



Kontiolahden kunta

Lausuntopyyntö 2.12.2024

Lausunto Kivirannan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, Kontiolahti

ASIAN KUVAUS

Kontiolahden kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Kivirannan ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena osoittaa omarantaisia rakennuspaikkoja kiinteistölle Kiviranta RN:o 276-408-45-24 Herajärven rannalla sekä kiinteistölle Torvivaara RN:o 276-408-20-32 Pusonjärven rannalla. Ranta-asemakaava-alueiden pinta-alat ovat kiinteistön Kiviranta osalta 3,9930 ha ja kiinteistön Torvivaara osalta 5,59 ha, yhteensä 9,583 ha.

Kaavoitettavilla alueilla on voimassa Joensuun seudun yhteinen yleiskaava 2020, jossa kyseiset ranta-alueet on määritelty normaalin mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeiksi (ra-2). Yleiskaavan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on huolehdittava riittävästä yleiseen virkistykseen soveltuvien alueiden määrästä rannalla. Näiden alueiden on muodostettava käytön kannalta riittävän laajoja kokonaisuuksia.

Herajärven rannalla oleva kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Kolin maisema-alueeseen. Valtakunnalliset maisema-alueet (VAMA 2021) ovat osa alueidenkäyttölain 24.2 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa huomioon otettavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT), joiden toteuttamista alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää. Velvoite huomioon ottamisesta koskee myös ranta-asemakaavan laatimista.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 suunnittelumääräyksen mukaan ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. 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

27.1.2025

rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisesti laadittaessa yleiskaavaa tai 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.

LAUSUNTO

Ranta-asemakaavaluonnoksessa Kivirannan kiinteistön alueelle on osoitettu yksi jo olemassa olevan omakotitalon rakennuspaikka (AO) ja yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä Torvivaaran kiinteistön alueelle kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA). Lisäksi kaava-alueille on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaavaselostuksessa todetaan, että emätilaselvitykset kummallekin kiinteistölle on tehty Kontiolahden kunnan toimesta. Edelleen todetaan, että emätilaselvitysten poikkileikkausajankohta on 1.7.1959 ja emätilaselvitykset ovat selostuksen liitteenä. Selostuksen liitteenä on kuitenkin Kontiolahden kunnan 25.6.2020 laatima emätilaselvitys ainoastaan kiinteistölle Kiviranta 276-408-45-24. Kyseisen emätilan alueella on tällä hetkellä yksi Herajärven rantaa varaava rakennuspaikka, jonka myötä nykyinen rakentamisen mitoitus on 3,7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (rp/mrvkm). Luonnoksessa esitetty toinen rakennuspaikka toisi emätilan mitoituksiksi 7,4 rp/mrvkm.

Torvivaaran kiinteistö 276-408-20-32 on edellä mainitun emätilaperiaatteen mukaan rantamitoituksen emätila (muodostettu/rekisteröity 21.6.1952). Kiinteistön rantaviivan pituudeksi on laskettu 0,258 km, jolloin kaksi uutta rakennuspaikkaa alueelle tarkoittaisi mitoitusta 7,75 rp/mrvkm.

Kontiolahden kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2022 todetaan, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta toteutetaan kunnassa käytännössä noudattamalla emätilaperiaatetta. Tällä tarkoitetaan sitä, että kulloinkin kysymyksessä olevan ranta-alueen kiinteistöjä tarkastellaan rakennuslain voimaantuloaikana 1959 vallinneen tilanteen mukaan.

Molempien kiinteistöjen osalta kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikkamitoitus on hyvin korkea. Osalla Pusonjärven ja Herajärven ranta-alueita on voimassa Kontiolahden pienvesien ranta-asemakaava (2012 ja 2019), joissa rantarakentamisen mitoitus on ELY-keskuksen saaman tiedon mukaan enimmillään noin 5 rp/mrvkm. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi tulee tarkastella, millaista mitoitusta Kontiolahden

27.1.2025

kunnassa on ranta-alueiden kaavoituksessa käytetty. Mitoituksen osalta tulee tässä kaavassa huolehtia siitä, että mitoitus säilyy vertailukelpoisena ja maanomistajia tasapuolisesti kohdeltavana vastaavanlaisilla alueilla noudatettuun mitoitukseen nähden.

ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että kaavaluonnoksen mukaisille rakennuspaikoille on osoitettu rakennusalat sekä rantaan osa-alue, jolla puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää luonnonmukaisena ja monimuotoisena (s). Kaavassa ei ole annettu määräyksiä eri rakennustyyppien etäisyydestä rantaviivaan eikä rakennuspaikkojen vähimmäiskoosta. Rakennusjärjestyksellä ei voi enää rakentamislain voimaan tultua ohjata sellaista rakentamista, joka ei vaadi rakentamislupaa. Sen sijaan kaavalla voidaan ohjata edelleen kaikkea rakentamista. Kaavan määräyksiä on tämän vuoksi syytä tarkentaa.

Uusien rakennuspaikkojen rakennusalat näyttävät kaavakartan mukaan ulottuvan lähimmillään noin 20 metrin päähän rannasta. Kontiolahden voimassa olevassa sekä parhaillaan laadittavana olevan uuden rakennusjärjestyksen ehdotuksessa on esitetty, että rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, lukuun ottamatta eräitä pienempiä rakennuksia. Tältä osin olisi syytä noudattaa kunnassa vallitsevaa käytäntöä rakennusten sijoittamisesta ja kirjata se määräykseksi kaavaan.

Luontoarvot

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostukseen sisältyvä luontoselvitys on puutteellinen. Luontoselvityksessä ei ole kuvattu selvityksen laatimisen menetelmiä, lajistoa eikä luontotyypejä. Kaavaselostukseen sisällytetyn luontotiedon perusteella ei siten ole mahdollista arvioida kaavahankkeen luontovaikutuksia riittävällä tavalla. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, kuka luontoselvityksen on tehnyt, jotta voitaisiin arvioida, onko tekijällä asiaan tarvittava riittävä osaaminen.

Luontoselvityksissä on oleellista selvittää erityisesti säädösten perusteella suojellut sekä muut huomionarvoiset luontotyytit ja lajit. Tällaisia ovat luonnonsuojelulain (9/2023) suojellut ja tiukasti suojellut luontotyytit (64 § ja 65 §), vesilain (587/2011) suojellut luontotyytit (2 luku 11 §), metsälain (1093/1996) erityisen tärkeät elinympäristöt (10 §) sekä Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) elinympäristöt ja uhanalaiset luontotyytit. Lajien osalta huomiota on kiinnitettävä uhanalaisiin ja rauhoitettuihin lajeihin sekä luonto- ja lintudirektiivin lajeihin.

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

27.1.2025

POKELY/1587/2024

Jakelu

Kontiolahden kunta