

Nurmeksen kaupungin Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Vihtorila ja Koivula)



Kuva 1: Sijainti

Rantaosayleiskaavamuutoksen selostus



NURMEKSEN KAUPUNKI
Lieksan ja Nurmeksen tekninen virasto
Maankäyttö/Kaavoitus
2.2.2015 / 1.6.2015

Sisälllys

1. JOHDANTO.....	3
1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET	3
2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET	4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
2.2 RAKENNUSKANTA	5
2.3 MAANOMISTUS.....	6
2.4 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.....	8
10. LIITTEET	9
11. VASTINELUETTELO.....	9

1. JOHDANTO

Alueen nimi	Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava
Kunta:	Nurmeksens kaupunki
Kylä:	Lipinlahti
Tilat:	Vihtorila RN:o 37:3 ja Koivula 37:5
Kaavan nimi:	Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Vihtorila ja Koivula)

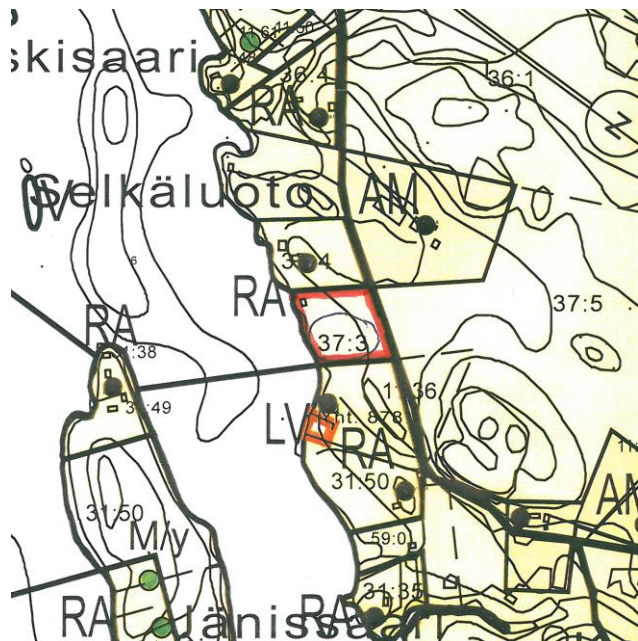
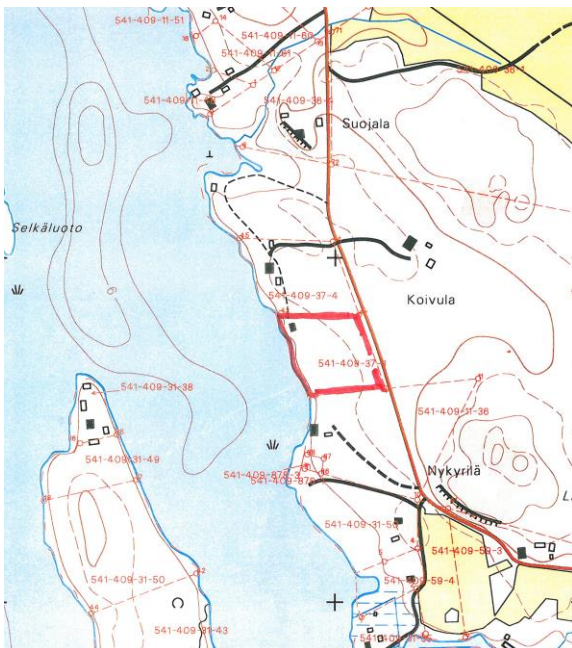
Laatijan nimi NURMEKSEN KAUPUNKI

Anna-Maria Latosaari
Maankäyttöpäällikkö

Yhteystiedot: Porokylänkatu 6 D
75530 NURMES
Puh. 04010 44840
s.posti. anna-maria.latosaari@lieksa.fi

1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Maanomistajan edustaja on 8.12.2014 tehnyt aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi siten, että Vihtorilan tilan RN:o 37:3 nykyinen M-merkintä korvattaisiin RA-merkinnällä.



Kuva 2: Hakemuksen liitekartat

2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Rantaosayleiskaavan muutosalue sijaitsee Lipinlahdessa Nurmeksen keskustasta n. 15 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).

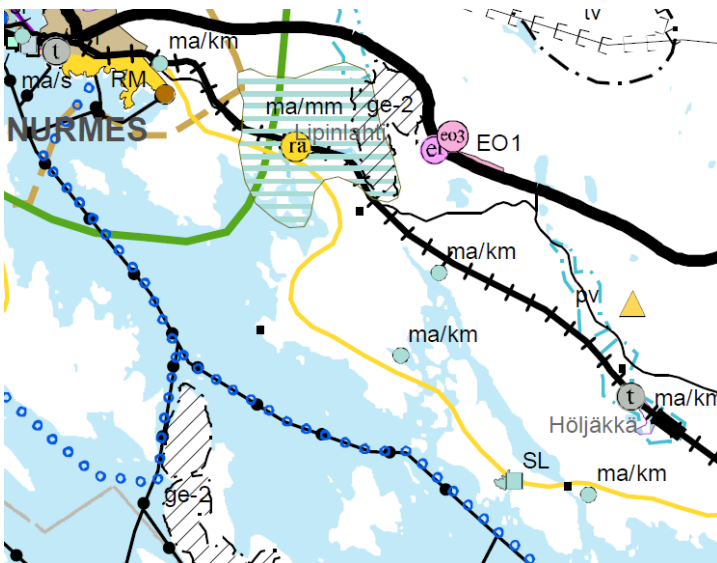
Suunnittelualue kuuluu Pohjois-Karjalan maakunta-alueeseen. Maakuntakaavan vaihe 1. on hyväksytty 21.11.2005 maakuntavaltuustossa ja vahvistettu 20.12.2007 valtioneuvostossa. Maakuntakaavan täydennys vaihe 2, hyväksytty 4.5.2009 ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010

Maakuntakaavan vaihe 3 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 3.6.2013.

Ympäristöministeriö on vahvistanut 3. vaiheen 5.3.2014.

Maakuntahallitus on päättänyt 17.12.2012 käynnistää maakuntakaavan 4. vaiheen laatimisen. Ehdotus on ollut nähtävillä 2.2.-6.3.2015.

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



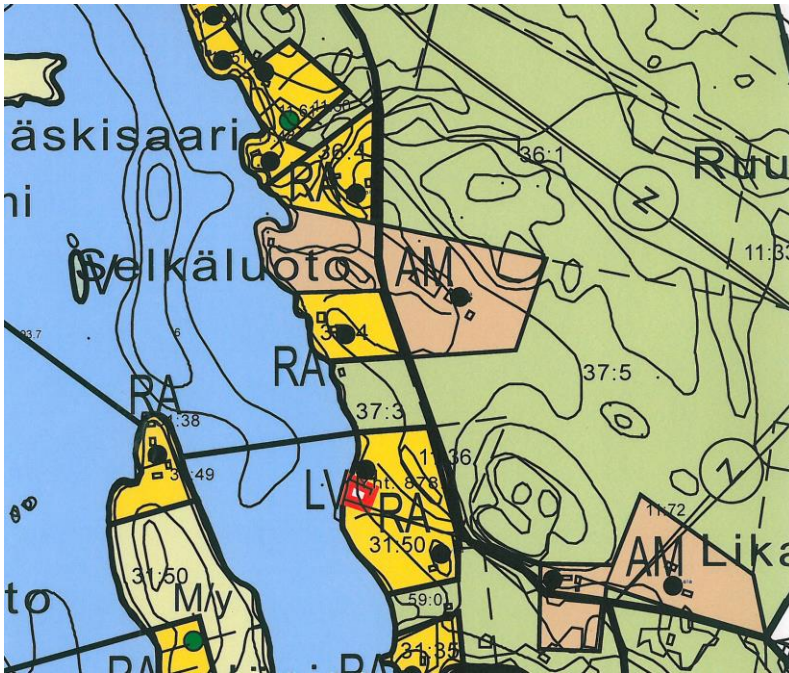
Kuva 3: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta



ma/km Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kaavaselostuksen erillisessä liitteessä 1 "Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa" (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2013) olevissa kohdekuvauksissa selostettujen kulttuuriarvojen säilymistä.

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



Kuva 4: Ote voimassaolevasta rantaosayleiskaavasta



Maatalous- ja metsävaltainen alue.

Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen.

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.



Maatilojen talouskeskusten alue.

Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen.

2.2 RAKENNUSKANTA

Vihtorilan tilalla (RN:o 37:3) on lomarakennus, joka on rakennettu 1800-luvulla, sitä ei ole osoitettu alkuperäiseen rantaosayleiskaavaan, koska pohjakarttatiedon mukaan kyse on ollut talousrakennuksesta. Hakijoiden mukaan rakennusta kuitenkin on pidetty loma-asuntokäytössä ja kunnossa nykypäivään saakka. Tämä rakennuspaikka olisi pitänyt merkitä jo alkuperäiseen kaavaan. Emätilasta Koivula RN:o 37:0 on 27.4.1978 muodostettu kolme nykyistä rantaa varaavaa kiinteistöä, joissa sijaitsee rakennukset ja nämä kiinteistöt ovat muodostuneet rakennuspaikoiksi ennen voimassa olevan rantaosayleiskaavan hyväksymisajankohtaa 26.4.2001. Näin ollen tällä kaavamutoksella todetaan nykytilanne eikä rantaa varaavien rakennuspaikkojen määrä käytännössä muutu.

2.3 MAANOMISTUS

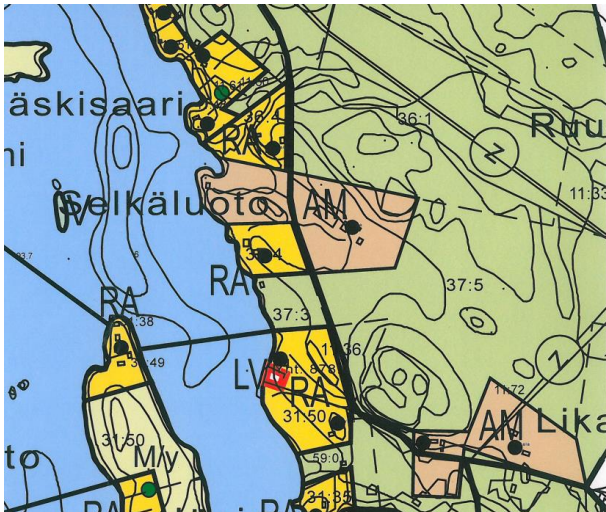
Maa-alueet omistaa yksityishenkilöt

2.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

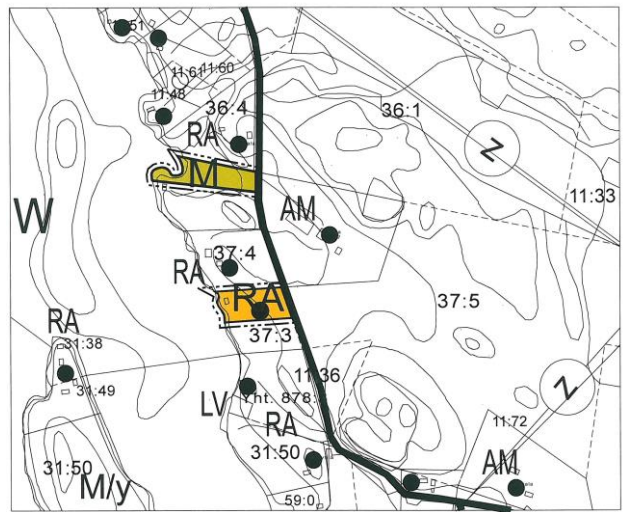
Lieksan ja Nurmeksen yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2012.

3. TAVOITTEET

Vihtorilan tilan RN:o 37:3 rantavyöhykettä muutetaan 45 metrin matkalta RA-alueeksi ja vastaavasti Koivulan tilan RN:o 37:5 rakennusalueesta rannan puolella osa tarkennetaan M-alueeksi, jolloin rakentamiseen varattu rantaviivan pituus pysyy likimain samansuuruisena.



Kuva 5: Nykyinen kaava.



Kuva 6: Ote rantaosayleiskaavamuutoskartasta

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset



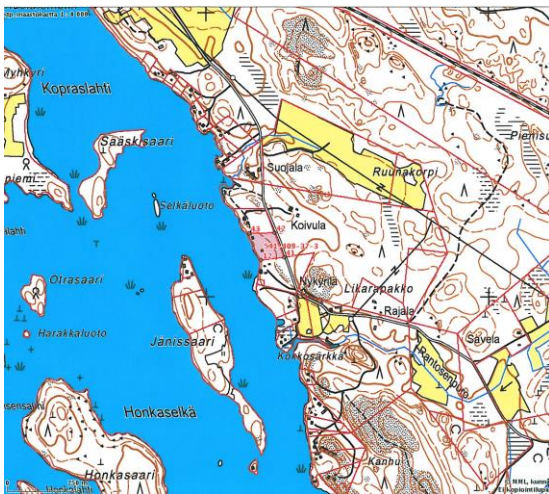
Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu pääasiassa omarantaista loma-asuntoa varten. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään $\frac{1}{2}$ I tai I $\frac{1}{2}$ -kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan sekä muut tarpeelliset talousrakennukset.

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla mantereella enintään 140 k-m².

Rakennuksen kerrosalaa ja kerroslukua määriteltäessä on otettava huomioon rakennuspaikan koko, rakennuksen etäisyys rantaviivasta, maaston kaltevuus ja rakennuksen maisemaan soveltuvuus.

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



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 2.2.2015.

8.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ovat seuraavat:

Kaavamuuotosten vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat sekä muut yhteisöt
 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
 Pohjois-Karjalan ELY-keskus
 Museovirasto
 Rakennusvalvontaviranomainen
 Ympäristönsuojeluviranomainen
 Terveystenhuoltoviranomainen
 Lipinlahden kalaveden osakaskunta

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.

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

9. KUVALUETTELO

KUVA 1: SUJAINTI	1
KUVA 2: HAKEMUKSEN LIITEKARTAT	3
KUVA 3:OTE VOIMASSAOLEVASTA MAAKUNTAKAAVASTA.....	4
KUVA 4:OTE VOIMASSAOLEVASTA RANTAOSAYLEISKAAVASTA	5
KUVA 5: NYKYINEN KAAVA.	6
KUVA 6: OTE RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOSKARTASTA	6
KUVA 7. VAIKUTUSALUE.	7

10. LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Rantaosayleiskaavamuutoskartta ja -merkinnät

11. VASTINELUETTELO

Rantaosayleiskaavamuutoksen vireillä ollessa 23.2 - 24.3.2015 mielipiteen on 4.3.2015 puhelimitse maankäyttöpäällikölle esittänyt Jukka Ahosilta.

Hänen esityksensä on, että Koivulan tilalle RN:o 37:5 luonnokseen merkitty M-alue muutetaan RA-alueeksi ja loppu rantaan varaavasta AM-alueesta muutetaan M-alueeksi.

Vastine: Kaavaa muutetaan esityksen mukaisesti.

Lausunnon rantaosayleiskaavamuutoksen vireillä ollessa ovat antaneet:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto:

- Suunnittelualueella ei ole voimassa olevassa maakuntakaavassa aluevarauksia. Suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa (3. vaihe) ma/km kohdemerkinnällä osoitettu arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö Kopraksen Aatamilan kartanomainen päärakennus. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto esittää, että kaavaehdotuksessa käytettäisiin otteena uusinta voimassa olevaa yhdistelmäkarttaa. Muuten maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa tähän lausunnolla olevaan rantaosayleiskaavan muutosehdotukseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös laadittu siinä laajuudessa ja tarkkuustasolla, että se antaa maakunnallisen suunnittelun näkökulmasta laadittavan kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellisen tiedon kaavatyön osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.
- Maakuntaliitto kuitenkin korostaa, että rakennettaessa ranta-alueelle huomioidaan rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön Lieksan ja Nurmeksen rakentamismääräyksessä esitetyllä tavalla.
Vastine: Kaavaehdotuksessa käytetään uusinta voimassa olevaa maakuntakaavan yhdistelmäkarttaa.

Terveystieteiden tutkimuskeskus:

- Ei huomautettavaa.

Museovirasto:

- Museovirastolla ei ole toimialansa – rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön – osalta kaavahankkeeseen huomauttamista.
Vastine: Ei aiheuta muutoksia asiakirjoihin.

Pohjois-Karjalan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

- Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä 37:3 sijaitsee lomarakennus. Rakennuksen valmistumisvuodesta ei kuitenkaan ole tietoa. Onko rakennuksella rakennuslupa ja onko se rakennettu ennen rantaosayleiskaavan hyväksymisajankohtaa 26.4.2001? Jos on niin miksi rakennuspaikkaa ei ole osoitettu alkuperäiseen kaavaan?
- ELY-keskus ei voi kaava-asiakirjoissa annetuin tiedoin varmistua siitä täyttääkö hanke MRL 73 §:n mukaiset ranta-alueiden kaavoitusta koskevat kaavan erityiset sisältövaatimukset. Se, että rakentamiseen varattu rantaviivan pituus pysyy samana, ei ole peruste kaavan muuttamiselle. Kaava-asiakirjoihin ei ole liitetty emätilakohtaista rantami-

toituslaskelmaa siitä onko ko. tilalle ylipäänsä mahdollista osoittaa uusi lomarakennuspaikka. Näin ollen on mahdotonta arvioida toteutuuko hankkeessa maanomistajien tasapuolisuus.

- ELY-keskus lausuu asiasta uudelleen, kun rantamitoituslaskelma on tehty ja olemassa olevasta rakennuskannasta ja rakennuslupatilanteesta on saatu selvitys.

Vastine:

- Kaupungin käytössä olevan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tilalla sijaitsee lomarakennus, joka on valmistunut (1.1.1800) ennen nykyaikaisia rakennuslupasäännöksiä ja ennen rantaosayleiskaavan hyväksymisajankohtaa (26.4.2001).
- Se, miksi rakennuspaikkaa ei ole merkitty alkuperäiseen kaavaan, johtuu siitä, että rantaosayleiskaavan pohjakarttana on käytetty valtion (MML) ylläpitämää peruskarttaa (1:10000), jossa rakennus on esitetty talousrakennuksena (ei lämmitettävänä). Lisäksi tuolloin rakennus- ja huoneistorekisteri ei ole ollut ajan tasalla, jolloin rakentamisen ajankohdasta ei ole ollut varmuutta, ainoastaan viitteitä, että se on rakennettu 1800-luvulla, mistä syystä rakennusta on pidetty huonokuntoisena, joten sitä ei ole merkitty alkuperäiseen kaavaan lomarakennuspaikkana.
- Hakijoiden perustelujen mukaan on ilmennyt, että rakennusta on pidetty loma-asunto käytössä ja kunnossa nykypäivään saakka. Näin ollen se olisi pitänyt merkitä alkuperäiseen kaavaan.
- Asianomaisten mukaan tilan omistaja ei ole ikänsä vuoksi (tuolloin 85 v.) ymmärtänyt ottaa kantaa ko. kaavaehdotukseen eikä huolehtimaan oikeuksistaan.
- Lausunnossa olevat seikat on otettu huomioon eivätkä ne aiheuta muutoksia kaavamuutosasiakirjoihin.

Rantaosayleiskaavamuutosehdotuksen nähtävillä ollessa 8.6. – 8.7.2015 muistutuksia ei ole tullut ja lausunnon on antanut:

Pohjois-Karjalan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

- Kaavoittaja on antanut vastineensa ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnosta. Sen mukaan rakennuspaikkaa, jonka lomarakennus on rakennettu 1800-luvulla, ei ole osoitettu alkuperäiseen rantaosayleiskaavaan, koska pohjakarttatiedon mukaan kyse on ollut talousrakennuksesta. Hakijoiden mukaan rakennusta kuitenkin on pidetty loma-asuntokäytössä ja kunnossa nykypäivään saakka. Kaavoittajan vastineen mukaan rakennuspaikka olisi pitänyt merkitä jo alkuperäiseen kaavaan.

ELY-keskuksessa laaditun mitoitustarkastelun mukaan hakemustilan emätila Koivula 37:0 on muodostunut 12.11.1955. Emätilasta on 27.4.1978 muodostettu kolme nykyistä rantaa varaavaa kiinteistöä, joissa sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) mukaan seuraavat rakennukset:

- Koivula 37:5, vuonna 1947 valmistunut loma-asunto ja rannalla oleva talousrakennus (luultavasti sauna, ei tietoa RHR:ssä).
- Raisala 37:4, vuonna 1983 valmistunut loma-asunto.
- Vihtorila 37:3. Muutoskohde, jonka rakennushistoria selostettu edellä.

Kaikki em. kiinteistöt ovat muodostuneet rakennuspaikoiksi ennen voimassa olevan rantaosayleiskaavan hyväksymisajankohtaa 26.4.2001. Näin ollen vireillä olevalla kaavanmuutoksella todetaan nykytilanne eikä oleva tilanne rantaa varaavien rakennuspaikkojen määrässä käytännössä muutu.

Voimassa olevaan kaavaan ei ko. emätilalle ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa. ELY-keskus tulkitsee tilanteen tässä tapauksessa sellaiseksi, ettei kaavanmuu-

toksella ole merkittävää vaikutusta muiden maanomistajien tasapuolisuuteen. ELY-keskus pitää hyvänä, että asiaa lähdettiin viemään eteenpäin poikkeamislupien sijaan kaavan muutoksella. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että alkuperäistä kaavaa laadittaessa olisi pitänyt huolehtia siitä, että kyseinen rakennuspaikka osoitetaan kaavaan olemassa olevana rakennuspaikkana.

Kaavaselostukseen esitetään kirjattavaksi kappale kiinteistön olemassa olevasta rakennuskannasta (lomarakennus) ja sen historiasta. Lisäksi muutama valokuva selkeyttäisi tulkintaa.

Vastine: Lisätään kohta 2.2 Rakennuskanta

Vihtorilan tilalla (RN:o 37:3) on lomarakennus, joka on rakennettu 1800-luvulla, sitä ei ole osoitettu alkuperäiseen rantaosayleiskaavaan, koska pohjakarttatiedon mukaan kyse on ollut talousrakennuksesta. Hakijoiden mukaan rakennusta kuitenkin on pidetty loma-asuntokäytössä ja kunnossa nykypäivään saakka. Tämä rakennuspaikka olisi pitänyt merkitä jo alkuperäiseen kaavaan. Emätilasta Koivula RN:o 37:0 on 27.4.1978 muodostettu kolme nykyistä rantaa varaavaa kiinteistöä, joissa sijaitsee rakennukset ja nämä kiinteistöt ovat muodostuneet rakennuspaikoiksi ennen voimassa olevan rantaosayleiskaavan hyväksymisajankohtaa 26.4.2001. Näin ollen tällä kaavamuutoksella todetaan nykytilanne eikä rantaa varaavien rakennuspaikkojen määrä käytännössä muutu.