

Kaavoituspäätöksen tekeminen kaupungin maiden osalta Juojärven ja Särkiselän alueilla

301/10.02.02/2021

Kauprltk 27.10.2021 § 61

Selostus

Konsernistrategiassa yhtenä tavoitteena on saada pientalotontteja Särkiselän Kolmikannan puoleiselle rannalle. Tällä pyritään tonttitarjonnan monipuolistamiseen. Tavoitteen toteuttamiseksi on kartoitettu vaihtoehtoja ja käyty keskustelua ELY-keskuksen kanssa.

Aikoinaan kun laadittiin Pohjoisen järviolueen osayleiskaavaa kaupungin omistamat maat Kolmikannan, Särkiselän, Pieni-Muikun ja Iso-Muikun rannoilla osoitettiin osayleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, retkeily- ulkoilualueiksi sekä matkailupalvelujen alueiksi.

Em. osayleiskaava muutettiin Särkiselkä ja siitä pohjoiseen johtava vesialueen osalta Joensuun seudun yleiskaavassa. Yleiskaavassa leirintäalue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Korkeuserojen vuoksi alue soveltuisi heikosti asumiseen.

Alueen yleiskaavoitusta ohjaa maakuntakaava. Kaupungin lausunnon pohjalta maakuntakaavasta poistettiin viheralue Särkiselän pohjoispuolelta. Tämä antaa mahdollisuuden tarkastella asumisen vaihtoehtoja laajemmalla alueella. Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen. Tämä osaltaan selittää miksi Särkiselän alueen kaavoituksen käynnistyminen on viivästynyt.

Juojärven osayleiskaavassa on useita venevalkama- ja uimaranta-alueita silloisen kaavoituskäytännön mukaisesti. Kaava mukaan ne on kaupungin toteutettava. Vuosien kuluessa em. varaukset ovat käyneet tarpeettomiksi.

Asian merkityksellisyyden vuoksi on ennen kaavoituksen jatkamista tehdä erillinen päätös kaavoituksen aloittamisesta. Alla on yhteenvetoa kaavoitettavaksi ehdotettavaksi alueista.

Maanomistus:

Juojärven rannalla on seuraavat tilat; Liitekartta 1
-309-409-6-11, Varastopaikka, Pohjoiskylä
-309-403-18-59, Itkonranta, Itkonsalo
-309-408-27-50, Korteniemi, Riihilahti
-309-408-26-39, Varisrannat, Varislahti
-309-409-8-42, Lypsyrauta, Lypsyrauta

Särkiselän alueella on tila 309-406-178-0, jonka pinta-ala on 44.59 ha. Liitekartta 2, kiinteistörekisteriote © MML.

Kaavatilanne:

Em. Juojärven viidestä tilasta neljä sijoittuu Juojärven osayleiskaavan alueelle. Tila 309-408-26-39 on Pahalahden ranta-asemakaavan alueella. Kaavoissa kaikki viisi paikkaa ovat venevalkama- ja uimaranta-alueita, LVV. LVV-alueita ei ole rakennettu eikä niitä tarvita tulevaisuudessakaan.

Särkiselän alueella on suurelta osin voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa tilan 309-406-178-0 alue on virkistysaluetta (V), loma- ja matkailualueita (RM) sekä pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Liitekartta 3.

Emätilatarkastelu:

Kaavoitus tilasi FCG yhtiöltä emätilatarkastelun, jotta kaavoituksen pohjaksi olisi puolueeton selvitys. Selvitykset ovat liitteinä, liite 4 ja 5.

Selvityksen perusteella Juojärven alueella on yksi rantarakennuspaikka (tila 309-409-6-11).

Särkiselän alueella on rantaviivaa 1.48 km Kolmikannan ja särkiselän rannalla 2.9 km. Vastaavat mitoitusrantaviivat ovat 0.92 km ja 1.7 km. Pohjoisen järvialueen osayleiskaavan mitoituksen perusteella ko. Tilana laskennallinen rakennusoikeus on 8 rantarakennuspaikkaa, joista yksi on käytetty yksi Kolmikannan leirikeskukseen. Tilan 309-406-178-0 alueelle on mahdollista sijoittaa korkeintaan 7 rantarakennuspaikkaa.

Rakennusoikeuden siirto:

Emätilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rantarakennusoikeuksien siirtämisen perustellusta syystä.

(Ympäristöministeriön opas 120 "Rantojen maankäytön suunnittelu")

Siirto voi olla esimerkiksi siirto järveltä toiselle. Rantarakennusoikeuden siirto voidaan suorittaa saman maanomistusyksikön sisällä. Siirrettävän alueen rakennusoikeutta tuottavan ranta-alueen ja kohteena oleva ranta-alueen tulee olla samaa kaava-alueita. Rantarakennusoikeuden siirto tulee esittää sekä kaavakartalla että kaavan liiteaineistossa (mitoituskartassa/taulukossa). Rakennusoikeuksien siirto voidaan tehdä ainoastaan kaavalla.

Maanomistusyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

Alla ole esityksen lähtökohtana on, että Särkiselän alueelta siirretään kaksi rakennuspaikkaa Juojärvelle. Juojärvellä olevan tilan 309-409-6-11 rantarakennusoikeus siirretään toisaalle saman järven alueella.

Uudet rantarakennuspaikat:

Maastokäynnin ja selvitysten perusteella kaavoitus esittää,

-Juojärven osayleiskaavaa muutetaan niin, että tilat 309-409-8-42 ja 309-408-27-50 kaavoitetaan lomarakennuspaikaksi.

- Juojärven osayleiskaavaa muutetaan niin, että tilat 309-409-6-11 ja 309-403-18-59 kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

- Pahalahden ranta-asemakaava kumotaan tilan 309-408-26-39 osalta ja se liitetään Juojärven osayleiskaavaan. Alue kaavoitetaan lomarakennuspaikaksi.

-Särkiselän alueella laaditaan osayleiskaava johon tilan 309-406-178-0 alueelle sijoitetaan enintään viisi rantarakennuspaikkaa. Kaava-alueeseen voidaan ottaa mukaan myös yksityisiä maa-alueita.

Hallintosäännön 27 b § 6. kohdan mukaan kaupunkirakennelautakunta vastaa yleis- ja asemakaavojen valmistelusta.

Vaikutusarviointi	Vaikutustenarviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä.
Valmistelija	Kaavoittaja
Lisätietoja	Kaavoittaja Jukka Ropponen, 050 438 5680, jukka.ropponen@outokummunkaupunki.fi
Esittelijä	Kaupunkirakennejohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta päättää käynnistää Juojärven osayleiskaavan muuttamisen ja Särkiselän osayleiskaavan laatimisen edellä selostetun mukaisesti.
Päätös	Kaupunkirakennejohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkitään, että jäsen Annika Kontkanen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17:50-18:03. Esteellisyyden syy: intressijääviys, omistaa metsätilan, joka rajautuu tilaan 309-406-178-0.
