

Märjälahden ranta-asetmakaavan hyväksyminen

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 asetmakaavan 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(at)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 kohdemerkintöjen 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 kohdemerkintöjen 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-asemakaavalla 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 kaavaselostuksessa 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 kaavaselostus 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 Märjälahden ranta-asemakaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti 1. asettaa 9.10.2022 päivätyn Märjälahden ranta-asemakaavaluonnoksen 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

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 viranomaistahoilta 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 Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan eteläpään vesiosuuskunta, Lieksan Luonnonystävät 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 Sähkösiirto 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 arviointeineen. 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 Märjälähdentien 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: Märjälähdentien itäpuoli on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Ehdotuksessa on varattu ohjeelliset Märjälähdentien 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 lähivirkistystyksen (VL) tai maa- ja metsätalouden (M) alueina.

Vietäessä kaavaa nyky muodossa 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 lähiasukkaana 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-alueita. 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:

- Märjälahdentien 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 Märjälahdentien 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 kaavaselistusta 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 Märjälahden alueelle.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselistuksessa 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 Märjälahden ranta-asemakaavan ehdotus selostuksineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 3.8.2023 päivätyn Märjälahden ranta-asemakaavan ehdotuksen selostuksineen nähtäville ja
2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 3.8.2023 päivätyn Märjälahden 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).

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 368
859/10.02.04.01/2021

Valmistelija

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Ranta-asemakaava käsittää kiinteistön Märjälähti 422-415-182-0) eli Märjälahdentien ja Pielisen välisen alueen. Kaavan tarkoituksena on osoittaa kiinteistön nykyisen rakennuskannan käyttö pääasiassa matkailua ja siihen liittyviä toimintoja varten sekä lisätä alueen rakennusoikeutta

uusille toiminnoille. Alueelle tavoitellaan myös pysyvää asumista. Alueella on aiemmin toiminut mm. kotitalous- ja sosiaalialan oppilaitos sekä vastaanottokeskus.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaavan 2040+ vaikutusalue ulottuu suunnittelualueelle. Yleiskaavassa alue on kahden kylämäisen asumisen kehittämiskohteen (K) välissä. Suunnittelualue on metsäbiotalousaluetta. Alueen läpi menee moottorikelkkareitti.

Märjälahden ranta-asemakaavan kaavaehdotus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 10.8.-11.9.2023 kaupunginhallituksen 7.8.2023 § 252 päätöksen mukaisesti. Kaava-asiakirjat laadittiin maanomistajan (J&O Tiimi Oy) toimesta konsulttityönä (KimmoKaava).

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta, yrityksiltä ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Väylävirasto, Digita Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, kaupungin elinvoiman palvelualue (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu), PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan eteläpään vesiosuuskunta, Lieksan Luonnonystävät ry, Lamminkylän kyläyhdistys ry ja Märjälahden kylätoimikunta.

Lausuntonsa jättivät: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Väylävirasto, vesihuoltoliikelaitos, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy /Enerke Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Erillinen tiedote lähetettiin kirjeitse lähialueen naapureille tai maanomistajille.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, Väylävirastolla ja vesihuoltoliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa tai lausuttavaa kaavaan.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto:

Luonnosvaiheen lausunnossa maakuntaliiton näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan yhteydessä olisi syytä vähintään käydä läpi matkailukeskittymän merkitystä maakunnallisessa mittakaavassa asianmukaisine vaikutusten arviointeineen. Kohdetta ei ole myöskään esitetty vuonna 2021 hyväksytyssä Lieksa-Ruunaa strategisessa osayleiskaavassa 2040+, mikä myös puoltaa vähintään laajemman tarkastelun tekemistä ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Kaavaehdotuksen asiakirjoista käy ilmi, että laajempi tarkasteluja vaikutusten arviointi kaavatyössä on tehty. Tarkastelu ei ole vaikuttanut hankesuunnitelmiin, vaikkakin kaava-alue on rajattu kaavaluonnoksen jälkeen pienemmäksi. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää tehtyä tarkastelua hyvänä.

Maakuntakaavatilanteen osalta maakuntaliitto pyytää kaavoittajaa vielä täsmentämään asiakirjoissa käytettyjä termejä. Aikaisempi maakuntakaava 2040 2. vaihe on nimetty uudestaan "maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue" maakuntakaavan osa-alueuonteeseen vuoksi. Lisäksi aikaisempi maakuntakaava 2040 3. vaihe on muuttunut 2. vaiheeksi. Nämä olisi hyvä korjata asiakirjoihin, jotta lukijoille ei tulisi hämmennystä maakuntakaavojen nimeämisistä.

Kaavoittajan vastine: Maakuntakaavoituksen osia ja vaiheita koskevat termit on päivitetty kaavaselostukseen.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto:

Lausunnossa todetaan tärkeimmät muutokset luonnosvaiheeseen verrattuna. Merkittävin muutos on kaava-alueen supistuminen koskemaan kiinteistön 422-315-185-0 Märajälahdentien ja Pielisen väliselle alueelle. Kaavassa osoitettaviin RM-kortteleihin ja metsätalousalueisiin on tullut muutoksia.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa tuotiin esille, että koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54.4 §). MRL 39.2 §:n 9 kohdan mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota MRL 73.1 §:n mukaiseen edellytykseen jättää ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavaehdotuksessa RM-kortteleiden 1 ja 2 ja rantaviivan väliin osoitetaan edelleen hyvin kapeat VL-alueet, joiden käyttäminen yleiseen virkistykseen on kyseenalaista. Myös LV-alue on osoitettu samanlaisena kuin kaavaluonnoksessa. Luonnoksessa mukana ollutta RM-korttelia 3 ei kuitenkaan enää osoiteta kaavaehdotuksessa. Lisäksi RM-kortteleiden 1 ja 2 pinta-aloja on supistettu. Näillä muutoksilla kaavan voi katsoa täyttävän MRL 39.2 §:n 9 kohdan ja saman lain 73.1 §:n vaatimukset virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ja ranta-alueelle jäävästä riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta.

Suunnittelualueen olemassa olevasta rakennuskannasta on laadittu suppea inventointi (Märajälahden kiinteistö). Selvitys voidaan nähdä monin osin puutteelliseksi laadituksi. Selvityksestä ei esimerkiksi käy ilmi alueen eikä rakennusten paikkatietoja eikä historiaa. Kaavaselostuksessa historiaa on kuitenkin esitelty lyhyesti.

Kaava mahdollistaa suunnittelualueen olemassa olevan rakennuskannan purkamisen. Mikäli olemassa olevan rakennuskannan arvokkaimmat kohteet ovat käyttökelpoisessa kunnossa, olisi suotavaa, että niitä hyödynnettäisiin alueen tulevassa käytössä ja kohteet otettaisiin huomioon kaavassa.

Vaikutusten arvioissa maisemaan ja kulttuuriympäristöön todetaan, että alueella ei ole merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Vaikutuksia maisemaan ei ole arvioitu käytännössä lainkaan.

Ennen kaavaehdotuksen viemistä päätöksäntekoon olisi rakennuskantaa koskevaa inventointia täydennettävä sekä tuotava esiin rakennusten kuntoa ja mahdollista käytettävyyttä.

Liito-oravan elinympäristöjen säilyttämisen lisäksi VL-alueen kaavamääräyksessä on suositeltavaa painottaa maisema-arvojen säilymisen tärkeyttä metsänkäsittelyssä.

Vastine: Rakennuskannan inventointia on täydennetty esitetyllä tavalla. MY- ja VL-alueiden kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto:

Lausunnossa todetaan mm, että alueen rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisemaa on käsitelty kaavassa varsin suppeasti sekä alueen rakennusperintöä koskeva selvitys on varsin niukka, eikä siitä käy ilmi selvityksen historiatiedot, ajankohta tai tekijä. Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on museon näkökulmasta huomioitu kaavakartalla ja -selostuksessa pääasiallisesti hyvin. Museo esittää, että kaavahanketta varten laadittua rakennusperintöä ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä täydennetään sekä sen, että arkeologisten kulttuuriperinnön kohteisiin lisätään Museoviraston yksilöllinen muinaisjäänöstunnus.

Vastine: Rakennuskannan inventointia ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa selvitystä on täydennetty esitetyllä tavalla.
Muinaismuistokohteiden esitys on korjattu kaavakartalle ja selostukseen.

PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy:n lausunto:

Kaavaehdotuskartassa ei ole huomioitu puistomuuntamoiden paikkavarauksia, jotka on esitetty luonnosvaiheessa. Kaavaehdotuksen selostuksessa on kuitenkin mainittu, että varaukset merkitään kaavaehdotukseen.

Vastine: Ohjeelliset puistomuuntamoiden varaukset ja kaavamerkinnot on lisätty kaavakartalle.

Lieksan Kehitys Oy:n LieKe lausunto:

Märjälahden onnistuneella ranta-asemakaavalla on merkittävä vaikutus yrityksen toimintaedellytyksiin ja onnistuessaan Lieksan matkailutoimialaan yleensä. On kuitenkin kiinnitettävä myös huomiota siihen, onko esitetyt rakentamissuunnitelmat realistisia, onko kaavan hakijalla tarvittavat resurssit toteuttaa suunnitelmat käytännössä ja onko kaavan hakija varautunut siihen, että puutavaran kuljettaminen uiton avulla voi logistisesti tulla uudelleen järkeväksi toimintatavaksi.

Vastine: Kaavoituksen (ml ranta-asemakaavoitus) tarkoituksena on osaltaan luoda edellytyksiä järkevälle maankäytölle ja suunnitella eri toimintojen ja rakentamisen sijoittumista. Tämänkin kaavan lopulliset toteuttajat voivat olla täysin eri tahoja kuin nykyinen omistaja. Kaavassa ei oteta kantaa toteuttajan resursseihin. Uiton pudotuspaikka on noin 1 kilometrin etäisyydellä kaava-alueen etelärajasta. Uiton mahdollinen laajentuminen läheisille vesialueille ei millään tavalla vaaranna kaavan toteuttamista. Lausunto ei anna aihetta muutoksiin.

Muistutuksia ei jätetty.

Kokonaisuutena saatu palaute oli varsin positiivista, eikä alueen kehittämiselle matkailukäyttöön nähty esteitä. Palautteessa ei esitetty alueen uudisrakentamisen vastaisia asioita.

Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen ranta-asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset (perustelut muutoksiin ja tarkistuksiin löytyvät kaavaselostuksesta):

- Kaavaehdotusta laadittaessa jätettiin Märjälahdentien itäpuoleinen alue pois kaavasta, koska se ei ole ranta-alueita eikä yksityiskohtaisen ranta-asemakaavan ohjausvaikutusta tarvita alueelle suunniteltujen toimintojen sijoittelussa.
- Kaavaan jäljelle jäävällä alueella korttelialueita supistettiin ja poistettiin, jolloin rakennusoikeus pieneni. 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.
- Kaavakarttaan lisättiin suojeltavan alueen osa. Alueella sijaitsee sotahistoriallinen muistomerkki.

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

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

Liitteenä on 16.11.2023 päivätty Märajälahden ranta-asemakaava kaavaselostuksineen.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Märajälahden ranta-asemakaavan 16.11.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Märajälahden ranta-asemakaavan 16.11.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi