

Märjälahden ranta-asetmakaavan kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 348

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti yksityinen maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maanomistajan toimesta konsulttityönä (KimmoKaava). Kaavan laatija todetaan päteväksi laatimaan ko. kaava. Maanomistaja vastaa kaikista kaavan laadintaa liittyvistä kuluista.

Liekka-Ruunaa strateginen yleiskaavan 2040+ vaikutusalue ulottuu suunnittelualueelle. Yleiskaavassa alue kahden kylämäisen asumisen kehittämiskohteen (K) välissä. Suunnittelualue on metsäbiotalousaluetta. Alueen läpi menee moottorikelkkareitti. Suunnittelualue ei ole ollut osana muualla vieressä voimassa olevaa Pielisen rantaosayleiskaavaa (Liekka etelä). Alue on muutoinkin kaavoittamaton.

Ranta-asetmakaava käsittää yhden kiinteistön alueen (Märjälähti 422-415-182-0). Alueella on aiemmin toiminut mm. Märjälahden kotitalous- ja sosiaalialan oppilaitos sekä vastaanottokeskus. Nytemmin alueen ja rakennusten käyttö on vähentynyt ja alueelle etsitään uusia käyttömahdollisuuksia. Kaavan tarkoituksena on osoittaa kiinteistön nykyinen rakennuskanta pääasiassa matkailulle ja niihin liittyviä toimintoja varten sekä lisätä alueen rakennusoikeutta uusille matkailuun liittyville toiminnoille. Alueelle tavoitellaan myös pysyvää asumista.

Alueen maankäytön ratkaiseminen kaavoituksen kautta yhtenä kokonaisuutena, on laajan ranta-alueen maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista. Matkailutoiminnan kehittäminen ja asumisen lisääminen Pielisen rannalle lähellä kuntakeskusta ja kyläkeskusta, on kaupungin strategian mukaista, tukee kaupungin elinvoimaa ja matkailua sekä luo alueelle uusia työpaikkoja.

Liitteenä on 8.11.2021 päivätty Märjälahden ranta-asetmakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Märjälahden ranta-asetmakaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 8.11.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Märjälahden ranta-asemakaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja
2. asettaa 8.11.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

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

Kaupunginhallitus 06.02.2023 § 51
859/10.02.04.01/2021

Valmistelija

Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö

Märjälahden ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 15.11.2021 § 348 päätöksen mukaisesti ajalla 18.11.-13.12.2021. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot sekä lausunnot muilta asiaan liittyviltä osallisilta.

Ranta-asemakaava käsittää yhden kiinteistön alueen (Märjälähti 422-415-182-0). Kaavan tarkoituksena on osoittaa kiinteistön nykyinen rakennuskanta pääasiassa matkailulle ja niihin liittyviä toimintoja varten sekä lisätä alueen rakennusoikeutta uusille matkailuun liittyville toiminnoille. Alueelle tavoitellaan myös pysyvää asumista.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, SiunSote (Pohjois-Karjalan pelastuslaitos), PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavoittajan vastineet lausuntoihin:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa matkailun kehittämisen Pielisen alueella olevan kannatettavaa, minkä maakuntakaavamerkintäkin osoittaa. Mikäli suunnitelma toteutuu OAS:ssa olevan ”Pielisen kartano & lomakeskus” -aluesuunnitelman mukaisena, on maakuntakaavan päivittämistä kohdamerkintöjen osalta syytä harkita. Alue on lähellä Lieksan taajamaa, mutta erillään taajamarakenteesta. Työn aikana on syytä pohtia asiaa yhdyskuntarakenteen näkökulmasta.

- *Vastine: Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen arvioidaan työn kuluessa. Maakuntaliitto huolehtii maakuntakaavan kohdamerkintöjen päivittämisestä.*

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa, että alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 eikä alueella ole voimassa yleiskaavaa. 2021 hyväksytyssä Lieksa-Ruunaa strategisessa osayleiskaavassa 2040+ alue sijoittuu kahden kylämaisen asutuksen kehittämiskohteen (K) väliin ja sen läpi kulkee moottorikelkkareitti. Tuoreesta kaavasta huolimatta matkailutoimintaan liittyvää merkintää ei ole, joten alueelle ollaan osoittamassa mittavaa uutta lomarakentamista vailla yleiskaavallista

ohjausta. ELY-keskus kehottaa huomioimaan MRL 73 § mukaiset sisältövaatimukset. Erityisesti rakentamattoman rantaviivan riittävyys on huomioitava. Vakituisen asuinrakentamisen tulee perustua mitoituskäytöksiin. Alue on valtaosaltaan maa- ja metsätalouskäytössä ja luonnontilaista aluetta on vähän. Tiedot luontoarvoista ovat vähäiset ja luontoselvitys on tehtävä. Alueen rakennusperintö on inventoitava.

- *Vastine: ELY-keskuksen esittämät asiat otetaan kaavoituksessa huomioon.*

Pohjois-Savon ELY-keskus toteaa, koska maakuntakaavassa ja yleiskaavassa ei liikenteen vaikutuksia ole selvitetty, tulee ranta-asemakaavaa varten laatia liikenneselvitys. Siinä tulee selvittää ainakin liikenteen nykytilanne, kaavan mahdollistama liikennetuotos ja sen suuntautuminen kaikkien liikennemuotojen osalta sekä mahdolliset liikenneympäristön parantamistarpeet.

- *Vastine: Liikenneselvitys on laadittu.*

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toteaa, että kaava-alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä, rakennetusta kulttuuriympäristöstä sekä maisema-arvoista tulee laatia asianmukaiset selvitykset.

- *Vastine: Muinaisjäännökset on tutkittu ja otetaan huomioon. Nykyisen rakennuskannan ja maisema-arvojen huomioiminen on otettu huomioon kaavoituksessa.*

Väylävirasto on perehtynyt suunnitelmaan rautateiden ja vesiväylien näkökulmasta. Uusi matkailukeskus ja venesatama aiheuttavat välillisiä vaikutuksia mm. vesistöllä liikkuville. Alue rajautuu koillisessa rata-alueeseen ja lounaassa sen edustalle tulee Väyläviraston ylläpitämä Märjälahden väylä (VL3: hyötyliikenteen matalaväylä). Kaava-alueella ei ole viraston ylläpitämiä vesiväyliä tai niiden kiinteitä turvalaitteita. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus. Muuta lausuttavaa ei ole.

- *Vastine: Rautatie ja vesiväylä otetaan olemassa olevina rakenteina huomioon.*

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos suosittelee huomioimaan kaavan laadinnan yhteydessä sammutusveden saatavuutta joko vesijohtoverkoston (palopostit, vesiasemat) tai luonnonvedenottojärjestelyjen kautta. Kulkuyhteyksien osalta on tarkasteltava nostolava-auton käytettävyyttä yli kaksikerroksisissa rakennuksissa.

- *Vastine: Kaavaan ei todennäköisesti tule kuulumaan vesijohtoverkoston suunnittelu. Sammutusveden saanti otetaan verkoston suunnittelussa huomioon. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunto. Nostolava-auton vaatima tila tulee lähinnä tarkemmassa rakennussuunnittelussa huomioitavaksi.*

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy toteaa, ettei ole huomautettavaa. Lausuntoon on liitetty kartta nykyisestä sähköverkosta ja tiedot niiden vaatimista aluevarauksista. Uusia varauksia tarkastellaan kaavoituksen myöhemmässä vaiheessa.

- *Vastine: Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunto tarvittavista varauksista.*

Lieksan Kehitys Oy LieKe toteuttaa omalta osaltaan Lieksan kaupungin strategiaa ja yksi perustehtävistä on matkailun kehittäminen. Sen osalta on merkittäviä hankkeita menossa: Invest in Lieksa, Lieksan ja Kolin matkailualueen menekin edistäminen ja Pielisen matkailualueen kehittämishanke. Näiden tavoitteena on edistää Lieksan matkailutoimialaa kokonaisuudessaan. LieKe toteaa lausunnossaan, että onnistuneella ranta-asetmakaavalla on merkittävä vaikutus yrityksen toimintaedellytyksin. LieKe pitää kaavoitusta onnistuneena ja se mahdollistaa toimintaedellytykset kannattavalle yritystoiminnalle.

- *Vastine: Kaavoitus tukeutuu merkittävästi esitettyihin hankkeisiin ja tukee niitä.*

Mielipiteitä ei tullut yhtään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittää kaavahankkeen yleisellä tasolla ja siten palaute oli sen mukaista. Palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselistuksessa kohdassa 4.2 *Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.*

Alueen maankäytön ratkaiseminen kaavoituksen kautta yhtenä kokonaisuutena, on laajan ranta-alueen maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Liitteenä on 9.10.2022 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselistus liitteineen.

Kaava-asiakirjat ja erillisliitteet ovat kaavan verkkosivulla <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. asettaa 9.10.2022 päivätyn Märajälahden ranta-asetmakaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti 1. asettaa 9.10.2022 päivätyn Märajälahden ranta-asetmakaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi