



Juuan kunta

Lausuntopyyntö 21.3.2024

Lausunto kaavaluonnoksesta, Retulahden sataman asemakaava, Juuka

ASIAN KUVAUS

Juuan kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Retulahden sataman asemakaavan kaavaluonnoksesta.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Retulahden satama-alueen virkistys- ja vesiliikennetoimintojen kehittäminen sekä matkailupalvelujen sijoittaminen alueelle. Suunnittelualan pinta-ala on 9,7 ha.

Kaavoitustyön pohjaksi alueelle on laadittu Retulahden kehittämissuunnitelma, jossa on tarkasteltu mahdollisuuksia ja tarpeita alueen kehittämiseksi matkailu-, virkistys- ja satamapalvelujen tuottamiseen. Retulahden satama-alue on sijainniltaan hyvin saavutettavalla paikalla sekä valtatie 6:n matkailuvirtojen, Juuan kirkonkylän keskustan asukkaiden että Pielisen vesistön suhteen.

Asemakaavasunnittelua ohjaa Juuan Kirkonkylän osayleiskaava (2013), jossa suunnittelualueelle on osoitettu satama-alue (LS), pysäköintialue (LP), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), vesialuetta (W) sekä maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M).

LAUSUNTO

Maankäyttö ja osayleiskaavan ohjaus

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita, asuntovaunualue, satama- ja venevalkama-alueita, pysäköintialueita sekä virkistysalueita.

Asemakaavaluonnos noudattaa nykyisen satama-alueen ja siihen liittyvän yleisen pysäköintialueen toimintojen aluevarausten osalta voimassa olevaa osayleiskaavaa. Osayleiskaavasta poiketen satama-alueella on laajennettu yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle, ja matkailurakentamisen sekä pysäköinnin korttelialueita osayleiskaavan mukaisille pientalo- ja virkistysalueille. Laajahkot pientalorakentamiseen varatut alueet on todettu maankäyttötavoitteiltaan vanhentuneiksi. Kunnan väestönkehitysnäkymät huomioon ottaen ratkaisun voidaan katsoa olevan perusteltua. Kunnan tavoitteena on sataman kehittäminen kehittämissuunnitelmaan perustuen ja

25.4.2024

suoraan asemakaavoituksen kautta. Kunta on katsonut, ettei ole tarkoituksenmukaista laatia verrattain pienelle alueelle osayleiskaavan muutosta, joten asemakaavatyössä on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty matkailurakentamista myös yhteiselle vesialueelle ulottuen. Retulahden itäpuolelle on osoitettu kaksi uutta korttelialuetta, joille Retulahden kehityssuunnitelmassa tavoitteena on mahdollistaa ravintolan (300 k-m²) ja hotellin (3000 k-m²) rakentaminen. Lisäksi lahden rantaan on merkitty laiturialue, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen ja siihen liittyviä pukeutumis- ja oleskelutiloja. Asemakaavan laadinnassa sekä alueen toteuttamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennusten ja muiden suurempien rakennelmien rakentaminen sekä mahdolliset vesialueen ruoppaus- ja pengerrystoimenpiteet vesialueella edellyttävät vesilain mukaista lupaa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu LP-1-korttelialue Retulahden itäpuolelle rakennettavien RM-1-kortteleiden viereen. Tarkoitus ei liene ollut, että kyseessä olisi yleinen pysäköintialue (LP) vaan autopaikkojen korttelialue (LPA) RM-1 kortteleiden pysäköintialueena, koska RM-1-kortteleiden pysäköintitarpeet eivät näyttäisi olevan ratkaistavissa ilman, että pysäköinti sijoitettaisiin nimenomaan tuolle alueelle. Kunnan kannalta asiassa on ratkaiseva ero – LP-alue on kunnan toteutusvastuulla (yleinen alue) kun taas LPA-alue on yksityisen toteutusvastuulla (korttelialue).

Laadittavana olevan asemakaavan tulisi olla rakentamisen ja muun maankäytön ohjauksen suhteen riittävän yksityiskohtainen. Asemakaavaan olisi hyvä sisällyttää myös rakennusten ulkoasun suunnittelua, esimerkiksi rakennusten korkeutta, muotoa, väritystä sekä materiaaleja koskien, jotta kaavassa voitaisiin antaa riittävät määräykset rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön ja maisemaan. Asemakaavaan on syytä laatia havainnekuvia kaavan mukaisesta toteutuksesta niin, että lähialueiden asukkaat ja muut osalliset voivat arvioida toteuttamisen vaikutuksia lähiympäristöönsä.

MRL 103 i §:n mukaan vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Hulevesien käsittely tulee ottaa huomioon sekä alueiden käytön suunnittelussa että rakentamisessa. Kaavaselostuksessa on mainittu, että 'Alueelle ei ole tulossa kunnan hulevesiverkostoa, joten hulevesien käsittelyä ohjaavat asemakaavan yleismääräykset.' Hulevesien asianmukainen käsittely alueella tulee jo asemakaavavaiheessa suunnitella kaavaluonnoksessa esitettyä tarkemmin erityisesti siksi, että satama-, matkailukortteli- ja pysäköintialueita on sijoitettu sekä suoraan vesialueelle että rantaan ulottuen. Kaavan sallima merkittävää rakentaminen vaatisi kunnan järjestämää keskitettyä hulevesiverkostoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksessa mainitaan, että Vanha Kanttorila on liitetty arvolleen sopivasti osaksi retkeilykeskuksen kokonaisuutta. ELY-keskus pitää

25.4.2024

myönteisenä, että matkailu- ja virkistyspalvelujen yhteydessä pyritään vaalimaan myös rakennettua kulttuuriympäristöä. Maisemaselvityksessä (Sweco Finland Oy, 2023) todetaan, että sataman toimintojen sijoittamisessa tulisi huomioida Kanttorilan pihapiirin ja sen ympäristön osalta perinnekasvillisuuden, erityisesti maisemallisesti merkityksellisten puiden, säilyttäminen. Nämä tavoitteet ovat perusteltuja, ja Kanttorila onkin hyvä nähdä osana Retulahden vapaa-ajanalueen vetovoimaa.

Kaavaselostuksessa todetaan, että Vanha Kanttorila on osoitettu suojeltavana rakennuksena. ELY-keskus esittää, että rakennus osoitettaisiin kaavassa sitovasti suojeltuna kohteena, mitä se kaavaluonnoksen mukaisena ei ole. Kaavamääräykseen sr-1-kaavamääräykseen tulisi lisätä, että rakennusta ei saa purkaa, jolloin suojelusta tulee sitova. Lisäksi määräykseen tullee laittaa yleiskaavan ohjaamana ja yleisen käytännön mukaisesti, että museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen lupahakemusten ratkaisua. Muut sr-1-merkintää koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaisia.

/S-kaavamerkinnän määräykset lisärakentamisen osalta ovat perusteltuja. Kuitenkin määräykseen esitetään lisättäväksi, että pihapiiri olisi pyrittävä vaalimaan ehjänä kokonaisuutena.

ELY-keskuksen mielestä Vanha Kanttorilan korttelin 306 rakennusoikeutta (250 kerrosalaneliometriä) tulisi vähentää huomattavasti. Suuri rakennusoikeus on uhka sekä historiallisen päärakennuksen että pihapiirin rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisille arvoille.

Vanhan Kanttorilan kylkeen on osoitettu ka-alue, sen kaavamääräys on ”osa-alue, jolle saa rakentaa alueen käyttöä palvelevia katoksia.” Historiallisen rakennuksen kylkeen mahdollistavat massiiviset katokset heikentäisivät huomattavalla tavalla rakennuksen arvoa. Merkintä määräyksineen tulisi poistaa. Sen sijaan ka-alueelle voisi olla mahdollista toteuttaa terasseja.

Korttelissa 306 on merkintä 250 + sr, jota ei löydy kaavakartan merkinnöistä ja määräyksistä eikä kaavaselostuksesta. Tämä tulisi avata.

Kaavan vaikutukset kortteliin 306 olisi avattava täsmällisemmin ja huolellisemmin, varsinkin, jos rakennusoikeutta suunnitellaan merkittävästä mittaammaksi siihen nähden, mitkä kerrosalaneliometrit tontilla on tällä hetkellä käytössä. Vaikutuksia on arvioitava myös mahdollisten katosten osalta.

Luontoasiat

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaluonnoksessa on huomioitu alueen luonnonympäristö laaditun luontoselvityksen mukaisesti ja esitetty ulkoilureittejä viheralueille. Luontoselvityksessä ei kuitenkaan ole tarkasteltu jäljempänä mainittuja luontodirektiivin mukaisia lajeja.

25.4.2024

Kaavoitettava alue on potentiaalista liito-oravan, sudenkorentojen ja viitasammakon esiintymisaluetta. Niiden ja muiden luontodirektiivin IV a ja IV b -liitteiden lajien esiintyminen alueella tulee selvittää. Luontotyypeissä ja niiden lajiston inventoinneissa erityistä huomiota on kiinnitettävä rantaluontotyyppisiin ja alueella mahdollisesti esiintyviin uhanalaisiin luontotyyppisiin. Linnustoselvityksessä tulee huomioida erityisesti uhanalaiset ja lintudirektiivin mukaiset lajit. Viitasammakon osalta paras inventointiaika on toukokuu.

Liikennratkaisut

Asemakaavan suunnittelualueen osalta Retuniemen yksityistie on kaavaluonnoksessa osoitettu katualueeksi. Retuniementien alkuosa vt 6:n risteysalueelta lähtien kaavoitettavan alueen rajaan asti jää kuitenkin edelleen yksityistieksi. Kaavaselostuksessa todetaan, että *'Retuniementie on kaavassa osoitettu muutettavaksi yksityistiestä kunnan katualueeksi. Katualuevaraus on riittävän leveä, jotta sille voidaan toteuttaa myös jalankulun ja pyöräilyn väylä.'* Tätä tavoitetta kaavaluonnoksen ratkaisu ei kuitenkaan kokonaisuudessaan tue. Koska suunniteltu satama- ja matkailurakentaminen tulee lisäämään merkittävästi alueelle suuntautuvaa sekä ajoneuvo- että jalankulku- ja pyöräilyliikennettä, myös Retuniemen yksityistien alkuosa tulisi riittävällä aluevarauksella osoittaa kaduksi, jolle on mahdollista toteuttaa turvallinen erillinen kevyen liikenteen väylä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja maankäytön asiantuntija Pekka Piiparinen.

Jakelu

Juuan kunta, kirjaamo

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue