

## Ruunaan ranta-asemakaava 1 kaavaehdotus

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 347

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti yksityinen maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Kaava-asiakirjat on laadittu maanomistajan (Metsähallitus) toimesta konsulttityönä (Sweco Infra & Rail Oy). Kaavan laatija todetaan päteväksi laatimaan kaavaa. Maanomistaja vastaa kaikista kaavan laadintaa liittyvistä kuluista.

Metsähallituksen hallinnoimilla Ruunaan retkeilyalueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa, jolla matkailurakentaminen olisi mahdollista suoraan kaavan perusteella tai kaavaa, jolla olisi osoitettu alueella olevia rantarakennuspaikkoja. Rannoille tapahtuva rakentaminen on luvitettu osin poikkeamisten kautta, mutta pääosin suorilla rakennusluvilla. Tähän saakka merkittävin rakentaminen on tapahtunut 1980 ja 1990-luvuilla. Erityisesti Neitikoskella on myös uudempaakin rakennuskantaa. Metsähallituksen tavoitteena on kehittää kaikkia merkittäviä retkeilyalueitaan valtakunnallisesti ja Ruunaan alue on yksi heidän merkittävimmistä hankkeistaan.

Ranta-asemakaava-alue koostuu kolmesta eri suunnittelukohteesta, jotka sijaitsevat Ruunaan retkeilykeskuksen alueella Neitikoskella sekä Kattilakosken ja Siikajärven itäosan alueilla. Alueet sijoittuvat lähes kokonaan valtion omistamalle Ruunaan retkeilyalueelle. Kukin kohde sijaitsee noin 30 kilometrin etäisyydellä Lieksan keskustasta itään. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 144 hehtaaria, josta noin 67 sijaitsee Ruunaan retkeilykeskuksen, noin 53 hehtaaria Kattilakosken ja noin 24 hehtaaria Siikajärven itäosan alueella.

Kaavoitettava alue koostuu pääasiassa rakentamattomista metsäalueista, joista pohjoisin osa on rakentunut matkailu- ja virkistyspalveluille. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu Natura 2000 -verkostoon, osa soidensuojeluohjelman alaisuuteen ja osa koskien suojelualueeseen. Ruunaan retkeilyalueen nyt kehitettävät kohteet ovat tärkeitä Lieksan kaupungin ja koko Pohjois-Karjalan matkailu- ja virkistyskäytölle. Alueella sijaitsee mm. Koskikierros -niminen reitistö, sekä nuotiopaikkoja ja matkailu- ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Merkittävällä Ruunaan virkistysalueella harrastetaan mm. kalastusta, koskenlaskua, vaellusta ja melontaa.

Kaavaa varten on laadittu riittävät selvitykset (mm. luonto- ja maisemaselvitys, rakennetun kulttuurihistorian selvitys ja arkeologinen selvitys). Kaavaratkaisussa on huomioitu mm. alueen Natura 2000-verkoston alueet ja kohteet. Kaavan laadintaa on ohjannut erityisesti vuonna 2019 valmistunut Ruunaan maankäytön ja luontomatkojen yleissuunnitelma (ns. Master plan, FCG Oy), jota on myös ollut osaltaan ohjaamassa Lieksan kaupunki. Näin ollen nyt esitettävä rantakaavan ratkaisu on pitkälle harkittu ja lähtökohtaisesti esittää myös kaupungin tavoitteen mukaisia maankäytön ratkaisuja Ruunaan retkeilyalueelle.

Ruunaan alueen kehittäminen on kokonaisuutena Lieksan kaupungin strategian mukaista. Lieksan kaupungin tavoitteet tulevat huomioiduiksi

myös Lieksa–Ruunaa strategisen yleiskaavan 2040+ kautta. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on kehittää aluetta matkailurakentamiselle. Ranta-  
asemakaavoituksen tavoitteet matkailurakentamisesta ovat linjassa myös  
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n tavoitteiden kanssa.

**Liitteinä** ovat 11.11.2021 päivätty ranta-asemakaavan osallistumis- ja  
arviointisuunnitelma, kaavaluonnoskartat ja kaavaselustus. Selvitykset  
ovat erillisliitteinä ladattavissa kaavaa koskevalta internet-sivulta:  
<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat> .

Esittelijä kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Ruunaan ranta-asemakaava 1 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 11.11.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Ruunaan ranta-asemakaava 1 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 11.11.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti  
jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 12.12.2022 § 396  
931/10.02.04.01/2020

Valmistelija Vs. maankäyttöpäällikkö, maankäyttösuunnittelija

Ruunaan ranta-asemakaavan 1 kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin  
nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 15.11.2021 § 347 mukaisesti  
ajalla 18.11.-13.12.2021. Ruunaan ranta-asemakaava 1 kaava-asiakirjat  
laadittiin maanomistajan (Metsähallitus) toimesta konsulttityönä (Sweco  
Infra & Rail Oy).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta ja  
yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-  
keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne), Pohjois-Karjalan alueellinen  
vastuumuseo, Väylävirasto, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos,  
Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Itä-Suomen poliisilaitos,  
Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, Lieksan kaupunki (rakennusvalvonta,  
ympäristönsuojelu), Lieksan Kehitys Oy LieKe Oy, Suomen  
luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry,

PKS Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, Jätekuikko Oy, Digita Oy ja Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry.

Erillistä tiedotetta ei lähetetty kirjeitse lähialueen naapureille tai maanomistajille.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, PKS Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, ja Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry. Mielipiteitä ei kaavaluonnoksesta jätetty.

Lausunnoissa painotettiin maisemavaikutusten tarkastelua, kokonaisvaikutuksien arviointia lisääntyvien kävijämäärien ja majoittujien osalta mm. liikennemääriin, Natura-alueen luontoon ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kokonaisuutena saatu palaute oli varsin positiivista, eikä alueen kehittämiseksi luontomatkailemukseen nähty esteitä, kun rakentaminen sovitetaan maisemaan. Palautteessa ei esitetty alueen uudisrakentamisen vastaisia asioita.

Palautteen johdosta on laadittu Natura-arviointiselvitys, luontoselvitystä on täydennetty ehdotusvaiheeseen liito-oravan ja pesimälinnuston osalta sekä on laadittu rakentamista yksityiskohtaisemmin havainnollistavia 3D-näkymäkuvia.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 4.

Kaavaluonnosta on päivitetty erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi seuraavasti:

- Sähköjohtovaraukset ja muuntamonpaikat, koskien Neitikosken osa-alueita, on tarkennettu kaavakarttaan.
- Kattilakosken osa-alueella RM-2 ja RM-3 alueiden rajausta on tarkistettu siten, että RM-3 alue on laajentunut ja RM-2 alue supistunut. Sen vuoksi myös pinta-alaperusteinen rakennusoikeus on vähentynyt 1 216 k-m<sup>2</sup>:n.
- VL/lyk-korttelialueiden rajoja on tarkistettu
- Siikajärven itäosan osa-alueelta on jätetty Natura-alueet (MY ja W/nat) pois ja tarkistettu vesialueen osalta Natura-alueen tarkka rajaus. Yleismääräyksiin on lisätty: *"Pysäköintimääräyksiä saa sovittaa olemassa olevien ja/tai muuttuvien matkailijarakenteiden ja/tai alueiden käyttäjien tarpeiden perusteella, kuten autottomien matkailijoiden osalta, jotka saapuvat joukko- tai kevyen liikenteen keinoin. Autopaikkatarpeesta on esitettävä lupa- ja muutosvaiheissa laskelmat."*
- Pysäköintimääräyksiä on tarkennettu.
- Kattilakosken VL-alueen keskialueen rm-1 määräykseen on lisätty yleismääräys *"Olemassa olevalle rakennusluvan mukaiselle rakennukselle, jonka käyttötarkoitus, sijainti, koko, muoto tai muu*

*ominaisuus poikkeaa määrätystä, saa tehdä korjauksia, myöntää rakennuslupaa vaativia muutostoimenpiteitä ja uudisrakentaa sijainnilleen vastaavana kuin olemassa oleva rakennus tai muutoin kaavamääräysten mukaisesti". Päädyttiin myös, että lisätään näiden alueiden rakennusoikeudet kaavakartalle.*

- Yleismääräyksiä on tarkennettu Puolustusvoimien lausunnon mukaisesti kaapelilinjoja koskien.

Vastaavasti kaavaselistusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten ja vaikutusten arvioinnin osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisuontoisia päivityksiä. Ehdotukseen on laadittu rakentamista yksityiskohtaisemmin havainnollistavia 3D-näkymäkuvia. Muita merkittäviä muutoksia itse kaavaratkaisuun ei tehty.

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

Liitteenä on 8.12.2022 päivätty Ruunaan ranta-asemakaavan 1 ehdotus liitteineen.

|               |  |
|---------------|--|
| Esittelijä    | Kaupunginjohtaja   |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää<br><br>1. asettaa 8.12.2022 päivätyn kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville,<br><br>2. pyytää tarvittavat lausunnot.  |
| Päätös        | Kaupunginhallitus päätti<br><br>1. asettaa 8.12.2022 päivätyn kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville,<br><br>2. pyytää tarvittavat lausunnot.   |
| Lisätietoja   | Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti <a href="mailto:susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi">susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi</a><br><br>Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, p. 040 1044 714, sähköposti <a href="mailto:reino.hirvonen(at)lieksa.fi">reino.hirvonen(at)lieksa.fi</a> |