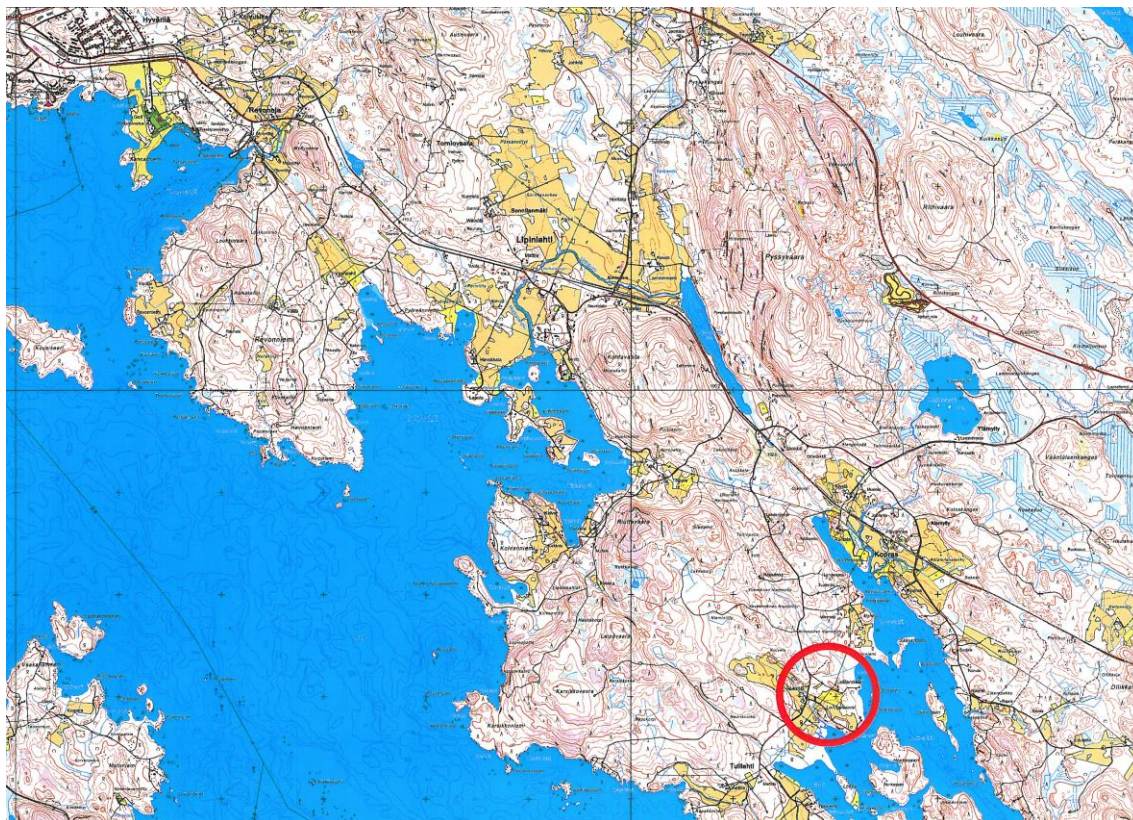


Nurmeksien kaupungin Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Koivuranta)



Kuva 1: Sijainti

Rantaosayleiskaavamuutoksen selostus



NURMEKSEN KAUPUNKI
Lieksan ja Nurmeksien tekninen virasto
Maankäyttö/Kaavoitus
20.5.2014 / 4.8.2014

Sisällys

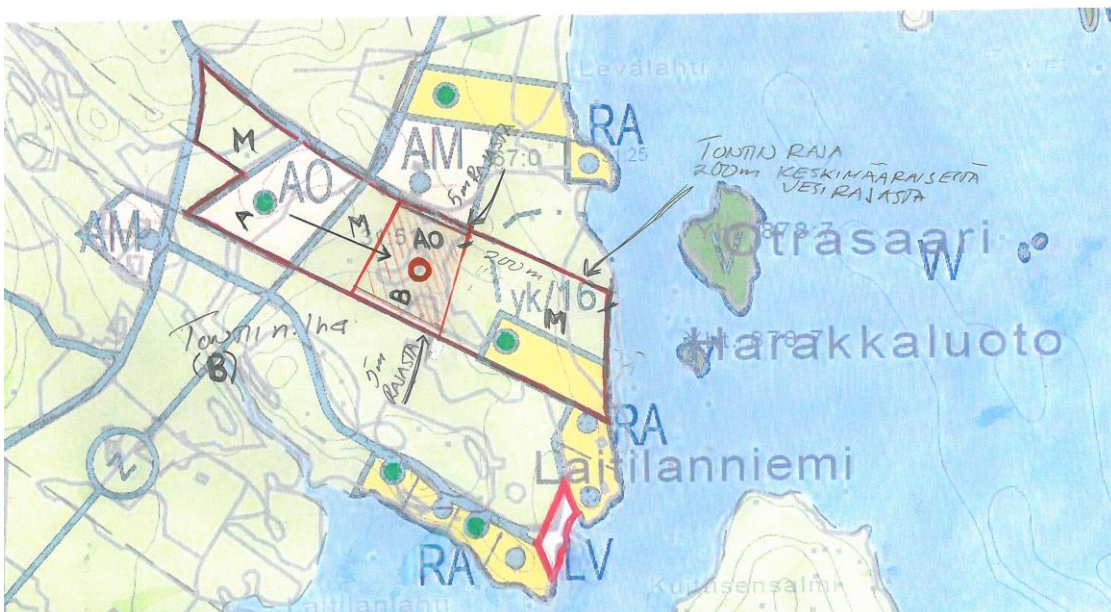
1. JOHDANTO.....	3
1.2 SUUNNITTELU TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET	3
2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET	4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
2.2 MAANOMISTUS.....	5
2.3 RAKENNUSJÄRJESTYS	6
3. TAVOITTEET	6
4. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT	7
5. YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTELUT	7
6. YLEISKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	7
7. TOTEUTTAMINEN	8
8. SUUNNITTELUN VAIHEET	8
8.1 SUUNNITTELUN VAIHEET	8
8.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....	8
9. KUVALUETTELO.....	9
10. LIITTEET	9
11. VASTINELUETTELO.....	9

1. JOHDANTO

Alueen nimi	Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava
Kunta:	Nurmeksien kaupunki
Kylä:	Lipinlahti
Tilat:	Koivuranta RN:o 31:51
Kaavan nimi:	Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Koivuranta)
Laatijan nimi	NURMEKSEN KAUPUNKI
	Martti Piironen Maankäyttöpäällikkö
Yhteystiedot:	Porokylänkatu 6 D 75530 NURMES Puh. 04010 44840 s.posti. martti.piironen@lieksa.fi

1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Maanomistaja on 25.4.2014 tehnyt aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi seuraavasti: Haluamme siirtää kartalla näkyvän AO-tontin (kohdasta A) paikkaan (kohtaan B) kartalla punaisella osoitetuin merkein ja kokonaisrakennusoikeus muutettaisiin 300 k-m²:ksi. Muuttaisimme rakennuspaikkaa, koska rakennuspaikalla (kohta A) on louhikkoa. Siihen on vaikea rakentaa ja korkeajännitelinja lähellä. RA-tonttiin ei muutoksia. Rakennuspaikka (kohta B) on valoisan kumpareen päällä ja siihen on helpompi toteuttaa ok-talo ja piharakennukset. Tontin raja 200 m keskivedenpinnan korkeudesta ja 5 m naapurien rajoista (kartta liitteenä).



Kuva 2: Hakemuksen liitekartta

2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Rantaosayleiskaavan muutosalue sijaitsee Lipinlahdessa Nurmeksen keskustasta n. 12 kilometriä kaakkoon Pielisen rannalla.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VN 30.11.2000 ja tarkistettu 13.11.2008.

Maakuntakaavoitusta koskevat aineistot ovat nähtävänä Pohjois-Karjalan maakuntaliiton [www-sivuilla](http://www.sivuilla).

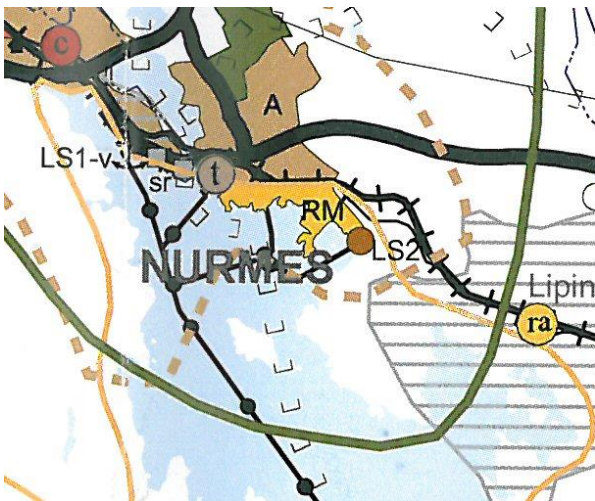
Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Karjalan maakunta-alueeseen. Maakuntakaavan vaihe 1. on hyväksytty 21.11.2005 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu 20.12.2007 valtioneuvostossa. Maakuntakaavan täydennys vaihe 2, hyväksytty 4.5.2009 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010

Maakuntakaavan vaihe 3 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.6.2013.

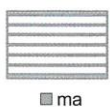
Ympäristöministeriö on vahvistanut 3. vaiheen 5.3.2014.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 4. vaiheen luonnos ja siihen liittyvä valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 16.6.–5.9.2014.

Maakuntahallitus on tehnyt 22.4.2013 periaatepäätöksen maakuntakaavan 5. vaiheen käynnistämisestä. 5. vaiheen pääteemoja ovat luonto ja kulttuuriympäristö.



Kuva 3: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta



ma

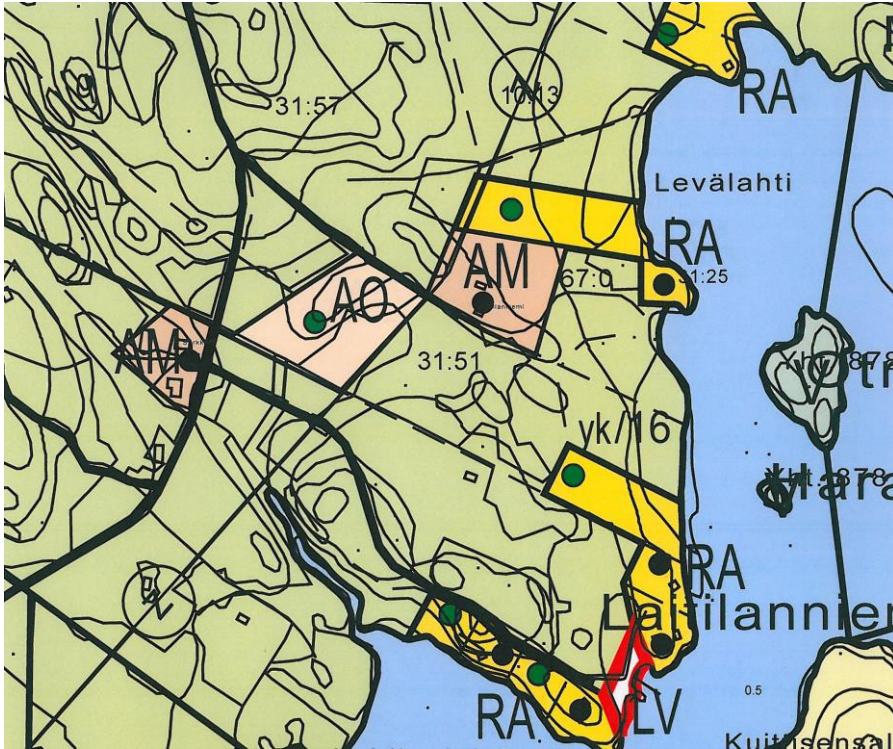
KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon kulttuuriympäristön kokonaisuus ja erityispiirteet sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Alueella on voimassa 26.4.2001 hyväksytty oikeusvaikutteinen Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava, jossa alueet ovat AO- ja M-alueita.



Kuva 4: Ote voimassaolevasta rantaosayleiskaavasta



Erillispientalojen alue.
Alueelle saa sijoittaa enintään 1½ kerroksisia asuinrakennuksia.
Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 250 k-m².



Maatalous- ja metsävaltainen alue.
Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.
Alueella on haja-asutusluontoinen rakentaminen sallittu edellyttäen, että rakentaminen liittyy sijainniltaan ja tyypiltään olemassa olevaan rakennuskantaan tai soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti olevaan ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 1 mom:n nojalla määrätään, että 200 metrin levyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä kielletään pysyvä rakentaminen ja rakennelmien tekeminen.

2.2 MAANOMISTUS

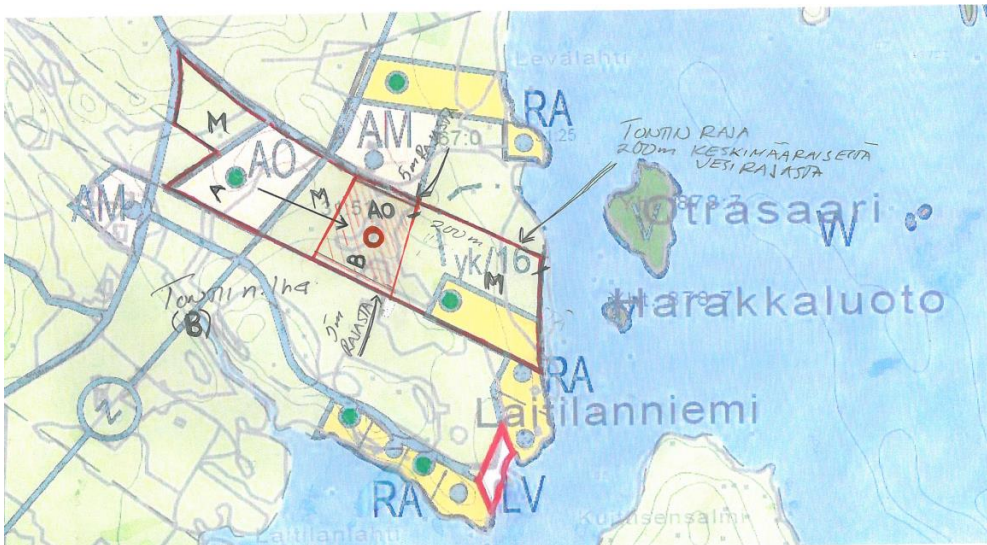
Maa-alueen omistaa yksityishenkilö

2.3 RAKENNUSJÄRJESTYS

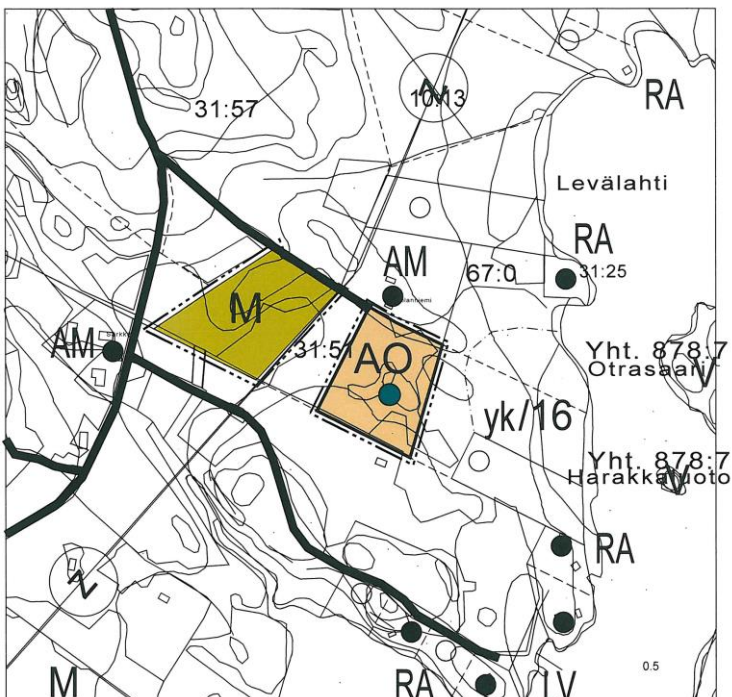
Lieksan ja Nurmeksen yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2012.

3. TAVOITTEET

Hakemuksen mukaisesti AO-tontti siirretään Koivuranta-nimisellä tilalla RN:o 31:51 kulkevan sähkölinjan länsipuolelta itäpuolelle 200 metrin päähän rantaviivasta ja kokonaisrakennusoikeus muutetaan 250 k-m²:stä 300 k-m²:iin.



Kuva 5: Hakemuksen liitekartta.



Kuva 6: Ote rantaosayleiskaavamuutoskartasta (luonnos)

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset



Erillispientalojen alue.

Alueelle saa sijoittaa enintään 1 ½ kerroksisia asuinrakennuksia.
Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m².



Maatalous- ja metsävaltainen alue.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

Alueella on haja-asutusluontoinen rakentaminen sallittu edellyttäen, että rakentaminen liittyy sijainniltaan ja tyypiltään olemassa olevaan rakennuskantaan tai soveltuu maastollisesti ja maisemallisesti olevaan ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 1 mom:n nojalla määrätään, että 200 metrin levyisellä keskivedenkorkeuden mukaisella rantavyöhykkeellä kielletään pysyvä rakentaminen ja rakennelmien tekeminen.

4. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

Yleiskaavaa muutettaessa on kaksi vaihtoehtoa, joko maanomistajan hakemukseen suostutaan ja kaavaa muutetaan tai kaavaa ei muuteta, jolloin tilanne säilyy ennallaan.

5. YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Rantaosayleiskaavaa muutettaessa oli kaksi vaihtoehtoa, joko maanomistajan hakemukseen suostutaan ja kaavaa muutetaan tai kaavaa ei muuteta, jolloin tilanne säilyy ennallaan. Näistä on valittu vaihtoehto maanomistajan hakemukseen suostuminen.

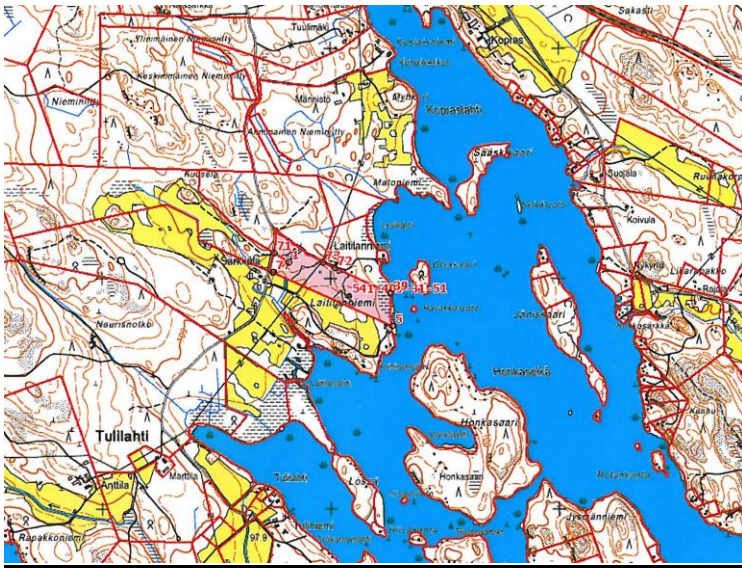
Tämä rantaosayleiskaavan osittainen muutos on laadittu oikeusvaikutteisena.

6. YLEISKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

Voimassaolevan rantaosayleiskaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty sen eri vaiheissa MRL 9 §:n tarkoittamat vaikutukset.

Vaikutukset on selvitetty viranomaisten ja osallisten kanssa käytävissä keskusteluissa koko kaavaprosessin ajan sen eri vaiheissa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaiset vaikutukset eivät ole olennaisia.



Kuva 7. Vaikutusalue.

7. TOTEUTTAMINEN

Rakennuspaikka toteutetaan maanomistajan toimesta ja hänen oman aikataulunsa mukaisesti.

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

8.1 SUUNNITTELUN VAIHEET

Rantaosayleiskaavan osittainen muutos alkoi osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireille asettamisella 20.5.2014.

8.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ovat seuraavat:

- Kaavamuutosten vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat sekä muut yhteisöt
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Lipinlahden kalaveden osakaskunta
- Museovirasto

Osallisille on annettu mahdollisuus osallistua kaavan laadinnan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta koko kaavoitustyön aikana huolimatta siitä, että joitakin aikarajoja oli esitetty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n ja asetuksen 26 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa alueellisessa ELY-keskuksessa.

Muiden viranomaisten on kanssa tarvittaessa käyty kahdenkeskisiä neuvotteluja kirjeitse ja sähköpostin välityksellä.

Rantaosayleiskaavamuutoksen eri vaiheista tiedotetaan osallisille Ylä-Karjala-lehdessä ja Nurmeksien kaupungin www-sivuilla (www.nurmes.fi). Asiakirjat ovat nähtävänä myös Lieksan ja Nurmeksien teknisen viraston maankäytössä.

9. KUVALUETTELO

KUVA 1: Sijainti	1
KUVA 2: Hakemuksen liitekartta	3
KUVA 3:OTE VOIMASSAOLEVASTA MAAKUNTAKAAVASTA.....	4
KUVA 4:OTE VOIMASSAOLEVASTA RANTAOSAYLEISKAAVASTA	5
KUVA 5: Hakemuksen liitekartta.	6
KUVA 6: OTE RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOSKARTASTA (LUONNOS).....	6
KUVA 7. VAIKUTUSALUE.	8

10. LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rantaosayleiskaavamuutostarkka
Rantaosayleiskaavamerkinnot ja -määräykset

11. VASTINLUETTELO

Rantaosayleiskaavamuutoksen vireillä ollessa 26.5 – 25.6.2014 mielipiteitä ei ole tullut ja lausunnot ovat antaneet:

Museovirasto:

- Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta, eikä kaavan jatkovaiheita tarvitse lähettää Museovirastoon.

Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto:

- Ei huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

- Kaavan tavoitteena on muuttaa Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavaa siten, että nykyinen erillispientalojen alue (AO) siirretään kaavan maatalous- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Vastaavasti nykyinen AO-alue muutetaan M-alueeksi. Rakennuspaikkojen määrä ei kaava-alueella muutu.

Rakennuspaikka siirtyy rannan suuntaan siten, että tontin rajalta on rantaan lähimmillään noin 180 metriä. Suunnitellulta rakennuspaikalta kuitenkin on rantaan yli 200 metriä. Kaavamuutosta laadittaessa on tutkittava onko rakentamisella tarkoitus tukeutua rantaan, jolloin rakentamisedellytykset olisi tutkittava emätilatarkastelun perusteella.

ELY-keskus tulkitsee, tässä tapauksessa, että kaavan muutoksella ei ole rantaa vaavaa vaikutusta, koska rakentaminen sijoittuu osittain toiseen vyöhykkeeseen ja

rannan ja rakennuspaikan väliin jää noin 200 m syvä M-alueen vyöhyke. Huomioitava kuitenkin on, että kaava ei salli saunan tai muun talousrakennuksen sijoittamista rantaan M-alueelle.

Kaavan muutosta voidaan perustella myös sillä, että voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka on maastoltaan hankala. Lisäksi uusi rakennuspaikka sijoittuu siten, että se ja koillispuolen kaksi rakennuspaikkaa muodostavat alueelle yhtenäisen korttelialueen.

Kaavan muutoksella sallitaan rakennusoikeutta 300 km². Voimassa olevassa kaavassa sallittu rakennusoikeus on 250 km². ELY-keskus esittää, että rakennusoikeus muutetaan voimassa olevaa kaavaa vastaavaksi. Muutoin vastaava rakennusoikeus on sallittava myös muilla vastaavilla rakennuspaikoilla. Tämä johtaa helposti kaavan muutosten sijaan poikkeamislupapäätöksillä toteutettavaan suunnittelemattomaan rakentamiseen.

Rantaosayleiskaavaan liittyviä AO-alueiden yleisiä määräyksiä esitetään muutettavan siten, että määräyksistä poistetaan rantavyöhykettä koskevat osiot. Tämä sen vuoksi, että kaavan muutoksen tarkoituksena ei ole rantaan tukeutuminen.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: AO-alueiden yleisistä määräyksistä poistetaan rantavyöhykettä koskevat osiot.

Koska kaavan muutoksella ei ole kyseessä rantaa varaavaa vaikutusta, on heidän hakemuksensa perusteella perusteltua nostaa rakennusoikeus 250 km²:sta 300 km²:in (puuvarasto/autotalli).

Rantaosayleiskaavamuutosehdotuksen nähtävillä ollessa 18.8 – 17.9.2014 muistutuksia ei ole tullut ja lausunnon ovat antaneet:

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

- ELY-keskus hyväksyy vireillä ollessa annetut vastineet ja toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.