

Kontiolahden kunta

Kivirannan ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.10.2024



Puson kylän kiinteistöt 276-408-45-24 **Kiviranta** ja 276-408-20-32 **Torvivaara**

Sisällysluettelo:

- 1. Suunnittelualueet, niiden sijainti ja nykytilanne**
 - 1.1. Maisema ja luonto**
 - 1.2. Rakennettu ympäristö**
- 2. Suunnittelun tavoitteet ja ranta-asemakaava-alueiden raja**
- 3. Alueita koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat ja selvitykset**
 - 3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
 - 3.2. Maakuntakaava**
 - 3.3. Yleiskaava**
 - 3.4. Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040**
 - 3.5. Asemakaava**
 - 3.6. Muinaisjäännökset**
 - 3.7. Muut suunnitelmat ja selvitykset**
- 4. Rakennusjärjestys**
- 5. Pohjakartta**
- 6. Arvioitavat vaikutukset**
- 7. Suunnittelun käynnistäminen**
- 8. Osalliset**
- 9. Osallisten vuorovaikutuksen järjestäminen ja ranta-asemakaavan laatimisen vaiheet sekä aikataulu**
- 10. Yhteystiedot**

Kontiolahden kunta

Kivirannan ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 § mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoitustyön ajan nähtävillä Kontiolahden kunnan kaavoitusyksikön ilmoitustaululla osoitteessa Keskuskatu 8 B, 81100 Kontiolahti.



1. Suunnittelualueet, niiden sijainti ja nykytilanne

Suunnittelualueisiin kuuluu kahden erillisen kiinteistön aluetta Kontiolahden kunnan pohjoisosissa. Ne sijaitsevat Herajärven ja Pusonjärven rannoilla, noin 40 km Kontiolahden kirkonkylältä ja noin 60 km Joensuusta pohjoiseen sekä noin 20 km etäisyydellä Koliilta. Suunnittelualueet sijaitsevat vajaan 2 km päässä toisistaan. Alueiden sijainti on esitetty oheisella kartalla.

Herajärven rannalla Puson kylässä sijaitseva kiinteistö 276-408-45-24 **Kiviranta** on kooltaan 3,993 ha. Kiinteistö on rekisteröity 7.8.1963. Rantavivaa on noin 450 m. Kiinteistön jakaa

kahteen osaan sen läpi kulkeva Kivirannan yksityistie, tieoikeuden leveys 12 m. Kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin ilmenevät liitteenä olevasta kiinteistörekisteriotteesta ja -kartasta.

Pusonjärven rannalla Puson kylässä sijaitseva kiinteistö 276-408-20-32 **Torvivaara** kostuu kahdesta palstasta. Pienempi kolmiomainen palsta sijaitsee kauempana rannasta Pusonjärvestä Herajärveen laskevan Pusonjoen toisella puolella. Kiinteistö on kooltaan yhteensä 29,25 ha. Kiinteistö on rekisteröity 21.6.1952. Rantaviivaa on noin 260 m. Kiinteistön rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset sekä osuudet yhteisiin alueisiin ilmenevät liitteenä olevasta kiinteistörekisteriotteesta ja -kartasta.

1.1. Maisema ja luonto

Kiinteistön **Kiviranta** läpi kulkeva tie jakaa sen tien yläpuolella olevaan metsäiseen rinteeseen sekä tien rannan puolella olevaan osaksi näkymiltään avoimeen rantavyöhykkeeseen.

Kiinteistölle **Torvivaara** tulevan tien varrella on hakkuuaukeita, samoin rantaa kohti laskeva rinne on avointa. Suuri osa alueesta ja pohjoispuolen rinne ovat noin 15-vuotiasta taimikkoa. Alueen keskiosat, entisen pellon kohdalla, ovat kasvillisuudeltaan rehevämpiä. Alueen rannalla kasvaa vankkaa sekapuustoa.

1.2. Rakennettu ympäristö

Herajärven länsipuolen Hukkalahden rannalla sijaitsevan kiinteistön **Kiviranta** pohjoisosassa on 1960-luvulla rakennettu omakotitalo piharakennuksineen ja pihapiireineen. Muilta osin alue on rakentamaton. Kiinteistön pohjois- ja eteläpuolella on rakennettua ympäristöä.

Pusonjärven itärannalla, Antinvalkaman kohdalla sijaitseva kiinteistö **Torvivaara** on rakentamaton. Se on ojitettu keskeisiltä osiltaan, entisen pellon alueelta. Lähellä rantaa, ojan vieressä on vanha sortunut kalavaja.

2. Suunnittelun tavoitteet ja ranta-asemakaava-alueiden rajaus

Tavoitteena on laatia ranta-asemakaava kahdesta osasta koostuvalle alueelle, kiinteistöjen **Kiviranta** ja **Torvivaara** ranta-alueille.

Edelleen tavoitteena on selvittää alueiden soveltuvuus vapaa-ajan asuntojen rakentamiseen sekä rakentamisen edellytykset yksityiskohtaisemmin maaston, maaperän sekä maiseman kannalta.

Suunnittelualueita koskevat yleispiirteisemmät kaavat sekä muut suunnitelmat ja selvitykset ovat ohjeena kaavaa laadittaessa ja niiden sisältö ja tavoitteet otetaan huomioon.

Ranta-asemakaava-alueet rajataan lähtökohtaselvitysten ja maastokäyntien perusteella, kaavan laatimisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkempi pohjakartta kaavan laatimista varten on laadittu koko kiinteistöstä Kiviranta sekä kiinteistön Torvivaara osalta noin 300 m rannasta ulottuvalle alueelle.

Kaava-alueiden pinta-aloiksi on alustavien rajausten mukaisesti suunniteltu kiinteistö Kiviranta noin 4 ha ja kiinteistö Torvivaara noin 10 ha.

3. Alueita koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat ja selvitykset

MRL:n mukaan yleispiirteisemmät kaavat ovat ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempia kaavoja. Edelleen kaavojen laatimisen tulee perustua riittäviin selvityksiin.

3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- *varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,*
- *auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,*
- *toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä*
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Viimeisimmät tavoitteet on valtioneuvosto hyväksynyt vuonna 2017. Tavoitteisiin on aiempaa selvemmin liitetty vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtyminen, luonnon monimuotoisuuden tukeminen ja alueidenkäytön mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiseen.

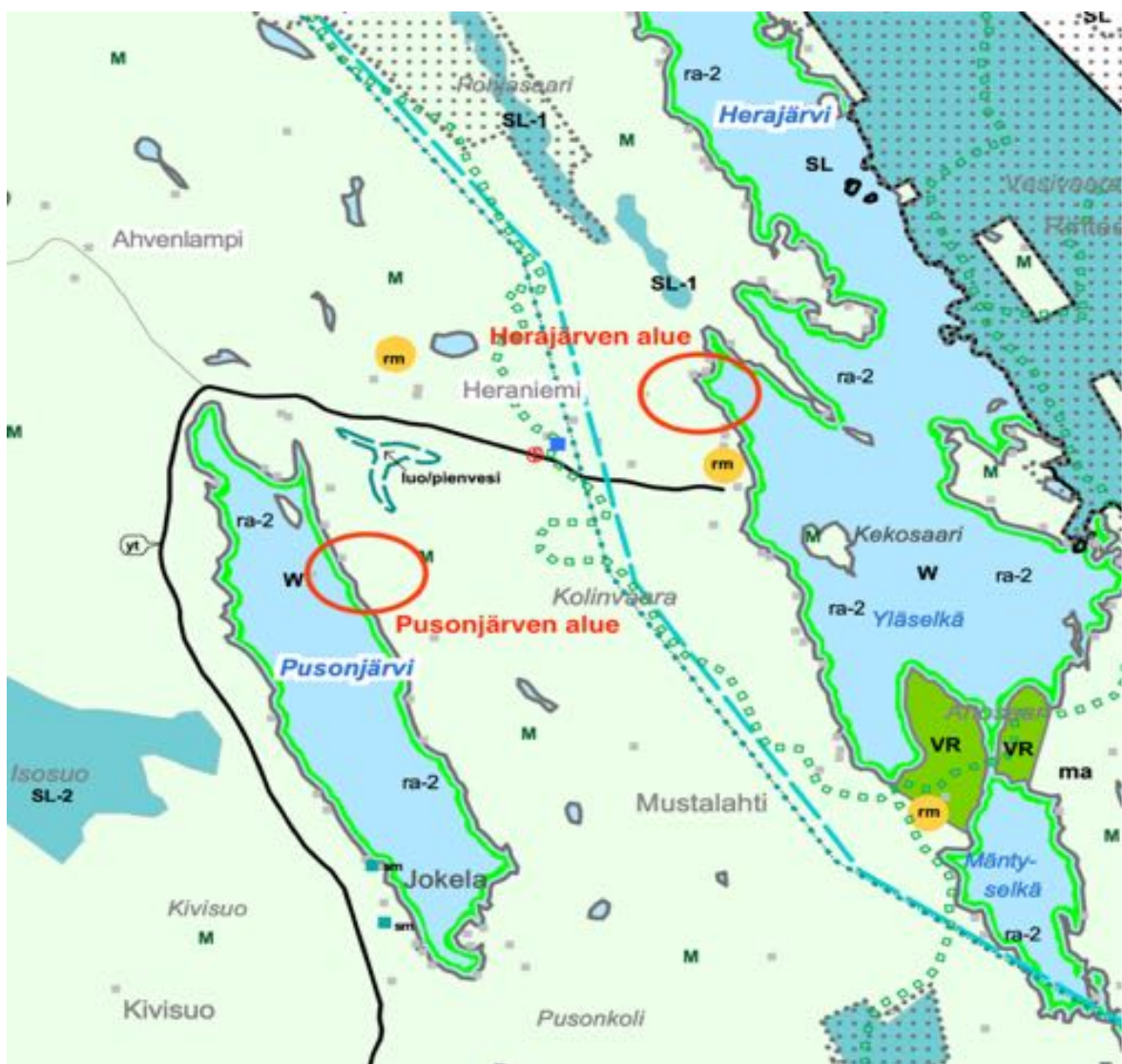
3.3. Yleiskaava

Yleis- ja osayleiskaavoissa suunnitellaan kuntien tai niiden osien yleispiirteistä maankäyttöä. Suunnittelualueilla on voimassa Enon, Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun, Polvijärven ja Pyhäselän yhteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 29.12.2009.

Koko yleiskaava-alueelle on rantojen suunnitteluun sekä mitoitusvyöhykkeisiin liittyen annettu yleisiä suunnittelumääräyksiä sekä kehittämistavoitteita.

Yleiskaavan mukaan ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnonympäristön kestävään käyttöön ja vesistön fysikaaliseen, kemialliseen ja ekologiseen tilaan, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen soveltumiseen maisemaan.

Yleiskaavan sisältöä on yksityiskohtaisemmin selostettu kaavaselostuksessa.



3.4. Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040

Valtuuston 10.6.2019 hyväksymällä Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040:llä ohjataan kunnan maankäytön suuria linjoja ja tuetaan kunnan strategisia linjauksia. Kaavassa määritellään kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet ja suunnat. Kaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Niitä ei näillä suunnittelualueilla ole.

3.5. Asemakaava

Asemakaavat ja ranta-asetmakaavat ovat kaavoitusjärjestelmän yksityiskohtaisimpia maankäytön suunnitelmia. Ranta-asetmakaavoja laaditaan yleensä maanomistajien aloitteesta. Voimassa olevan asemakaavan perusteella voidaan suoraan hakea rakennuslupia.

Nyt suunniteltaville alueille ei ole aiemmin laadittu asemakaavoja.

3.6. Muinaisjäännökset

Muinaismuistolain mukaisia alueita tai kohteita ei suunnittelualueilla tai niiden läheisyydessä ole tiedossa, (Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna, arkeologiset kohteet).

3.7. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Alueiden maisemahistoriaa on selvitetty maastokäyntien lisäksi mm. vanhojen karttojen avulla, (<https://vanhatkartat.fi/#12/62.73238/29.85747>).

Suunnittelualueille on tehty maastokäynnit alueiden maiseman ja luonnon nykytilanteen sekä rakentamisedellytysten selvittämiseksi 27.5.2022 yhdessä maanomistajan kanssa sekä 19.6.2023. Näistä tarkemmin kaavaselostuksessa.

Emätilaselvitykset kummallekin kiinteistölle on tehty Kontiolahden kunnan toimesta. Poikkileikkausajankohta on 1.7.1959.

4. Rakennusjärjestys

MRL:ssa rakennusjärjestyksen päätehtäväksi on asetettu paikallisten määräysten antaminen.

Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020. Rakennusjärjestyksen mukaan mm.:

Uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m² (0,5 ha).

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa 15 metrin päähän keski-vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista. Katetun terassin koko rantasaunoissa, jotka sijoitetaan 15–25 metrin päähän rannasta, saa olla enintään 15 m².

MRL:n 14 § mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat kuitenkin tietyin edellytyksin olla lähtökohtana ja ohjeena kaavaa laadittaessa sekä täydentämässä asemakaavojen määräyksiä.

5. Pohjakartta

MRL:n 54 a § mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Pohjakartta on suurimittakaavainen maastokartta. Pohjakartan ja sille laaditun asemakaavan yhdistelmää kutsutaan asemakaavakartaksi.

Tätä kaavahanketta varten pohjakartan on laatinut Suuntakartta Oy vuonna 2022. Kartta on hyväksytty kaavoituksen pohjaksi vuonna 2022.

6. Arvioitavat vaikutukset

Suunnitellun kaavan vaikutuksia arvioidaan maakuntakaavan sekä Joensuun seudun yleiskaava 2020 tavoitteiden ja niissä esitettyjen alueita koskevien kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteella.

Vaikutuksia arvioidaan myös alueen tämänhetkisiin ympäristöarvoihin ja nykyiseen maankäyttöön liittyen. Näitä on selvitetty maastokäyntien sekä kartta- ja ilmakuvatarkastelun avulla. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan.

Vaikutuksia arvioidaan ja tulokset esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa. Arvioinnin kohteita ovat mm.:

rakennettu ympäristö,
kulttuuriympäristö,
taajamarakenne,
liikenne,
tekninen huolto,
luonto ja luonnonympäristö ja maisema.

7. Suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja. Kaavan laatijaksi on valittu Arkkitehdit OK Oy / Osmo Karttunen, arkkiehti SAFA.

Kontiolahden kunnan mukaan lisärakentaminen alueille edellyttää yksityiskohtaisemman kaavan laatimista, ranta-asemakaavaa, sekä rakentamisedellytysten tarkempaa selvittämistä.

Maaomistaja ja suunnittelija ovat neuvotelleet kaava-asiasta 1.4.2022 Kontiolahden kunnan maankäyttöpäällikön Marja-Liisa Sykön kanssa. Neuvotteluisa on päädytty siihen, että hankkeesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ranta-asemakaavaluonnos, joiden pohjalta hanke saatetaan kunnan hallinnolliseen käsittelyyn.

Myös maastokäynnin yhteydessä 19.6.2023 keskusteltiin kaavan laatimisesta maankäyttöpäällikön kanssa.

8. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Tämän ranta-asemakaavan laatimisvaiheissa osallisia ovat mm.:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja naapurit.
- Ympäristön elinkeinojen harjoittajat
- Kunnan jäsenet
- Kyläyhdistys
- Pohjois-Karjalan ELY -keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Kontiolahden kunta
- Pohjois-Karjalan Sähkö Oyj

9. Osallisten vuorovaikutuksen järjestäminen ja ranta-asemakaavan laatimisen vaiheet sekä aikataulu

Aloitus, vireille tulo, valmistelu- ja luonnosvaihe 2022 - 2023

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaavan laatimisesta neuvotellaan Kontiolahden kunnan kanssa.

Kunta hoitaa kaavan hallinnollisen käsittelyn.

Kaavan laatimiseksi tehdään riittävät selvitykset.

Laaditaan pohjakartta tarkemmin suunniteltavia alueita varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos ja -selostus 2024

Mahdollisuudesta osallistua sekä esittää mielipiteitä eri kaavoituksen vaiheissa kerrotaan OASissa.

OASissa kerrotaan myös kaavan erilaisten vaikutusten arvioinnista.

Kontiolahden kunta asettaa OASin ja kaavaluonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta kuulutetaan.

Kunta pyytää tarvittaessa lausunnot OASista ja kaavaluonnoksesta viranomaisilta.

Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollista laatia kaavasta kirjallinen huomautus.

Kaavaehdotus ja -selostus talvi 2024 - 2025

Kunta käsittelee luonnosvaiheesta saadun palautteen.

Palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.

Kaavaehdotus selostuksineen asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta kuulutetaan.

Kunta pyytää tarvittaessa lausunnot kaavaehdotuksesta viranomaisilta.

Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollista laatia kaavasta kirjallinen muistutus.

Kaavaehdotuksen hyväksyminen kevät 2025

Kunta käsittelee kaavaehdotuksesta saadun palautteen.

Kunta tekee hyväksymispäätöksen kaavasta.

Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan.

Kaavan voimaan tulo kevät 2025

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei 30 päivän aikana ole tehty valituksia Itä-Suomen hallinto-oikeuteen voidaan ranta-asemakaava kuuluttaa voimaan tulleeeksi.

Kaavas suunnittelusta tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja paikallislehti Pielisjokiseudussa sekä kunnan ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.kontiolahti.fi.

Kaavatyön etenemisestä on mahdollista saada tietoa kunnan kotisivuilta osoitteesta www.kontiolahti.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus ja maankäyttö → Vireillä olevat kaavat.

10. Yhteystiedot

Kaavan hallinnollinen käsittely, Kontiolahden kunta, kaavoitus

Marja-Liisa Sykkö, maankäyttöpäällikkö, marja-liisa.sykko@kontiolahti.fi, 0400491 791

Kaavan laatija

Arkkitehdit OK Oy

Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA, osmo.karttunen@arkkitechditok.fi, 040 5530 353

Juhani Karilas, arkkitehti SAFA, Luk, juhani.karilas@gmail.fi, 050 517 3433

15.10.2024 Arkkitehdit OK Oy





Kuva 1. Kiviranta. Suunnittelualan ranta kuvattuna alueen pohjoisosasta, omakotitalon piha-alueelta.



Kuva 2. Kiviranta. Suunnittelualan ranta kuvattuna alueen pohjoisosasta, omakotitalon piha-alueelta.



Kuva 1. Torvivaara. Suunnittelualueen rantaa etelään päin.



Kuva 2. Torvivaara. Suurella osalla rantaa on pari metriä järven pinnasta kohoava rantatöyräs.