

## Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 184

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti yksityinen maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavan laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Kaava-asiakirjat on laadittu maanomistajan toimesta konsulttityönä (KimmoKaava). Kaavan laatija todetaan päteväksi laatimaan ko. kaava. Maanomistaja vastaa kaikista kaavan laadintaa liittyvistä kuluista.

Voimassa oleva Vaarinkallion ranta-asemakaava on vuodelta 2005 ja käsittää noin puolet kiinteistön pinta-alasta. Kaava-alueella on yksi loma-asuntojen korttelialue (RA-1), jonka kokonaisrakennusoikeus on 280 k-m<sup>2</sup>. Muut alueet ovat maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Alueelle on rakennettu ns. Vaarinkallion huvila (yleisesti vuokrattava loma-asunto) ja toimintaan liittyviä rakennuksia. Maanomistajalla on tarkoitus kehittää alueen matkailupalveluita merkittäväällä tavalla. Kaava-alue laajenee muutoksessa käsittämään koko kiinteistön pinta-alan. Loma-asuntojen alueen (RA-1) käyttötarkoitus muutetaan nykyisenkin käytön mukaisesti matkailupalveluille (RM). Samalla rakentamiseen tarkoitettujen alueiden laajetessa rakennusoikeus kasvaa yhteensä 1600 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialue on tehty varsin laajaksi, jolloin rakennusten sijoitteluille jää vaihtoehtoja ja niiden käytön rauhallisuus pyritään turvaamaan. Kaava sallii myös pysyvää asumista, mutta sen määrää on rajoitettu kaavamääräyksellä.

Voimassa olevan kaavan MY-alue muuttuu matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Laaditun luontoselvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole merkittävästi muusta ympäristöstä poikkeavaa luonnonympäristöä eikä todellisia luontoarvoja. Muut alueet osoitetaan tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavamuutos kehittää edelleen alueelle jo muodostunutta maankäyttöä sekä Kolin alueelle tapahtuvaa kaupunginkin strategian ja Kolin matkailuvision 2050 mukaista matkailun kehittämistä ja matkailullisia yleistavoitteita. Kaavassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten ulkoasun ym. sopeuttamisesta alueen rantamaisemaan ja rantamaiseman suojelemiseksi.

Liitteinä ovat 8.6.2021 päivätty ranta-asemakaavan muutoksen luonnoskartta ja kaavaselostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja

Kaupunginvaltuusto

§ 37

06.06.2022

rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2. asettaa 8.6.2021 päivätty kaavaluonnos selostuksineen nähtäville ja

3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Vaarinkallion ranta-asetmakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2. asettaa 8.6.2021 päivätty kaavaluonnos selostuksineen nähtäville ja

3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 30.11.2021 § 362

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Vaarinkallion ranta-asetmakaavan luonnos pidettiin nähtävillä ajalla 1.7.–30.7.2021. Lausunnot pyydettiin Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuumuseolta, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy:ltä, Lieksan Luonnonystävät ry:ltä ja Kolon kylätoimikunnalta. Lisäksi kaavasta tiedotettiin lähialueen asukkaita ja naapureita.

Maakuntaliitto ilmoitti, ettei se lausu kaavaluonnoksesta. Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ja PKS Sähkönsiirto Oy:llä ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan useamman vakituisen asuinrakennuksen mahdollistaminen rakennuspaikalla ei ole RM-kaavamerkinän mukaista.

- Vakituinen asuminen tulisi osoittaa AO-merkinnällä, mikäli asuinrakennuspaikkojen muodostaminen on mitoituksellisesti mahdollista tiheästi rakennetulla ranta-alueella.
- Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti.
- Mikäli vakituista asumista osoitetaan, sen vaikutukset tulee arvioida.
- Uutta rakentamista on osoitettu MY-alueelle, jossa on 2004 luontoselvityksen mukaan metsälain 10 § tarkoittama kallio jyrkänteinen ja aluslouhikoineen. Myös lehto on mahdollinen metsälain 10 § kohde.

- Alueen luontoarvot tulee selvittää uudelleen ja arvokkaat elinympäristöt tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle ja osoittaa asianmukaisilla merkinnöillä.

Kaavoittajan vastine: Vakituisen asumisen määrää alueella supistetaan ja sen vaikutukset arvioidaan. Alueelta on tehty uusi luontoselvitys. Sen mukaan alueella ei ole metsälain 10 § tarkoittamia kohteita tai muitakaan erityisiä luontotyyppisiä. Rantavyöhykkeen puuston ja vanhojen haapojen säästäminen, kallion ja luoteiskulman rantaluhdan huomioiminen ovat toimenpiteitä, joilla kaavan vaikutuksia voidaan lieventää. Nämä merkinnät ja määräykset on lisätty kaavaehdotukseen

Osalliset ja naapurit jättivät kuusi mielipidettä. Mielipiteissä todetaan:

- Kuottuuntien olevan yksityinen mökkitie, joka menee aivan läheltä mökkiä ja sauna. Vaarinkallio painottaa yksityisyyttä ja rauhaa, mitä toivotaan myös mökkiläisille.
- Ulkoilureittiä ei tulisi ohjata pihapiirin kautta.
- Kuottuuntiellä on jyrkkä mäki ja muutenkin vaarallinen, joten tielle ei toivota lisää ulkopuolista liikennettä.
- Matkailuyrittäjien tulisi käyttää yleisiä teitä ja olevia ulkoilureittejä. Uusien suunnittelussa tulisi huomioida, etteivät ne kulje asuntojen/mökkien pihapiirien läheisyydessä.
- Mielipiteissä vastustetaan myös kaavamuutosta matkailupalvelut mahdollistavaksi. Alue sopeutuu korkeintaan nykyisenlaiseen pienimuotoiseen loma-asuntokäyttöön.
- Mielipiteissä tuodaan esille nykyisen rakennuksen näkyvyys Pieli-selle värityksen ja sijainnin sekä rantapuuston voimakkaan harvennuksen takia.
- Mielipiteissä pyydetään huomioimaan rantamaiseman suojelu, suo-japuuston säilyminen ja jätevesijärjestelmien huomioiminen.
- Nykyinen rakennuksen käyttö aiheuttaa myös meluhaittoja.

Kaavoittajan vastine: Kaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit on ilmeisesti sotkettu kaavan pohjakartalla näkyviin olemassa oleviin teihin. Ulkoilureitit on palloviivalla merkitty, eivätkä ne mene mökkien lähellä. Kuottuun suuntaan (=itään) menevä ohjeellinen ulkoilureitti kuitenkin poistetaan. Missään tapauksessa kaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ei oikeuta toisen maalle reitin tekemiseen tai pitämiseen, vaan se edellyttää sopimusta tai ulkoilureittitoimitusta. Reitin pito on kunnan asia. Matkailutoiminta samoin kuin normaalit kesämökit, asunnot ja muu maankäyttö aiheuttavat välttämättä ajoittain ääntä, valoa ja muuta häiriötä. Nykyisen rakennuksen väritys on varsin tummasävyinen eikä aiheuta maisemahaittaa. Metsänkäsittelyssä on huomioitava myös rakennusten käyttäjien näkemys ja järvimaiseman näkyminen. Kaavassa on annettu määräykset em. asioista. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten värityksestä, materiaaleista, rakennustavasta, jätevesien käsittelystä jne.

Lieksan kaupungin maankäyttö katsoo, että alue on jo matkailukäytössä ja sen kehittäminen on kaupungin strategioiden mukaista. Lähimmästä saunarakennuksen rakennusosalasta tulee lähimpään naapuriin matkaa noin 150 metriä ja loma-asunnolle tarkoitettua rakennusosalasta noin 200 metriä. Muut naapurit ovat tätä huomattavasti kauempana. Pääasiallinen

Kaupunginvaltuusto

§ 37

06.06.2022

rakentaminen ohjautuu rannan läheisyyden ulkopuolelle, joten lisärakentamisen häiriö on edelleen maltillista. Ympärivuotinen asuinpaikka tukee muun muassa matkailualueen huoltoa ja palvelua.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi päivittämällä selvityksiä ja kaavakarttaa. Kaavan esitystapa muutettiin mittakaavaan 1:5000 ja esitystapaa parannettiin. Kaavaselostukseen lisättiin mm. kaavoittajan vastineet ym. teknisluontoiset päivitykset.

Liitteinä ovat 4.11.2021 päivätty ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuskartta ja kaavaselostus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asemakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Esittelijänä kokouksessa

Hallintojohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asemakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Vaarinkallion ranta-asemakaavan 4.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 174

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

**Jatkokäsittely**

Vaarinkallion ranta-asetemakaavan ehdotus pidettiin nähtävillä 9.12.2021–14.1.2022. Lausunnot pyydettiin: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Luonnonystävät ry, Kolin kylätoimikunta, Lieksan kaupungin rakennusvalvonta, Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu, Lieksan Kehitys Oy LieKe. Lisäksi kaavasta tiedotettiin lähialueen asukkaita ja naapureita.

Alla on esitetty saapunut palaute sekä niiden perusteella tehdyt muutokset kaava-aineistoon. Muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin ovat käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa ”4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt”.

- Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ja kotiseutuyhdistyksellä (muistuttaja 1) ei ole huomautettavaa.
- Lieksan Kehitys Oy LieKe piti kaavamuutosta onnistuneena.
- Maakuntaliitto edellytti ympärivuotiselle asunnolle omaa tonttia ja rinnasti asumisen mahdollisuuden rantamitoitukseen tutkittavaksi. Näin ei tehty, sillä yhdellä rakennuspaikalla katsotaan voitavan sekä matkailla että asua. Asumisen tarve on selkeästi osoitettavissa matkailua varten tarvittavaksi asumiseksi.
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus esitti pysyvän asumisen vaikutusten tarkempaa vaikutusten arvioimista kaavaselostuksessa ja vapaan rantaviivan lisäämistä kiinteistölle. Näin tehtiin.
- Lieksan kaupungin ympäristönsuojelusihteeri pyysi tarkentamaan jätevesiä koskevaa määräystä. Näin tehtiin.
- Muistuttaja 2 ja muistuttaja 4 vastustavat kaavaehdotusta mm. rakentamisen ja metsänhoitoon liittyvien maisemallisten seikkojen perusteella, vaikutuksella viereisten alueiden virkistyskäyttöön, viihtyisyyteen ja rahallisiin arvoihin ym. Lisäksi sosiaalisia vaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavaan lisättiin rannalle puustoinen vapaan rantaviivan M-alue mahdollisen häiriön ja maisemallisten vaikutusten vähentämiseksi.
- Hattusaaren kalaveden osakaskunnan hoitokunta (muistuttaja 3) kritisoi kaavan kuuluttamista ja nähtävillä pitoa ja vaatii kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilelaittoa. Nykyistä rakentamista ja uutta rannan käyttöä kritisoidaan vaikutuksineen. Rannan suojapuusto on riittämätön. Kaavaan lisättiin rannalle puustoinen vapaan rantaviivan M-alue luonnontilaisen rannan lisäämiseksi ja mahdollisen häiriön ja maisemallisten vaikutusten vähentämiseksi. Kaavasta on tiedotettu siten kuin siitä Lieksan kaupungin vakiintuneet käytännöt edellyttävät. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Lieksan kaupungin maankäyttö katsoo, että alue on jo matkailukäytössä ja sen kehittäminen edelleen on kaupungin strategioiden mukaista. Kaavaehdotusta on päivitetty hyväksyntään saadun palautteen perusteella siten, että rantaan on lisätty laaja maa- ja metsätalousalue (M). Tämä lisää rakentamattoman rannan määrää, muodostaa taustan suuntaan suojavyöhykkeen ja vähentää rakentamisen vaikutuksia rannan läheisyydessä ja naapurustoon. Pääasiallinen rakentaminen ohjautuu rannan läheisyyden

Kaupunginvaltuusto

§ 37

06.06.2022

ulkopuolelle, joten lisärakentamisen häiriö on edelleen maltillista. Ympäri-  
vuotinen asuinpaikka tukee muun muassa matkailualueen huoltoa ja palve-  
lua ja lisää valvontaa mahdollisissa häiriötilanteissa.

Kaavaehdotuksen jälkeiset muutokset ovat maanomistajan hyväksymät ja  
niillä kaavan vaikutukset vähenevät kaavaehdotuksessa esitetystä. Tällöin,  
tai muutoinkin, kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtä-  
ville. Kaavaselostukseen lisättiin mm. kaavoittajan vastineet ym. teknis-  
luontoiset päivitykset.

Liitteinä ovat 4.5.2022 päivätty ranta-asemakaavan muutoksen kaavakartta  
ja kaavaselostus.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vaarin- kallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakartan mu- kaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakar- tan mukaisena.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 06.06.2022 § 37  
280/10.02.04.01/2021

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vaarin- kallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakartan mu- kaisena.
Päätös	Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen 4.5.2022 päivätyn kaavakartan mukaisena.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Liitteet

- [1] Kaavakartta Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutoksen  
hyväksyntäkasittelyyn
- [2] Kaavaselostus Vaarinkallion ranta-asemakaavan  
hyväksyntäkasittelyyn
- [3] Luontoselvitys 4.9.2021, Vaarinkallion ranta-asemakaavan muutos

Kaupunginvaltuusto

§ 37

06.06.2022

Jakelu

Maankäyttöpäällikkö  
Pohjois-Karjalan Ely-keskus  
muistutuksen tehneet

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa Lieksan kaupungissa

7.6.2022

Sari Pennanen  
asianhallintasihteeri

### Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

7.6.2022 yleiseen tietoverkkoon [www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)-sivulle

### Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä                  |
| <input type="checkbox"/>            | Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Lähetetty sähköpostilla                                  |
| <input type="checkbox"/>            | Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan |
| <input type="checkbox"/>            | Muulla tavalla, miten                                    |

Asianosaiset: Jakelun mukaan

Paikka, päivämäärä ja tiedoksiantajan allekirjoitus

Lieksa 7.6.2022

Sari Pennanen, asianhallintasihteeri

Vastaanottajan allekirjoitus, jos luovutettu

---

Kaupunginvaltuusto

§ 37

06.06.2022

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 37**

**KUNNALLISVALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

**Valitusaika** Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneet päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomainen**

Kunnallisvalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio  
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64  
Sähköposti-osoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi  
Puhelinnumero: 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502  
Faksinumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.



### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä tuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tuleksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaku sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### Pöytäkirjat

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Lieksan kaupungin kirjaamosta

Postiosoite: PL 41, 81701 Lieksa  
Käyntiosoite: Pielisentie 3, krs. 3  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@lieksa.fi  
Puhelinvaihe: 04010 44000  
Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00