



Lieksan kaupunki  
kirjaamo@lieksa.fi

Viite: Lausuntopyyntö 10.8.2023

## Lausunto Märajälahden ranta-asemakaavan ehdotuksesta

### ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Märajälahden ranta-asemakaavan ehdotuksesta. Lausunto ranta-asemakaavan luonnoksesta toimitettiin 17.3.2023.

Ranta-asemakaava laaditaan kiinteistölle 422-415-182-0, joka jakaantuu kahteen palstaan. Kaavan laadinta on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on osoittaa kiinteistön nykyisen rakennuskannan käyttö pääasiassa matkailua ja siihen liittyviä toimintoja varten, sekä lisätä alueen rakennusoikeutta uusille toiminnoille.

Suunnittelutyötä ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, jossa alue kuuluu taajamaseudun kehittämisen kohdealueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen sekä liikenteen kehittämiskäytävään.

Suunnittelualueella on voimassa Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+, jossa suunnittelualue sijoittuu kahden kylämäisen asumisen kehittämiskohteen (K) väliin. Lisäksi alueen läpi kulkee moottorikelkkareitti.

### LAUSUNTO

Kaavaratkaisu on muuttunut suhteessa kaavaluonnoksessa esitettyyn. Merkittävin muutos on kaava-alueen supistaminen siten, että alueeseen kuuluu ainoastaan kiinteistön 422-415-182-0 Märajälahdentien (maantie 15847) länsipuolelle jäävä palsta, joka rajautuu Märajälahden rantaan. Kaavassa osoitettaviin RM-kortteleihin on tullut muutoksia: RM-kortteli 1 on supistunut kaakkoisosastaan, RM-kortteli 2 on supistunut pohjoisosastaan ja RM-kortteli 3 on poistettu. Kaavaluonnoksessa osoitettu Märajälahdentiehen rajautunut maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1), on kaavaehdotuksessa muutettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

11.9.2023

## Alueidenkäyttö

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa tuotiin esille, että koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54.4 §). MRL 39.2 §:n 9 kohdan mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota MRL 73.1 §:n mukaiseen edellytykseen jättää ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavaluonnoksessa välitön ranta-alue oli jätetty laajalti rakentamisen ulkopuolelle. Luonnoksessa osoitetut RM-alueet ja LV-alue oli kuitenkin sijoitettu niin, että välitön ranta-alue ei ollut käytännössä käytettävissä yleiseen virkistykseen eikä sitä voinut pitää yhtenäisenä rakentamattomana alueena. Lisäksi lausunnossa ehdotettiin, että kaavasta poistettaisiin RM-kortteli 3, jolloin kaava-alueen eteläkärkeen saataisiin jätettyä rakentamisesta vapaata aluetta.

Kaavaehdotuksessa RM-kortteleiden 1 ja 2 ja rantaviivan väliin osoitetaan edelleen hyvin kapeat VL-alueet, joiden käyttäminen yleiseen virkistykseen on kyseenalaista. Myös LV-alue on osoitettu samanlaisena kuin kaavaluonnoksessa. Luonnoksessa mukana ollutta RM-kortteliä 3 ei kuitenkaan enää osoiteta kaavaehdotuksessa. Lisäksi RM-kortteleiden 1 ja 2 pinta-aloja on supistettu. Näillä muutoksilla kaavan voi katsoa täyttävän MRL 39.2 §:n 9 kohdan ja saman lain 73.1 §:n vaatimukset virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ja ranta-alueelle jäävästä riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta.

Luonnosvaiheen lausunnossa nostettiin esille kaavan vaikutukset matkailuun. Kaavan mahdollistaman ja kaavaselostuksessa esitetyn matkailurakentamisen kokoluokan perusteella kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia ainakin Lieksan taajaman alueelle sekä jossain määrin koko Pielisen Karjalan matkailulle. Kaavaselostukseen on lisätty osuus, jossa käsitellään ranta-asemakaavan matkailurakentamista koskevan ratkaisun suhdetta maakuntakaavassa ja Lieksa-Ruunaa strategisessa yleiskaavassa esitettyyn. Lisäksi kaavan vaikutuksia kuvaavassa selostuksen luvussa 5.4 kuvataan luonnosvaihetta tarkemmin hankkeen vaikutuksia matkailuun.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kolmen kehittämismerkinnän alueelle: taajamaseudun kehittämisen kohdealueelle (ts), matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueelle (mv) sekä liikenteen kehittämiskäytävään. Maakuntakaavan kehittämismerkintöjen voi lähtökohtaisesti katsoa tukevan hanketta. Ranta-asemakaavaehdotuksen ei voi suoranaisesti katsoa olevan strategisen yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa ei kuitenkaan ole osoitettu mitään sellaista, joka selvästi estäisi hankkeen toteuttamisen. Maakuntakaavassa tai Lieksa-Ruunaa strategisessa yleiskaavassa osoitetusta ei aiheudu estettä hankkeen toteuttamiselle.

11.9.2023

Luonnosvaiheen lausunnossa kiinnitettiin huomiota myös kaava-alueen Märjälahdentien itäpuolelle jäävään osuuteen, joka oli kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU) sekä erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Nämä alueet on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Ratkaisu on perusteltu, sillä kaavaluonnoksessa osoitettujen MU-alueen sekä AO-alueiden ohjausvaikutus olisi jäänyt verrattain vähäiseksi.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Suunnittelun alueen olemassa olevasta rakennuskannasta on laadittu suppea inventointi (Märjälahden kiinteistö). Selvitys voidaan nähdä monin osin puutteellisesti laadituksi. Selvityksestä ei esimerkiksi käy ilmi alueen eikä rakennusten paikkatietoja eikä historiaa. Kaavaselostuksessa historiaa on kuitenkin esitelty lyhyesti. Jo luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus esitti, että olemassa olevan rakennuskannan ja alueen tietojen etsimisessä käytettäisiin hyväksi KIOSKI-rakennusperintötietokantaa. Ilmeisesti näin ei ole tehty, sillä esimerkiksi rakennusten valmistumisajoissa on erilaista tietoa selvityksen, kaavaselostuksen ja KIOSKI-tietokannan välillä. KIOSKI:n selaaja- tai inventointitunnuksen voi saada Pohjois-Karjalan alueellisesta vastuumuseosta.

Kaava mahdollistaa suunnittelun alueen olemassa olevan rakennuskannan purkamisen. Mikäli olemassa olevan rakennuskannan arvokkaimmat kohteet ovat käyttökelpoisessa kunnossa, olisi suotavaa, että niitä hyödynnettäisiin alueen tulevassa käytössä ja kohteet otettaisiin huomioon kaavassa. Tämä olisi kestävä sekä kulttuurillisesti että ekologisesti. Yksi suunnittelun alueen arvokas rakennusperintökohde voi olla rivitalo. Mikäli ajoitustiedot pitävät paikkansa, se kuuluu maakunnan varhaisimpien kivirakenteisten rivitalojen joukkoon.

Puutteellisten selvitystietojen vuoksi ELY-keskus ei voi ottaa kohteiden säilymisen ja vaalimisen edellytyksiin selkeää kantaa.

Vaikutusten arvioissa maisemaan ja kulttuuriympäristöön todetaan, että alueella ei ole merkittäviä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja. Vaikutuksia maisemaan ei ole arvioitu käytännössä lainkaan.

Ennen kaavaehdotuksen viemistä päätöksäsettelyyn olisi rakennuskantaa koskevaa inventointia täydennettävä sekä tuotava esiin rakennusten kuntoa ja mahdollista käytettävyyttä. Näin alueen arvokkaimpien rakennusten säilymismahdollisuuksia voitaisiin vielä tarkastella. Samalla avautuisi mahdollisuus tutkia luotettavasti kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

11.9.2023

## Luontoasiat

Kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä todettiin alueen arvokkaimmaksi luontokohteeksi Tiitunlähde ympäristöineen, joka on kaavan ehdotusvaiheen rajausmuutoksen seurauksena jäänyt kaava-alueen ulkopuolelle.

Alueen merkittävimmät luontoarvot sijoittuvat kaavan MY- ja VL-alueille, joilla on mm. EU:n luontodirektiivin tiukasti suojeleman liito-oravan elinympäristöjä tai sellaisiksi soveltuvia alueita. MY-alueen kaavamääräystä on syytä tarkentaa ELY-keskuksen aiemman lausunnon mukaisesti: ” *Alueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Yli 0,5 ha avohakkuut ovat kiellettyjä. Alueen metsiä tulee hoitaa niin, että liito-oravan mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä kulkuyhteydet säilyvät.*”

Luontoselvityksessä on todettu liito-oravan ruokailupuita ja lajille soveltuvaa elinympäristöä esiintyvän myös kaavaehdotuksessa virkistysalueeksi (VL) osoitetulla alueella. VL-merkintään ei ole liitetty kaavamääräystä. Laji tulee ottaa huomioon VL-alueella samoin kuin MY-alueella asianmukaisella liito-oravan elinympäristöt turvaavalla kaavamääräyksellä. Liito-oravan elinympäristöjen säilyttämisen lisäksi VL-alueen kaavamääräyksessä on suositeltavaa painottaa maisema-arvojen säilymisen tärkeyttä metsänkäsittelyssä.

## Viranomaisneuvottelu

Rakennuskantaa koskeva inventointi on edellä kuvatulla tavalla puutteellinen. Rakennetun ympäristön vaalimista koskevan MRL 39.2 §:n sisältövaatimuksen täytyminen on edelleen kyseenalaista. Kun kaavaehdotusta koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu ja rakennuskantaa koskeva inventointi on täydennetty, on järjestettävä kaavaa koskeva viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa käydään läpi, onko selvityksiä täydennetty riittäväällä tavalla.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Lieksan kaupunki, kaavoitus

Tiedoksi

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