

Kontiolahden kunta

KIVIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Luonnos 15.10.2024



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

ARKKITEHDIT OK OY

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitettava alue:

Kontiolahden kunta, Puson kylä, kaksi aluetta Herajärven ja Pusonjärven rannalla, osat kiinteistöistä **Kiviranta** RN:o 276-408-45-24 ja **Torvivaara** RN:o 276-408-20-32

Vireilletulosta on tiedoitettu Kontiolahden kunnan kaavoituskatsauksessa 2022-2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto / kaavaluonnos nähtävillä pppkvvvv
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä pppkvvvv
Hyväksytty teknisessä lautakunnassa pppkvvvv
Hyväksytty kunnanhallituksessa pppkvvvv
Hyväksytty valtuustossa pppkvvvv
Tullut voimaan pppkvvvv

Yhteystiedot:

Kontiolahden kunta, kaavoitus,
Marja-Liisa Sykkö, maankäyttöpäällikkö, marja-liisa.sykko@kontiolahti.fi, 0400 491 791

Kaavan laatija Arkkitehdit OK Oy
Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA, osmo.karttunen@arkkitechditok.fi, 040 553 0353
Juhani Karilas, arkkitehti SAFA, Luk, juhani.karilas@gmail.fi, 050 517 3433

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueeseen kuuluu kahden erillisen kiinteistön aluetta Kontiolahden kunnan pohjoisosissa. Ne sijaitsevat Puson kylässä, Herajärven ja Pusonjärven rannalla, 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 kansilehdellä ja oheisella kartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kivirannan ranta-asemakaavan tarkoituksena on selvittää suunnittelualueiden soveltuvuus loma-asuntorakentamiseen sekä osoittaa mahdolliset rakennuspaikat ympäristön, maiseman, luonnon ja maaston olojen kannalta sopivimmille paikoille.

KONTIOLAHDEN KUNTA

KIVIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN KAAVASELOSTUS

LUONNOS 15.10.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.4 Tunnistetiedot
 - Kaavoitettava alue
 - Yhteystiedot
- 1.5 Kaava-alueen sijainti
- 1.6 Kaavan nimi ja tarkoitus

SISÄLLYSLUETTELO

LIITTEET

MUU AINEISTO

2 TIIVISTELMÄ

- 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
- 2.2 Ranta-asemakaava
- 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Maanomistus
- 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
 - 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
 - 3.2.3 Maakuntakaava
 - 3.2.4 Yleiskaavat
 - 3.2.5 Asemakaava
 - 3.2.6 Muinaisjäännökset
 - 3.2.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset
 - 3.2.8 Rakennusjärjestys
 - 3.2.9 Pohjakartta

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**
 - 4.3.1 Osalliset**
 - 4.3.2 Vireilletulo**
 - 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**
 - 4.3.4 Viranomaisyhteistyö**
 - 4.3.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet**
- 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**
- 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**
- 4.5 Ranta-asemakaavan ratkaisut ja kaavan vaikutukset**
- 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

- 5.1 Kaavan rakenne**
 - 5.1.1 Sisältö ja mitoitus**
 - 5.1.2 Palvelut**
- 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**
- 5.3 Aluevaraukset, tekninen huolto ja tiestö**
- 5.4 Kaavan vaikutukset**
- 5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.1 Toteuttamisen ohjaaminen, ajoitus ja seuranta**

Ranta-asemakaavakartta, -merkinnät ja määräykset

LIITTEET

- Liite 1.** Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta
- Liite 2.** Alueiden kiinteistörekisteri- ja -karttaotteet
- Liite 3.** Emätilatarkastelu
- Liite 4.** Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetmakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta vuonna 2022.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Kontioladen kunnan kaavoituskatsauksessa 2022-2023.

Kaavoituksen pohjakartta alueista on laadittu 29.9.2022.

Alueita koskevia yleispiirteisempiä kaavoja sekä muita suunnitelmia ja selvityksiä on käyty läpi vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Maastokäynnit alueille on tehty kesällä 2022 ja 2023.

Kaavoitustyön aikana on neuvoteltu kunnan kaavoituspäällikön sekä maanomistajan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto / luonnos ja kaavaselostus ovat nähtävillä pp.kk.2024.



2.2 Ranta-asetmakaava

Tavoitteena on ollut laatia ranta-asetmakaava kahdesta osasta koostuvalle alueelle, kiinteistöistä **Kiviranta** RN:o 276-408-45-24 Herajärven rannalla ja osalle kiinteistöistä **Torvivaara** RN:o 276-408-20-32 Pusionjärven rannalla.

Ranta-asemakaava-alueiden pinta-alat ovat **Kiviranta** 3,9930 ha ja **Torvivaara** 5,59 ha, Yhteensä kaavoitettavien alueiden pinta-alat ovat 9,583 ha. **Torvivaaran** kiinteistö on kahdessa palstassa, kiinteistön kokonaispinta-ala on 29,25 ha.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa on alueille osoitettu rakennuspaikkoja seuraavasti:

Kivirannan alue, yksi jo olemassa oleva omakotitalon rakennuspaikka sekä yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka

Torvivaaran alue, kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Lisäksi alueille on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteutuminen ja uusien loma-asuntojen rakentaminen tapahtuu nykyisen / uusien maanomistajien toimesta. Toteuttaminen voidaan aloittaa kun kaava on hyväksytty ja sen voimaantulosta on kuulutettu.

Tavoitteena on ollut selvittää alueiden soveltuvuus loma-asuntojen rakentamiseen ja osoittaa ranta-asemakaavassa lähtökohtien ja selvitysten perusteella mahdollinen rakentaminen ympäristön ja maiseman kannalta sopiville paikoille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavan alueen ja sen laajemman ympäristön suurmaisema, kallioperä, alueelle luonteenomaiset vaarajonot, tiestö, järvet ja saaret ovat voimakkaasti luode-kaakko suuntautuneita.

Vuoksen vesistöön kuuluva suurehko **Herajärvi** on pinta-alaltaan 8,8 km². Pituutta on 14 km ja leveys pääosin 0,5 - 1 km, suurin syvyys 36 m. Järvi on vaarajonojen rajaama ja monimuotoinen, saaria on useita. Laaja osa itäpuolen rakentamattomista rannoista kuuluu Kolin kansallispuiston alueeseen. Varsinkin järven pohjoisosien rannat ovat paikoin tiiviisti rakennettuja. Suunnitellun uuden rakennuspaikan kohdalla vastarannalle, pitkään ja kapeaan Kierinniemeen, on noin 300 m.

Samoin Vuoksen vesistöön kuuluva pienempi **Pusonjärvi** on kooltaan 165 ha. Pituus 3,4 km ja leveys pääosin 500 - 700 m. Syvin kohta 21 m. Järven itä- ja länsirannat ovat paljolti rakentamattomia, pohjois- ja eteläosissa on enemmän rakennettua ympäristöä, pääosin loma-asuntoja.

Suunniteltujen uusien rakennuspaikkojen kohdalla vastaranta on noin 620 metrin päässä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Herajärven länsipuolen Hukkalahden rannalla sijaitsevan **Kivirannan** läpi kulkeva yksityistie jakaa sen tien länsipuolella olevaan, Sammakkovaaran madaltuneen ja loiventuneen eteläpään rinnealueeseen sekä tien rannan puolella olevaan keskiosiltaan kapeaan rantavyöhykkeeseen. Rinnealueella kasvaa kypsä mäntyvaltainen talousmetsä.

Kivirannan rantavyöhyke on pohjoisosaltaan avoimehkoa, puistomaista ja rakennettua omakotitalon pihapiiriä. Rantavyöhykkeen keskiosa on rehevää rantaniittyä, pensaikkoa ja harvaa rantapuustoa. Tien ja rannan välisellä alueen eteläosalla on runsaasti isoja siirtolohkareita. Metsä on kypsää tiheähköä sekametsää, tien vieressä isohkoja haapoja. Alueen rantavyöhykkeeltä sekä tieltä avautuu maisema järvenselälle.

Pusonjärven itärannalla, Antinvalkaman kohdalla sijaitsevan **Torvivaaran** alue on suurelta osin noin 15 vuoden ikäistä kuusivaltaista taimikkoa. Alueelle tulevan tien varressa ja osittain puuttoman rinteiden kohdalla maaperä on kuivahkoa, paahteista, kivikkoista ja osin puutonta. Alueen itäosassa maasto nousee ja kallioperä on lähellä maanpintaa, paikoin näkyvissäkin. Alueen kapeahkolla rantavyöhykkeellä kasvaa kypsää sekametsää, vankkaa puustoa, mm. isohkoja haapoja. Alueen läpi kulkevan ojan viereisillä alueilla, entisen pellon alueella, maaperä on multaa, kosteampaa ja vesi nousee paikoin maan pinnalle; kasvillisuus on rehevää.

Rannassa, ojan vieressä on vanha osin luhistunut pieni hirsirakennus, joka on ilmeisesti ollut kalamajakäytössä. Kapeahkon rantavyöhykkeen länsi- ja keskiosan maaperä on moreenia ja rakentamiseen sopivaa. Rannasta, rantavyöhykkeeltä ja alueen korkeimmilta kohdilta avautuvat kauniit näkymät järvimaisemaan.

Torvivaaran alueelle 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. Alueen keskiosien läpi järveen laskee puromainen oja. Rannalta ja osin rinteiltä avautuu laajoja näkymiä järvimaisemaan.

Suunnittelualueille tehdyillä maastokäynneillä 27.5.2022 ja 19.6.2023 havaittiin seuraavat lintulajit. Lajit ovat tavanomaisia, mutta kuvastavat hyvin kahden suunnittelualueen ympäristöjen luonnetta luonnetta.

Kivirannan alue:

kalalokki
lapintiira
nuolihaukka
räkättirastas
peippo
pajulintu
käki
laulurastas
tiltalti

Alueella nähtiin myös nuori kyykäärme sekä sisilisko.

Torvivaaran alue:

kalalokki
rantasipi
varis
haarapääsky
punakylkirastas
västäräkki
leppälintu
lehtokerttu

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kivirannan alueen pohjoisosassa on 1960-luvulla rakennettu omakotitalo piharakennuksineen ja pihapiireineen. Muilta osin alue on rakentamaton.

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella naapurissa on vakituisesti asuttu kiinteistö. Alueen eteläpuolella on useita lomamökkejä sekä Heraniemen ja Koivuvaaran tilakeskukset rakennuksineen ja rantapeltoineen.

Torvivaaran alue on rakentamaton. Se on ojitettu keskeisiltä osiltaan, entisen pellon alueelta. Lähellä rantaa ojan vieressä on vanha sortunut kalastusvaja. Vanhat ojat yhdistyvät ja laskevat puromaisena alueen keskellä Pusonjärveen.

Kaavoitettavasta alueesta pohjoiseen, vähän matkan päässä Pusonjärven rannalla on useita vapaa-ajan asuntoja.

Kaavoitettavasta alueesta kaakkoon, pienen matkan päässä, on vahan pientilan rakennukset ja pihapiiri, nykyisin vapaa-ajan käytössä. Tilalle tulee sähkö.

Kummallakaan kaavoitettavalla alueella ei ole, eikä ole suunnitteilla kunnallistekniikan verkostoja.

Kivirannan omakotikiinteistö on liitetty alueelliseen sähköverkkoon.

E erityisiä palveluja alueiden lähiympäristössä ei ole tiedossa.

3.1.4 Maanomistus

Kaavassa mukana olevat alueet ovat yksityisomistuksessa yhdellä maanomistajalla.

Kaava-alueen naapurialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kivirannan alueen läpi kulkeva tie on yksityistie.

Kaava-alueisiin rajautuvat vesialueet ovat osakaskuntien yhteisomistuksessa.

Kaava-alueen kumpaankin kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset sekä osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin käyvät ilmi selostuksen liitteinä olevista kiinteistörekisteri- ja -karttaotteista.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleispiirteisemmät kaavat ovat ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempia kaavoja. Edelleen kaavojen laatimisen tulee perustua riittäviin selvityksiin.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

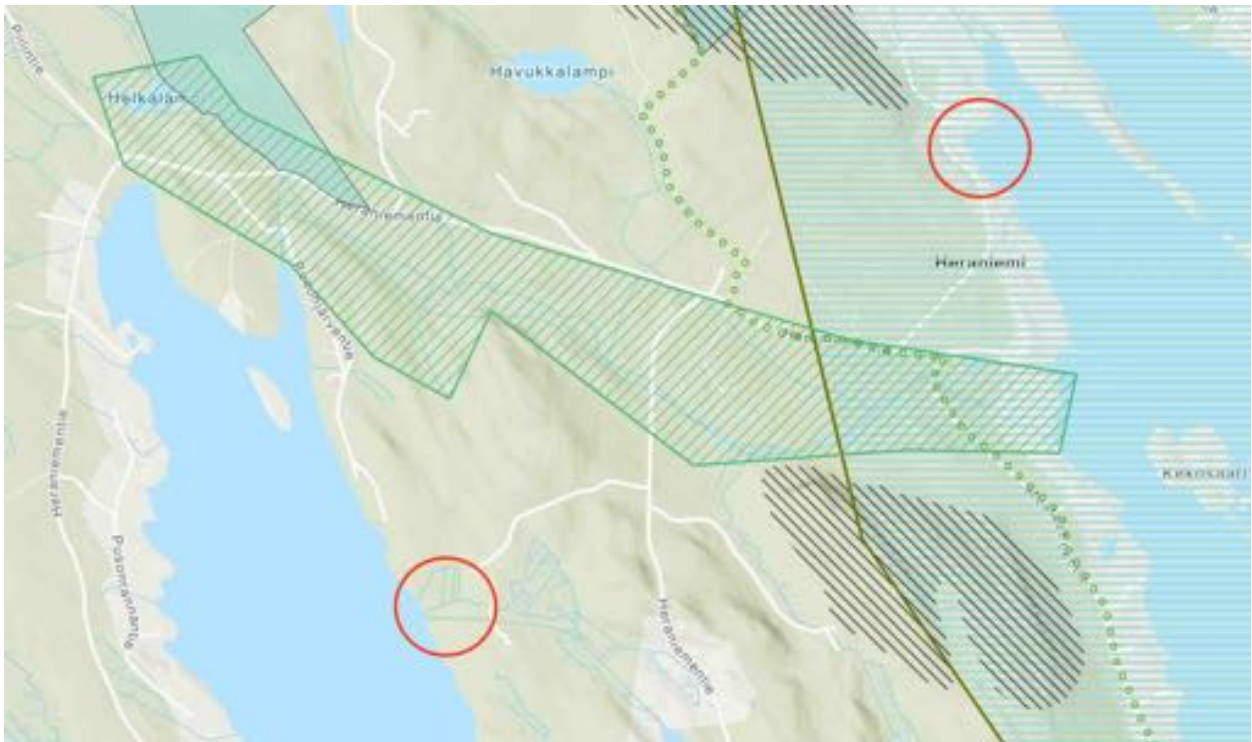
- *varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,*
- *auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,*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

Edellämainituista etenkin hyvän elinympäristön, kestävä kehityksen sekä luonnon monimuotoisuuden tavoitteet tulee ottaa huomioon myös tätä ranta-asemakaavaa laadittaessa sekä toteutettaessa.

3.2.3 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Kyseessä on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaisuusmaakuntakaava. Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021.



Kumpaakin suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan seuraavat yleismääräykset:

Rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Suunnittelusuositus

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoittamista tiiviimpää mitoittamista.

Herajärven rannalla olevat suunnittelualueet kuuluvat osana laajaan Kolin maisemat -alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv), (kartassa osoitettu ja rajattu sinisellä vaakaviivoituksella):

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv)

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Suunnittelumääräys Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Pusonjärven itärannoille ja suunnittelualueelle ei maakuntakaavassa ole osoitettu erityisiä aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

3.2.4 Yleiskaavat

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 seuraavanlaisia suunnittelumääräyksiä:

Rakentamisen ohjaaminen rantavyöhykkeellä

Kaikkia rantoja koskeva suunnittelumääräys:

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on alimman rakentamiskorkeuden osalta noudatettava ympäristöhallinnon määrittämiä vesistökohtaisia alimpia rakentamiskorkeuksia. Ne perustuvat kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvaveden korkeuteen (HW 1/100) lisättynä vesistön ominaispiirteistä johdetulla aaltoiluvarella. Rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle Rakentamismääräys: Rakennettaessa vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 5000 m².

Alle 10 000 m² kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m². Jos rakennuspaikan pinta-ala on alle 5000 m², saa rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.

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

Enintään 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rantasaunan terassin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunarakennuksen kerrosalasta.

Kehittämistavoitemerkinnät:

Ranta-alueiden yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua ohjaavat mitoitusvyöhykkeet Kaikkia rantojen mitoitusvyöhykkeitä koskeva suunnittelumääräykset: Mitoitusvyöhykkeet ohjaavat ranta-alueiden yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua mitoituksen osalta. Ne eivät ohjaa rakentamista kaavoittamattomille ranta-alueille eivätkä MRL 50 §:n tarkoittaman asemakaavan laatimista. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa osoitettavaa rakentamisen määrää on arvioitava selvittämällä tarkemmin mm. rakennettavuuteen ja ympäristöarvoihin liittyvät paikalliset olosuhteet erityisesti kahden mitoitusvyöhykkeen vaihettumiskohdassa. Ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota: luonnonympäristön kestävään käyttöön ja vesistön fysikaaliseen, kemialliseen ja ekologiseen tilaan, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen soveltumiseen maisemaan.

Rantarakentamista mitoitettaessa on jätettävä riittävän suuret yhtenäiset rantaalueet rakentamisesta vapaiksi yleiseen virkistykseen ja vesille pääsyyn. Suurvesistöalueilla tulee muunnetusta rantaviivan pituudesta jättää vapaaksi 60 %, paitsi rantakylien (atr) ja rantojenkäytön solmukohtien (rac) vaikutuspiirissä 50 %. Pienillä ja keskisuurilla vesistöillä vapaan rannan osuus on oltava suurempi vesistön ominaispiirteiden ja muiden paikallisten tekijöiden mukaisesti. Suurvesistöksi luetaan järvi, jonka pinta-ala on suurempi kuin 50 km², sekä Pielisjoki. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on huolehdittava

riittävästä yleiseen virkistykseen soveltuvien alueiden määrästä rannalla. Näiden alueiden on muodostettava käytön kannalta riittävän laajoja kokonaisuuksia.

Laaja merkintä molempien suunnittelualueiden rannoilla on ra-2:

Normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhyke (ra-2)

Vyöhykkeen piirissä olevilla rannoilla on keskimääräiset edellytykset rantavyöhykkeellä tapahtuvaan rakentamiseen verrattuna vastaavan tyyppisiin vesistöihin tai saman vesistön muihin osiin.

Molemmat suunnittelualueet laajalti ympäristöineen on osoitettu yleismerkinnällä M:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousalueina kaikki ne maaseutualueet, joille ei ole tarpeen osoittaa muuta käyttötarkoitusta.

Herajärven rannalla sijaitsevaa suunnittelualueita koskevat lisäksi laajoja alueita käsittävät rajaukset: sk-1 ja ma:

Merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (sk-1)

*Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kokonaisuus
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.*

Maisemallisesti arvokas alue (ma)

Merkinnällä on osoitettu maisema-aluejärjestelmän mietinnössä valtakunnallisesti arvokkaiksi osoitettuja maisema-alueita.

Suunnittelumääräys:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (sk-1) ja maisema-alueet (ma) määrätään MRL 16.3 § nojalla suunnittelutarvealueiksi 10 vuodeksi laskettuna tämän kaavan voimaantulosta. Valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön rakennettaessa on ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Edelleen kauempana Herajärven rannasta ja suunnittelualueesta on neliökatkoviivalla osoitettu kulkeväksi ohjeellinen ulkoilureitti:

Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan laajempia kuin paikallisia tarpeita palvelevia viheralueita yhdistäviä keskeisiä ulkoilureittejä.

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.

3.2.8 Asemakaava

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

Nyt suunniteltaville alueille tai niiden lähialueille ei ole aiemmin laadittu asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

3.2.9 Muinaisjäännökset

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

3.2.10 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Alueiden maisemahistoriaa ja maankäytössä tapahtuneita muutoksia 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 kartoittamiseksi 27.5.2022 yhdessä maanomistajan kanssa sekä 19.6.2023.

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

3.2.8 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 keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, milloin se jätevesien käsittelyn osalta on mahdollista. Katetun terrassin 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.

3.2.9 Pohjakartta

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

Tätä kaavahanketta varten pohjakartan mittakaavaan 2:2000 on laatinut Suuntakartta Oy vuonna 2022. Pohjakartan korkeuskäyrät ovat N2000 -järjestelmässä. Korkeuskäyrät ovat 1 m valein.

Kontiolahden kunnan kaavoituspäällikkö on hyväksynyt kartan kaavoituksen pohjaksi vuonna 2022.

Pohjakartan alueella ei sen valmistumisen ja hyväksymisen jälkeen ole tapahtunut kaavan laadinnan kannalta merkittäviä muutoksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rantarakentaminen Herajärven ja Pusonjärven rannoille edellyttää asemakaavan tai ranta-
asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatimistyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta syksyllä 2021. Maanomistaja on tilannut ranta-
asemakaavan laatimistyön Arkkitehdit OK Oy:ltä syksyllä 2021.

Kaavatyön käynnistämisestä neuvoteltiin kunnan kaavoituspäällikön, maanomistajan sekä kaavan
laatijan kesken käytiin 1.4.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä 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.

Osalliset on selvitetty myös liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tämän Kivirannan ranta-asemakaavan laatimisvaiheissa osallisia ovat mm.:

- Suunnittelualueen maanomistaja 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Kontiolahden kunnan kaavoituskatsauksesta 2022-2023 tiedottamisen yhteydessä. Kunnanhallitus hyväksyi 7.11.2022 kaavoituskatsauksen. Kunnan vuosittaiset kaavoituskatsaukset julkaistaan kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusmenettelyä kuvataan liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitustyön edetessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa tiedotetaan viranomaisia kaavasta ja järjestetään neuvottelut viranomaisten kanssa kaavoitustyön edetessä.

4.3.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä on esitetty ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa / ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista etenkin hyvän elinympäristön, kestävän kehityksen sekä luonnon monimuotoisuuden tavoitteet tulee ottaa huomioon myös tätä ranta-asemakaavaa laadittaessa sekä toteutettaessa.

Maakuntakaavan sekä yleiskaavojen osalta niiden näille alueille osoittamat määräykset, suositukset ja tavoitteet on esitetty selostuksen edellisissä kohdissa **3.2.3** ja **3.2.4**.

Edelleen tavoitteena on ollut **kartta- ja ilmakuvatarkastelun sekä maastokäyntien** perusteella osoittaa uudet rakennuspaikat ympäristön, maiseman ja luonnon sekä rakentamisen kannalta sopivimmille paikoille.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan laatijan ja osallisten tavoitteita asemakaavalle, mm. ympäristön laadulle, kuvataan kaavoitustyön edetessä.

4.5 Ranta-asemakaavan ratkaisut ja kaavan vaikutukset

Kaavassa esitetyt ratkaisut perustuvat lähtökohtatietoihin, tarkempaan kaavoituksen pohjakarttaan sekä ennen kaikkea paikalla tehtyihin maastokäynteihin.

Kaavan toteutuminen muuttaa ympäristöä paikallisesti. Rakentamisaikana aiheutuu jossain määrin häiriötä lähiympäristölle. Haitallista vaikutusta luontoon voidaan vähentää tekemällä rakennustöitä pääasiassa loppukesän - talven aikana.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoitustyön edetessä kuvataan työn aikana tehdyt kaavoitusta koskevat luottamuselinkäsittelyt ja päätökset hyväksymispäivämäärineen sekä niiden sisältöä tarpeen mukaan.

Kaavaselostukseen liitetään yhteenveto kaavasta esitetystä mielipiteistä ja kannanotoista.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan ratkaisut on esitetty ranta-asemakaavakartalla. Pienennös kaavakartasta sekä kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteinä.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne sekä aluevaraukset on esitetty ranta-asemakaavakartalla. Liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen käyvät ilmi selostuksen liitekartoista.

5.1.1 Sisältö ja mitoitus

Kivirannan alueella on rantaviivaa 480 m. Se voidaan suorutensa vuoksi laskea kokonaan mitoituksessa huomioon otettavaksi rantaviivaksi.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa on esitetty **Kivirannan** alueelle yksi jo olemassa oleva ja rakennettu rakennuspaikka merkinnällä **Erillispientalojen korttelialue AO** sekä yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka merkinnällä **Loma-asuntojen korttelialue RA-1**.

Rakennuspaikkojen osuus kaava-alueen rantaviivasta on 223 m. Vapaata rantaa on 257 m.

Torvivaaran alueella on rantaviivaa 258 m. Se voidaan muotonsa puolesta laskea kokonaan mitoituksessa huomioon otettavaksi rantaviivaksi.

Torvivaaran alueelle on luonnoksessa esitetty kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa merkinnällä **Loma-asuntojen korttelialue RA-1**.

Rakennuspaikkojen osuus kaava-alueen rantaviivasta on 108 m. Vapaata rantaa on 150 m.

AO -korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa 265 k-m²

RA-1 -korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa 400 k-m²

Koko alueen tilastotiedot selviävät liitteenä olevasta ranta-asemakaavan seurantalomakkeesta

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen tulevat vapaa-ajan asukkaat tukeutuvat kauempana sijaitseviin nykyisiin olemassa oleviin palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on selvittää suunnittelualueiden soveltuvuus loma-asuntorakentamiseen sekä osoittaa mahdolliset rakennuspaikat ympäristön, maiseman, luonnon ja maaston olojen kannalta sopivimmille paikoille siten, että luonnonympäristössä aiheutuu mahdollisimman vähän vaikutuksia. Ainoan alueella sijaitsevan rakennuspaikan tilanne vakiinnutetaan.

5.3 Aluevaraukset, tekninen huolto ja tiestö

Vesihuollon ja jätevesien osalta noudatetaan valtakunnallisia ja alueellisia haja-asutusalueiden määräyksiä, sekä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakennuspaikat eivät liity yleisiin verkostoihin.

Talousvesi rakennuspaikoille hankitaan rengaskaivosta, porakaivosta tai kantovetenä. Jos järvivettä käytetään talousvetenä tulee sen laatu selvittää.

Kiinteistöt liittyvät alueella toimivaan jätehuoltoon.

Kivirannan alueella on sen läpi kulkevalta yksityistieltä yhteys olemassa olevalle omakotitalolle sekä suunnitellulle uudelle rakennuspaikalle.

Torvivaaran alueella selvitetään ajoyhteydet rakennuspaikoille niiden lohkomisen yhteydessä tai myöhemmässä maanmittaustoimituksessa ja muodostetaan rasiteoikeudet yhteyksiä varten. Ajoyhteyksien sijainti kaavassa on ohjeellinen ja varaukset sijaitsevat maa- ja metsätalousalueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan toteutuminen muuttaa ympäristöä paikallisesti. Rakentamisaikana aiheutuu jossain määrin häiriötä lähiympäristölle. Haitallista vaikutusta luontoon voidaan vähentää tekemällä rakennustöitä pääasiassa loppukesän - talven aikana.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kivirannan ranta-asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty selostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen, ohjaaminen, ajoitus ja seuranta

Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen ja sen ajoittuminen toteutuu maanomistajan päätösten sekä loma-asunnon rakennuspaikkojen kysynnän mukaan.

Ranta-asemakaava kaavamääräyksineen ohjaa yksityiskohtaisena kaavana alueen rakentamista. Kaavaan liitetään yleispiirteiset rakentamistapaohjeet.

Kunnan rakennusvalvonta sekä ympäristötoimi valvovat ja seuraavat kaavan ja rakentamisen toteutumista.

RANTA-ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSINEEN

LIITTEET

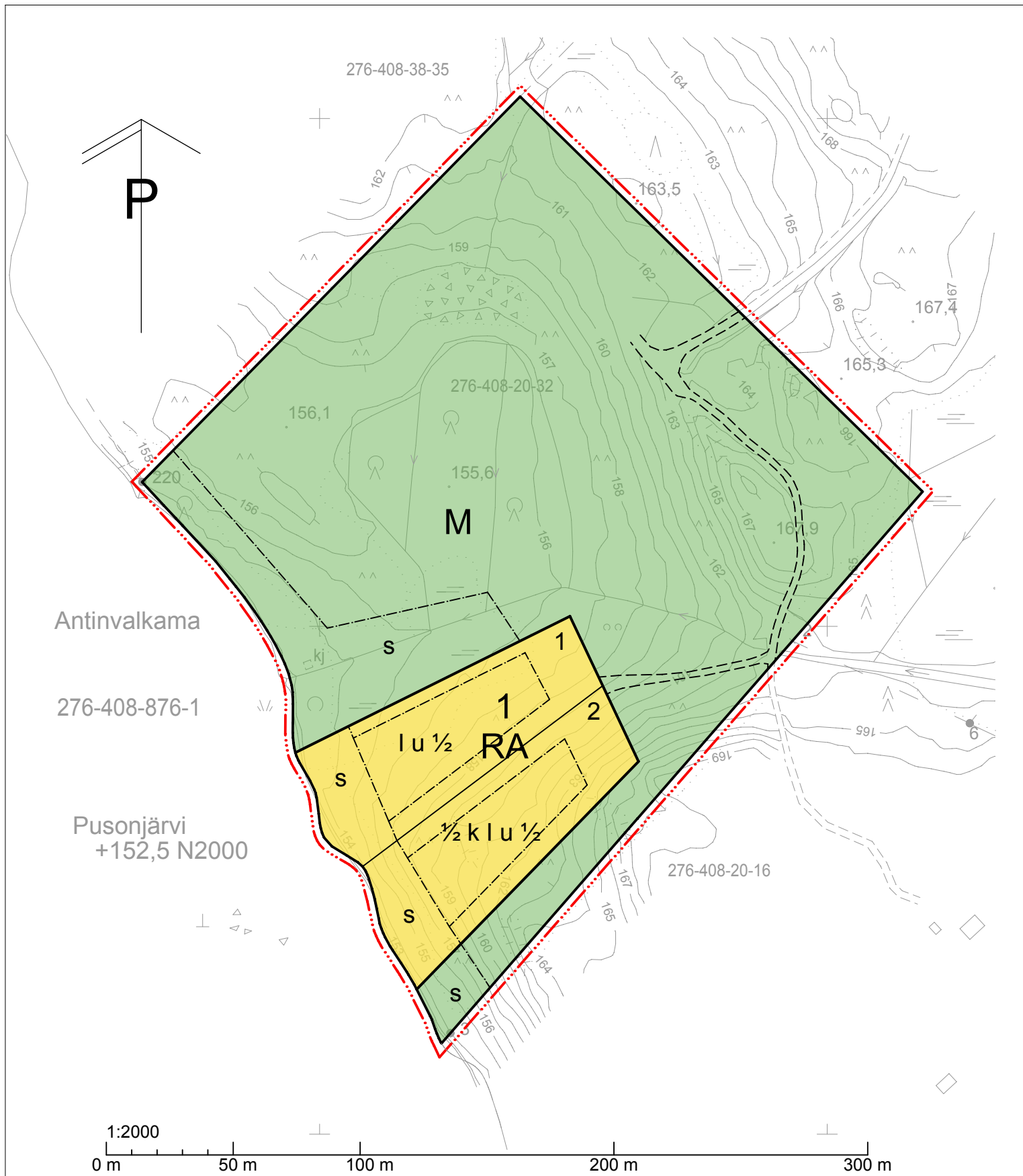
Liite 1. Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta

Liite 2. Alueiden kiinteistörekisteri- ja -karttaotteet

Liite 3. Emätilatarkastelu

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake -Liitetään aineistoon myöhemmin

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma -Liitetään aineistoon myöhemmin



Ranta-asemakaavan pohjakartta 1:2000
Mittausluokka 3

Kartan laatija

Suuntakartta Oy Joensuu

Kunta KONTIOLAHTI

Laserkeilaus

2018

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK30

Kylä 408

Kartoitus

2022

Korkeusjärjestelmä N2000

Tila osa tilasta 276-408-20-32

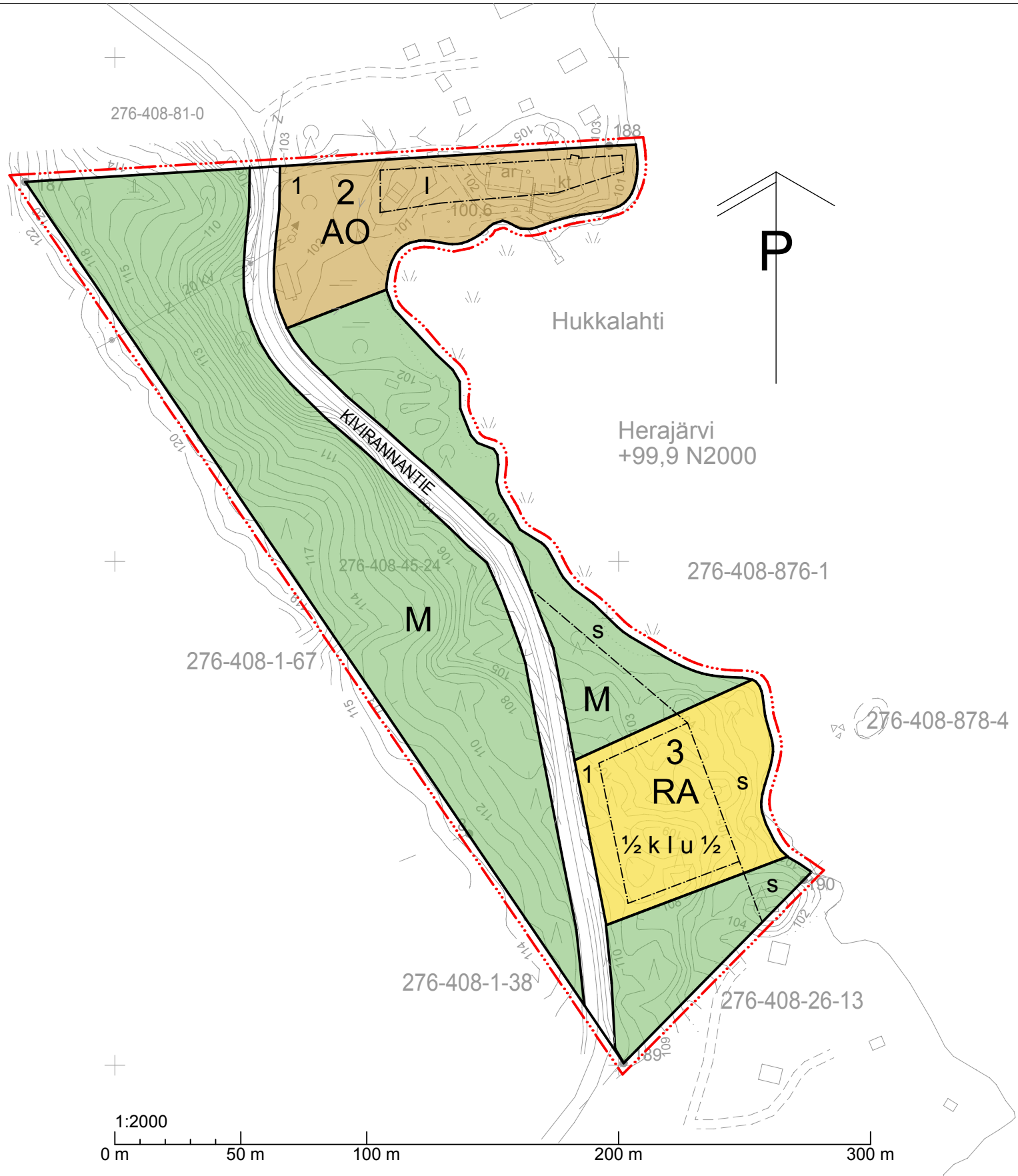
Kartoitusmenetelmä

Alkuperäispiirroset k+r+p

LASERKEILAUS JA MAASTOMITTAUS

Maakunta POHJOIS-KARJALA

Kartta hyväksytty



Ranta-asemakaavan pohjakartta 1:2000 Mittausluokka 3		Kartan laatija Suuntakartta Oy Joensuu			
Kunta	KONTIOLAHTI	Laserkeilaus	2018	Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK30
Kylä	408	Kartoitus	2022	Korkeusjärjestelmä	N2000
Tila	276-408-45-24	Kartoitusmenetelmä	Alkuperäispiirroksset k+r+p		
Maakunta	POHJOIS-KARJALA	LASERKEILAUS JA MAASTOMITTAUS			
		Kartta hyväksytty			

KONTIOLAHDEN KUNTA



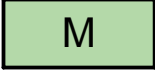


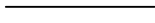

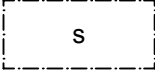
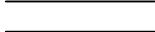
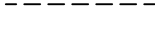
KIVIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS 15.10.2024

1:2000

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä Tornivaara RN:o 276-408-20-32 Pusojärven rannassa.
Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä Kiviranta RN:o 276-408-45-24 Herajärven rannassa.
Muodostuu korttelialueita sekä maa- ja metsätalousaluetta

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m ² suuruisen asuinrakennuksen, enintään 35 k-m ² suuruisen saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m ² .
	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan 30 k-m ² , saunan sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Rakennuspaikatte toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 m ² tai 8 % rakennuspaikan pinta-alasta.
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Rakentaminen sekä avohakkuu on kielletty.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Rakennuspaikan ohjeellinen raja.
3	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Suojeltava alueen osa, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena ja monimuotoisena.
	Tiealue.
KIVIRANNANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Sijainniltaan ohjeellinen pääsytie.

Liite 1. Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta



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



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



Kuva 3. Kiviranta. Suunnittelualueen läpi rannan suuntaisesti kulkeva yksityistie. Kulkuyhteys suunnitellulle tontille mahdollinen kulkijoiden ja hiekkakasan kohdalta.



Kuva 4. Kiviranta. Rantamaisemaa lahdenpohjukkaan alueen keskiosasta.



Kuva 5. Kiviranta. Alueen läpi rantavyöhykkeellä kulkeva vanha metsittynyt kulkuyhteys. Näkymä mahdolliselle rakentamisen paikalle.



Kuva 6. Kiviranta. Suunniteltua tonttia tieltä katsottuna. Osaksi lohkareinen maasto on luonteenomaista alueen tälle osalle.



Kuva 1. Torvivaara. Suunnittelualueen ranta etelään päin.



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



Kuva 3. Torvivaara. Alueen pohjoispuolelta hakkuualueen / taimikon läpi tuleva tieyhteys.



Kuva 4. Torvivaara. Suurella osalla aluetta on noin 15-vuotiasta tiheää taimikkoa.



Kuva 5. Torvivaara. Alueen parinkymmenen metrin levyisellä rantavyöhykkeellä kasvaa vankkaa sekalajista puustoa.



Kuva 6. Torvivaara. Alueen keskiosien kautta ja entisen pellon sekä rinteiden ojitetuilta alueilta vedet laskevat puomaisen ojan kautta järveen.



Kuva 7. Torvivaara. Lähellä rantaa, puromaisen ojan vieressä on pieni vanha luhistunut kalamaja.



Kuva 8. Torvivaara. Eteläisemmän tontin rakentamiseen suunniteltua aluetta.



Kuva 9. Torvivaara. Pohjoisemman tontin rakentamiseen suunnitellulla rinteellä kallio on lähellä maanpintaa ja paikoin näkyvillä.