

Kontiolahden kunta

Kivirannan ranta-asemakaava

Selostus

Ehdotus 1.4.2025



Ilmakuva

Puson kylän kiinteistö 276-408-45-24 **Kiviranta** ja
osa kiinteistöstä 276-408-20-32 **Torvivaara**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitettava alue:

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

Vireilletulosta on tiedotettu Kontiolahden kunnan kaavoituskatsauksessa 2022-2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto / kaavaluonnos nähtävillä 3.12.2024 - 30.1.2025

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä pppkvvvv

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa pppkvvvv

Hyväksytty kunnanhallituksessa pppkvvvv

Tullut voimaan pppkvvvv

Yhteystiedot:

Kontiolahden kunta, kaavoitus,

Marja-Liisa Sykkö, maankäyttöpäällikkö, marja-liisa.sykkko@kontiolahti.fi, 0400 491 791

Kaavan laatija Arkkitehdit OK Oy

Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA, osmo.karttunen@arkkitehditok.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 Kolilta. Suunnittelualueet sijaitsevat vajaan 2 km päässä toisistaan. Alueiden sijainti on esitetty kansilehden ilmakuvasa ja oheisella kartalla.

Sijaintikartta



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

EHDOTUS 1.4.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
SISÄLLYSLUETTELO	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Ranta-asemakaava	6
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.3 Maakuntakaava	11
3.2.4 Yleiskaavat	12
3.2.5 Asemakaava	15
3.2.6 Muinaisjäännökset	15
3.2.7 Muut suunnitelmat ja selvitykset	15
3.2.7 Rakennusjärjestys	15
3.2.9 Pohjakartta	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16

	5
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo ja käynnistäminen	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.3.5 Ranta-asemakaavan tavoitteet	17
4.3.6 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.3.7 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 Ranta-asemakaavan ratkaisut ja kaavan vaikutukset	19
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3 Aluevaraukset, tekninen huolto ja tiestö	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 Toteuttamisen, ohjaaminen, ajoitus ja seuranta	21
RANTA-ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSINEEN	21
LIITTEET	21

Liite 1. Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta

Liite 2. Alueiden kiinteistörekisteri- ja -karttaotteet

Liite 3. Kiinteistön Kiviranta emätilatarkastelu

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 6. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asetakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta vuonna 2022.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu Kontiolahden kunnan kaavoituskatsauksessa 2022-2023.

Kaavoituksen pohjakartat alueista on laadittu 29.9.2022. Pohjakartat on hyväksytty 13.5.2025.

Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 4.11.2024

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 19.6.2023 sekä Teams-neuvottelussa 10.3.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto / luonnos ja kaavaselostus olivat nähtävillä 3.12.2024-30.1.2025.

Kunta pyysi lausunnot OASista ja kaavaluonnoksesta. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet niihin liitteenä.

2.2 Ranta-asetakaava

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

Ranta-asetakaava-alueiden pinta-alat ovat **Kiviranta** 3,993 ha ja **Torvivaara** 5,59 ha, Yhteensä kaavoitettavien alueiden pinta-alat ovat 9,583 ha.
Torvivaaran koko kiinteistö on kahdessa palstassa, pinta-ala yhteensä on 29,25 ha.

Ranta-asetakaavaluonnoksessa on alueille osoitettu rakennuspaikkoja seuraavasti:
Kivirannan alue, yksi jo olemassa oleva omakotitalon rakennuspaikka sekä yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka.
Torvivaaran alue, yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka.

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 luoteeseen – kaakkoon 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 kohdalta 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 länsipuolella olevaan, Sammakkovaaran madaltuneen ja loiventuneen eteläpäähän rinnealueeseen sekä rannan puolella olevaan keskiosiltaan kapeaan rantavyöhykkeeseen. Rinnealueella kasvaa kypsää mäntyvaltaista talousmetsää.

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. Vanhempaa lehtipuuvaltaista puustoa kasvaa alueen keskellä entisen pellon alueella. Alueelle tulevan tien varressa ja 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. 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-vuotiaista 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.

Alueen luontoa ja maisemaa selvitettiin suunnittelualueille tehdyillä maastokäynneillä 27.5.2022 ja 19.6.2023. Tällöin mm. havaittiin seuraavat lintulajit. Lajit ovat tavanomaisia, mutta kuvastavat hyvin kahden suunnittelualueen ympäristöjen 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

Liito-orava on Suomessa luokiteltu uhanalaiseksi / vaarantuneeksi (VU) lajiksi. Edelleen se on EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji, mikä edellyttää lajin tiukkaa suojelua ja erityisten suojelutoimialueiden osoittamista. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltuja, eikä niitä saa heikentää.

Liito-oravasta on harvakeen havaintoja Herajärven - Pusonjärven - Kolin kansallispuiston alueilta. **Kivirannan alueen** luoteispuolelta on Lajitietokeskuksen laji.fi -palvelun karttojen ja tietojen mukaan liito-oravahavainto, ruokailupaikka/ravintoalue, ajalta 2000 - 2006. Tuoreempia havaintoja liito-oravasta ei ole, eikä alueelle tehtyjen maastokäyntien aikana tehty lajista tai lajiin liittyviä havaintoja.

Alueella olemassa olevan omakotitalon puistomainen pihapiiri, mukaan lukien kaava-alueen ulkopuolinen lähiympäristö, voisi sinänsä olla mahdollinen osa liito-oravan elinympäristöä.

Torvivaaran alueelta tai sen lähiseudulta ei laji.fi -palvelun mukaan ole havaintoja liito-oravista, eikä maastokäyntien aikana tehty lajista tai siihen liittyviä havaintoja. Alueen kapean rantavyöhykkeen, jossa on jonkun verran vanhempia isoja lehtipuita, säilyttäminen luonnonmukaisena on tärkeää maiseman ja luonnon kannalta. Vyöhyke soveltuu nyt ja tulevaisuudessa mahdollisten liito-oravien kulkureitiksi.

Lepakoina on Suomessa 13 lajia, joista 7 on vakiintunutta ja 6 satunnaisesti tavattuja. Kaikki nämä ovat EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajeja. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltuja. Niitä ei saa hävittää eikä heikentää. Suomi on liittynyt Euroopan lepakoiden suojelusopimukseen (EUROBATS), joka velvoittaa suojelemaan lepakoille tärkeät lisääntymis- ja levähdyspaikat, ruokailualueet ja muuttoreitit.

Vakiintuneista lajeista viittä voisi levinneisyystietojen perusteella tavata Herajärven - Pusonjärven alueilla. Näitä ovat: pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiippa, isoviiksisiippa sekä korvayökkö. Näiden viiden lajin uhanalaisuusluokitus Suomessa on elinvoimaiset (LC).

Lajitietokeskuksen laji.fi -palvelun karttojen ja tietojen mukaan kirjattuja havaintoja näistä lajeista ei Kivirannan ranta-asemakaavan alueilla tai laajemmalla alueella lähiympäristöllä ole tehty. Tästä huolimatta on todennäköistä, että näitä lajeja Kivirannan ja Torvivaaran seuduilla esiintyy.

Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja edistämiseksi on suositeltavaa, että kaavan rakennuspaikoille ja lähiympäristöön ripustetaan pönttöjä lintuja, liito-oravia sekä lepakoita varten. Edelleen suurten vanhojen puiden, kolopuiden, lahopuiden ja kelojen säilyttämisellä turvataan lintujen pesimis-, ruokailu- ja suojapaikkoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kivirannan alueen pohjoisosassa on 1960-luvulla rakennettu omakotitalo piharakennuksineen ja pihapiireineen. Sen lähellä Kivirannantien vieressä on vanha pieni vajarakennus. 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 rantapeltineen.

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.

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-aluetta koskevat yleispiirteisemmät kaavat, suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

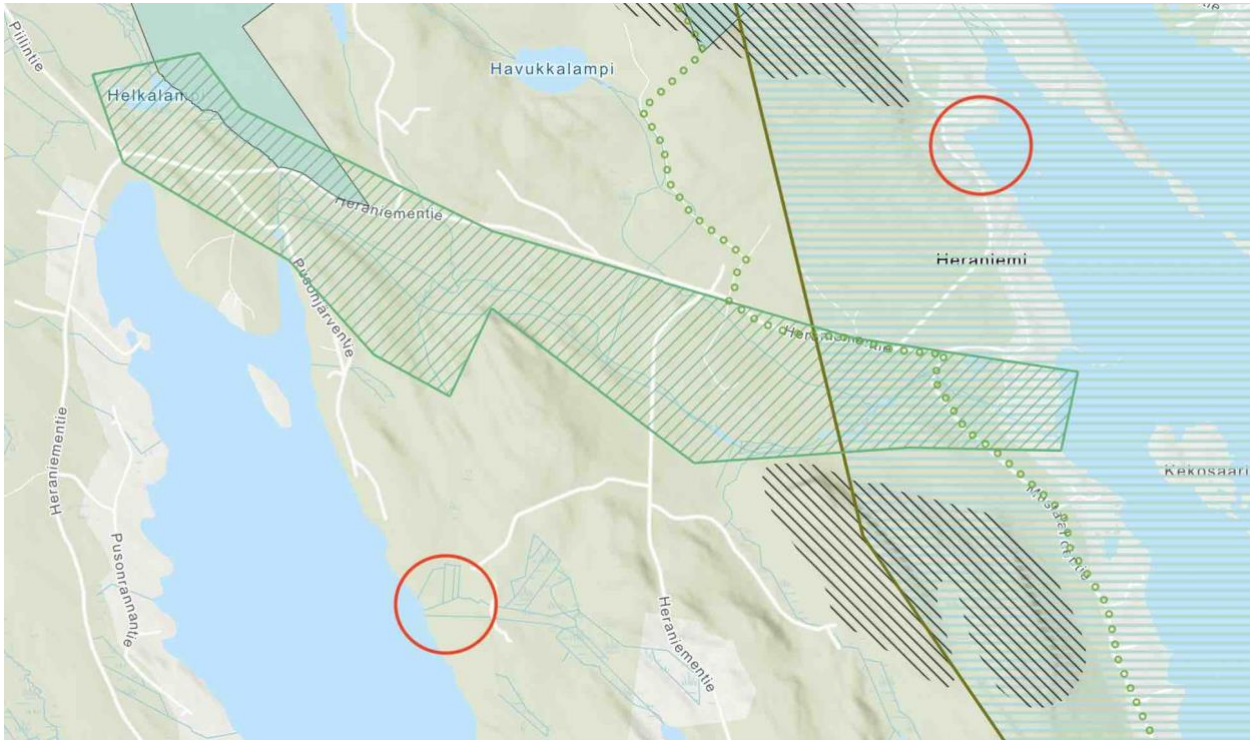
- *varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,*
- *auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,*
- *toimia kaavoituksen ennakoin 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.

Edellä mainituista 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 kokonaismaakuntakaava. Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 02/2024.

Kumpaakin suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan seuraavat yleismääräykset:

Rantojen käyttöä koskevat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. 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 aaltoiluvaralla. Rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle Rakentamismääräys: Rakennettaessa vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla 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.

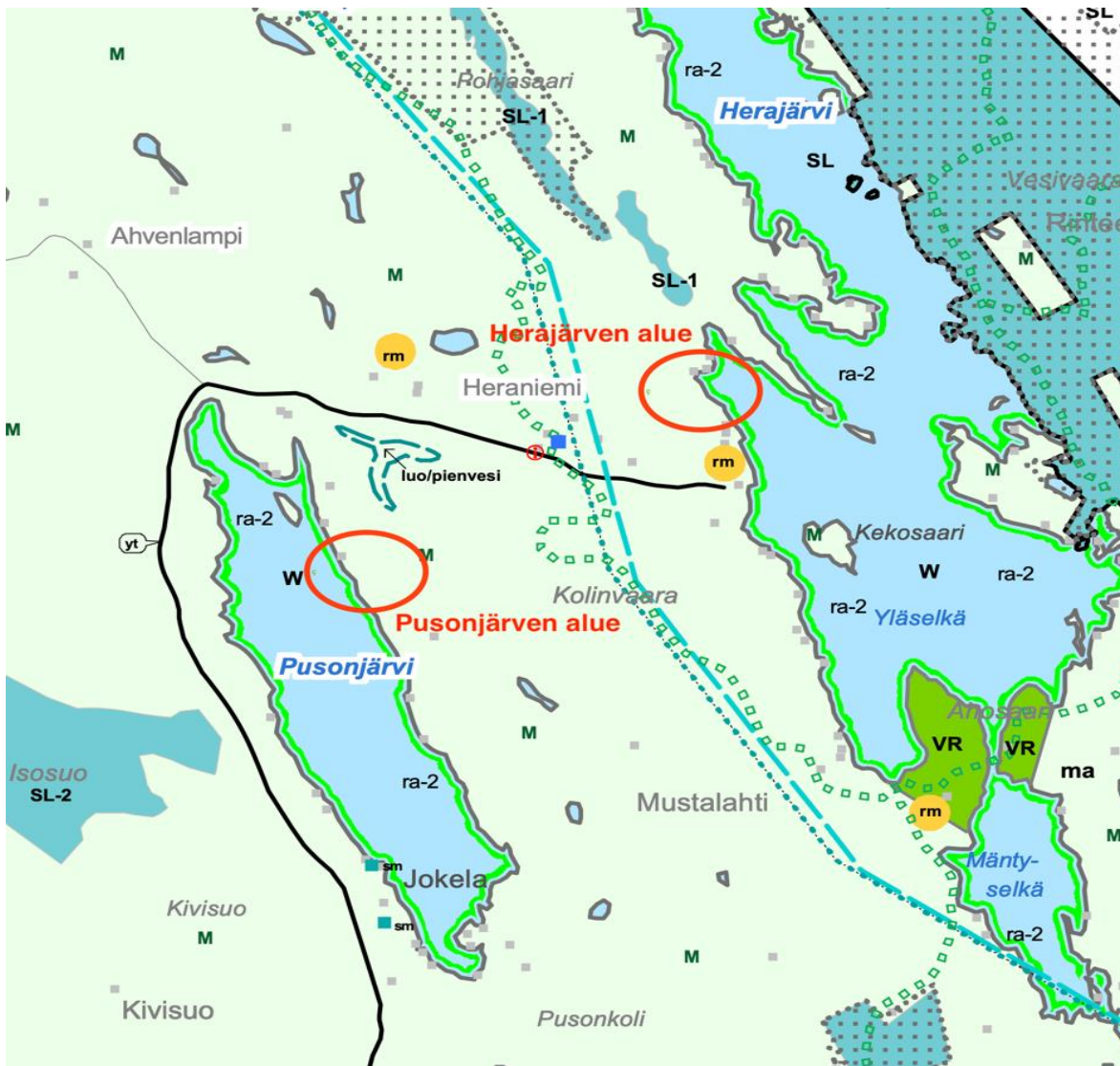
Alle 10 000 m² kokoiselle saarelle ei saa muodostaa uutta rakennuspaikkaa.

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 vaihtumiskohdassa. Ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota: luonnonympäristön kestäväan käyttöön ja vesistön fysikaaliseen, kemialliseen ja ekologiseen tilaan, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen soveltumiseen maisemaan.

Rantarakentamista mitoittaessa on jätettävä riittävän suuret yhtenäiset ranta-alueet rakentamisesta vapaiksi yleiseen virkistykseen ja vesille pääsyyn. Suurvesistöalueilla tulee muunnetusta rantaviivan pituudesta jättää vapaaksi 60 %, paitsi rantakyltien (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 suunnittelualueutta koskevat lisäksi laajoja alueita käsittävät rajaukset: sk-1 ja ma:

Merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (sk-1)

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

Maisemallisesti arvokas alue (ma)

Merkinnällä on osoitettu maisema-alueryhmän 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 kulkevaksi 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. Sellaisia näillä suunnittelualueilla ei ole.

3.2.5 Asemakaava

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

Pusonjärvelle on aiemmin kaavoitettu osana Kontiolahden pienvesien ranta-asetmakaavaa alueet järven luoteis- ja eteläosasissa. Kunnan hyväksymästä kaavaehdotuksesta on ennen sen voimaantuloa vuonna 2019 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä kumottu useita rakennuspaikkoja.

Herajärvelle on sen eteläosiin erillisille järvenselille laadittu aiemmin kaksi ranta-asetmakaavaa. Edellä mainitun Kontiolahden pienvesien ranta-asetmakaavan yhtenä osana Mäntyselän rannalle kaavassa oli osoitettu viisi rakennuspaikkaa. Näistä KHO kumosi yhden. Vanhan rakennuslain aikana vuonna 1999 Riihiselän rannalle laaditussa rantakaavassa on osoitettu varsin tiheällä mitoituksella viisi rakennuspaikkaa.

3.2.6 Muinaisjäännökset

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

3.2.7 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.

Emätilaselvitysten poikkileikkausajankohta on 1.7.1959. Kiinteistö Kiviranta on rekisteröity 7.8.1963, emätilaselvitys on tehty Kontiolahden kunnan toimesta, liitteenä. Kiinteistö Torvivaara on rekisteröity 21.6.1952, joten se on oma emätilansa.

3.2.7 Rakennusjärjestys

RakL:ssa rakennusjärjestyksen päätehtäväksi on asetettu paikallisten määräysten antaminen. Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020. Johtuen vuoden 2025 alussa voimaan tulleeseen uuteen rakentamislakiin on Kontiolahden kunta uusimassa rakennusjärjestyksen.

Tässä kaavatyössä on otettu huomioon uuden rakennusjärjestysluonnoksen määräykset, mm: Uuden rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 3000 m². 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.

Alueidenkäyttölain 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

Alueidenkäyttölain mukaan asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

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

Kontiolahden kunnan kaavoitus 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. MRLn mukaan maakuntakaavan sekä kuntien yhteisen yleiskaavan tavoitteita tulee edistää yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

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.

Kunnanhallituksen päätös kaavoitustyön käynnistämisestä tehtiin 4.11.2024.

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 esitetty myös liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Tämän Kivirannan ranta-asetmakaavan 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 ja käynnistäminen

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä samaan aikaan luonnoksen kanssa 3.12.2024-30.1.2025.

Saatujen palautteiden pohjalta Tornivaaran loma-asuntopaikkojen määrä on vähennetty kahdesta yhteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa tiedotetaan viranomaisia kaavasta ja järjestetään neuvottelut viranomaisten kanssa kaavoitustyön edetessä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.3.5 Ranta-asetmakaavan 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.

4.3.6 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**.

Maakuntakaavassa sekä kuntien yhteisessä yleiskaavassa **Kiviranta** kuuluu osana Herajärven laajaan valtakunnallisesti merkittävään Kolin maisemat -alueeseen.

Tämä on ranta-asemakaavassa otettu huomioon osoittamalla koko rantavyöhyke merkinnällä s (Suojeltava alueen osa, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena ja monimuotoisena).

Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä **Torvivaaran** alueille.

Kuntien yhteisessä yleiskaavassa alueen kaikkien rantojen suunnittelua ja mitoitusta koskevat määräykset on otettu huomioon ranta-asemakaavan laadittaessa.

Yleiskaavassa on todettu Herajärven Kolin maisemien lisäksi alueen arvot myös valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Em. s-merkintä on ranta-asemakaavassa osoitettu myös **Torvivaaran** koko rantavyöhykkeelle.

Herajärvelle ja Pusonjärvelle aiemmin laadittuja ranta-asemakaavoja on käsitelty kohdassa **3.2.5**

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

4.3.7 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan laatijan ja osallisten tavoitteet kaavalle, mm. ympäristön laadulle ovat tarkentuneet 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 tehty kaavoitusta koskevat luottamuselinkäsittelyt ja päätökset hyväksymispäivämäärineen sekä niiden sisältöä tarpeen mukaan.

Kaavaselostukseen on liitetty yhteenveto kaavasta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja niihin annetuista vastineista.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan ratkaisut on esitetty ranta-asemakaavakartoilla ja niiden merkinnöillä. Nyt laadittavassa ranta-asemakaavassa on kummallekin osa-alueelle osoitettu vain yksi uusi rakennuspaikka.

5.1 Kaavan rakenne

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

5.1.1 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 213 m. Vapaata rantaa on 242 m.

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

Torvivaaran alueelle on luonnoksessa esitetty yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka merkinnällä **Loma-asuntojen korttelialue RA-1**. Rakennuspaikan osuus kaava-alueen rantaviivasta on 80 m. Vapaata rantaa on 178 m.

AO -korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 265 k-m².

RA-1 -korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 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 jo alueella sijaitsevan pientalon 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 ajoyhteys rakennuspaikalle sen lohkomisen yhteydessä tai myöhemmässä maanmittaustoimituksessa ja muodostetaan rasiteoikeus yhteyttä varten. Ajoyhteyksien sijainti kaavassa on ohjeellinen ja varaus sijaitsee maa- ja metsätalousalueella.

Kivirannan alueelle on sijoitettu yksi erillispientalon korttelialue ja yksi loma-asunnon korttelialue. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta sekä tiealuetta. Rantavyöhykkeelle on merkitty suojeltava alueen osa, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena ja monimuotoisena.

Torvivaaran alueelle on sijoitettu yksi loma-asunnon korttelialue. Muu alue on maa- ja metsätalousaluetta. Rantavyöhykkeelle ja rantaan laskevan ojan varteen on merkitty suojeltava alueen osa, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena ja monimuotoisena.

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.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kivirannan ranta-asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

6 RANTA-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.

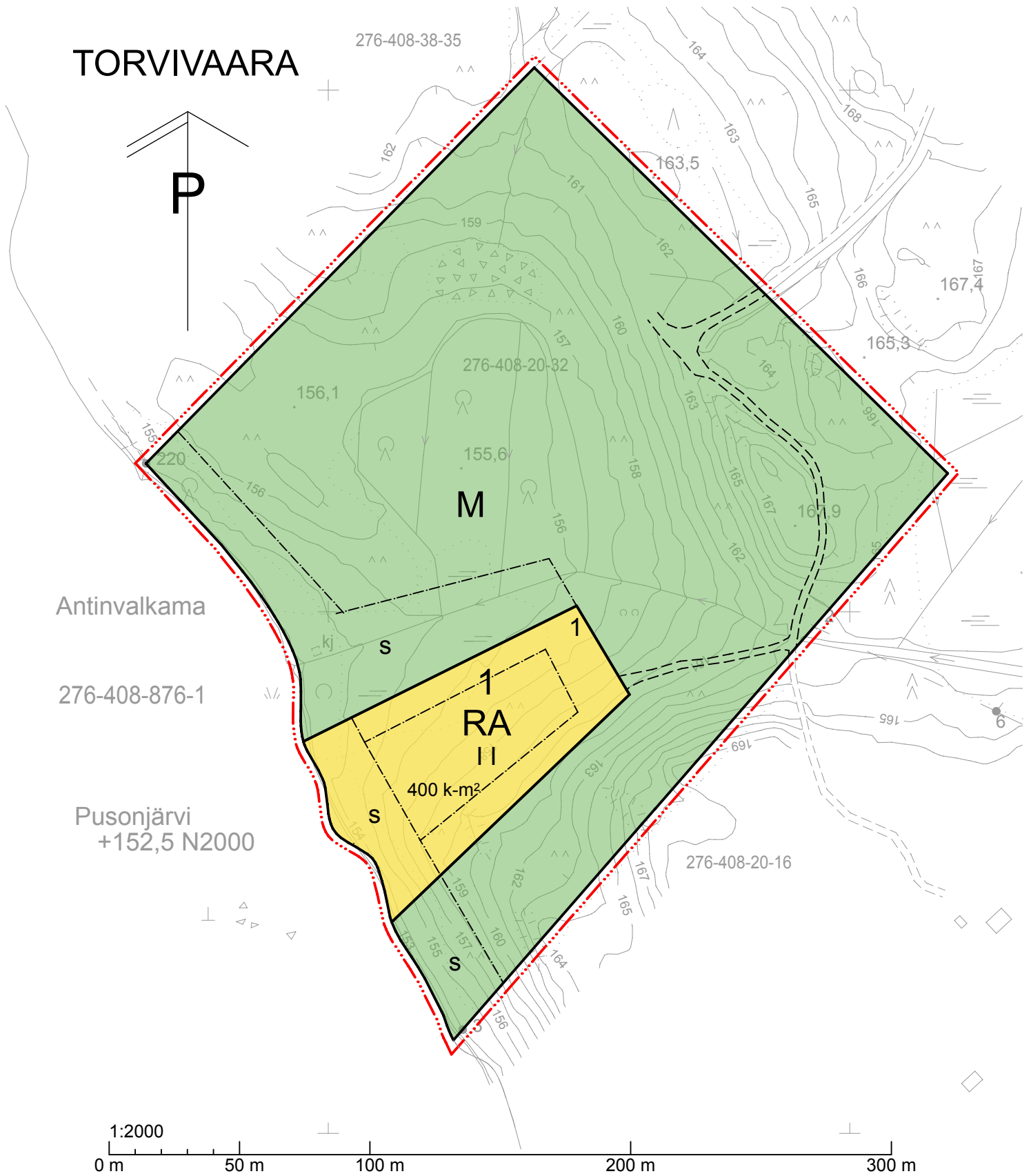
Ranta-asemakaava kaavamääräyksineen ohjaa yksityiskohtaisena kaavana alueen rakentamista. Kaavaan liitetään yleispiirteiset rakentamistapaohjeet.

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

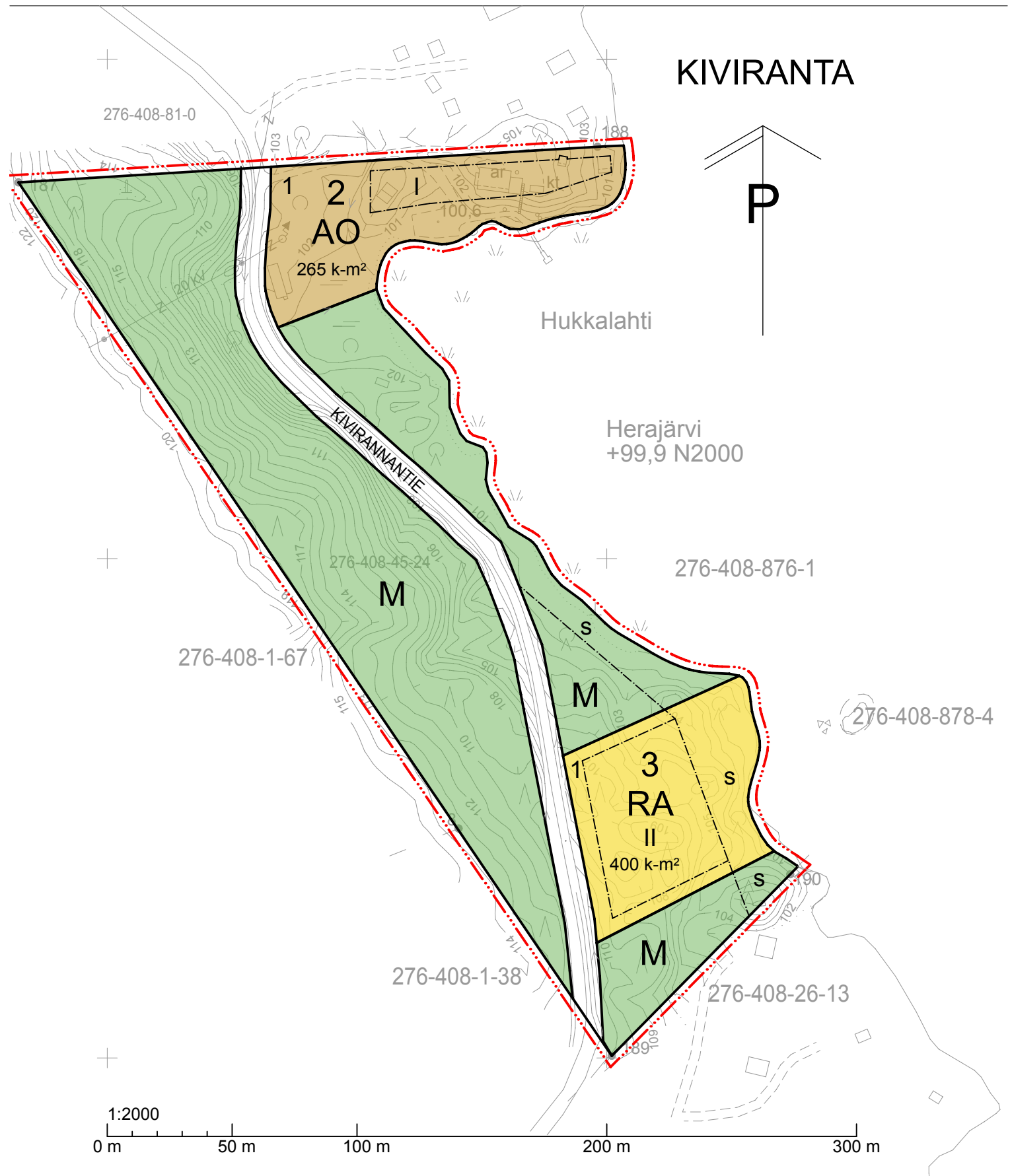
RANTA-ASEMAKAAVA MÄÄRÄYKSINEEN

LIITTEET

- Liite 1.** Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta
- Liite 2.** Alueiden kiinteistörekisteri- ja -karttaotteet
- Liite 3.** Kiinteistön Kiviranta emätilatarkastelu
- Liite 4.** Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5.** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 6.** Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet



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		Alkuperäispiirrokset	k+r+p
		LASERKEILAUS JA MAASTOMITTAUS			
Maakunta	POHJOIS-KARJALA	Kartta hyväksytty 13.5.2025			



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		Alkuperäispiirrokset	k+r+p
		LASERKEILAUS JA MAASTOMITTAUS			
Maakunta POHJOIS-KARJALA		Kartta hyväksytty 13.5.2025			

KONTIOLAHDEN KUNTA

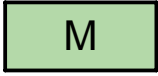
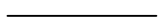
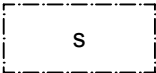
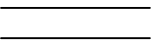
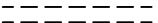
KIVIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

EHDOTUS 1.4.2025

1:2000

Ranta-asetmakaava koskee osaa kiinteistöstä Torvivaara RN:o 276-408-20-32 Pusojärven rannassa.
Ranta-asetmakaava koskee kiinteistöä Kiviranta RN:o 276-408-45-24 Herajärven rannassa.
Ranta-asetmakaavalla muodostuu korttelialueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m ² suuruisen asuinrakennuksen, enintään yhden 35 k-m ² suuruisen saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m ² . Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 265 k-m ² .
	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Alueelle sallitaan vain yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, vierasmajan 30 k-m ² , saunan sekä talousrakennuksia. Rakennusten enimmäislukumäärä on viisi. Rakennuspaikalle toteutettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m ² . Loma-asunnon tulee sijaita vähintään 40 m rannasta ja saunan 15 m rannasta.
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Rakentaminen sekä avohakkuu on kielletty. Alueelle voi sijoittaa puistomuuntamon.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Rakennuspaikan ohjeellinen raja.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	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.
400 k-m²	Merkintä osoittaa rakennuspaikan suurimman sallitun yhteenlasketun kerrosalan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

Jätevesien käsittelystä säädetään valtioneuvoston asetuksessa jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitoksen ulkopuolisilla alueilla (157/2017). Lisäksi jätevesien käsittelystä määrätään kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Rakennuspaikoilla tulee noudattaa jätevesien käsittelyssä pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa.

Tässä ranta-asemakaavassa määrittelemättömien asioiden osalta noudatetaan Kontiolahden kunnan rakennusjärjestystä.

KONTIOLAHDEN KUNTA KIVIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA	Työnumero: ARK 983 Mittakaava: 1:2000
Kivirannan ranta-asemakaava vireille - Kaavoituskatsaus 2022 - 2023 Kaavoituksen käynnistäminen - kunnanhallitus 4.11.2024 § 252 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 3.12.2024 - 30.1.2025 Kaavaehdotus nähtävillä _____.____. - _____.____.2025 Kaavaehdotus - kunnanhallitus, hyväksyminen _____.____.2025 § ____ Kivirannan ranta-asemakaava tullut voimaan _____.____.2025	ARKKITEHDIT OK ARKKITEHTITOIMISTO KARTTUNEN Kirkkokatu 8, 80110 JOENSUU puh. +358 40 553 0353
	Osmo Karttunen, arkkitehti SAFA Juhani Karilas, arkkitehti SAFA

Liite 1. Valokuvia ranta-asemakaavan alueilta



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



Kuva 2. Kiviranta. Suunnittelualueen rantaa 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 rantaa etelään päin.



Kuva 2. Torvivaara. Suurella osalla rantaa 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 puromaisen ojan kautta järveen.



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



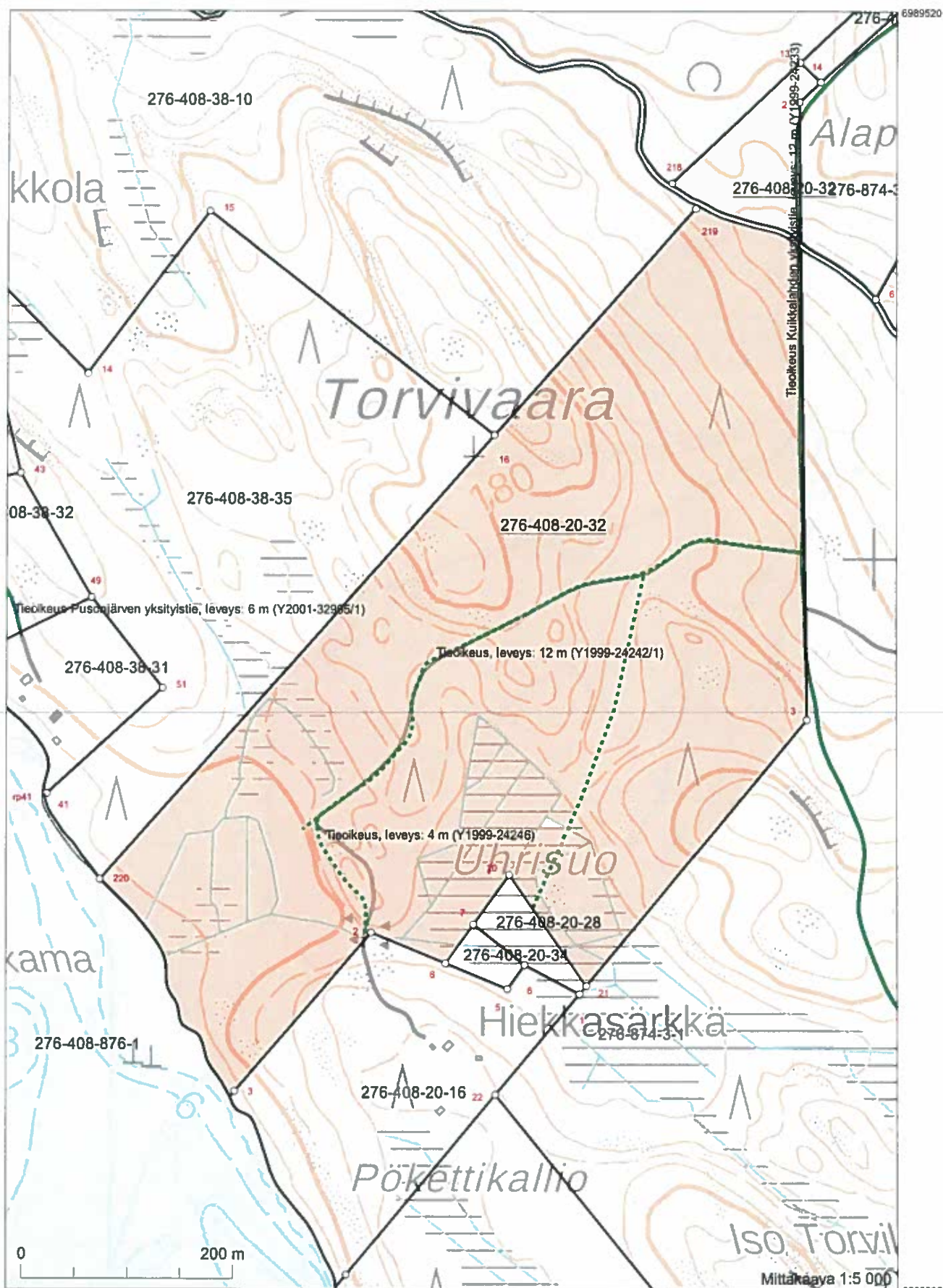
Kuva 8. Torvivaara. Tontin rakentamiseen suunniteltua aluetta.



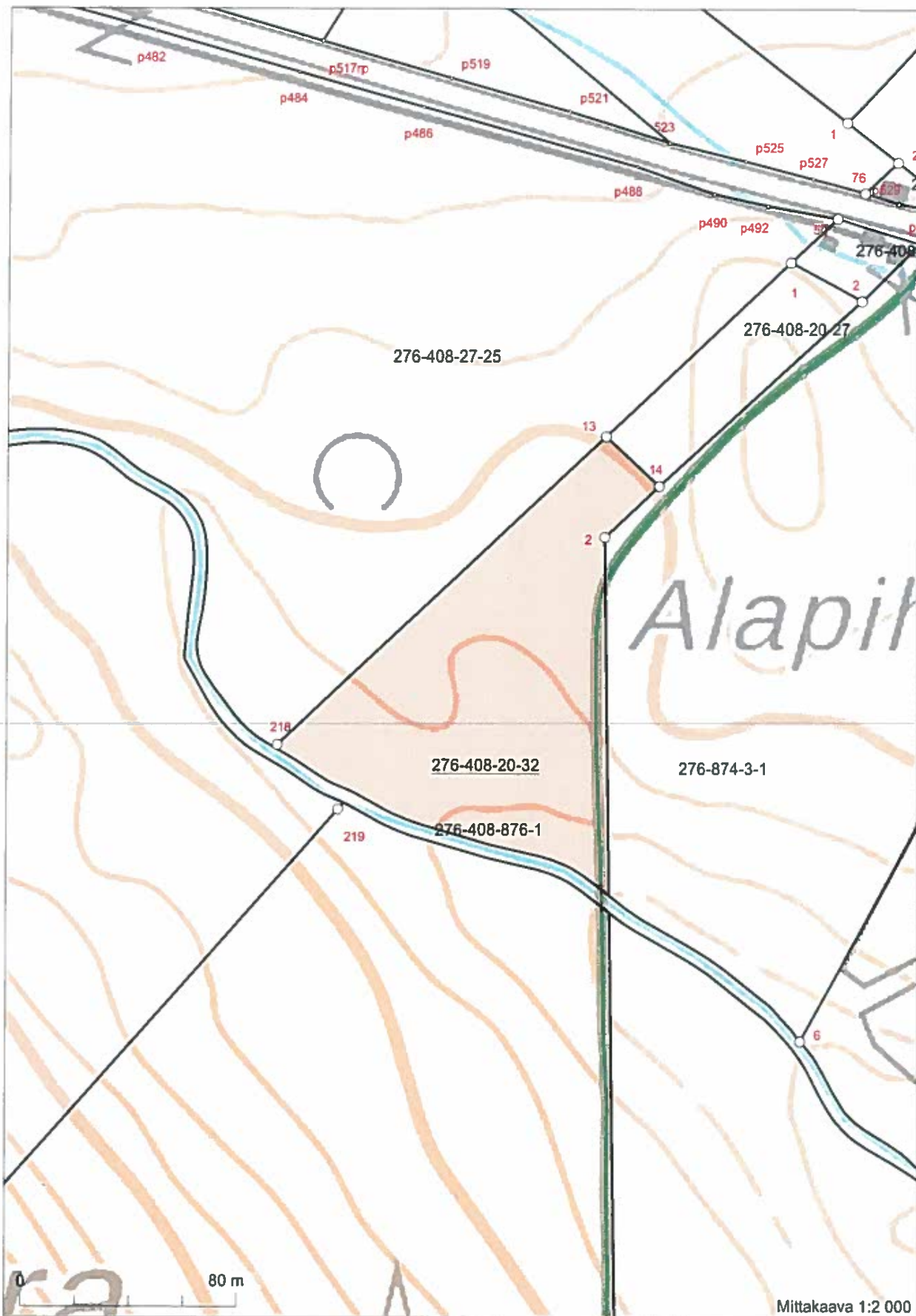
Kuva 9. Torvivaara.
lähellä maanpintaa ja paikoin näkyvillä.

Rakentamiseen suunnitellulla rinteellä kallio on

Sivu 2 (3)



Kartat © MML. kunnat



Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

1) Yhteinen maa-alue 167-435-878-46 Yhteismaa	Rekisteröintipvm: 1.1.2009 Osuuden suuruus: 0,019500 / 7,531000
2) Yhteinen vesialue 276-408-876-1 Puson kalaveden osakaskunta	Rekisteröintipvm: 14.6.1991 Osuuden suuruus: 0,019500 / 7,531000
3) Yhteinen vesialue 276-408-876-13 Patalampi	Rekisteröintipvm: 12.4.2001 Osuuden suuruus: 0,019500 / 0,156300
4) Yhteinen maa-alue 276-408-878-4 Yhteismaa	Rekisteröintipvm: 12.4.2001 Osuuden suuruus: 0,019500 / 7,531000

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 19.6.2023.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

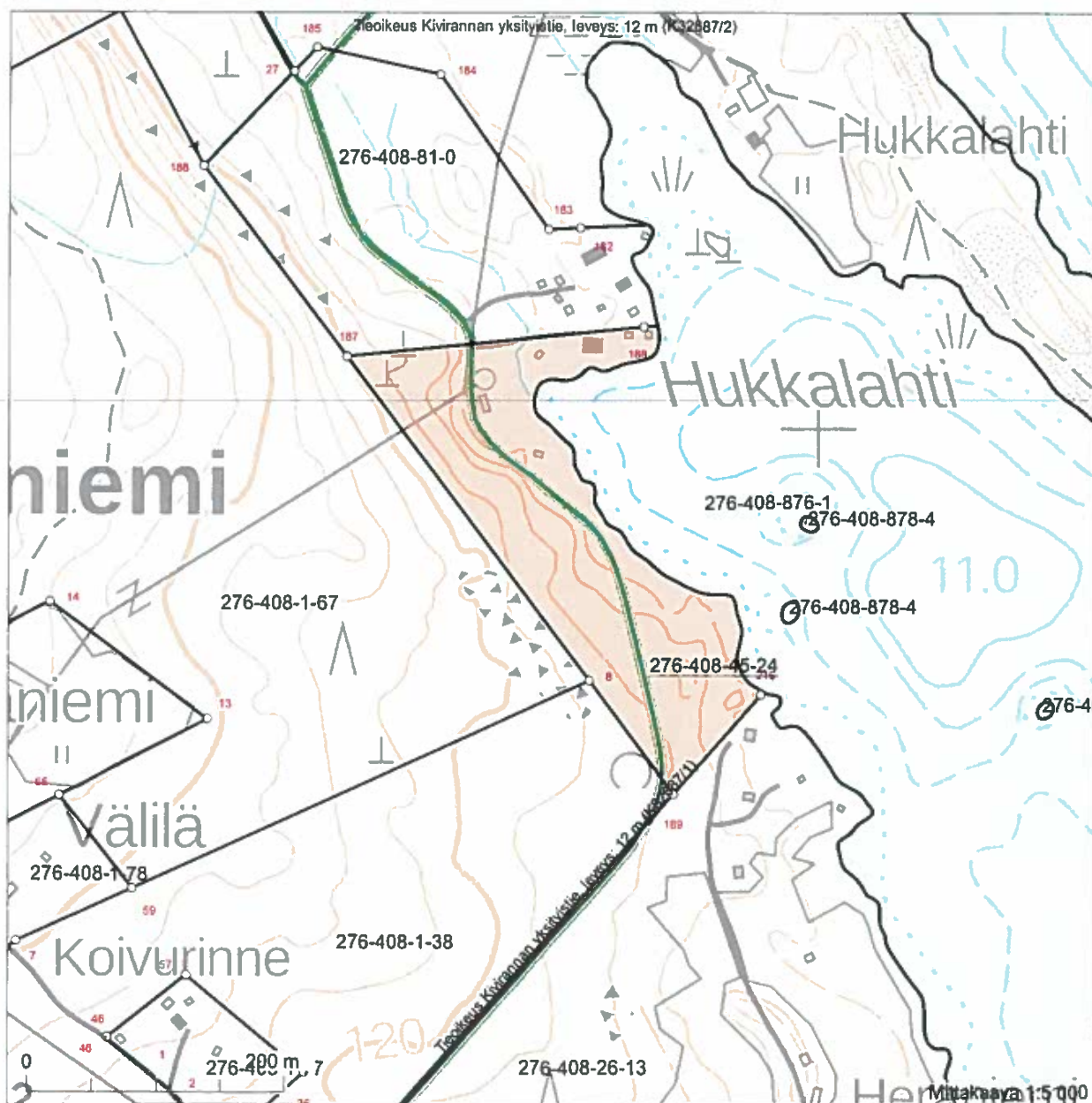


Kiinteistötunnus: 276-408-45-24
Nimi: KIVIRANTA
Rekisteriyksikkölaji: Tilä
Kunta: Kontiolahti (276)
Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 19.6.2023.

Kilnesteistörekiesterin tieoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekiesteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekiesteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekiesteritiedot.



Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN
Tauskakartta on viitteellinen.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	276-408-45-24	Rekisteröintipvm:	7.8.1963
Nimi:	KIVIRANTA	Kokonaispinta-ala:	3,993 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	3,993 ha
Kunta:	Kontiolahti (276)	Palstojen lukumäärä:	1
Arkistoviite:	7:319		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäättös:		
Lohkominen Rekisteröintipvm: 7.8.1963		
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:		
Rekisteriyksiköstä:		Maapinta-ala
276-408-45-12 KIVIRANTA		(ha)
		3,9930
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):		3,9930

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat ja rakennuskiellot

1) Yleiskaava(276-V21208Y12)		Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 2.12.2008	Voimaantulopvm: 14.1.2010	MMLm/4428/423/2010

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1) Tietäoikeus (000-2008-K32687)		
Kivirannan yksityistie		
Tietäoikeus /1 Leveys: 12 m		Rekisteröintipvm: 18.9.2008
		Voimaantulopvm: 7.9.1976
Arkistoviite: 7:460-		
Oikeudet: Yksityistien tiekunnan osakkaat		
Rasitettu: 276-408-45-24 KIVIRANTA		

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

1) Yhteinen maa-alue 167-435-878-46 Yhteismaa	Rekisteröintipvm: 1.1.2009
	Osuuden suuruus: 0,003200 / 7,531000
2) Yhteinen vesialue 276-408-876-1 Puson kalaveden osakaskunta	Rekisteröintipvm: 14.6.1991
	Osuuden suuruus: 0,003200 / 7,531000
3) Yhteinen maa-alue 276-408-878-4 Yhteismaa	Rekisteröintipvm: 12.4.2001
	Osuuden suuruus: 0,003200 / 7,531000

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäättökset
Muita tietoja

25.6.2020

Kalle Tanskanen
Siltakatu 32 B 13
80100 Joensuu
ktanskanen69@gmail.com

Emätilaselvitys kiinteistölle Kiviranta 276-408-45-24

Olemme laatineet emätilaselvityksen ja laskeneet rantamitoituksen kiinteistölle Kiviranta RN:o 45:24 selvittääksemme mahdollisuutta osoittaa ko. kiinteistölle uusi (tai useampi) rantarakennuspaikka.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kiviranta-kiinteistön alueella ei ole tällaista rakentamista ohjaavaa kaavaa, vaan ainoastaan hyvin yleispiirteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020.

MRL:n mukaan maankäytön suunnittelun tulee pääsääntöisesti tapahtua kaavalla. Uudet rantarakennuspaikat kaavattomilla alueilla muodostetaan poikkeamisluvilla. Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, että poikkeamisluvalla ei toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueelle. Rakentamisessa ei myöskään saa loukata muiden maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta. Poikkeamiseen tulee myös aina olla erityisiä syitä.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta toteutetaan käytännössä noudattamalla emätilaperiaatetta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kulloinkin kysymyksessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1.7.1959 vallinneen tilanteen mukaan. Eli katsotaan, mihin emätilaan hakijakiinteistö on kuulunut 1.7.1959. Tämän jälkeen tutkitaan mitkä kaikki tilat on lohkottu kyseisestä emätilasta ja kuinka paljon emätilan ranta-alueelle on rakennettu. Näin selvitetään, voidaanko emätilan alueelle osoittaa lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Suunnittelukäytännössä luotu muunnetun rantaviivan käsite on keskeinen tekijä arvioitaessa rakentamisen mitoitusta ja mahdollisuutta ratkaista poikkeamislupa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun huomioivalla tavalla. Tästä johtuen mitoituksessa huomioidaan niemien ja lahtien kapeus, vastarannan läheisyys yms. Tämän vuoksi rantaviivalle annetaan tiettyjä kertoimia. Esimerkiksi jos todellisen rantaviivan pituus



25.6.2020

on yksi kilometri, voi muunnettu rantaviiva olla vaikkapa vain 600 metriä pitkä, riippuen kyseisen vesistön ja rannan olosuhteista; onko rantaviiva aavaa selkää vasten vai kapeassa niemessä, kuinka lähellä on vastaranta, onko kyseessä pieni saari jne.

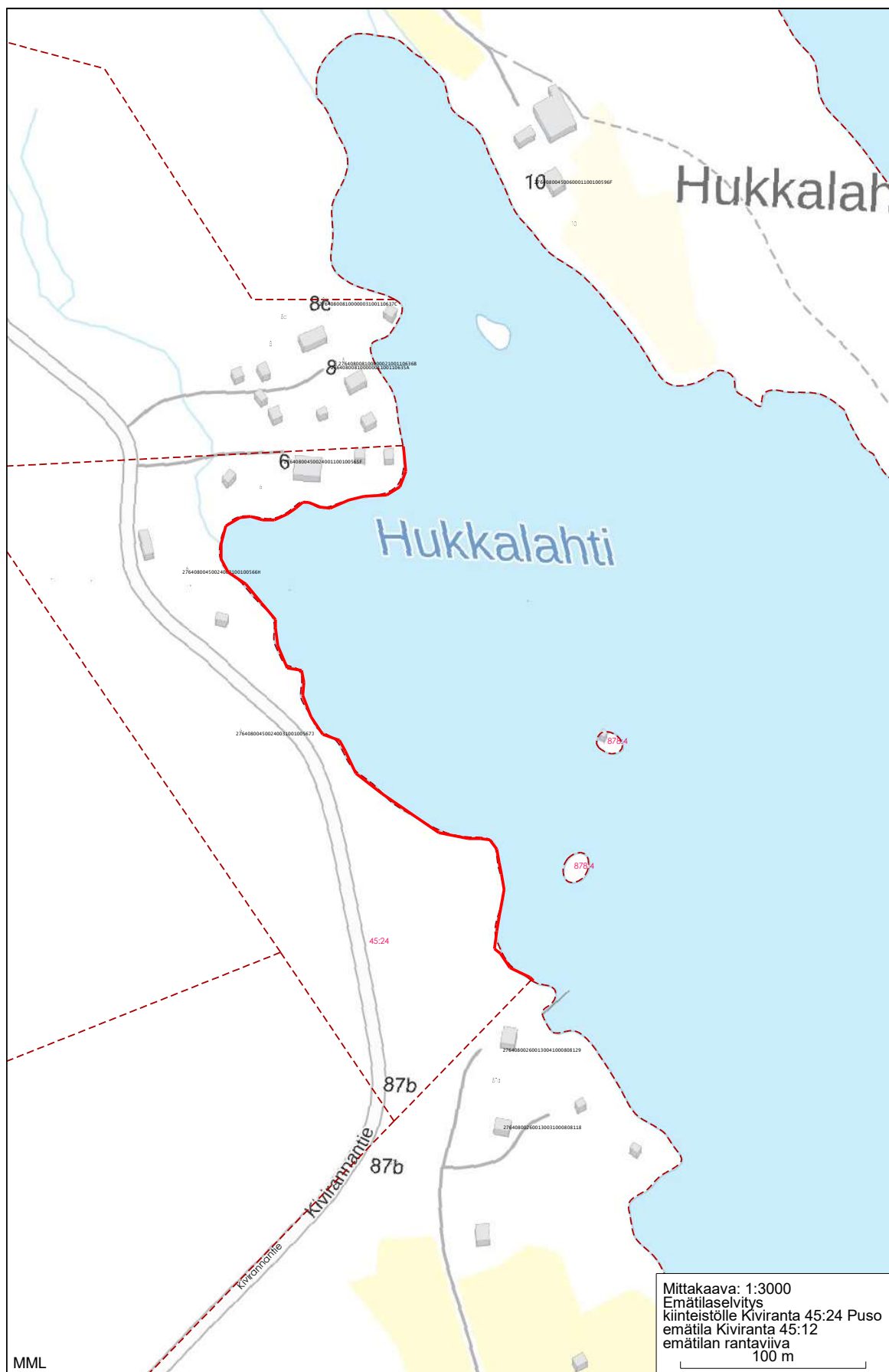
Kiinteistön Kiviranta RN:o 45:24 emätila on 3.5.1941 muodostunut ja sittemmin lakannut Kiviranta RN:o 45:12. Kiinteistöstä on lohkottu Kiviranta RN:o 45:24:n lisäksi Hakaniitty RN:o 45:23. Hakaniityllä ei ole rantaviivaa eikä siten rantaa varaavia rakennuspaikkoja.

Kiviranta-emätilan (ja tässä tapauksessa siten myös Kiviranta 45:24:n) alueella on muunnettua Herajärven rantaviivaa yhteensä noin 270 metriä. Kiinteistöllä on yksi Herajärven rantaa varaava rakennuspaikka. Tämän hetkinen mitoitus on 3,7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Toinen rakennuspaikka toisi mitoituksesi 7,4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Kontiolahden kunta on käyttänyt poikkeamislupamenettelyssä ohjeellisenä mitoitusarvona mannerrannoilla n. 4-5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Tämä tarkoittaa, että emätila **Kiviranta on käyttänyt poikkeamislupaharkinnalla mahdollistettavan rantarakennusoikeutensa eikä uusia rakennuspaikkoja voi valitettavasti muodostaa poikkeamisluvuin.** Tiheämpää rantarakentamista voitaisiin mahdollisesti osoittaa ranta-asemakaavalla.

Maija Parikka
maankäytön suunnittelija
puh. 050 566 6973
maija.parikka@kontiolahti.fi





Emätilaselvitys kiinteistölle Kiviranta 276-408-45-24

Poikkileikkajankohhta 1.7.1959

Kiinteistön emätila on Kiviranta RN:o 276-408-45-12 (x) muodostunut 3.5.1941

TRV				MRV	RP
276-408-45-12 (X) KIVIRANTA 03.05.1941					
276-408-45-23 HAKANIITTY 07.08.1963				0	0
276-408-45-24 KIVIRANTA 07.08.1963				450	1
yht				450	1

(x) lakannut tila

TRV=todellinen rantaviiva, metriä

ihavoidut nykyisiä tiloja

MRV=muunnettu rantaviiva, metriä

RP=rantaa varaava rakennuspaikka

Emättilan alueella kaavoittamatonta Herajärven todellista rantaviivaa n. 450 metriä

Emättilan alueella kaavoittamatonta Herajärven muunnettua rantaviivaa n. 270 metriä

Emättilan alueella on tällä hetkellä yksi Herajärven rantaa varaava kaavoittamaton rakennuspaikka ja nykyinen mitoitus 3,7 rp/mrvkm

Toinen rakennuspaikka toisi mitoitukseksi 7,4 rp/mrvkm.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kontiolahti	Täyttämispvm	13.5.2025
Kaavan nimi	Kivirannan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.11.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,5868	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,5868
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	3	Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2	Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,5868	100,00	1030	0,01	9,5868	1030
A yhteensä	0,5526	5,8	230	0,04	0,5526	230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2445	13,0	800	0,06	1,2445	800
L yhteensä	0,2799	2,9	0	0,00	0,2799	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	7,5098	78,3	0	0,00	7,5098	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,5868	100,00	1030	0,01	9,5868	1030
A yhteensä	0,5526	5,8	230	0,04	0,5526	230
AO	0,5526	100,0	230	0,04	0,5526	230
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,2445	13,0	800	0,06	1,2445	800
RA	1,2445	100,0	800	0,06	1,2445	800
L yhteensä	0,2799	2,9	0	0,00	0,2799	0
Kadut	0,2799	100,0	0	0,00	0,2799	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	7,5098	78,3	0	0,00	7,5098	0
M	7,5098	100,0	0	0,00	7,5098	0
W yhteensä						

Kontiolahden kunta

Kivirannan ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.10.2024, 1.4.2025



Puson kylän kiinteistö 276-408-45-24 **Kiviranta** ja
osa kiinteistöstä 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**

Liitteet: Kuvia suunnittelualueilta

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 Kolilta. 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** koostuu 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 raja

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.*

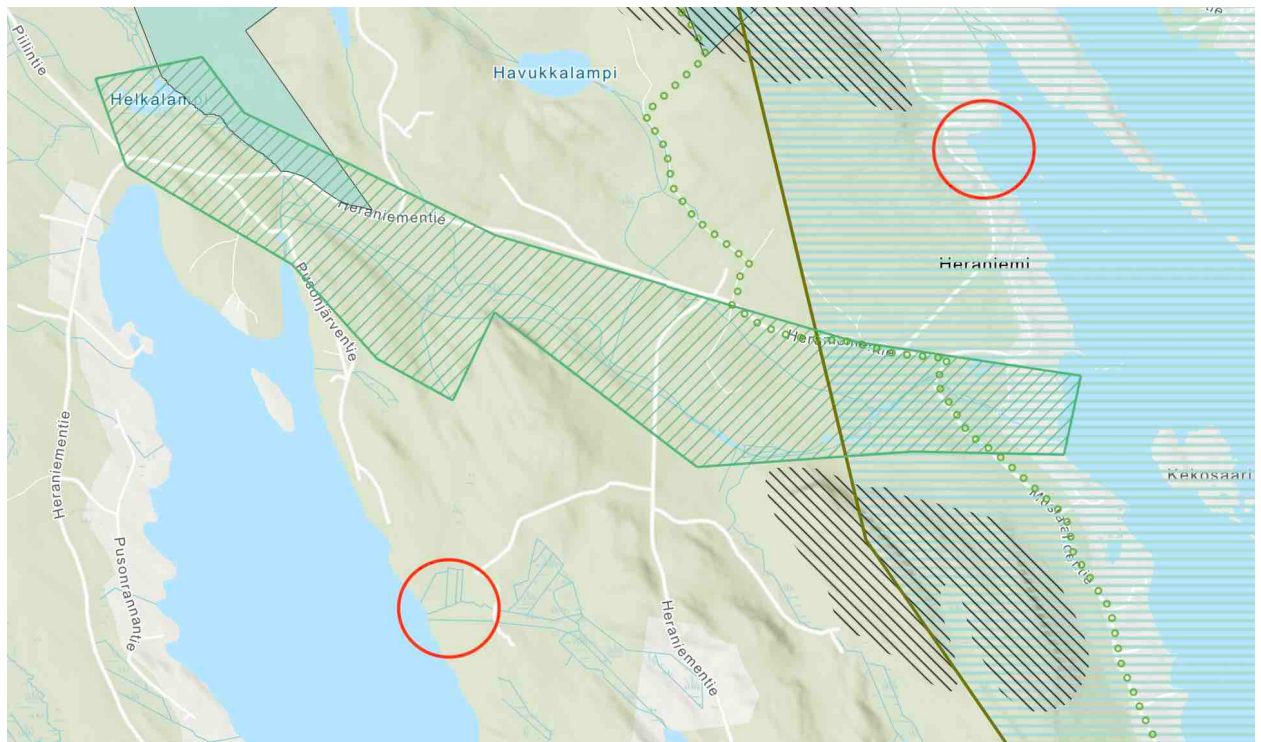
Viimeisimmät tavoitteet on valtioneuvosto hyväksynyt vuonna 2017. Tavoitteisiin on aiempaa selvemmin liitetty vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtyminen, luonnon monimuotoisuuden tukeminen ja alueidenkäytön mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiseen.

3.2 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa on annettu rantojen käyttöä koskevia suunnittelumääräyksiä ja -suosituksia. Herajärven rannalla olevat suunnittelualueet kuuluvat osana laajaan Kolin maisemat - alueeseen. Pusonjärven itärannoille ja suunnittelualueelle ei maakuntakaavassa ole osoitettu erityisiä aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan sisältöä on tarkemmin selostettu kaavaselostuksessa.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 02/2024.

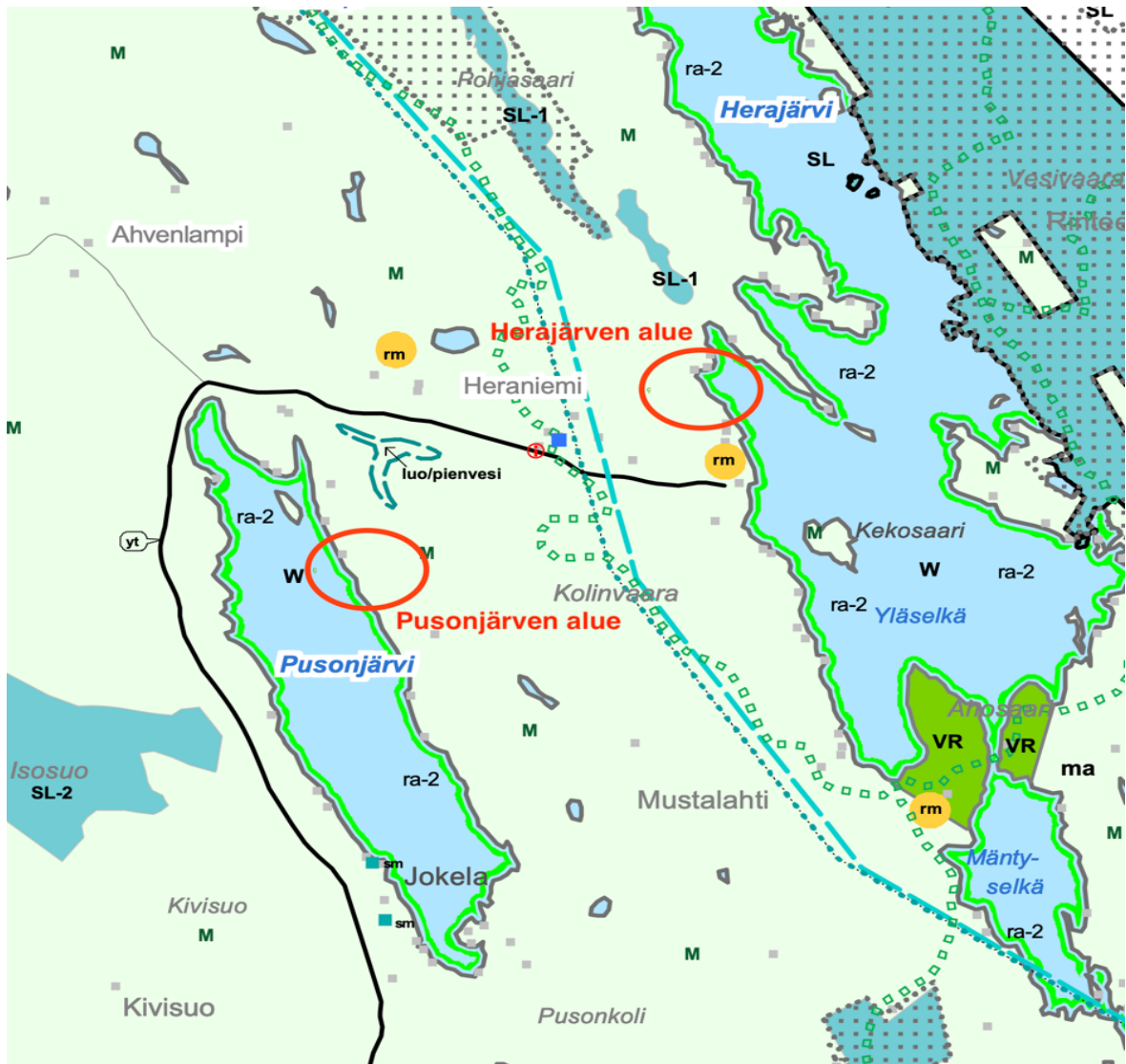
3.3. Yleiskaava

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 kestäväan 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-asetakaavat ovat kaavoitusjärjestelmän yksityiskohtaisimpia maankäytön suunnitelmia. Ranta-asetakaavoja laaditaan yleensä maanomistajien aloitteesta. Voimassa olevan asemakaavan perusteella voidaan suoraan hakea rakennuslupia.

Nyt suunniteltaville alueille ei ole aiemmin laadittu asemakaavoja. Sekä Herajärven että Pusonjärven alueelle on aiemmin laadittu joitakin ranta-asetakaavoja.

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.

Emätilaselvitys kiinteistölle 276-408-45-24 Kiviranta, rekisteröity 7.8.1963, on tehty kunnan toimesta. 276-408-20-32 Torvivaara, rekisteröity 21.6.1952, on oma emätilansa. Poikkileikkausajankohtana on käytetty 1.7.1959.

4. Rakennusjärjestys

MRL:ssa rakennusjärjestyksen päätehtäväksi on asetettu paikallisten määräysten antaminen.

Kontiolahden kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2020. Johtuen vuoden 2025 alussa voimaan tulleeseen uuteen rakentamislakiin on Kontiolahden kunta uusimassa rakennusjärjestyksen.

Tässä kaavatyoässä on otettu huomioon uuden rakennusjärjestysluonnoksen määräykset, 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 terassin koko rantasaunoissa 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 kunnassa 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 arvioitu suunnitelma 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, käynnistäminen, valmistelu- ja luonnosvaihe 2022 - 2024

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Kaavan laatimisesta on neuvoteltu Kontiolahden kunnan kanssa.

Kunta hoitaa kaavan hallinnollisen käsittelyn.

Kaavan laatimiseksi tehdään riittävät selvitykset.

Kaavatyö on vireille kunnan kaavoituskatsauksessa 2022-2023.

Kaavoituksen pohjakartta on laadittu 2022.

Kaavoitustyö on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 4.11.2024.

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.
OASin ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 27.11.2024, nähtävillä
3.12.2024-30.1.2025
Kunta pyysi viranomais- ja muut lausunnot.
Nähtävillä olon aikana osallisilla oli mahdollisuus laatia kaavasta kirjallinen huomautus.

Kaavaehdotus ja -selostus *talvi 2024 - 2025*

Kunta käsittelee luonnosvaiheesta saadun palautteen.
Kunta käsittelee luonnosvaiheesta saadun palautteen.
Tämän perusteella laaditaan kaavaehdotus.
Kaavaehdotus selostuksineen asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.
Nähtävillä olosta kuulutetaan.
Kunta pyytää tarvittaessa viranomais- ja muut lausunnot kaavaehdotuksesta.
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 *kesä 2025*

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

Kaavasuunnittelusta 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@arkkitehditok.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.

Kontiolahden kunta

Kivirannan ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto/luonnos nähtävillä 3.12.2024-30.1.2025

Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan vastineet

Kivirannan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto / kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.12.2024-30.1.2025. Lausuntoja ja mielipiteitä on saatu seuraavasti:

Pohjois-Karjalan ELY-Keskus 27.1.2025
Pohjois- Karjalan maakuntaliitto 30.1.2025
PKS Sähkönsiirto Oy 3.1.2025
Kontiolahden Luonnonystävät ry 29.1.2025
Puson kylätoimikunta 3.1.2025
Yksityishenkilön mielipide 29.1.2025

Seuraavassa on esitetty yhteenvedot saadusta palautteesta ja kaavan laatijan vastineet niihin.

Edelleen on vastineissa otettu huomioon palautteesta 10.3.2025 käyty Teams-neuvottelu, johon osallistuivat:

Marja-Liisa Sykkö, Kontiolahden kunta
Leena Sipilä, Kontiolahden kunta
Johanna Kettunen, Kontiolahden kunta
Kalle Tanskanen, maanomistaja
Juhani Karilas, Arkkitehdit OK Oy
Osmo Karttunen, Arkkitehdit OK Oy

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Yhteenveto:

Ely-keskus toteaa, että selostuksessa ei ole esitetty kiinteistön Torvivaara emätilaselvitystä.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota kaava-alueen mitoittamiseen verrattuna muihin Pusonjärven ja Herajärven ranta-asemakaavoihin.

Lausunnon mukaan kaavassa tulisi määritellä eri rakennustyyppien etäisyydet rantaviivaan nähden.

Ely-keskus on edellyttänyt kaavaselostuksen luontoselvityksen tarkentamista ottaen huomioon säädösten perusteella suojellut sekä muut huomionarvoiset luontotyytit ja lajit. Lajien osalta huomiota on kiinnitettävä uhanalaisiin ja rauhoitettuihin lajeihin sekä luonto- ja lintudirektiivin lajeihin.

Kaavan laatijan vastine:

Lisätään selostukseen kiinteistön Torvivaara 276-408-20-32 tiedot: rekisteröity 21.6.1951 ja on näin ollen oma emätilansa. Kiinteistöllä ei ole tehty lohkomisia tai rakentamista rekisteröinnin jälkeen.

Kiinteistölle Torvivaara osoitetaan vain yksi rakennuspaikka. Näin ollen kaavan mitoitus vastaa paremmin aiemmin Pusonjärven ja Herajärven rannoille laadittujen ranta-asemakaavojen mitoitusta.

Tarkennetaan kaavakarttaan ja -määräyksiin rakentamisen etäisyydet rantaviivaan nähden ja rakennuspaikkojen vähimmäiskoot.

Täydennetään kaavaselistusta alueiden luonnon osalta ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla.

Tiedot kaavan laatijoiden / selvitysten tekijöiden koulutuksesta ja kokemuksesta on toimitettu kuntaan.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Yhteenveto:

Maakuntaliitto toteaa, että kaavatyössä tulee huomioida Kivirannan kuulumisen osaksi Kolin valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Mitoitustarkastelua olisi syytä täydentää, koska kaavasta ei käy ilmi rakennuspaikkojen määrä.

Lausunnon mukaan kaavatyössä on tärkeää huomioida mitoitustarkastelu ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kaavan laatijan vastine:

Täsmennetään kaavaluonnosta maakuntaliiton lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta.

Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on otettu huomioon kaavan rakennuspaikkojen sijoittamisessa sekä kaavamääräyksissä. Tavoitteena on säilyttää alueiden rantamaisemat mahdollisimman luonnonmukaisina.

Kaavamääräykseen koskien merkintää RA (loma-asuntojen korttelialue) lisätään merkintä yhdestä loma-asunnosta rakennuspaikkaa kohden.

PKS Sähkönsiirto Oy

Yhteenveto:

Lausunnon mukaan ilmajohdon ja pylväsmuuntamon aluevaraukset tulee olla merkittynä kaavakartalle ja sallia puistomuuntajan rakentaminen M-alueelle.

Kaavan laatijan vastine:

Lisätään kaavamääräyksiin Maa- ja metsätalousalue (M): Alueelle voi sijoittaa puistomuuntamon. Olemassa olevia kaavan pohjakartassa näkyviä 20 kV johtoa ja pylväsmuuntamoa ei ole tarvetta merkitä kaavakarttaan.

Kontiolahden Luonnonystävät ry

Yhteenveto:

Lausunnon mukaan Kivirannan rantarakentamisoikeus on käytetty, Torvivaaraan voidaan sijoittaa yksi rakennuspaikka.

Kaavan laatijan vastine:

Katso edellä olevat vastineet. Kaavan kummallekin osa-alueelle osoitetaan vain yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka.

Puson kylätoimikunta

Lausunnon antajalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Yksityishenkilön mielipide

Mielipiteen esittäjä pitää hyvänä, että syrjäseudulle rakennetaan. Ihmettelee että kaavaa tarvitaan.

Joensuussa 1.4.2025

Osmo Karttunen , arkkitehti SAFA

Juhani Karilas, arkkitehti SAFA, LuK, YVA-koordinaattori