

Märjälahden ranta-asetmakaava, kaavaehdotuksen 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 kylmäisen 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. Nyttemmin 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

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 kohdemarkintojen 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 kohdemarkintojen 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

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

- *Vastine: Liikenneselvitys on laadittu.*

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

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

- *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.*

- *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 tasoilla 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

Kaupunginhallitus 07.08.2023 § 252
859/10.02.04.01/2021

Valmistelija Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Märjälahden ranta-asemakaavan kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 6.2.2023 § 51 mukaisesti ajalla 9.2.-17.3.2023. Märjälahden ranta-asemakaavan kaava-asiakirjat laadittiin maanomistajan (J & O Tiimi Oy) toimesta konsulttityönä (Kimmokaava).

Kaavalausunnot pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaisahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Väylävirasto, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, Elinvoiman palvelualue (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu), PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan eteläpään vesiosuuskunta, Lieksan Luonnonystävä ry, Lamminkylän kyläyhdistys ry ja Märjälahden kylätoimikunta.

Erillinen tiedote lähetettiin lähialueen naapureille tai maanomistajille.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon Ely-keskus, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen Lieksan paloasema, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Väylävirasto. Lisäksi jätettiin viisi mielipidettä.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen Lieksan paloasemalla, Lieksan Kehitys Oy LieKellä ja Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto lausuu alueen sijoittuvan maakuntakaavassa ns. valkealle alueelle. Alueelle kuitenkin kohdistuu kohdealueita, merkintöjä ja määräyksiä maakuntakaavassa. Myöskään 2022 hyväksytyssä Lieksa-Ruunaa strategisessa yleiskaavassa 2040+ ei kohdetta ole esitetty, mikä myös edellyttäisi vähintään matkailukesittymän merkityksen läpikäymistä asianmukaisine vaikutusten arviointineen. Vastine: Ehdotuksen kaavaselostuksessa on esitetty maakuntakaavalliset perustelut ja ranta-asemakaavan suhde sitä ohjaavaan yleiskaavaan (Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+). Maakunta- ja yleiskaavoissa aluevaraukset voidaan tehdä niiden päivityksen yhteydessä.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa alueella voimassa olevassa Lieksa-Ruunaa strategisessa yleiskaavassa 2040+ esitetyn ainoastaan kehittämismerkintöjä ja määräyksiä. Kaavassa ei ole oikeusvaikutteisia rakentamisen ohjaamista koskevia aluevarauksia. Tällaiselle alueelle asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Tällöin myös maakuntakaavan ohjausvaikutus on otettava huomioon.

ELY-keskuksella on myös huomauttamista kahdessa suhteessa; virkistysalueiden riittävyttä ei ole huomioitu riittävästi, eikä myöskään rakennetun ympäristön arvojen vaalimista.

Vastine: Kaavaehdotusta aluevarauksineen ja -merkintöineen korjataan lausunnon sisältö huomioiden. RM-kortteleista on poistettu kokonaan kortteli 3. Muita kortteleita on pienennetty, mikä on vähentänyt rakennusoikeutta. Kaavan vaikutuksia on arvioitu ja kuvattu kaavaselostuksessa luonnosta huomattavasti tarkemmin huomioiden maakunta- ja yleiskaavatasot. MU-1-aluemerkinnän sijaan on käytetty MY-

merkintää. Itäpuoleinen osa kaavasta on jätetty pois. Alueen rakennukset on inventoitu maanomistajan toimesta perustuen myös aiempaan aineistoon. Selvitys liitetään kaavan asiakirjoihin.

Pohjois-Savon ELY -keskus pitää kaava-alueen rajausta tarpeettoman suurena etenkin Märajälahdentien itäpuolella, jossa kaavaohjausta vaativaa maankäyttöä ei ole juuri osoitettu. Tehtyä liikenneselvitystä pidetään riittävänä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan toteutuessa voi syntyä tarve jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamiseen Lieksan keskustan suuntaan esimerkiksi polkumaisina yhteyksinä.

Vastine: Märajälahdentien itäpuoli on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Ehdotuksessa on varattu ohjeelliset Märajälahdentien suuntaiset kevyen liikenteen polkumaiset yhteydet.

PKS Sähkönsiirto pyytää lausunnossaan alueelle merkitsemään puistomuuntamoiden varauksia.

Vastine: Varaukset on merkitty kaavaehdotukseen.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että alueella on tehty arkeologinen inventointi, mitä pidetään erinomaisena ja myös muinaisjäännösten huomioimisen pyrkimystä. Selvitys on riittävä, mutta aluerajauksia ei ole tehty havaintoja vastaavalla tavalla.

Lausunnossa on todettu kaavamääräykseen merkittävä teksti muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden osalta.

Muinaisjäännösten alueelle ei tulisi osoittaa uutta rakentamista vaan merkitä ne lähivirkistysalueen (VL) tai maa- ja metsätalouden (M) alueina.

Vietäessä kaavaa nykymuodossa eteenpäin, tulisi pitää muinaismuistolain mukainen neuvottelu. Muiden kulttuuriperintöarvojen osalta museo pitää olevaa selvityspohjaa riittävänä.

Vastine: Muinaisjäännösrajaukset kaavamääräyksineen on korjattu kaavaehdotukseen lausunnon mukaan. Tarvittaessa järjestetään neuvottelu, ellei kaikkia muinaisjäännöksiä saada tarkoituksenmukaisesti rajattua virkistys- tai maa- ja metsätalousalueelle. Joka tapauksessa kaavamääräys ja -varaus velvoittaa niiden säilyttämiseen.

Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu lausuu, että avomaiden ja kulttuuriympäristöjen lajit ovat Suomessa uhanalaistuneet nopeasti. Näiden lajien elinympäristöjen huomioiminen maankäytössä on tärkeää uhanalaistumiskehityksen pysäyttämiseksi. Linnustollisesti tärkeänä alueena erottuu rantaviiva alueen eteläosassa, jossa havaittiin lukuisia huomionarvoisia lajeja varsin pienellä alueella. Tälle alueelle osoitetaan kuitenkin rakentamista, joka toteutuessaan vähentää rauhallisuutta, heikentää lintujen elinympäristöä ja vähentää luonnon monimuotoisuutta. Olisi suotavaa jättää myös rakentamatonta ja yhtenäistä aluetta luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

Kaavan määräyksiin esitetään lisäystä, ettei luonnonmukaista rantaviivaa saa muuttaa kaivamalla tai pengertämällä ilman vesilain (587/2011) mukaista ilmoitusmenettelyä tai lupaa.

Vastine: Kortteli 3 on poistettu alueen eteläosasta, jolloin erityisten lajien ja linnuston huomioiminen paranee ja vapaan, rakentamattoman rantaviivan määrä lisääntyy. Kaavamääräys on lisätty kaavaehdotukseen.

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos lausunnossaan toteaa, ettei alue sijaitsee Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen Lieksan Veden toiminta-alueella, vaan alue kuuluu Lieksan eteläpään vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen.

Vastine: Muutoksia kaavaan ei ole esitetty. Huomautukset liittyvät laitosten normaaliin toimintaan ja yhteydenpitoon.

Mielipiteen 1 esittäjät toteavat, että kaavan vaikutukset luonto-oloihin on laadittu vain kaava-alueella koskien, vaikka on ilmeistä, etteivät vaikutukset ole vain paikallisia. Riittävän laaja vaikutusten arviointi on välttämätön ja sen osalta suunnitelmassa on merkittäviä puutteita. Lisäksi on moitittavaa, ettei Lieksan kaupunki ole ottanut yhteyttä kaavanmuutoksen johdosta.

Mielipiteen 2 esittäjä ilmoittaa kaavaluonnoksen herättävän suurta huolta luonnon kärsimisestä, liikennemäärien lisääntymisestä ja yleisestä levottomuudesta, mikäli kaavan mukainen rakentaminen toteutuu.

Mielipiteen esittäjä 3 Pielisen kartano ja lomakeskuksen vaikuttavan ongelmalliselta lähiasukkaan silmin. Hyvää voisi olla, jos Tiensuuntielle asti saisi pyörätien, vakiasukkaat voisivat nauttia palveluista ja julkinen liikenne lisääntyisi.

Mielipiteen esittäjät 4 kirjoittavat hankkeen teettäjänä olevan maanomistajan, jonka vuoksi arkeologinen selvitys ja luontoselvitys ovat koskeneet vain omistettua maata eikä selvityksissä ole huomioitu meluhaittaa. Kaupungin tiedottaminen on ollut puutteellista kaavan vireilletulosta eikä luonnoksen nähtävillä olosta eikä kaavan teettäjän tietoja ole julkaistu.

Mielipiteen 5 esittäjä ei ole tuonut esille mielipiteessään kaavan laatimisen kannalta oleellisia seikkoja.

Vastineet mielipiteisiin: Ranta-asemakaavoissa selvitykset koskevat yksityiskohtaisesti vain suunniteltavaa maa-alueella. Taustatyöt ja lähtötietojen kartoitus on tehty huomattavasti laajemmalle alueelle. Vireilletulosta on tiedotettu naapurikiinteistöjen omistajia. Ranta-asemakaavan luonnoksen nähtävillä pidosta on erittäin laajalle tiedotettu kiinteistökohtaisilla kirjeillä ja lehtikuulutuksilla. Menettely on ollut täysin lakien ja asetusten mukaista.

Kaavaehdotuksen oleellimmat päivitykset kaavaluonnokseen nähden:

- Määräjälahdentien itäpuoli on jätetty pois kaavaehdotuksesta.
- Kaava-alueen pinta-ala oli luonnosvaiheessa n. 979650 m². Rakennusoikeutta oli kaavaluonnoksessa yhteensä 21029 k-m², jolloin aluetehokkuus on $e=0,021$. Kaavaehdotuksen mukaisen alueen pinta-ala on n. 399608 m² ja rakennusoikeuden määrä on 17800 k-m². Aluetehokkuus on $e=0,044$. Se on suurempi kuin luonnosvaiheessa, koska tien itäpuoleinen alue oli väljästi suunniteltu. Rantapuolen rakennusoikeus pieneni luonnoksen 18884 k-m²:stä ehdotuksen 17800 k-m²:iin, sillä kortteleita on pienennetty.
- Ehdotuksessa on varattu ohjeelliset Määräjälahdentien suuntaiset kevyen liikenteen polkumaiset yhteydet kaava-alueelle.
- RM-kortteleista on poistettu eteläisin kortteli.
- Kaavan vaikutuksia on arvioitu ja kuvattu kaavaselostuksessa luonnosta huomattavasti tarkemmin huomioiden maakunta- ja yleiskaavatasot.
- MU-1-aluemerkinnän sijaan on käytetty MY-merkintää.
- Alueen rakennukset on inventoitu maanomistajan toimesta.
- Lisätty puuttuvia päivämääriä ja tehty teknisluontoisia päivityksiä.

Vastaavasti kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten ja vaikutusten arvioinnin osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisluontoisia päivityksiä.

Kokonaisuutena saaduissa lausunnoissa ei alueen kehittämislle matkailukäyttöön nähty esteitä, kun rakentaminen sovitetaan maisemaan. Palautteessa ei esitetty alueen uudisrakentamisen vastaisia asioita. Mielipiteissä esitettiin vastaavasti kielteisiä näkemyksiä kaavaratkaisun mahdollisiin vaikutuksiin Märajälahden alueelle.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselostuksessa kohdassa 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta ja siitä tiedotetaan maanomistajia ja naapureita sekä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaupungin verkkosivuille (<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavatyot>) on asetettu erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Rakennusten inventointi on teetätetty kaavaehdotusta varten. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 3.8.2023 päivätty Märajälahden ranta-asemakaavan ehdotus selostuksineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 3.8.2023 päivätyn Märajälahden ranta-asemakaavan ehdotuksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 3.8.2023 päivätyn Märajälahden ranta-asemakaavan ehdotuksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti [susanna.saastamoinen\(at\)lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi).