



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Lieksan kaupungin lausuntopyyntö 29.1.2025

Hiekkalan ranta-asemakaavan osittainen muutos, kaavaehdotus 1.12.2024, Lieksa

ASIAN KUVAUS

Lieksan Raapionlahden ja Raapionniemen alueille laadittava Hiekkalan ranta-asemakaavan muutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa ehdotusasiakirjoista. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 49 ha ja siihen kuuluu rantaviivaa noin 2,5 kilometriä.

Voimassa olevassa Hiekkalan rantakaavassa (1976) suunnittelualueen kiinteistöille on osoitettu 28 rantavyöhykkeellä olevaa rakennuspaikkaa (RH ja AL). Kaavamutoksella on tarkoitus poistaa kaikki ns. kuivan maan loma-asuntoalueen RH-tontit ja korvata ne yhteensä kahdeksalla omarantaisella rakennuspaikalla.

Suunnittelualueella voimassa olevassa Vuonilahden osayleiskaavassa (2020) alueella ei ole aluevarausmerkintöjä. Pohjois-Karjalan maakunta-kaavan mukaan alue sijoittuu matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueelle, liikenteen kehittämiskäytävään ja suurimmalta osaltaan maakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan tehtyjä keskeisimpiä muutoksia ovat:

- Kolmen rakennuspaikan käyttötarkoitus on muutettu loma-asumisesta (RA) erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO).
- Raapionniemen kärjen tuntumassa ollut rakennuspaikka on siirretty etelämmäs kahden olemassa olevan rakennuspaikan väliin (ja osoitettu AO-merkinnällä).
- RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeutta on täsmennetty Vuonilahden osayleiskaavan RA-rakennusoikeuden mukaiseksi.
- Raapionniemen kärkeen sijoittuva osuus suunnittelualueesta on rakennuspaikkaa lukuun ottamatta muutettu M-1-merkinnästä MY-merkinnälle (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).
- Maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sijoituville M-1- ja MY-alueille on annettu maisematyölupaa koskeva kaavamääräys.
- Kaavakartalle on osoitettu tihkupinta merkinnällä luo 5.

24.2.2025

LAUSUNTO

Hiekkalan ranta-asetemakaavamuutoksen luonnos oli laadittu pelkästään omarantaisen loma-asumisen järjestämiseksi. Ranta-asetemakaavaehdotukseen on kolme RA-rakennuspaikoista muutettu ympärivuotisen asumisen mahdollistaviksi AO-rakennuspaikoiksi ja näistä yhden sijaintia on muutettu. Vaikka ranta-asetemakaava laaditaan alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 73 §:n mukaisesti pääasiassa loma-asumisen järjestämiseksi, on siinä mahdollista osoittaa myös vakituista asumista ranta-asetemakaavalle asetetut sisältövaatimukset huomioiden.

Rakennuspaikkojen muuttuminen vakituiseen asumiseen rakennuspaikoiksi on kuitenkin sivuutettu kaava-asiakirjoissa monissa kohdin. Muun muassa vaikutusten arviointia koskevaa lukua ei ole päivitetty kaikilta osin muuttuneeseen kaavasisältöön nähden. Esimerkiksi liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa (s. 36) todetaan ”Liikenne tulee olemaan edelleen yksityishenkilöiden ns. normaalia loma-asumiseen liittyvää autoilua”. Vaikka kyse on vain kolmesta rakennuspaikasta, on vakituksella asumisella silti erilaisia vaikutuksia loma-asumiseen verrattuna, esimerkiksi koulukyytitarpeisiin ja ilmastoon (lämmitys ja liikennöinti). Myös esimerkiksi luvuissa 2.1, 2.3, 3.3 ja 4.8 puhutaan edelleen pelkistä RA-tonteista viiden RA- ja kolmen AO-tontin sijaan.

Luonnosvaiheen jälkeen RA-rakennuspaikkojen rakennusoikeuden määräytyminen on muutettu ELY-keskuksen ehdotuksen mukaisesti Vuonislahden osayleiskaavan RA-määräyksen (80 k-m² + 3 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m²) mukaiseksi. Suunnittelualue kuuluu Vuonislahden osayleiskaava-alueeseen ja vaikka sille ei ole osoitettu yleiskaavassa aluevarausmerkintöjä, on ranta-asetemakaavassa syytä noudattaa alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisia rakennusoikeuden määräytymisperusteita, jotta alueen maanomistajia tulisi kohdeltua tasapuolisesti. Tätä perustetta ei ole kuitenkaan sovellettu nyt vakituiseen asumiseen muutettujen rakennuspaikkojen (AO) osalta, vaan myös niiden rakennusoikeus on Vuonislahden osayleiskaavan RA-rakennuspaikkojen mukainen. Vuonislahden osayleiskaavassa on osoitettu korkeampi rakennusoikeus vakituiseen asumiseen rakennuspaikoille. Tämän kaava-alueen AO-rakennuspaikkojen sijainti ma-alueella on maankäytöllisesti hyväksyttävä peruste rajoittaa rakentamisen määrää ja käyttää samaa rakennusoikeutta kuin viereisillä RA-rakennuspaikoilla. Asia olisi kuitenkin syytä kuvata ja perustella kaavaselostuksessa.

Korttelin 2 (kaavaluonnoksessa 16) rakennuspaikan siirtoa ELY-keskus pitää myönteisenä muutoksena, samoin kuin Raapionniemen osoittamista MY-merkinnällä ja maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle asetettua maisematyölupamääräystä. Useat muutkin ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa mainitsemat seikat on korjattu kaava-asiakirjoihin.

Mitoitus

24.2.2025

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus muistutti ranta-asetakaavan erityisistä sisältövaatimuksista, erityisesti riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta. Myös mitoitustaulukon mukaisella sisällöllä 4,35 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Koko vuoden 1976 mukaisen Hiekkalan rantakaavan alueen mitoitukseksi (voimaan jäävä rantakaavan alue + nyt laadittava muutos) olisi omarantaisten rakennuspaikkojen osalta muodostumassa 5,58 ja rantavyöhykkeen kaikkien rakennuspaikkojen osalta 6,98.

Tarkennetun mitoitustaulukon mukaan suunnittelualueen mitoitukseksi on muodostumassa kaavaehdotuksen mukaisella sisällöllä 4,35 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Koko vuoden 1976 mukaisen Hiekkalan rantakaavan alueen mitoitukseksi (voimaan jäävä rantakaavan alue + nyt laadittava muutos) olisi omarantaisten rakennuspaikkojen osalta muodostumassa 5,58 ja rantavyöhykkeen kaikkien rakennuspaikkojen osalta 6,98.

Tällä hetkellä kaavamuutosalueella voimassa olevan rantakaavan mukainen mitoitus on yli 15 rp / muunnettu rvkm (huomioiden sekä 2 omarantaista rakennuspaikkaa että 26 kuivan maan rantavyöhykkeen rakennuspaikkaa).

Koko vuoden 1976 rantakaavan mitoitus on ollut 3,27 omarantaisten rakennuspaikkojen osalta ja 9,09 kaikkien rantavyöhykkeen rakennuspaikkojen osalta. Koska nämä vuoden 1976 mitoitustulokset on esitetty suhteessa luonnolliseen rantaviivaan, ovat mitoitustulokset muunnettua rantaviivakilometriä kohti vieläkin suuremmat.

Edellä mainittuja lukuja tarkasteltaessa käy ilmi, että ranta-asetakaavamuutosehdotuksen mitoitus sopeutuu riittävässä määrin Vuonilahden osayleiskaavan mitoitustasoihin. Kaavamuutosalueella mitoitus jää selvästi alle Vuonilahden osayleiskaavan mitoituksen. Kaikkien Hiekkalan alueen rantavyöhykkeen rakennuspaikkojen osalta mitoitustulokset nousee hieman yli Vuonilahden osayleiskaavan mitoitustuloksen, mutta verrattuna alkuperäiseen rantakaavaan mitoitustulokset pienenee huomattavasti. Toki kaavamuutoksella varataan varsinaista rantaviivaa rakentamiseen enemmän kuin alkuperäisessä rantakaavassa on tehty.

Pelkkien mitoitustulokujen sijaan ELY-keskus kehotti luonnosvaiheen lausunnossaan huomioimaan myös rakennuspaikkojen sijoittelun ranta-alueelle. Ranta-asetakaavoituksessa tulee AKL 73 §:n mukaan jättää ranta-alueelle riittävästi *yhtenäistä* rakentamatonta aluetta. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole luonnosvaiheen jälkeen muutettu Raapienmäessä siirrettyä yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Huomioiden nyt laadittavan kaavamuutoksen ulkopuolelle jäävät jo rakennetut rakennuspaikatkin ranta-alue kortteleiden 11 ja 18 välillä on erittäin pirstaleinen ja epäyhtenäinen. Rakennuspaikkojen väliin jätetyt kapeat M-1-alueet näyttäisivät olevan vain näennäisiä vapaita ranta-alueita; niiden tarkoitus lienee ennemminkin toimia puskurina naapurin suuntaan, kuin olla tosiasiallisia vapaita

24.2.2025

ranta-alueita esimerkiksi jokaisenoikeuksilla käytettäväksi virkistätymisalueiksi.

Luonto

Alueelta tehty on linnustoselvitykset vuosina 2002, 2014 ja 2024. Vuoden 2024 selvityksessä selvitettiin myös luontotyytit, viitasammakko ja liitorava. Muita luontoarvoja selvitettiin vuonna 2023 tehdyssä luontoselvityksessä. Luontoselvityksiä voidaan pitää nyt riittävinä.

Kaavassa on huomioitu arvokkaat luontokohteet luo-merkinnöillä: Tervalahden luonnontilainen hiekkaranta, Raapionlahden linnustollisesti arvokas pohjukka, korpilehto, rantaluhta sekä tihkupinta. luo-kaavamerkintöihin liittyvässä kaavamääräyksessä kielletään alueiden luonnonarvojen vaarantaminen tai heikentäminen. Kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa edellyttämät asiat ja luontoarvojen turvaaminen.

Muita huomioita

Kaavakartan yleisten määräysten numerointi on mennyt sekaisin. Numerot 3 ja 4 ovat kaksissa eri määräyksissä. Kummassakin määräyksessä nro 3 puhutaan pelkästään RA-tonteista. Näiden määräysten tulisi koskea myös AO-rakennuspaikkoja.

Niin kaavaselostuksessa, M-1-kaavamääräyksessä kuin yleisessä määräyksessä nro 5 puhutaan maankäyttö- ja rakennuslaista. Muistutetaan, että 1.1.2025 alkaen siitä osasta maankäyttö- ja rakennuslakia, joka jäi jäljelle, kun rakentamista koskevat pykälät siirrettiin uuteen rakentamislakiin, käytetään nimitystä alueidenkäyttölaki (AKL). Luvussa 4.10 puolestaan puhutaan *rakennusluvan* myöntämisestä ja luvussa 6.1 *rakennuslupakäsittelystä*. Kehotetaan tarkistamaan ja päivittämään asiakirjat ennen hyväksymiskäsittelyä voimassa olevien lakien ja niissä käytetyn terminologian mukaisiksi.

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 luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen.

Jakelu

Lieksan kaupunki

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