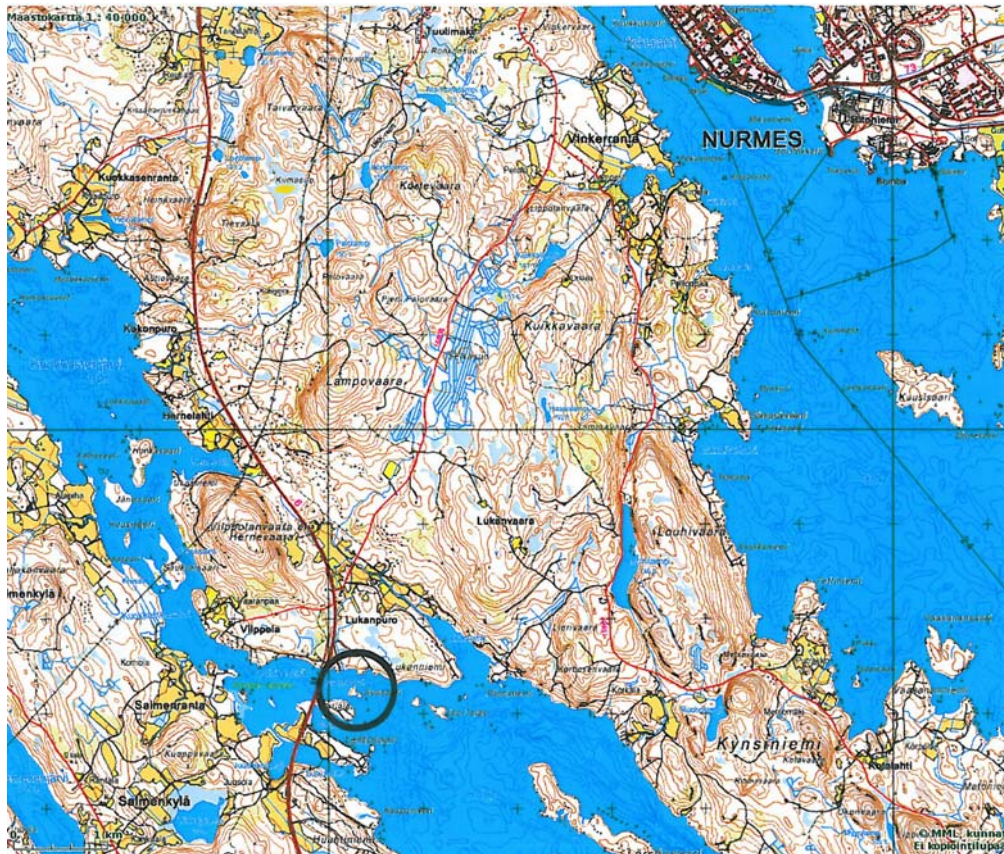


Nurmeksen kaupungin Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Suusaari)



Kuva 1: Sijainti

Rantaosayleiskaavamuutoksen selostus



NURMEKSEN KAUPUNKI

Lieksan ja Nurmeksen tekninen virasto

Maankäyttö/Kaavoitus

17.2.2012/23.4.2012

Sisällys

1. JOHDANTO.....	3
1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET	3
2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET	4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET VN 30.11.2000 JA TARKISTETTU 13.11.2008.....	4
2.2 MAANOMISTUS	5
2.3 RAKENNUSJÄRJESTYS	6
3. TAVOITTEET	6
4. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT	8
5. YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTELUT	8
6. YLEISKAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	9
7. TOTEUTTAMINEN	9
8. SUUNNITTELUN VAIHEET	9
8.1 SUUNNITTELUN VAIHEET	9
8.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS.....	9
9. KUVALUETTELO.....	10
10. LIITTEET	11
11. VASTINELUETTELO.....	14

1. JOHDANTO

Alueen nimi	Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava
Kunta:	Nurmeksien kaupunki
Kylä:	Salmi
Tilat:	Yhteiset saaret RN:o 878:6
Kaavan nimi:	Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutos (Suusaari)
Laatijan nimi	NURMEKSEN KAUPUNKI
	Martti Piironen Maankäyttöpäällikkö
Yhteystiedot:	Porokylänkatu 6 D 75530 NURMES Puh. 04010 44840 s.posti. martti.piironen@lieksa.fi

1.2 SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Maanomistaja on 5.9.2011 tehnyt aloitteen rantaosayleiskaavan muuttamiseksi seuraavasti: ”Haemme kaavamutosta Nurmeksien Aronsalmella olevaan Suusaareen, saadaksemme luvan laajentaa olemassa olevaa saunarakennusta, jossa olisi tupa talvikäyttöä varten. Rakennus tulisi samalle paikalle kuin entinen sauna, joka on valmistunut 1948.

Juho Turunen on 17.10.1945 myynyt Suusaaren viljelys- ja nautintaoikeuden Eemeli Moilaselle. Moilanen puolestaan on 13.5.1947 myynyt Suusaaren viljelys- ja nautintaoikeuden veljelleen Veikko Moilaselle. Tämä on vaimonsa Saimi Moilasen kanssa rakentanut saareen vuosina 1947-1950 talon, kyseessä olevan saunan, liiterin ja kaivon. Moilaset ovat asuneet saarella kuolemaansa asti. Veikko Moilasen kuoltua 1976 jäi Saimi Moilanen asumaan Suusaareen vakituisesti.

Saimi Moilanen on 15.3.1982 myynyt Suusaaren viljelys- ja nautintaoikeuden sekä rakennukset irtaimistoihin Lauri Nevalaiselle, joka on luovuttanut allekirjoittaneille ko. saarella sijaitsevien rakennusten omistus- ja hallintaoikeuden.

Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossaan, noin kymmeneen vuoteen rakennuksia ei ole vakituisesti käytetty eikä myöskään tuona aikana huollettu. Rakennukset ovat huonokuntoisia.”

Ja täydentänyt sitä 8.4.2012 mm. seuraavasti:

”Syyksi, ettei kaavan tarkoittamaa rakennuspaikkaa ole haettu kaavoituksen valmisteluvaiheessa v.nna 2000-2001, on jakokunnan edustajan mukaan Saimi Moilasen vanhuus ja sairastuminen aiemmin asuessaan yksin saarella ja että aikanaan kaavavalmistelu yleinen kuulutus ei ole kulkeutunut hänen poikansa Lauri Nevalaisen tietoon Espooseen. Salmenkylän jakokunta (maanomistajana) on tuolloin ollut järjestäytymätön.

Suusaaren lähimmille pienemmille saarille, kuten Saunasaari ja Kuikkasaari, on osoitettu rakennuspaikka RA-merkinnällä.

Alueen kaavoittaminen on selvästi unohtunut viime ”kierroksella”. Viljelys- ja nautintaoikeuksien / äitinsä kanssa tehdyn kauppakirjan pohjalta L.Nevalaisen teettämän selvitystyön (äitinsä kotipaikan Suusaaren suhteen) tuloksena (oletettu omistusoikeus vanhan kiinteistön määräälaan) on selventynyt vuokrasuhteeksi (kuolinpesän kiinteistölaskelma 19.6.2003), hänen nautinta- (omistus-) ja hallintaoikeuden kiinteistöön sekä jakokunnan maanomistusoikeuden Yhteiseen Saareen.

Tuon selvityksen pohjalta L. Nevalaisella ei ole ehkä osannut pitää puoliaan kaavakäsittelyssä. Tässä voidaan myös kysyä onko kaavoituksentavoite (alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu) toteutunut?

Luontoselvitykseen viitaten vanhan asuinkiinteistön muuttaminen/ muodostaminen lomarakennuspaikaksi ei muuttaisi tai rasittaisi ympäristöarvoja aiempaa enemmän huomioiden saarenaikaisempi rakentaminen ja käyttö asuinkiinteistönä sekä rakennetut lomamökit naapurirannoilla. Saari säilyy virkistyskäytössä.

Uudisrakennus on vähäinen. Rakennus tullaan sovittamaan maisemaan. Saarella on pinnanmuotoja riittävästi rakennuksen sijoittamiselle puuston suojaan. Ei tule vaikuttamaan merkittävästi ilmastonmuutoksen aiheuttamalle veden korkeuden vaihtelulle.

Voimassa olevan kaavan ja uuden rakennusjärjestyksen mukainen rakennuspaikkakohde toteutuisi uuden saunamökin sijoituspaikan (ylempänä maastossa) myötä ja sallittu imeytysvesien korkeus toteutuisi myös tulvariskin poistamiseksi.”

Kirje kokonaisuudessaan liitteenä lopussa.

2. LÄHTÖKOHDAT JA SELVITYKSET

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Rantaosayleiskaavan muutosalue sijaitsee saarella Aronsalmen sillan läheisyydessä Nurmeksen keskustasta n. 15 kilometriä Joensuuhun päin. Muutosalueella on vanha päärakennus, sauna ja puuvaja.

Hilkka Heinosen laatima Pielisen Aronsalmen Suusaaren luontoarviointi syyskuussa 2011. (erillinen liite)

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 käynnistetty.



Kuva 2: Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta

Nurmeksen koko kunnan yleiskaava (rakennesuunnitelma 2010) on hyväksytty valtuustossa 2.10.2000. Tässä yleiskaavassa alue on maatalous- ja metsävaltaista aluetta (M). Alueella on voimassa 26.4.2001 hyväksytty oikeusvaikutteinen Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava, jossa alue on virkistysaluetta (V), jolla olemassa oleva loma-asunto tai kalamaja saadaan säilyttää ja siinä suorittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä (ra).



Kuva 3: Ote voimassaolevasta rantaosayleiskaavasta

2.2 MAANOMISTUS

Rantaosayleiskaavan osittaisen muutoksen maa-alueen omistaa Salmenkylän kalaveden osakaskunta. Vuokrattu maanvuokrasopimuksella 3.7.2011 Marja Huhtalalle ja Veikko Oikoselle 30 vuodeksi.

Yhteiset Saaret (541-415-878-61/Suusaari) maapinta-ala on mitattu Maanmittaustoimiston kiinteistötietojärjestelmään (päivätty 16.6.2000 ja rekisteröity v.na -97) 1.7200 ha suuruiseksi yhtenäisenä alueena.

2.3 RAKENNUSJÄRJESTYS

Lieksan ja Nurmeksen yhteinen rakennusjärjestys on käsitelty Lieksan kaupunginvaltuustossa 30.1.2012 ja Nurmeksen kaupunginvaltuustossa 26.1.2012 ja tullut voimaan 1.3.2012.

Saarta voidaan pitää myös riittävän suurena, jos sitä verrataan uuteen rakennusjärjestykseen. Kyseisessä rakennusjärjestyksessä 1 hehtaarin kokoista saarta pidetään minimirajana uuden rakennuspaikan muodostamiselle.

Saarella on mahdollista toteuttaa 25-30 metrin vyöhyke rakennuksen ja rannan välille, mikä on myös edellä mainitun rakennusjärjestyksen mukainen.

3. TAVOITTEET

Hakemuksen mukaisesti vanha saunarakennus saadaan peruskorjata ja laajentaa mantereelle päin 35 k-m2 suuruiseksi saunamökiksi.



Kuva 4: Hakemuksen liitekartta (vanha sauna)



Kuva 5: Hakemuksen liitekartta (vanha päärakennus)



Kuva 6: Hakemuksen liitekartta (valokuva pohjoisen suunnalta)



Kuva 7: Hakemuksen liitekartta (talvista maisemaa)

RA-1

4. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

5. YLEISKAAVAMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Tämä rantaosayleiskaavan osittainen muutos on laadittu oikeusvaikutteisena.

- Kaavamuutosten vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat sekä muut yhteisöt
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Rakennusvalvontaviranomainen

Ympäristönsuojeluviranomainen
 Terveystoimintaviranomainen
 - Nurmeksen ja Valtimon kansanterveystyön kuntayhtymä
 Nurmeksen 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.

Rantaosayleiskaavamuutoksen 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: SIIJAINTI	1
KUVA 2:OTE VOIMASSAOLEVASTA MAAKUNTAKAAVASTA.....	5
KUVA 3:OTE VOIMASSAOLEVASTA RANTAOSAYLEISKAAVASTA	5
KUVA 4: HAKEMUksen LIITEKARTTA (VANHA SAUNA)	6
KUVA 5: HAKEMUksen LIITEKARTTA (VANHA PÄÄRAKENNUS)	6
KUVA 6: HAKEMUksen LIITEKARTTA (VALOKUVA POHJOISEN SUUNNALTAL)	7
KUVA 7: HAKEMUksen LIITEKARTTA (TALVISTA MAISEMAA)	7
KUVA 8: OTE RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOSKARTASTA (EHDOTUS)	8
KUVA 9. VAIKUTUSALUE.	9

10. LIITTEET

1/3

Pohjois-Karjalan elinkeino-,liikenne-ja
ympäristökeskus /
Yksikön päällikkö Irma Mononen
Maankäyttöinsinööri Heimo Liikamaa

Vantaa 08.04.12

Lieksan ja Nurmeksen tekninen virasto /
Maankäyttöpäällikkö Martti Piironen

Asia

Nurmeksen kaupungin valmisteleva Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan osittainen muutosluonnos on saanut Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnossa(22.3.2012) kehotuksen asian palauttamisesta käsittelyyn.Tässä kirjeessä on tarkoitus tuoda lisätietoa Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle kaavamuutoshakemuksen taustoista ja tarkoituksista, joilla saattaa olla vaikutusta Pohjois-karjalan ELY-keskuksen käsitykseen kaavamuutoksesta, joka koskee Suusaarta.

Pyydämme huomioimaan, että Suusaari on ollut kauan ympärivuotisessa perheen asuinkäytössä(saaren vanhat päärakennus ja sauna on rakennettu -47 ja 50 välillä).

Ihmettelemme miksei rakennuksia ja rakennuspaikkaa ole merkitty voimassaolevaan Rantaosayleiskaavaan mitenkään, kun ra-merkinnän yhteydessä puhutaan ainoastaan kalamajan kunnostamisesta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnossa (22.3.2012) Suusaarta kuvaillaan pienehköksi. On totta että Suusaari on melko pieni saari, mutta onko se silti riittävän suuri, jotta sinne voidaan muodostaa RA-merkinnän mukainen rakennuspaikka. Jos asiaa verrataan esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaan (Ekroos & Marjamaa 2005) rantarakentamisesta, voidaan todeta, että saaren ollessa yli 50 metriä leveä, sille voidaan muodostaa rakennuspaikka.

Saarta voidaan pitää myös riittävän suurena, jos sitä verrataan Nurmeksen kaupunginhallitukselle (19.9.2011) ehdotettuun uuteen rakennusjärjestykseen. Kyseisessä rakennusjärjestysluonnoksessa 1 hehtaarin kokoista saarta pidetään minimirajana uuden rakennuspaikan muodostamiselle.

Yhteiset Saaret(541-415-878-61/Suusaari) maapinta-ala on mitattu Maanmittaustoimiston kiinteistötietojärjestelmään (päivätty16.6.2000 ja rekisteröity v.na -97) 1.7200 ha suuruiseksi ja yhteisenä alueena.

Moilanen Veikko kuolinpesän kiinteistölaskelmasta (Kiinteistötunnus 541-411-0876-0001-V) päivätty 19.6.2003 , on merkitty maapohjan (määräalan)pinta-alaksi 2000 m2 ja maapohjan omistajaksi Nurmeskylän jakokunta.

Vanhoissa rekisteritiedoissa vanha asuinrakennus (n. 35 k-m2) on

luokiteltu pientaloksi ja vanha sauna (n. 9,5 k-m2)
savusaunana talousrakennuksena. Kiinteistöllä on myös vanha
halkoliiteri ja kaivo.

Saarella on mahdollista toteuttaa 25 -30 metrin
vyöhyke rakennuksen ja rannan välille, joka on myös edellä
mainitun rakennusjärjestysluonnoksen mukainen.

Suusaaren kokoa voidaan verrata myös muihin Pielisen-
Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava-alueella sijaitseviin saariin.
Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että kyseisellä
alueella on lukuisia Suusaarta pienempiä saaria joille on osoitettu
rakentamiskaava RA-aluemerkinnällä.

Lähimpinä näistä sijaitsevat muun muassa Saunasaari (idässä noin
kilometrin päässä Suusaaresta) ja Kuikkasaari (kaakossa noin
kolmen kilometrin päässä Suusaaresta).
Voidaankin kysyä onko kaavoituksessa toteutunut maankäyttö ja
rakennuslain mukainen maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jos
muille Suusaarta pienemmille saarille osoitetaan RA-merkinnän
mukainen rakennuspaikka, mutta Suusaarelle ei.

Syyksi ettei kaavan tarkoittamaa rakennuspaikkaa ole haettu kaavoituksen
valmisteluvaiheessa v.na 2000-2001 , on jakokunnan edustajan
mukaan ollut Saimi Moilasen vanhuus ja sairastuminen aiemmin asuessaan
yksin saarella ja että aikanaan kaavavalmistelu yleinen kuulutus ei ole
kulkeutunut hänen poikansa Lauri Nevalaisen tietoon Espooseen. Salmenkylän
jakokunta(maanomistajana) on tuolloin ollut järjestäytymätön.

Alueen kaavoittaminen on selvästi unohtunut viime ” kierroksella ”.
Viljelys- ja nautintaoikeuksien / Äitinsä kanssa tehdyn kauppakirjan pohjalta
L. Nevalaisen teettämän selvitystyön, (äitinsä kotipaikan Suusaaren suhteen),
tuloksena (oletettu omistusoikeus vanhan kiinteistön määräalaa) on
selventynyt vuokrasuhteeksi (kuolinpesän kiinteistölaskelma
19.6.2003) , hänen nautinta, (omistus)-, ja hallintaoikeuden
kiinteistöön sekä jakokunnan maanomistusoikeuden Yhteiseen
Saareen.

Tuon selvityksen pohjalta L. Nevalaisella ei ole ehkä ole osannut pitää
puoliaan kaavakäsittelyssä. Tässä voidaan myös kysyä onko kaavoituksen
tavoite (alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu) toteutunut?

Maanomistajien kohtelu on jäänyt eriarvoiseksi.

Rantaosayleiskaavan osittainen muutos korjaisi myös tältä
osin kaavoituksen tavoitteen.

Olemme kaavamuutoshakemuksen yhteydessä kertoneet, että voisimme
pienentää vanhan asuinrakennuksen rakennusalaan , josta voisi purkaa n.10m2
hirsirungon viereisen puurunkoisen lautaverhotun osuuden, ja muuttaa katon
loivaksi muutostyön yhteydessä. Vanha saunarakennus poistettaisiin.

Rantaosayleiskaavan osittainen muutos tukisi kaavoituksen tavoitteita mm.
Seuraavasti:

Kaavamuutosluonnos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa

Luontoselvitykseen viitaten vanhan asuinkiinteistön muuttaminen /muodostaminen lomarakennuspaikaksi ei muuttaisi tai rasittaisi ympäristöarvoja aiempaa enempää huomioiden saaren aikaisempi rakentaminen ja käyttö asuinkiinteistönä, sekä rakennetut lomamökit naapurirannoilla.

Uudisrakennus on vähäinen.

Rakennus tullaan sovittamaan maisemaan. Hakemamme uuden saunarakennuksen/lomarakennuksen / runkona höylähirsi sopisi paremmin tummana maisemaan ja loivalla harjakatolla.

Saari säilyy myös virkistyskäytössä, rantautuminen on edelleen kaikille mahdollista. Pielisen alueella paljon rantautumispaikkoja, joten kaavamuutos ei vaaranna sitä. Saarella on pinnanmuotoja riittävästi rakennuksen sijoittamiselle puuston suojaan. Ei tule vaikuttamaan merkittävästi ilmastomuutoksen aiheuttamalle veden korkeuden vaihtelulle. Saari on metsäinen, vähäiset maisemavaikutukset.

Voimassa olevan kaavan ja uuden rakennusjärjestysehdotuksen mukainen rakennuspaikkakohta toteutuisi uuden saunarakennuksen sijoituspaikan (ylempänä maastossa) myötä ja sallittu imeytysvesien korkeus toteutuisi myös tulvariskin poistamiseksi.

Sijainniltaan Suusaari ei myöskään ole rauhallinen: vilkasliikenteinen valtatie tuo sillalta melua, huviveneily, muille lähisaarille veneilevät, talvella vieressä oleva kelkkailureitti ja myöskin tukkien nippu-uitto tapahtuvat vieressä. Kaupungin venevalkamapaikka sijaitsee Aronsalmen sillan vieressä.

(Hakemuksessamme on saunan sijoituspaikaksi epähuomiossa jäänyt- vanhan saunan paikka).

Alue siistiytyy, kun se otetaan loma-asutokäyttöön.

Jakokunta (nykyinen Salmenkylän kalaveden osakaskunta) on puoltanut uuden lomarakennuspaikan muodostamista . Kiinteistön kaupan ja vuokrasopimuksen olemme tehneet viime kesänä ja syksyllä.

Edellä olevaan lisäselvitykseen nojaten haemme kohteliaimmin Nurmeksen kaupungin uudelleen valmistelua/ käsittelyä rantaosayleiskaavan osittaiselle muuttamiselle.

Ystävällisin terv.

Marja Huhtala 040 – 821 3597

Veikko Oikkonen 050 – 520 1569

veikko.oikkonen@kolumbus.fi

Santamäentie 25 O 15

01630 VANTAA

liitteinä: 4 kuvaa saaresta

Marja Huhtala
Veikko Oikkonen

11. VASTINELUETTELO

Rantaosayleiskaavan vireillä oloaikana 24.2. – 16.3.2012 muistutuksia ei ole tullut ja lausunnon ovat antaneet:

- **Pohjois-Karjalan Maakuntaliitto:** ei huomautettavaa.
- **Pohjois-Karjalan ELY-keskus:**
Saaren koko pienehkö. Saaren koko huomioon ottaen ELY-keskus ei näe näin pienen saaren uuden rakentamisen osoittamista hyvänä. Ottaen huomioon ilmastomuutoksen, on varauduttava tulviin. **Olemassa oleva kaavamerkintä (ra):** "ohjeellinen alue, jolla olemassa oleva loma-asunto tai kalamaja saadaan säilyttää ja siinä suorittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja kunnostamistoimenpiteitä", **on parempi tässä tilanteessa.**

Pohjois-Karjalan ELY-keskus ihmettelee, että miksi määräalasta (=vuokra-alue) ei ole Pielisen - Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavassa muodostettu rakennuspaikkaa?

Vastine:

Kaavaehdotusta on tarkennettu mm. siten, että koko saari muutettu rakennuspaikaksi, saunarakennus on muutettu saunamökiksi sekä kaavamääräyksiä on tarkennettu ja selostusta seuraavien kohtien osalta 1.2, 2.1, 2.2 ja 2.3.

Asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä oloaikana 7.5.- 5.6.2012 muistutuksia ei ole jätetty ja lausunnon on antanut: **Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö keskus**, joka on todennut, että: aiemman lausunnon antamisen jälkeen on ilmennyt, että kyseessä on vanha rakennuspaikka, joten nyt esitetyllä tavalla ei synny muuta uutta rakentamista kuin vanhan saunan tilalle uuden rakentamisena. Rakennuspaikalla voi sijaita vanha puuvaja ja päärakennus, joka on muutettava talousrakennukseksi tai purettava.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.