

KONTIOLAHTI
Kruununrannan asemakaavamuutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Sisällys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus	1
Suunnittelutehtävät ja sen tavoitteet	1
Suunnittelualue ja maanomistus	2
Nykyinen suunnittelutilanne	2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
Maakuntakaava	3
Joensuun seudun yleiskaava 2020	6
Joensuun seudun yleiskaava 2040	7
Strateginen yleiskaava	8
Asemakaava	9
Arvioitavat vaikutukset (MRL 9§ ja MRA 1 §)	10
Osalliset	10
Vuorovaikutuksen järjestäminen ja tiedottaminen	11
Aikataulu	11
Lisätietoja	12

16.5.2024

Kontiolahti, Kruununranta

Asemakaavan muutos Kruununrannan alueella

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteaineistoinen on koko kaavoitustyön ajan nähtävillä teknisen viraston kaavoitusyksikössä osoitteessa Keskuskatu 8 B (1. kerros), 81100 Kontiolahti.

Suunnittelutehtävät ja sen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta katu- ja asuinkorttelialueiden osalta sekä muuttaa korttelin 708 rakentumaton pohjoisosa erillispientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä osa Olli Tiäsentien katualueesta on toteutettu asemakaavassa osoitettua laajempaan. Tämän vuoksi korttelissa 714 eteläosassa sijaitsevat asuinpienparot ovat toteutuneet kaavassa osoitettua pienempinä. Saunakujan rakentaminen on jäänyt kokonaan toteuttamatta.

Kunta on lunastanut kadun rakentamisen alle jääneet tontin osat yksityisiltä omistajilta sekä lähivirkistysaluetta Metsähallitukselta. Kaupan yhteydessä on sovittu, että kunta tekee alueelle kaavamuutoksen, jolla toteutunut tilanne vahvistetaan.

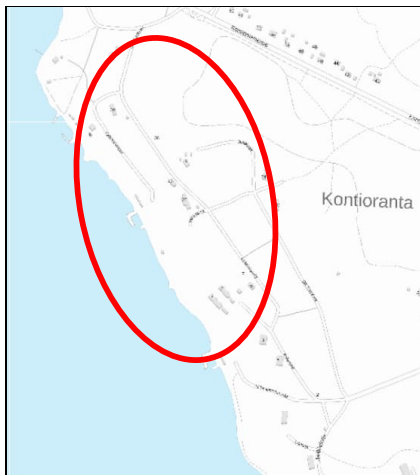
Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta osoittaa Olli Tiäsentien pohjoisreunalle suojaviheralue sekä saada rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelin 708 pohjoisosa paremmin saavutettavaksi ja rakennettavaksi jatkamalla Saunakujaa urheilu- ja virkistysalueen (VU) eteläreunaan. Tavoitteena jakaa vielä rakentumaton korttelin 708 pohjoisosa kolmeksi erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi. Kulku uusille erillispientalojen korttelialueen tonteille osoitetaan jatkettuna Saunakujan osalta.

16.5.2024

Suunnittelualue ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee entiselle varuskunnan asuntoalueelle laadittua asemakaavan muutosta ja laajennusta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.10.2016. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehdystä valituksesta johtuen kaava sai koko alueelle lainvoiman vasta vuonna 2018. Korttelin 708 kaavan mukaisille tonteille 1 ja 2 tehtiin 2019 ohjeellinen tonttijaon muutos siten, että tonteista 1 ja 2 muodostettiin tontit 6, 7 ja 8.

Kaavamuuotos koskee kiinteistöjä 276-402-5-129, 276-402-5-143, 276-402-5-149, 276-402-5-156, 276-402-5-163, 276-402-5-164, 276-402-5-169, 276-402-5-179, 276-402-5-181, 276-402-5-186, 276-412-62-11 ja 276-412-72-2.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja raja. *us.*

Nykyinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

16.5.2024

Maakuntakaava

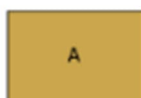


Kuva 2. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ellipsikuviolla.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.9.2020 ja sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaava 2040:n lisäksi voimaan on jäänyt 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Kyseessä on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaisuusmaakuntakaava

Maakuntahallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaiheen, jonka pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaava 2040:n 1. vaiheen 13.6.2022. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä tuli määräaikaan mennessä yksi kunnallisvalitus. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus määräsi 26.9.2022 maakuntakaavan tulemaan voimaan valituksesta huolimatta (MRL 201 §).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualueetta tai sen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:



Taajamatoimintojen alueet (A)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemarkinnällä

16.5.2024

osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.



Virkistysalue (V)

Virkistysaluemerkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä, viherverkon kannalta erityisen tärkeitä ulkoilu-, retkeily- ja virkistysalueita sekä Kontiorannan ampumahiihtostadionin alue. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja vapaaajan asuntorakennuspaikkoja. Alueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, pois lukien Kontiorannan ampumahiihtostadionin sekä Ruunaan alue, joissa on oma rakentamismääräys. Virkistyskohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä virkistyskäytön ja/tai luontomatkailun sekä olemassa olevia että kehitettäviä kohteita. Virkistyskohteilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön ja/tai luontomatkailun kehittämiseen sekä ympäristöarvojen säilyttämiseen viherverkon kokonaisuus huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytyksiä seudullisten virkistyskäytön verkostojen toteutumiselle sekä ottaa huomioon alueen liittyminen maakunnalliseen ulkoilureittiverkostoon.

16.5.2024

Rakentamismääräys

Kontiorannan ampumahiihtostadionin ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueelle saa rakentaa ulkoilu-, urheilu- ja virkistyskäyttöä varten tarkoitettuja tai ampumahiihtostadionin toimintaa tai sen palveluja tukevia rakennuksia kuten matkailu- ja maajoitusrakennuksia.

Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia viheryhteyksiä. Yhteydet nitovat seudulliset virkistysalueet toisiinsa ja mahdollistavat ensisijaisesti ihmisten liikkumisen niiden välillä, mutta toimivat samalla toissijaisesti myös ekologisina yhteyksinä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta alueellinen viheralueiden muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks)

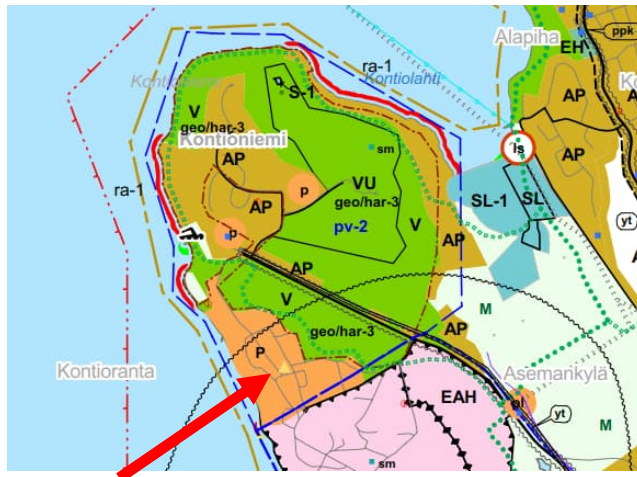
Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

16.5.2024

Joensuun seudun yleiskaava 2020



Kuva 3. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.

Kaava-alueella on voimassa viiden kunnan yhteistyössä laadittu ja 29.12.2009 vahvistettu Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualueetta koskevat seuraavat Joensuun seudun yleiskaavamerkinnot:

P

Palvelujen ja hallinnon alue (P)

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita.

Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.

V

Virkistysalue (V)

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.

16.5.2024

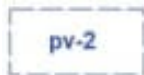
**Suunnittelutarvealue (suunn)**

Merkinnällä on osoitettu alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueet ovat joko -jo taajaan rakennettuja kaavoittamattomia alueita (MRL 16.1 §) tai

- alueita, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä (MRL 16.3 §).
- alueita, joilla erityisten ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen haitalliset ominaisuudet, MRL 16.3 §) tai
- alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen ympäristöarvot, MRL 16.3 §).

Suunnittelumääräys:

Alue määrätään MRL 16.3 §:n perusteella suunnittelutarvealueeksi 10 vuodeksi laskettuna siitä ajankohdasta, kun tämä yleiskaava tulee voimaan. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m².

**Pohjavesialue**

Vedenhankinnan kannalta tärkeä (1.lk) tai muu tärkeä (2.lk) pohjavesialue

Suunnittelumääräys

Pohjavesien muodostumisalueille ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat pohjavesien pilaantumiseriskin.

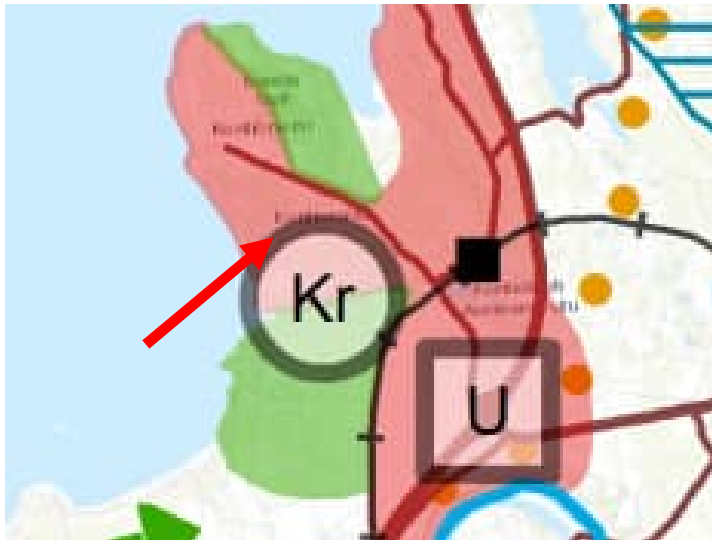
Joensuun seudun yleiskaava 2040

Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 46 §:n mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Kaava korvaa samalla alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaava 2020:n. Kontiolahden kunnanvaltuusto on 19.6.2023 (37 §) omalta osaltaan päättänyt kaavan käynnistämisestä.

Aloitusvaiheen asiakirja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.–4.3.2024.

16.5.2024

Strateginen yleiskaava



Kuva 4. Ote Kontiolahden kunnan strategisesta yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.

Kontiolahden kunta on laatinut strategisen yleiskaavan 2040, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten yleiskaavojen kanssa ja on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa kesällä 2019. Siinä suunnittelualueita tai sen lähialueita koskevat seuraavat kaavamerkinnot:



Tiivistettävät taajamat

Aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kunta hankkii alueelta raakamaan asemakaavoitusta varten.



Kontiorannan ja ampumahiihtostadionin kehittämiskohde

Kontiorannasta kehitetään ampumahiihtostadionin kanssa viihtyisä asuin-, työpaikka- sekä virkistys- ja matkailualue.

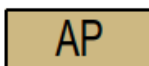
16.5.2024

Asemakaava

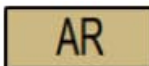


Kuva 5. Ote Kontiorannan alueen asemakaavasta v. 2016. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella kokoviivalla.

Voimassa olevassa Kontiorannan varuskunta-alueen entisen asuinalueen asemakaavassa (tullut voimaan 5.3.2018) suunnittelualueella on seuraavat tärkeimmät kaavamerkinnot:



Asuinpientalojen korttelialue (AP).



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

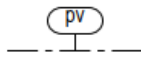


Puisto (VP).



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

16.5.2024



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm jätevesien imeyttäminen), joista voi olla Ympäristösuojelulain 1 luvun 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) vastaisia seurauksia. Lisäksi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain 3 luku (luvanvaraiset vesitaloushankkeet).

Arvioitavat vaikutukset (MRL 9§ ja MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa.

Kaavamuutosaluetta koskevassa suunnittelussa selvitetään ja arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9 §:n edellyttämässä laajuudessa. Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat:

- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään Kontioniemen osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä:

- Kontiorannan asemakaava-alueen luontoselvitys 2013
- Kontioniemi, Rakennus- ja kulttuurihistoriallinen selvitys
- Kontioniemen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2014

Osalliset

MRL 62 § edellyttää, että osallisille on annettava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

16.5.2024

Tämän kaavamuutoksen keskeisimpiä osallisia ovat:

- alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kontiolahden kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Kontioniemen kyläyhdistys r.y.

Vuorovaikutuksen järjestäminen ja tiedottaminen

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja kunnan ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asiakirjoineen asetetaan virallisesti nähtäville kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehti Karjalaisessa. Kaavaehdotuksen kanssa menetellään samoin.

Kaava-aineisto pidetään nähtävillä Kontiolahden kunnan kotisivuilla ja aineisto pyritään pitämään esillä koko hankkeen ajan kunnan teknisellä osastolla. Myös yhteyshenkilöiltä saa tietoa suunnittelun etenemisestä.

Kaavan vaikuttavuus on arvioitu vähäiseksi, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei järjestetä erikseen yleisötilaisuutta.

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

Aikataulu

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen Kruununrannan alueelle 08.04.2024 § 88. Lisäksi kaavamuutos on nostettu esille kunnan kaavoituskatsauksessa ensimmäisen kerran vuonna 2020.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (KH 08.04.2024 § 88).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville kevään 2024 aikana.

Kaavaluonnos tulee nähtäville kesällä/alkusyksyllä 2024.

Kaavaehdotus tulee nähtäville loppusyksyllä 2024.

Kaava tulee valtuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2024.

16.5.2024

Lisätietoja

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Marja-Liisa Sykkö
maankäyttöpäällikkö
p. 0400 491 791

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Johanna Kettunen
maankäytön suunnittelija
p. 050 566 6973

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Leena Sipilä
suunnitteluavustaja
p. 0400 621 001