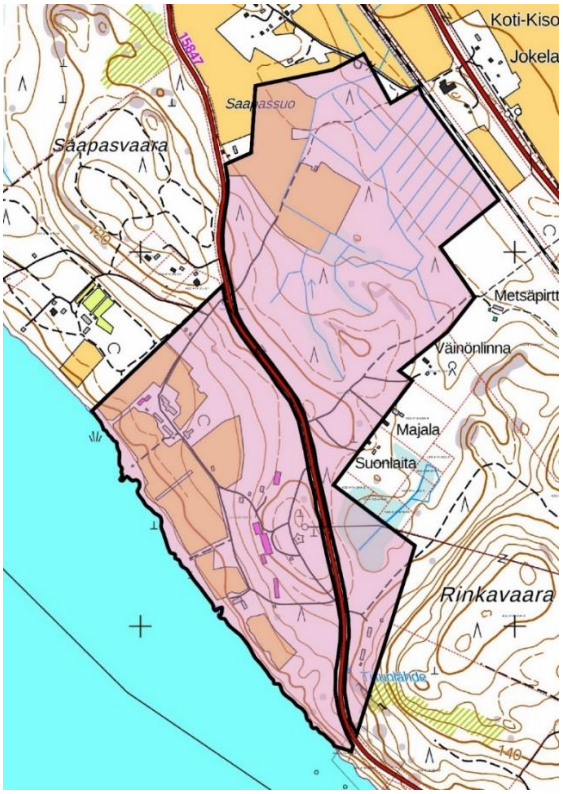
MÄRÄJÄLAHTI 422-415-182-0

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Alueen sijainti



Suunnittelualueen alustava rajaus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄ

Kaavan tarkoituksena on osoittaa kiinteistön nykyisen rakennuskannan käyttö pääasiassa matkailua ja siihen liittyviä toimintoja varten sekä lisätä alueen rakennusoikeutta uusille toiminnoille. Alueelle tavoitellaan myös pysyvää asumista. Alueen ja kiinteistön sijainti ja suunnittelualueen alustava rajaus on osoitettu edellä olevilla kartoilla. Kaava-alueen rajaus sisämaassa täsmentyy työn kuluessa. Kiinteistön koko pinta-ala on 96,76 ha. Ohessa on Katarauna Consulting Oy / Arktes Oy:n laatiman alustavan aluesuunnitelman 8.10.2021 kuvia alueen käytöstä ja toiminnoista.

PIELISEN KARTANO & LOMAKESKUS

ALUESUUNNITELMA

PIELISEN KARTANO & LOMAKESKUS

ALUESUUNNITELMA

PIELISEN KARTANO & LOMAKESKUS

Päärakennus Kartanohotelli 2730 m2
- entinen opisto muutetaan korkeatasoiseksi hotelliksi ravintoloineen

Henkilökunnan asuntola 240 m2
- nykyinen asuinrakennus kunnostetaan

Henkilökunnan asuntola 470 m2
- nykyinen asuinrakennus kunnostetaan

Huoneistohotelli 720 m2
- entinen asuinrakennus muutetaan huoneistohotelliksi

Puutarha
- kartanohotellin järven puoleinen sivu muutetaan puutarhaksi

ALUE A

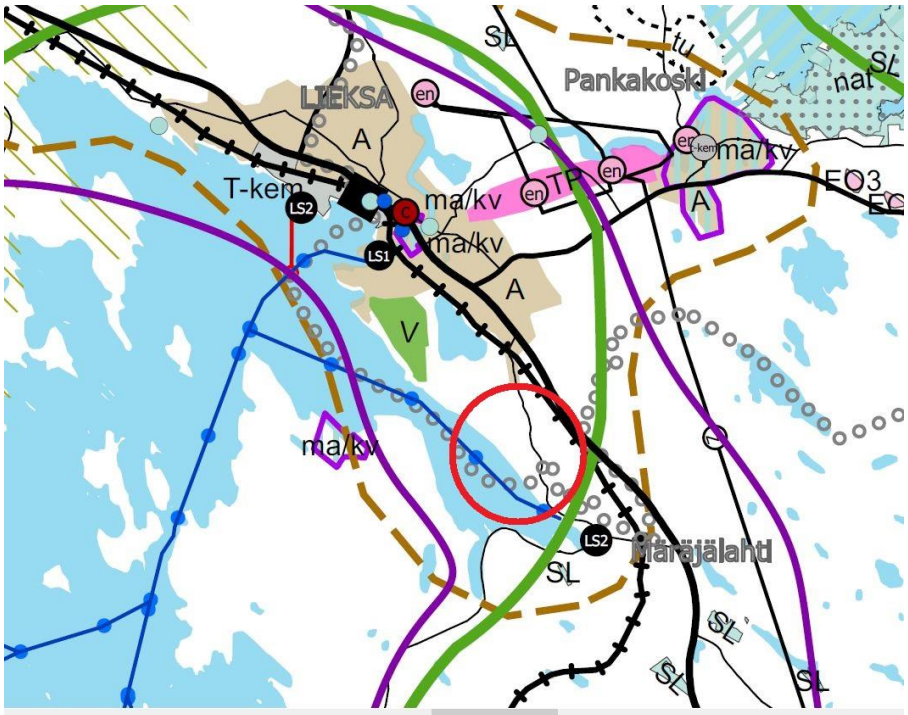
Aluesuunnitelma 8.10.2021

SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

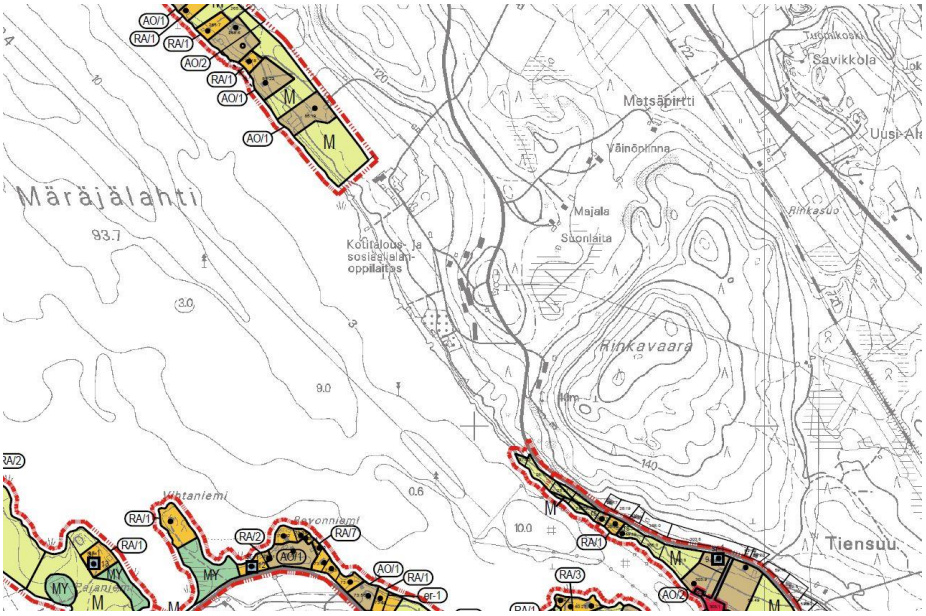
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaavaa koskevia valtakunnallisia tavoitteita tai RKY-alueita, joihin olisi suoraan sovellettavissa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, ei ole. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020 ja on lainvoimainen. Ote kaavasta on ohessa ranta-asemakaava-alueen ollessa punaisen ympyrän sisällä.



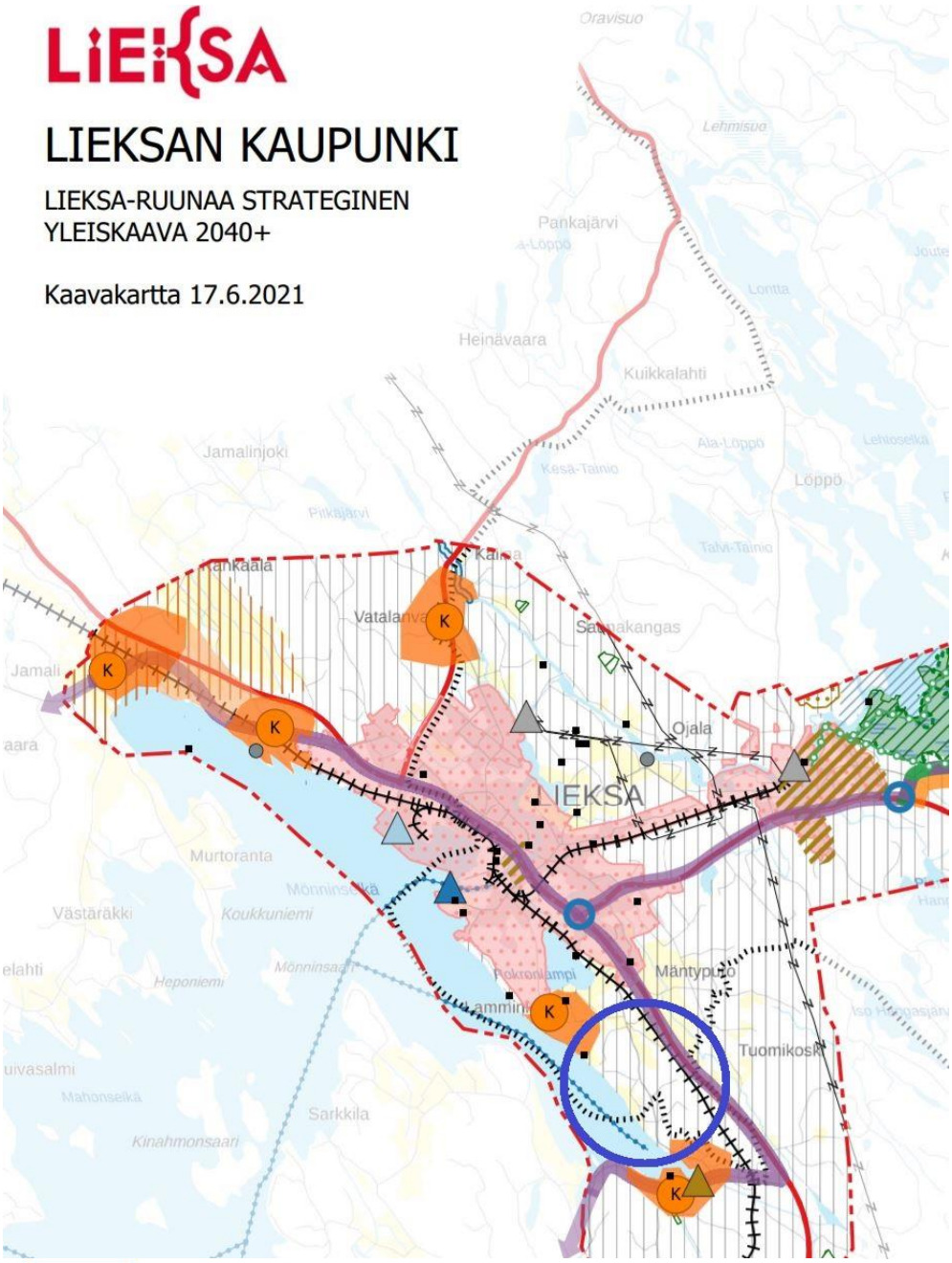
Ote maakuntakaava 2040

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa. Alueen ympärillä on **Pielisen rantaosayleiskaava / Lieksa etelä,** joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2012 § 6. Kuopion hallinto-oikeus 14.1.2013 ja Korkein Hallinto-oikeus 3.9.2014 kumosi kaavapäätöksen osittain.



Ote Pielisen rantaosayleiskaava / Lieksa etelä. Kaava-alueen ranta on Märäjälahden itärannalla oleva värittämätön alue (Karttateksti: Kotitalous- ja sosiaalialan oppilaitos).

Lieksan kaupunginvaltuusto on 28.6.2021 § 54 hyväksynyt **Lieksa-Ruunaa strateginen osayleiskaava 2040+.** Siinä alue on kahden ”Kylämaisen asutuksen kehittämiskohteen (K)” välissä. Alueen läpi menee moottorikelkkareitti.



K Kylämäisen asumisen kehittämiskohde (K)

Kohdetta on mahdollista kehittää kylämäiselle asumiselle. Kohteen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa pyritään edistämään joukkoliikenteen saavutettavuutta.

Kulttuurikäytävä

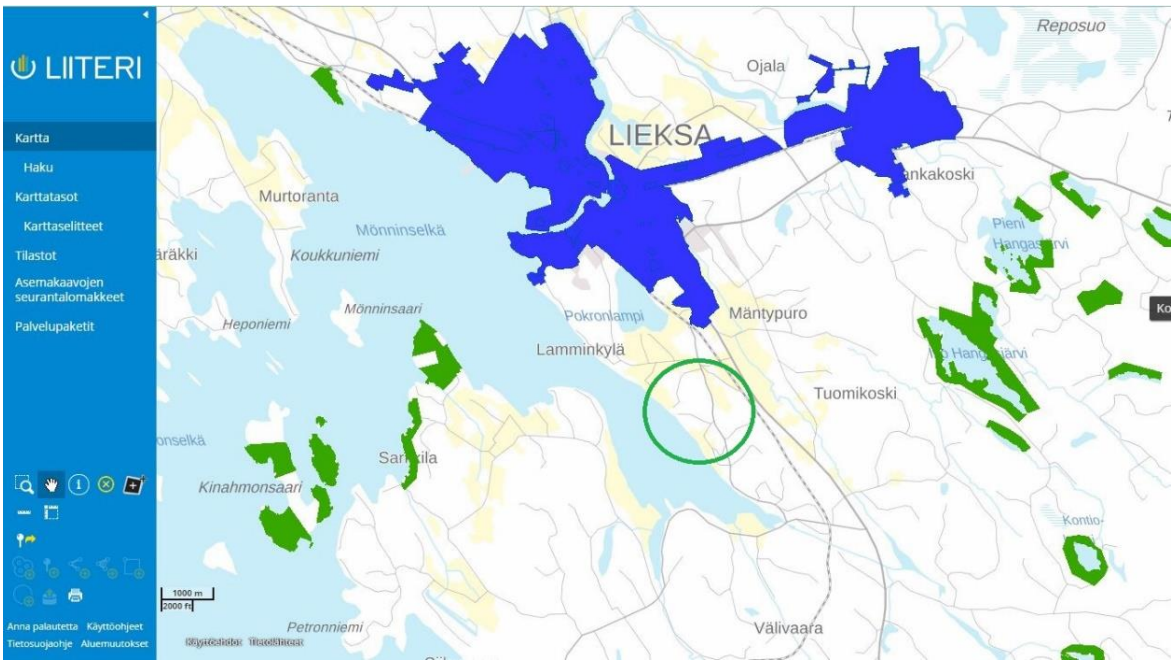
Rakennetun kulttuuriympäristön ja aineettomien arvojen kulttuurikäytävä alueen voimavarana. Käytävän varrella sijaitsee merkittäviä ja matkailullisesti kiinnostavia kohteita. Arvojen säilymiseen ja käytävän edustavuuteen tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa.

Metsäbiotalousalue

Raaka-ainehankinnan keskittymä. Alueella kiinnitetään huomiota tieverkon kuntoon raaka-aineiden kuljetusketjujen toimivuuden turvaamiseksi. Alueelle voidaan sijoittaa metsäbiotaloutta tukevia rakenteita. Luontoarvot on otettava huomioon tarkemman suunnittelun tullessa ajankohtaiseksi.

Ote Lieksa-Ruunaa strateginen osayleiskaava 2040+ -kartasta ja sen merkinnöistä. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä

Alueelle ei ole aiemmin laadittu (ranta-)asemakaavoja. Lähellä on sekä asemakaavoitettuja että ranta-asemakaavoitettuja alueita oheisen kartan mukaisesti.



Lähialueen detaljikaavat, sinisellä asemakaavat ja vihreällä ranta-asemakaavat. Märäjälahden alue vihreän ympyrän sisällä

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen kaava-alue ja sen lähialueet. Alueelle on jo rakennettuna merkittävää rakennuskantaa (mm. entinen Kotitalous- ja sosiaalialan oppilaitos) ja alueelle suunnitellaan lisättävän mm. uusi matkailukeskus ym., joten välillisiä vaikutuksia on tavanomaista lomarakentamista laajemmin läheisille maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, vesistössä ja tiestöllä liikkuville jne.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutukset arvioidaan työn kuluessa. Niitä tarkastellaan kaavoittajan ja viranomaisten välisissä palavereissa ja lausunnoissa. Työssä käytetään asiantuntija-apua maisemaan, luonnonoloihin, rakennuskantaan, muinaismuistoihin ym. erityissektoreihin kohdistuvien selvitysten laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa. Arvioinnissa kiinnitetään huomiota kaavan vaikutuksiin mm. seuraaviin kohtiin:

- rakennettu ympäristö
  - palvelut, virkistys, liikenne (auto-, juna-, vene- ym. liikenne), tekninen huolto
- luonto ja luonnonympäristö
  - maisema, luonnonolot (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit), luonnon monimuotoisuus, vesistöt, maa- ja metsätalous
- talous
  - valtion ja kaupungin talous, yksityistalous
- terveellisyys ja turvallisuus
  - liikenneturvallisuus, ihmisten elinolot, ympäristön puhtaus
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä
- sosiaaliset olot
- kulttuuri
- mahdolliset muut merkittävät asiat

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoittajan yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille ja heitä kehotetaan olemaan yhteydessä kaavoituksen eri vaiheissa: osallistuminen hoidetaan lähinnä neuvotteluilla ja keskusteluilla kaavoittajan ja osallisten kanssa. Mm. kaavoittajan kotisivujen kautta on mahdollisuus esittää mielipiteitä muulloinkin kuin kaavan nähtävillä oloaikoina. Tarvittaessa suunnitelmia esitellään yleisötilaisuuksissa. Viranomaisten kanssa yhteistyö hoidetaan neuvottelujen ja lausuntomenettelyn avulla.

Hankkeen osallisia ovat mm.

- maanomistajat ja asukkaat
  kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat, lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat, matkailijat, kalastajat, veneilijät, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
- kaupungin hallintokunnat
  maankäyttö ja kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, vesihuolto, kuntatekniikka, liikunta ja virkistys, elinvoiman edistäminen
- yhdyskuntatekniikka
  PKS Sähkönsiirto Oy, Lieksan Eteläpään vesiosuuskunta
- viranomaiset
  Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset
  Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
  Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
  Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
  Väylävirasto
- lieksalaiset ja pohjois-karjalaiset seurat ja yhdistykset
  Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lamminkylän kyläyhdistys ry, Märäjälahden kylätoimikunta ym.

KAAVAN VALMISTELU

Ranta-asemakaava käsittää yhden kiinteistön alueen. Ranta-asemakaavan laatii maanomistaja MRL 74 § mukaisesti. Työn aikana tutkitaan nykyisten rakennusten käyttömahdollisuudet sekä ideoidaan uusia toimintoja. Vaihtoehtoja käydään läpi maanomistajan, kaavoittajan, kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa käytävissä neuvotteluissa. Luonnosvaiheen kuulemiseen laitetaan vain yksi ratkaisuesitys. Sitä täsmennetään saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Kaavan toteutusaika tulee olemaan suhteellisen pitkä. Kaavan uusista ratkaisuista ja jo olemassa oleville rakennuksille pyritään osoittamaan useita eri käyttömahdollisuuksia, joten kaavan sisällöstä ja kaavamääräyksistä tehdään mahdollisimman väljät. Tällä pyritään edistämään kaavanmukaisen rakentamisen toteutumista.

Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä. Kaavan päävaiheet ovat:

- Ranta-asemakaava tulee vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, josta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, lehtikuulutuksella ja informaatiolla muille osallisille. Siitä on mahdollista antaa mielipiteensä
- Kaavan luonnosvaiheen aineisto pidetään nähtävillä, jolloin pyydetään tarvittavat lausunnot. Suunnitelmat laaditaan mahdollisimman havainnollisiksi.
- Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla. Erillistä tiedotetta ei laadita, ellei erityistä tarvetta ilmene.

Saatuun kirjalliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat palautteet tulee toimittaa Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla kirjaamo@lieksa.fi tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä sekä laajemmin kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internetsivuilla (www.lieksa.fi) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat

Lisäksi kaavoittajan sivujen kautta on myös mahdollisuus jättää epävirallisempaa palautetta nähtävilläoloaikoina ja muulloinkin suoraan kaavoittajalle.

RANTA-ASEMAKAAVAPROSESSI

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	Maanomistaja päättää ryhtyä laatimaan kaavaa ja valitsee kaavoittajan. Laatimispäätöksen tekee kaupunginhallitus. 11-12 / 2021	Alueiden käytön ja rakennuskannan hyödyntämisen ideointi. Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). 08-10 / 2021	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla ja OAS asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. 11-12 / 2021
VALMISTELU (luonnos)	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §). 12 / 2021	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. 12 / 2021 Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, laaditaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen. 10-12 / 2021	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa. 12 / 2021 – 02 / 2022
KAAVAEHDOTUS	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §). 08 / 2022	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. 03 / 2022 Tehdään tarvittavat lisäselvitykset. 05-08 / 2022 Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. 06-08 / 2022	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. 09-10 / 2022
HYVÄKSYMINEN	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi. 11-12 / 2022 Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §). 01-03 / 2023	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. 10 / 2022 Ehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. 10 / 2022 Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaavan saatua lainvoiman, sen mukainen rakentaminen voidaan aloittaa. 02-04 / 2023	Muistutuksen jättäneille toimitetaan vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn. 12 / 2022
VALITTAMINEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen
DI (maanmittaus, YKS 124)
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi
0400 703 521

KimmoKaava
Kitkantie 34 F 40
93600 KUUSAMO

KAUPUNKI:

Jukka Haltilahti
maankäyttöpäällikkö
04010 44840
jukka.haltilahti@lieksa.fi
www.lieksa.fi

Reino Hirvonen
maankäyttösuunnittelija
04010 44714
reino.hirvonen@lieksa.fi

Lieksan kaupunki
Pielisentie 3
81700 LIEKSA

Kuusamossa, 17.8.2021, päivitetty viimeksi 8.11.2021

DI (maanmittaus, YKS 124)

Kimmo Mustonen