

JOENSUUN KAUPUNKI

Rauanjärven ranta-asetakaavan muutos

1753

Kaavaselostus (luonnos)

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Ranta-asetakaavan muutos	1
1.3	Ranta-asetakaavan toteuttaminen.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT	1
2.1	Alueen yleiskuvaus	1
2.1.1	Luonnonympäristö	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö	3
2.1.3	Maanomistus	3
2.1.4	Tekninen huolto ja tiestö.....	3
2.1.5	Palvelut	3
2.2	Suunnittelutilanne	3
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2.2	Maakuntakaava	3
2.2.3	Yleiskaava.....	4
2.2.4	Asemakaava.....	4
2.2.5	Rakennusjärjestys.....	5
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	5
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	5
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	5
3.2.1	Osalliset.....	5
3.2.2	Vireilletulo.....	6
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	6
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
4.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	6
4.2	Aluevaraukset	6
4.2.1	Korttelialueet.....	6
4.3	Yleismääräykset	7
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	8
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
5.3	Vaikutukset maisemaan.....	8
5.4	Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	8
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9

Leskinen Timo / Lievonen Heli

21.10.2019

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Seurantalomake (liitetään myöhemmin)
- Kaavakartta ja määräykset

21.10.2019

Rauanjärven ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos koskee kortteleita 1 (rakennuspaikat 1 ja 2), 2, 4 (rakennuspaikka 2), 5 (rakennuspaikat 1, 4-9) ja 6.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1 (rakennuspaikat 1 ja 2), 2, 4 (rakennuspaikka 2), 5 (rakennuspaikat 1, 4-9) ja 6.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajien aloitteesta.

Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä __.__.-.__.201__.
Kaavaehdotus nähtävillä __.__.-.__.201__.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN EDETESSÄ.

1.2 Ranta-asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Rauanjärven rannalla sijaitsevia seuraavia kiinteistöjä:

167-409-9-107	167-409-9-117
167-409-9-110	167-409-9-118
167-409-9-111	167-409-9-120
167-409-9-113	167-409-9-123
167-409-9-114	167-409-9-128
167-409-9-115	167-409-9-131
167-409-9-116	

Alueen pinta-ala on noin 3,1 ha. Alue on yksityisomistuksessa.

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu 13 lomarakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeudeksi on osoitettu loma-asunnon osalta 80 m², erillisen saunan osalta 20 m² ja talousrakennuksen osalta 20 m². Ranta-asemakaavan muutoksella rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia on nostettu 30–35 m². Rakennusoikeuden nostamisen johdosta myös lomarakennusten etäisyysvaatimusta rantaviivasta on nostettu 15 metristä 25 metriin.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

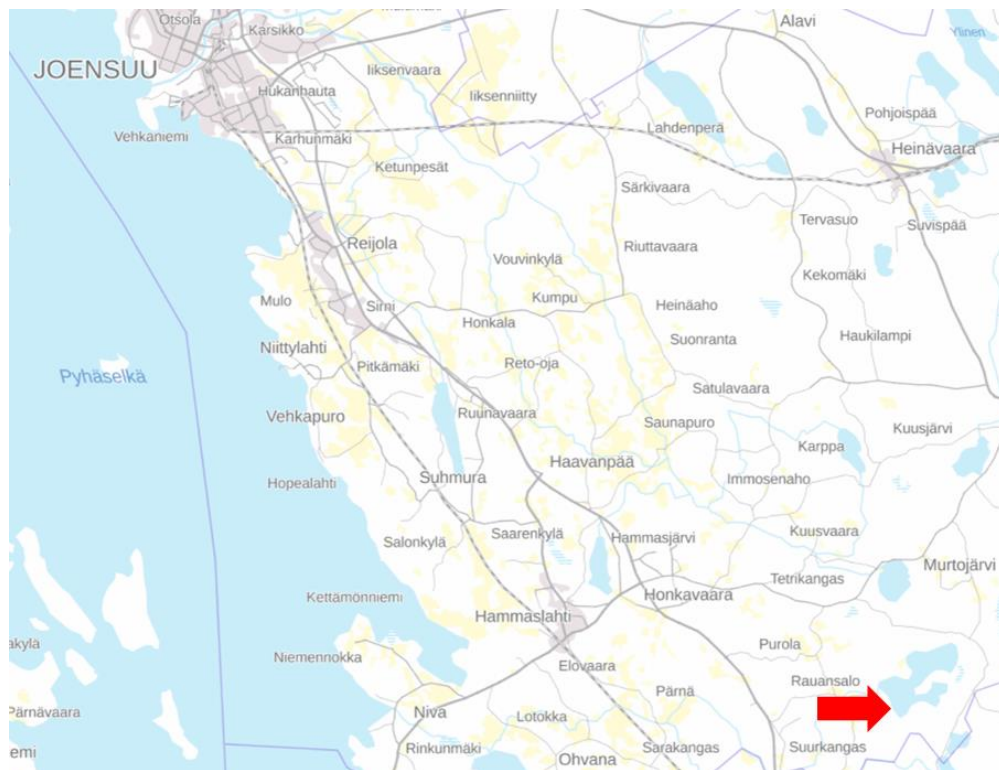
Ranta-asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Rauanjärven rannalla Hammaslahden taajamasta itään. Tiestöä pitkin matkaa Hammaslahden taajamaan on noin 14 kilometriä.

21.10.2019



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti (punainen nuoli).



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta, alueen likimääräinen raja (keltaisella) ja kiinteistörajat (punaisella).

21.10.2019

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualan kaikki rakennuspaikat ovat rakennettuja. Suunnitteluala sijaitsee pohjavesialueella ja harjuaueella. Lisäksi suunnittelualan länsiosa sijoittuu paikallisesti arvokkaalle Keskisalo-Maanselkä harjuaueelle (POSKI-hanke).

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella on 13 lomarakennusta talousrakennuksineen. Koko ranta-asemakaa-
van alue on toteutunut. Alueen läheisyydessä on myös muuta loma-asutusta.

2.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa. Rakennuspaikojen ulkopuoliset alueet ovat Joen-
suun kaupungin omistuksessa.

2.1.4 Tekninen huolto ja tiestö

Rakennuspaikoille on olemassa oleva tieyhteys. Vesihuolto on hoidettu rakennuspaikka-
kohtaisesti.

2.1.5 Palvelut

Hammastahden taajaman palvelut ovat noin 14 kilometrin päässä suunnittelualaueesta.
Konnalahdessa ja Mustalahdessa on uimarannat.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

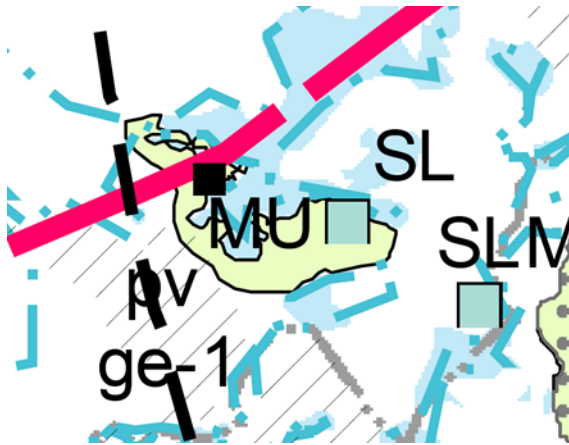
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonai-
suuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan 1. vaihe on vahvistettu vuonna 2007, 2.vaihe vuonna
2010, 3. vaihe vuonna 2014 ja 4.vaihe vuonna 2016. Suunnittelualaue on osoitettu maa-
kuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilunohjaa-
mistarvetta (MU). Lisäksi alue sijoittuu tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalla pohja-
vesialueelle (pv).

21.10.2019

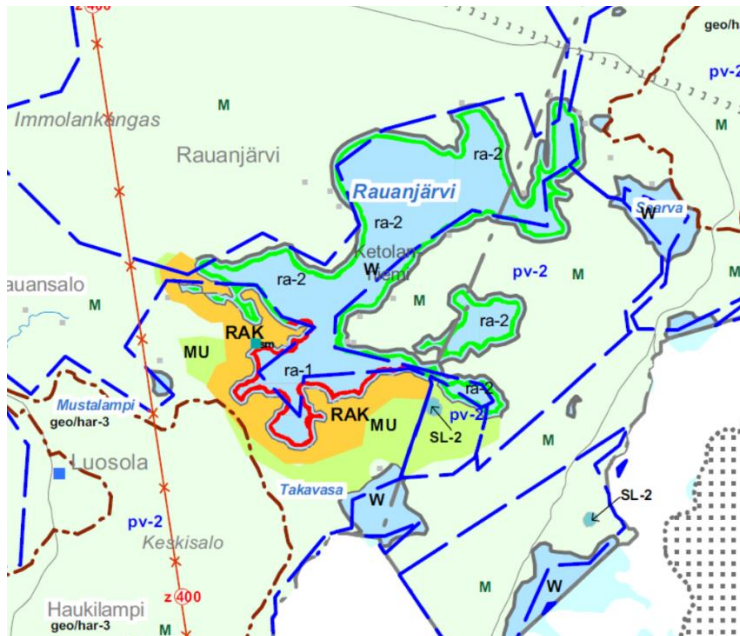


Kuva 3. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä

Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaavan tarkistus, maakuntakaava 2040, on käynnistynyt 21.12.2015. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.11.–20.12.2018 ja lausunnoilla 12.11.2018–31.1.2019. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia aluevarauksia tai merkintöjä.

2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu ranta-asemakaavoitetuksi alueeksi (RAK). Lisäksi alue sijoittuu pohjavesialueelle (pv-2) ja kuuluu kaavan tehokkaan mitoituksen rantarakentamisen vyöhykkeelle (ra-1).



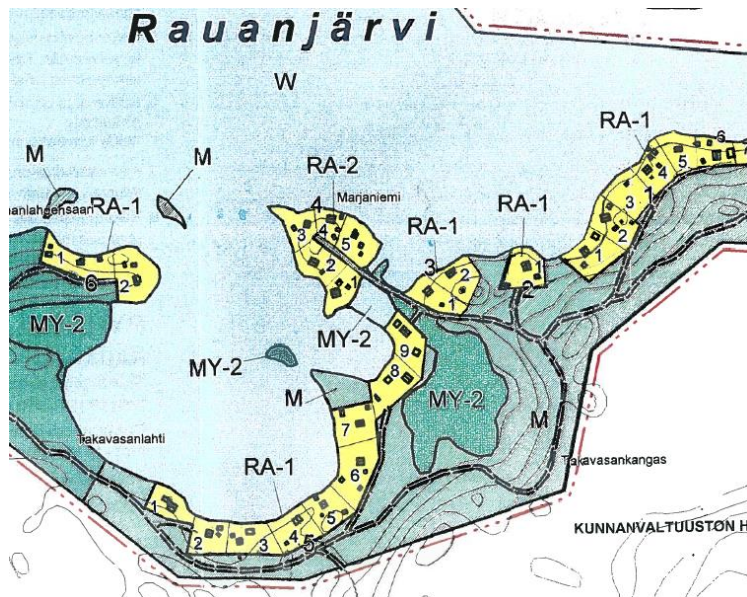
Kuva 4. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta.

2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rauanjärven ranta-asemakaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 21.12.2000. Voimassa olevassa kaavassa muutosalueet korttelia 4 lukuun ottamatta on osoitettu loma-asuntojen korttelialueina (RA-1), joille saa rakentaa 40 m² loma-asunnon (saunan kanssa 10 m²:ä suurempi ala sallittu), erillisen 12 m² saunan ja

21.10.2019

8 m² talusrakennuksen. Kortteli 4 on osoitettu merkinällä RA-2, jonka mukaan alueelle saa rakentaa 35 m² loma-asunnon (saunan kanssa 10 m²:ä suurempi ala sallittu) ja erillisen 10 m² saunan.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

2.2.5 Rakennusjärjestys

Joensuun kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2010. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2010. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on käynnissä ja rakennusjärjestysehdotus on nähtävillä syksyllä 2019.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on maanomistajan toiveesta nostaa voimassa olevassa Rauanjärven ranta-asemakaavassa osoitettuja rakennusoikeuksia loma-asuntojen kortteli-alueilla (RA-1).

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset
- maanomistajat

Viranomaiset

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

21.10.2019

Kaupungin hallintokunnat - kaupunkirakennelautakunta
- rakennus- ja ympäristölautakunta

3.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulo on yhdistetty samaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon kanssa.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on mahdollista kertoa mielipiteensä kaavasta valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä __.__.201__.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.201__.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Neuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu 13 lomarakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeudeksi on osoitettu loma-asunnon osalta 80 m², erillisen saunan osalta 20 m² ja talousrakennuksen osalta 20 m². Rakennuspaikkojen koko vaihtelee 1779 m² ja 3228 m² välillä.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

RA-3 Loma-asuntojen korttelialue

Alueella oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää peruskorjaamalla olemassa olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Mikäli alueelle rakennetaan kuitenkin uudisrakennuksia, noudatetaan seuraavia määräyksiä:

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, kerrosaltaan enintään 80 m² :n ja kerrosluvultaan enintään yksikerroksisen loma-asunnon.

Sauna voidaan rakentaa myös erillisenä, kerrosaltaan enintään 20 m²:n rakennuksena.

Lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa yhden, kerrosaltaan enintään 20 m²:n talousrakennuksen.

Rakennukset on sijoitettava keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden seuraavasti:

- lomarakennus vähintään 25 m päähän rantaviivasta
- saunarakennus vähintään 10 m päähän rantaviivasta
- talousrakennus vähintään 20 m päähän rantaviivasta.

21.10.2019

Lomarakennuksen etäisyysvaatimuksesta on mahdollista poiketa rakennuspaikkojen 5.1, 5.9 ja 6.1 osalta. Lomarakennusta ei saa sijoittaa kuitenkaan 15 m lähemmäksi rantaviivasta.

Lisäksi kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla.

Merkinnällä on osoitettu 13 olemassa olevaa rakennuspaikkaa, joiden rakennusoikeudeksi on osoitettu loma-asunnon osalta 80 m², erillisen saunan osalta 20 m² ja talousrakennuksen osalta 20 m². Rakennusoikeudet olivat voimassa olevassa kaavassa alhaiset ja niitä on nyt nostettu maanomistajien toiveesta. Lomarakennuksen rakennusoikeus on noussut 30–35 m²/rakennuspaikka, saunan rakennusoikeus on noussut 8 m² ja talousrakennuksen 12 m². Kokonaisrakennusoikeus on noussut 65–70 m²:stä 120 m²:ään.

Lomarakennuksen etäisyysvaatimusta keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan nähden on nostettu voimassa olevaan kaavaan nähden 15 metristä 25 metriin. Etäisyysvaatimuksesta voi kuitenkin poiketa kapeimpien rakennuspaikkojen 5.1, 5.9 ja 6.1 osalta.

Korttelin 4 rakennuspaikalle 2 on osoitettu yhtäläinen rakennusoikeus muiden rakennuspaikkojen kanssa, koska se on kooltaan riittävän kokoinen, eikä muita rakennuspaikkoja pienempi.

Muilta osin merkinnän määräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaiset.

4.3 Yleismääräykset

Yleismääräykseen on lisätty arvokasta harjualueutta koskeva määräys (nro 9.) sekä pohjavesialuetta koskevaa määräystä on tarkennettu. Muilta osin yleismääräykset ovat voimassa olevan kaavan mukaiset.

1. Rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää kaavaan merkityistä.

2. Rakennusten tulee olla sijoittelun ja muodon puolesta ympäröivään luontoon ja rakennettuun ympäristöön sopeutuvia.

3. Julkisivujen ja vesikattojen väriytyksenä tulee käyttää tummasävyisiä, taitettuja värejä.

4. Rakennusten ja rannan väliin tulee jättää tai istuttaa suojaava puusto tai pensaista. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa rakennuspaikalta.

5. Rakennuspaikkojen luonnonmukaista rantaviivaa ei saa siirtää louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Tavanomaisten laiturirakenteiden rakentaminen sekä rannan kunnostaminen uimapaikkaa ja/tai venepaikkaa varten on kuitenkin sallittua.

6. Kaava-alue on kokonaan pohjavesialuetta. Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet. Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty. Mikäli lomarakennus varustetaan vesijohdolla, tulee pesuedet johtaa umpisäiliöön.

7. Käymäläratkaisuna kaava-alueella tulee käyttää kompostoivaa kuivakäymälää. Se on sijoitettava vähintään 30 m päähän rantaviivasta ja 5 m päähän viereisen rakennuspaikan rajasta.

21.10.2019

8. Rakennuspaikalla syntyvä lahoava jäte on kompostoitava niin, että se lahoaa hajua ja muuta haittaa tuottamatta. Kompostit on sijoitettava vähintään 20 m päähän ranta-viivasta läpäisemättömälle maapohjalle. Kiinteät lahoamattomat jätteet on kuljetettava kaatopaikalle.

9. Kortteli 6 sijoittuu arvokkaalle harjualueelle (ge-1). Korttelin 6 suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta on nostettu mutta alueella oleva rakennuskanta tulee ensisijaisesti säilyttää peruskorjaamalla olemassa olevan rakennusoikeuden mukaisesti.

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei muodostu uusi rakennuspaikkoja. Liikenteen määrä ei siten oleellisesti muutu. Rakennusoikeuden noustessa loma-asuntojen varustetaso ja viihtyvyys voivat nousta, mitä lisää mökeillä vietettyä aikaa ja sitä kautta myös liikenteen määrää. Mahdollinen lisäys on niin pieni, että sillä ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle, ja yleismääräyksissä on voimassa olevan kaavan mukaisesti kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet pohjavesialueella sekä annettu ohjeet mm. jätevesien käsittelystä.

Yleismääräyksissä on myös määräys paikallisesti arvokkaalle harjualueelle sijoittuvan korttelin 6 osalta: alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

5.4 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä eikä kaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa suurempien rakennusten rakentamisen olemille rakennuspaikoille, mutta kerrosalat pysyvät edelleen hyvin maltillisina. Lisäksi lomarakennusten etäisyysvaatimusta rantaviivasta on nostettu voimassa olevaan kaavaan nähden 15 metristä 25 metriin, mikä vähentää mahdollisen uudisrakentamisen maisemavaikutuksia.

5.5 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Kaikilla voimassa olevan kaava-alueen maanomistajilla oli mahdollisuus tulla mukaan kaavamuutokseen, mutta kaikki eivät ole halunneet osallistua.

Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai ulkoilureitteihin eikä se heikennä alueen turvallisuutta. Kaava ei muutoinkaan muuta alueen sosiaalista ympäristöä.

21.10.2019

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä ranta-asemakaavaselostus.

Alueen voi toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Joensuun kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatko-suunnittelua sekä rakentamista.

Kuopiossa 21.10.2019

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy



Timo Leskinen
aluepäällikkö, DI