittu uusia muinaismuistokohteita. Lisäksi Koli-Ahmovaraa osayleiskaavan yhteydessä selvitettiin alueella liito-oravatilanne ja viitasammakot. Näiden perusteella merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Erillistä rakennetun kulttuurihistorian selvitystä ei katsottu tarpeelliseksi laatia alueen ollessa pääosin loma-asuntojen alueita nuorilla rakennuksilla. Muutaman vanhemman asuinpaikan / maatilan rakennuskannan ei katsottu olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävää.

Kaavaluonnosta laadittaessa maanomistajille, joiden alueelle laadittu rantamitoitus esitti uusia rakentamismahdollisuuksia, lähetettiin alustava tiedustelu helmikuussa 2021. Tiedustelussa pyydettiin ottamaan maankäyttöön yhteyttä, mikäli on omaan maa-alueeseen liittyen kysymyksiä, rakennuspaikkojen sijoittamistoiveita tai kehittämisajatuksia kaavaan liittyen sekä tuleville vuosille. Vastauksia tuli 11 kpl. Ne otettiin mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaluonnosta laadittaessa. Koko kaava-alueen maanomistajille lähetetään tiedote vasta kaavan luonnosvaiheessa.

Edellisten lisäksi yhden maanomistajan tilan kaavallisia ratkaisuja neuvoteltiin erikseen suoraan maanomistajan kanssa, sekä keskusteluasiana kaupunginhallituksessa. Asiat koskivat pääasiassa ulkoilureittiä ja maa-ainestenottoa.

Kokonaisuutena varsinainen kaavaluonnos valmisteltiin siis maanomistajien palautteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden erityisesti uusien rakennuspaikkojen sijoittelun suhteen.

Lieksan kaupunginhallitus on käsitellyt ja tehnyt päätöksen 3.5.2004 Pielisen rantaosayleiskaavahankkeiden mitoituserusteista, joita on sittemmin noudatettu aiemmissa Pielisen rantaosayleiskaavojen hankkeissa. Eli kaavan periaatteet ja ratkaisut noudattavat Pielisen rantaosayleiskaavojen yleisperiaatteita sekä Kolin Itärinteen rantaosayleiskaavan periaatteita. Näin koko Pielisen rannoille muodostuu tasavertaiset kaavat.

Kaikkiaan suunnittelualueella on rantarakennuspaikkoja 138 kappaletta mukaan lukien olemassa olevat ja uudet matkailu- ja loma-asuntojen, asuinrakennusten ja maatilojen talouskeskusten rakennuspaikat. Suunnittelualueen rantarakentamistehokkuus on keskiarvoina esitettyinä keskimäärin 4,3 rakennuspaikkaa luonnollista rantakilometriä ja 4,9 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden. Alhaiselta vaikuttava mitoitus johtuu runsaasta saarien määrästä, joiden alueella rantamitoitus on mannerrantoja alhaisempi.

Hattusaaren rantaosayleiskaava toteuttaa käytännön tasolla myös Kolin iso kuva 2050 asiakirjan tavoitteita ja sitä tarkentavaa Kolin matkailuvision 2050 (kaupunginhallitus hyväksynyt 11.1.2021 § 8) esittämiä rakentamisen ja muun maankäytön tavoitteita.

Kaavaa koskeva yleisötilaisuus pyritään pitämään Kolilla kesä-heinäkuun vaihteessa, mikäli koronatilanne sen sallii. Tilaisuuteen tulee ilmoittautua erikseen ilmoitettavalla tavalla ja ilmoittautumisohjeista tiedotetaan Lieksan Lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

Hattusaaren rantaosayleiskaavan luonnos selostuksineen on **liitteenä**.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1. Hattusaaren rantaosayleiskaavan luonnos kuulutetaan nähtäville,
2. asetetaan samalla kaavaluonnos nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi 12.5.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena ja
3. pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1. Hattusaaren rantaosayleiskaavan luonnos kuulutetaan nähtäville,
2. asetetaan samalla kaavaluonnos nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi 12.5.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena ja
3. pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginhallitus 21.03.2022 § 106

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Hattusaaren rantaosayleiskaavan luonnos pidettiin nähtävillä ajalla 20.5.–18.5.2021. Tänä aikana lausunnon jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseon, Väylävirasto, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan luonnonystävät ry, PKS Sähkön siirto Oy/Enerke Oy, Kolin kotiseutuyhdistys ry, Hattusaaren osakaskunta ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta. Kaava-alueen maanomistajat jättivät 17 mielipidettä. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

Saadun palautteen ja maanomistajakohtaisten neuvotteluiden perusteella laadittiin kaavaehdotus. Kaavaratkaisua kehitettiin mantereella edelleen erityisesti uusia rakennuspaikkoja omistavien maanomistajien kanssa sijoittaen ja jakaen rakennuspaikkoja uudelleen. RM-alueiden rakennusoikeuksia lisättiin kaavaehdotuksessa. Palautteen perusteella kehitettiin kaavaratkaisua erityisesti Niinilahden alueella ja kaava-alueen lounaisrannoilla.

Merkittävimmät maankäytön muutokset kohdistuivat Tornator Oy:n omistamien saarien alueille, missä sitovat RA-rakennuspaikat muutettiin siirtokelpoisiksi RA-mi rakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkojen sijainteja täsmennettiin. RA-mi-rakennuspaikkoja voi halutessaan ranta-asemakaava laatimalla siirtää mantereelle suhteessa 3 saaripaikkaa yhteen mantereelle osoitettavaan rakennuspaikkaan.

Kaavamääräyksiä ja merkintätapoja tarkistettiin vähäisesti lausuntojen mukaisesti. Lisäksi luonnosvaiheen jälkeen valmistunut arkeologinen inventointi ja sen havainnot osoitettiin kaavaehdotuksessa. Palautteessa oli myös toiveita, jotka kohdistuivat viereisille ranta-asemakaava-alueille, eivätkä siten liittyneet tähän laadittavaan kaavaan.

Kokonaisuutena viranomaispalaute oli maltillista ja vain pääasiassa kaavaratkaisua ja asiakirjoja tarkentavaa ja täydentävää. ELY-keskuksen ja Tornator Oy:n kanssa pidettiin kaavan työneuvottelu 1.3.2022 koskien pääasiassa rantaosayleiskaavassa osoitettujen saariin sijoitettavien rakennuspaikkojen siirtämisestä mantereelle.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta ja siitä tiedotetaan maanomistajia ja naapureita sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Lisäksi kaupungin verkkosivuille (<https://www.lieksa.fi/vireilla-olevat-kaavatytot>) on asetettu erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Kaavaehdotus kaavaselostuksineen on liitteenä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. asettaa Hattusaaren rantaosayleiskaavan 17.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot ja 3. tiedottaa rantaosayleiskaavasta maanomistajia ja naapureita.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti 1. asettaa Hattusaaren rantaosayleiskaavan 17.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot ja 3. tiedottaa rantaosayleiskaavasta maanomistajia ja naapureita.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti jukka.haltilahti@lieksa.fi

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 217

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Jatkokäsittely Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 21.3.2022 § 106 päätöksen mukaisesti ajalla 25.3.–29.4.2022. Lisäksi kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet Kolin seurojentololla 26.4.2022 ja Teams-etäyhteydellä 4.5.2022. Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, elinvoimapalvelut (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu) ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos sekä PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Hattusaaren kalaveden osuuskunta, Hattusaaren jakokunta ja Kolin kotiseutuyhdistys ry. Lausuntonsa jättivät: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto ja PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy. Ehdotuksesta jätettiin lisäksi 13 osallisen muistutusta. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.
--------------	--

Saadun palautteen ja maanomistajakohtaisten neuvotteluiden perusteella päivitettiin kaavaehdotuskarttaa hyväksyntää varten seuraavasti:

- Osakaskunnan palautteen sekä neuvottelujen perusteella Lehtosaaren VR alueelle lisättiin rakennusoikeutta virkistys- ja retkeilyalueen käyttöön 50 k-m². Mustatsaaren maankäytössä asetetut yleiset Pielisen kaavoitustavoitteet (yleinen linjaus, että osakaskuntien rakentamattomille saarille ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja) ja osakaskunnan esittämät tavoitteet eivät olleet yhtenevät erityisesti rakennuspaikkojen osoittamisen suhteen. Sen johdosta osakaskunta pyysi kaupunkia jättämään saaren pois kaavasta, että heille jää myöhemmin mahdollisuus tutkia saaren mahdollinen käyttötarkoitus ja rakentaminen muulla lupaprosessilla tai ranta-asemakaavalla. Mustatsaaren osoitettu retkisatama (LV-1) on muutettu vesialueen vl-1 -osa-aluemerkinnäksi. Alueella sallitaan vain veneiden lyhytaikainen ankkurointi. Lisäksi Mustatsaarten luo-alue-rajauksesta luovuttiin, sillä yksiselitteisen selkeitä perusteita merkinnälle ei ollut ja saari jäi pois kaavasta.
- Emätilatarkastelun tarkistusten jälkeen:
 - Kaavan mitoitusaulukosta on poistettu kaksi RA rakennuspaikkaa Pieni Pentu saaresta (kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrä säilyi kuitenkin ennallaan).
 - Rantamitoitukseen ja myös kaavaan lisättiin yksi RA rakennuspaikka vanhalle pienelle emätilalle muistutuksen perusteella
 - Lisäksi yksi virheellisesti jo olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka muutettiin teknisesti uuden loma-asunnon ym. merkinnäksi. Virhe oli tullut rakennusrekisterin virheellisestä rakennuksen sijainnista kartalla.
 - Kokonaisuutena kaavan rantamitoitus säilyi siten ennallaan.
- Yhden tilan RM-aluetta laajennettiin sisämaan suuntaan ja rakennusoikeus nostettiin 600 k-m²:iin muistutuksen ja neuvotteluiden perusteella. Saman tilan M-alueen laajuutta kavennettiin hieman. Rajausta vaikutti myös itse kaava-alueen rajaukseen sitä pienentäen. Muutoksilla on merkitystä vain ko. tilan sisäisesti.
- Arkeologisia kohteita päivitettiin ja osa sm -suojelumerkinnöistä muutettiin /s -informatiivisiksi merkinnöiksi. Tällöin merkinnän muutos vähentää maanomistajakohtaisia vaikutuksia.
- Asuntovaunualueelle (RV) lisättiin rakennusoikeutta 200 k-m².
- Lehtosaaren retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) on lisätty rakennusoikeutta virkistys- ja retkeilypalveluille 50 k-m².
- Yksi virheellinen AO merkintä muutettiin AP-merkinnäksi. Merkinnän sisältö ei muuttunut.
- Muut päivitykset ovat teknisluontoisia tarkistuksia ja täydennyksiä.

Muussa maanomistajapalautteessa mm. toistettiin lisärakennuspaikkojen osoittamista kaavassa, mutta tarkistetut mitoituslaskelmat ja maanomistajille yhdenmukainen rakennuspaikkojen osoittaminen ei sallinut näitä edelleenkään muodostettavan. Palautteessa myös toistettiin toiveita, jotka kohdistuivat viereisille ranta-asemakaava-alueille, eivätkä ne siten liittyneet tähän laadittavaan kaavaan.

Maakuntaliitto esitti, että siirrettävät rakennuspaikat tulisi osoittaa tällä kaavalla. Vastineena todetaan mm. että tällä kaavalla ei käsitellä rantakaava-alueita, eikä yleiskaava pakota siirtämään saari- ja saaripaikkoja, joten

ne voivat yhtälailla toteutua ko. saariin. Myös ulkoilureitin merkinnän lyhentämistä ja venerantojen osoittamisen puutetta kommentoitiin.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto sisälsi lähinnä yksittäisiä tarkennuksia asiakirjoihin (kaavaselostuksen selkeyttäminen, emätilamitoitus ja rantamitoitus ja kaavamerkinnot). Ehdotetut tarkennukset tehtiin sisältäen edellä mainitun RV alueen rakennusoikeuden lisäämisen. Lisäksi perusteltiin vastineessa tarkemmin RM-1 alueen lohkomisen sallivaa merkintää, mille on rantamitoitukselliset perusteet.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnon mukaisesti kohdekuvauksia täydennettiin kaavaselostukseen ja yhden sm-alueen rajausta tarkennettiin. Lisäksi ns. muut kulttuuriperintökohteet on muutettu sm-kohdemerkinnästä muuksi informatiiviseksi suojelumerkinäksi /s. Merkinnän muuttaminen vähentää maanomistajaan kohdistuvia vaikutuksia.

Väylävirastolla, PKS Sähkönsiirto Oy:llä ja Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

Kokonaisuutena vaikka kaavarajaustakin pienennettiin kahdessa kohtaa, ovat tehdyt muutokset sovittu maanomistajien kanssa tai ovat luonteeltaan vaikutuksia vähentäviä tai teknisluontoisia, ja siten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavakartta kaavaselostuksineen päiväyksellä 9.6.2022 on liitteenä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää - hyväksyä uudet kaava-alueen rajaukset ja - esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hattusaaren rantaosayleiskaavan 9.6.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti - hyväksyä uudet kaava-alueen rajaukset ja - esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hattusaaren rantaosayleiskaavan 9.6.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti@lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 20.06.2022 § 54
85/10.02.02.01/2020

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hattusaaren rantaosayleiskaavan 9.6.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisesti.
Päätös	Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Hattusaaren rantaosayleiskaavan 9.6.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840,
sähköposti jukka.haltilahti@lieksa.fi