



Kontiolahden kunta
kaavoitus@kontiolahti.fi

Kontiolahden kunnan lausuntopyyntö 31.5.2024

Asemakaavamuutos Kruununrannan alueella, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kontiolahti

ASIAN KUVAUS

Kontiolahden kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka koskee asemakaavan muuttamista Kruununrannan alueella Kontioniemessä.

Alueelle 31.10.2016 hyväksytty, nyt pieniltä osin muutettava asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2018. Osa Olli Tiaisentien katualueesta on toteutettu asemakaavassa osoitettua laajempaan. Tämän vuoksi korttelin 714 eteläosan asuinpientalotontit ovat toteutuneet kaavassa osoitettua pienempinä. Asemakaavan mukaista Saunakujaa ei ole rakennettu.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta katu- ja asuinkorttelialueiden osalta sekä muuttaa AR-korttelin 708 rakentumaton pohjoisosan erillispientalojen korttelialueeksi. Näiden lisäksi Olli Tiaisentien pohjoisreunalle harkitaan suojaviheralueen osoittamista ja Saunakujalle jatketta AR-korttelin pohjoisosan ja uusien erillispientalojen korttelialueen tonttien saavutettavuuden parantamiseksi.

Suunnittelutyötä ohjaa vuonna 2016 hyväksytty Kontioniemen osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu merkintöjä pientalovaltaisista asuinalueista (AP) ja virkistysalueista (V). Lisäksi suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan asemakaavoitettavan alueen aluerajauksen sisälle ja tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

LAUSUNTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on nykyistä suunnittelutilannetta koskevassa luvussa käyty laajasti läpi alueen kaavallinen tilanne. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Tässä tapauksessa keskeisin kaava, eli asemakaavamuutoksen ohjaajana toimiva Kontioniemen osayleiskaava, on kuitenkin sivuutettu luvussa kokonaan. ELY-keskus

13.6.2024

kehottaa lisäämään Kontioniemen osayleiskaavaa koskevan kohdan kyseiseen lukuun suunnittelualuetta koskevine sisältöerittelyineen ja tuomaan selkeästi esille kaavan roolin tämän asemakaavamuutoksen ohjaajana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan kaava-alueella olevan voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Alueella voi lähtökohtaisesti olla voimassa vain yksi yleiskaava kerrallaan (pois lukien muun muassa strategiset yleiskaavat). MRL 42 §:n mukaisesti yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Kontioniemen osayleiskaavan voimaantulon myötä aiemmin hyväksytty Joensuun seudun yleiskaava 2020 ei ole enää ollut alueella voimassa. Myös Joensuun seudun yleiskaava 2020:n kaavaselostukseen on yksiselitteisesti kirjattu: "Yksittäinen Joensuun seudun kunta voi laatia alueelleen tai osalle sitä oikeusvaikutteisen yleiskaavan, joka tultuaan lainvoimaiseksi ohjaa alueella asemakaavoitusta yksin voimassa olevana yleiskaavana".

Samalla todettakoon, että maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin em. kaavojen muuttamista koskevan ohjausvaikutuksen osalta (MRL 32 §). Kun asemakaavatyötä on ohjaamassa (Kontioniemen) oikeusvaikutteinen yleiskaava, ei maakuntakaavatilannetta ole välttämättä tarpeellista OAS:ssa avata. Mikäli näin kuitenkin halutaan tehdä, on syytä täydentää maakuntakaavamerkintöjä koskeva kappale siitä puuttuvilla merkinnöillä. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue kuuluu OAS:ssa mainittujen merkintöjen lisäksi liikenteen kehittämiskäytävään (kuutoskäytävä), matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen (mv) ja tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv). Maakuntaliiton karttapalvelun mukaan myös arvokas harju- tai moreenialue (ge-1) näyttäisi rajautuvan Olli Tiaisentiehen. Sen sijaan OAS:ssa mainittu virkistysalue (V) sijoittuu kokonaan Kontioniementien koillispuolelle.

Voimassa olevaa asemakaavaa esittelevässä kappaleessa on keskeisimmiksi alueen kaavamerkinnöiksi mainittu AP, AR, VP, VU ja pv. VP-merkintää (puisto) tämän kaavamuutoksen aluerajaukseen ei kuitenkaan näyttäisi kuuluvan. Sen sijaan VL-aluetta (lähivirkistysalue) on kaavamuutosalueessa mukana kaistale Olli Tiaisentien itäpuolella ja VL-1-aluetta korttelin 716 pohjoispuolella.

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä keskeistä on voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutosta ohjaavan yleiskaavan (tai sen puuttessa maakuntakaavan) sisältö. Kaiken taustalla olevan suunnittelutilanteen yksityiskohtainen läpikäynti saattaa vaikeuttaa OAS:n ymmärrettävyyttä sekä kaavahankkeen keskeisen sisällön ja kaavoitusta koskevan ohjausvaikutuksen hahmottamista.

Luvussa *Suunnittelualue ja maanomistus* ei ole käsitelty maanomistustilannetta lainkaan.

OAS:n sivulla 11 mainitaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle tiedoksi. Kohta lienee syytä

13.6.2024

päivittää, kun OAS-vaiheessakin lausunto on pyydetty. Samassa kappaleessa on todettu kunnan ja ELY:n välinen viranomaisneuvottelu pidettävän tarvittaessa. MRL 66 §:n mukaisesti valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan ja ELY-keskuksen kesken on järjestettävä neuvottelu. Tarkemmin asemakaavan viranomaisneuvottelun järjestämisestä on määrätty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 895/1999) 26 §:ssä. Tässä kaavamuutostyössä tarvetta neuvottelun järjestämiselle ei ole.

OAS:ssa on tunnistettu kaavan keskeisimmät osalliset ja vaikutustenarviointitarpeet. ELY-keskus pyytää tässä vaiheessa täydentämään myös Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon osallisten joukkoon.

Myös vuorovaikutuksen järjestämistä ja tiedottamista koskeva suunnitelma vaikuttaisi kaavamuutoksen merkittävyys ja laajuus huomioiden riittävältä. Kaavaehdotusvaiheessa tulee huomioida MRA 27 §:n mukainen tiedottaminen, mikäli suunnittelualueen maanomistajissa tai -haltijoissa on vieraspaikkakuntalaisia.

Suunnittelualueella on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yksi 1940-luvulla valmistunut rakennus osoitteessa Olli Tiaisentie 39. On epäselvää, onko rakennusta esitelty vuonna 2014 valmistuneessa Kontioniemen rakennus- ja kulttuurihistoriallisessa selvityksessä. ELY-keskuksella ei ole rakennuksesta tietoja, joten se olisi esiteltävä valokuvin ja perustiedoin kaavaselostuksessa. Tämän jälkeen on mahdollista tarkastella kohteen arvoja ja sitä, edellyttääkö kohde erityistä merkintää kaavassa. Muilta osin ELY-keskus ei näe lisäselvitystarpeita.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Jakelu

Kontiolahden kunta
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo