



Juuan kunta

Lausuntopyyntö 23.10.2024

Lausunto kaavaehdotuksesta, Retulahden sataman asemakaava, Juuka

ASIAN KUVAUS

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

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Retulahden satama-alueen virkistys- ja vesiliikennetoimintojen kehittäminen sekä matkailupalvelujen sijoittaminen alueelle.

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.

Asemakaava-suunnittelua 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

Alueidenkäyttö

Asemakaavaehdotukseen on luonnosvaiheen jälkeen osoitettu Retunien yksityistie muutettavaksi kunnan katualueeksi vt 6:n risteysalueelta lähtien satama-alueelle saakka. Kaavaselostuksessa todetaan, että *'katu-aluevaraus on riittävän leveä, jotta sille voidaan toteuttaa myös jalankulun ja pyöräilyn väylä.'* Retunientien osoittaminen kaavaehdotuksen mukaisesti kunnan katualueeksi yhden toimijan hallinnoitavaksi on tieyhteyden liikennejärjestelyjen toteuttamisen ja ylläpidon kannalta hyvä ratkaisu.

Asemakaavaehdotukseen on yleisen pysäköinnin alue muutettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) kortteleiden 307 ja 308 matkailupalveluja varten. Muilta osin kaavaratkaisuun ei luonnoksen jälkeen ole tehty merkittäviä muutoksia.

14.11.2024

Kaavaselostuksessa on mainittu, että alueelle ei ole tulossa kunnan hulevesiverkostoa, joten hulevesien käsittelyä ohjaavat asemakaavan yleismääräykset. Hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on kaavaehdotukseen täydennetty.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä todetaan, että *'Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida ylin tulvakorkeus (HW 1/100). Rakennusten alin sallittu tulvasta vaurioituva rakenne on + 95,00 metriä (N2000).'* Kaavamääräyksessä esitetty alin rakentamiskorkeus on selvästi liian alhainen.

Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi (Ympäristöopas, 2014) sisältää suositukset alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi vesistöjen ranta-alueilla. Kunta päättää alimmista rakentamiskorkeuksista alueellaan, mutta lopullinen vastuu on lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvällä. Sisävesiä koskevat suositukset, joihin seuraavien kappaleiden teksti perustuu, ovat oppaan sivuilla 41–44.

Oppaan mukaan suosituksena alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on tilastollisesti keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus (HW 1/100), johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus. Koska vedenkorkeuden havaintojakso voi olla tulvan arvioitua toistuvuutta lyhyempi, lähtökorkeudeksi voidaan valita myös tilastollisesti keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuva tulva (HW 1/50).

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän tulvakarttapalvelun mukaan on Pielisellä tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus (HW 1/100 a) 95,80 m (N60). Pielisen pitkä mittaushistoria mahdollistaa HW 1/100 a korkeuslukeman käyttämisen alimman rakentamiskorkeuden määrittelyssä. N60-korkeusjärjestelmästä N2000-korkeusjärjestelmään muunnettuna korkeuslukemiin on lisättävä Juuan suunnalla noin 25 cm, täsmällisen paikan mukaan tarkentaen.

Alinta rakentamiskorkeutta määriteltäessä on tulvakorkeuteen lisättävä tarvittavat harkinnanvaraiset lisäkorkeudet. Harkinnanvaraiseen lisäkorkeuteen sisältyvät rakennustyyppistä, ilmastonmuutoksesta ja vesistön ominaisuuksista johtuvat lisäkorkeudet sekä avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara. Aaltoiluvaralla on merkitystä erityisesti suurilla järvillä, kuten Pielisellä. Aaltoiluvaraa laskettaessa lähtökohtana ovat tuulen pyyhkäisymatka (ulapan pituus) ja rannan kaltevuus. Retulahti on kaapea lahti, ja suojainen lähes kaikista muista tuulensuunnista paitsi kaakosta. Kaakon suunnassa tuulen pyyhkäisymatka on 3-4 kilometrin luokkaa, joten jonkin verran aaltoiluvaraa on syytä laskea mukaan alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen. Rannan kaltevuus voi lisäksi vaikuttaa merkittävästi lisäkorkeuden tarpeeseen.

Retulahdessa saadaan edellä kuvatun laskentatavan tuloksena suuntaa-antavasti alimmaksi rakentamiskorkeudeksi noin 96,35–96,65 m (N2000). Tässä on huomioitu tilastollisesti kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan

14.11.2024

korkeus (HW 1/100 a), korkeusjärjestelmämuunnos likimääräisesti ja aaltoiluvara (0,30 – 0,60 m), mutta ei rannan kaltevuutta. Näin laskettu korkeus poikkeaa joka tapauksessa merkittävästi siitä, mitä kaavaehdotuksen määräyksessä esitetään. Vertailun vuoksi voi mainita, että Lieksan rakennusjärjestyksen mukainen alin rakentamistaso Pielisen rannalla on 96,56 m (N2000).

Ennen kaavaehdotuksen viemistä päätettäväksi on kaavan laatijan syytä selvittää em. oppaan ja olemassa olevien ylaveden korkeustietojen ja paikallisten olosuhteiden perusteella perusteltu alin rakentamiskorkeus. Korkeuden määrittelyllä saattaa olla vaikutusta myös rakennusten sijoitteluun.

Kaavasunnittelussa on asianmukaisesti tunnistettu, että vesialueelle rakentaminen sekä mahdolliset vesialueen ruoppaus- ja pengertämistoimenpiteet vaativat vesilain mukaista lupaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee yksi historiallinen pihapiiri ja siinä yksi vanha päärakennus, Kanttorila. KIOSKI-rakennusperintötietokannan mukaan Kanttorila on valmistunut mahdollisesti vuonna 1925. Kaavaehdotuksessa Kanttorila on osoitettu sr-1-kaavamerkinnällä.

Kaavaehdotuksessa sr-1-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rakennusta, ja sen kaavamääräyksessä on muun muassa maininta, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Kaavamääräyksen mukaan rakennusta ei tosiasiallisesti siis suojeltaisi sitovasti. Sitova suojelu tarkoittaa, että rakennuksen purkaminen kielletään ilman ehtoja. Kaavakartalla sr-1-merkinnän selite olisi hyvä muuttaa esimerkiksi muotoon ”*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus*”. Myös kaavaselostuksessa mainitaan Kanttorila suojeltuna rakennuksena. Asia olisi syytä korjata myös kaavaselostukseen.

Kanttorilan yhteyteen sallittava katos (kaavamerkinnällä ka) tulisi heikentämään historiallisen kohteen arvoja. Esitetään edelleen, että Kanttorilan yhteyteen ei sallittaisi katosten rakentamista, sen sijaan kattamaton terassi soveltuisi kyseiseen paikkaan. Mikäli katos kuitenkin osoitetaan Kanttorilan yhteyteen, esitetään ko. katokseen omaa kaavamerkintää määräyksineen tai lisäystä /s-1-kaavamääräykseen. Määräyksessä olisi hyvä mainita, että katoksen tulisi olla kevytrakenteinen ja korkeudeltaan alisteinen päärakennukselle.

Kanttorilan pihapiiri on osoitettu merkinnällä /s-1. Myönteistä on, että merkinnän määräykseen on lisätty museoviranomaisen lausumismahdollisuus.

Luontoasiat

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen Retulahden asemakaavaehdotusta varten alueella on tehty luontoselvityksen täydennys kesällä 2024 (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.9.2024).

14.11.2024

Luontoselvityksen täydennyksen tavoitteena oli tunnistaa kaavoituksen kannalta merkitykselliset luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat tai muut esiintymisalueet sekä mahdolliset linnustollisesti merkittävät alueet, jotka edellyttävät huomioonottamista kaava-alueen maankäytön suunnittelussa.

Luontoselvityksen täydennyksen tulosten perusteella Retulahden sataman asemakaava-alueella ei ole todettu olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä siro-, lumme- tai täplälampikorennon lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Havaitut viitasammakon lisääntymisalueet sijoittuvat Retulahden molemmilla rannoilla noin 60–70 m etäisyydelle kaava-alueesta. Luontoselvityksen täydennyksessä ei myöskään ole todettu sellaisia pesimä- tai muutonaikaiseen linnustoon liittyviä arvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaava-alueen maankäytössä ja sen suunnittelussa.

Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Juuan kunta, kirjaamo

Tiedoksi

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