

Tehdastien alueen asemakaavan ja tonttijaon hyväksyminen (kaavatyö 932)

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 105

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lieksan Hangaspuron (12) kaupunginosassa. Kaava-alue sijoittuu Tehdastien itäpuolelle Lieksanjoelle saakka ja osalle länsipuolta. Alueella on voimassa kaksi asemakaava vuosilta 1965 ja 1987. Kaavan länsipuoli on pääasiassa teollisuuskorttelia (T). Tehdastien itäpuolella on rivi- ja pientaloalueita (AOR ja AO) sekä työpaikka-alueita (TP) ja laaja puistoalue (P).

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta päivittää alueen kaavaa vastaamaan nykyistä maankäyttöä sekä mahdollisuuksien mukaan varautua tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi alueelle on suunnitteilla kaupungin ja maanomistajan välinen maakauppa (tilusvaihto), jolla kaupunki mm. muodostaa itselleen erinäisistä tontinosista kaavamutoksella luovutuskelpoisia tontteja olemassa olevan katuverkon ja infran varrelle.

Kaavalla poistetaan toteuttamattomia ja tarpeettomaksi havaittuja katualueita (noin 600 metriä) sekä teollisuus- ja asuinkortteleita. Kaavalla muodostuu tilalle myös uusia kortteleita. Lisäksi vanhojen rakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksia muutetaan tai muotoillaan mm. rakentamattomien tonttien laajuutta. Kokonaisrakennusoikeuden pienenemisestä huolimatta (noin 10 %) rakentamisen kokonaisedellytykset paranevat ja alueen tonttitarjonta monipuolistuu.

Rakentaminen sijoittuu jatkossa jo valmiina olevien katujen ja infran varsille ja on siten kaupungin kannalta edullisin ratkaisu. Kaavamutoksella täydennetään johtotietoja ja osoitetaan yhdyskuntaa palveleville muuntamoille ja pumppaamoille omat tontit. Lisäksi sovitetaan kaava vastaamaan nykyistä kiinteistöjaotusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa (vireilletulovaiheessa) laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS, kaavaselostuksen liite 2).

Nyt laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään keskeisiltä osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asiakirjoineen ovat asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville. Kaava-asiakirjat ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1) Tehdastien alueen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja

2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 8.4.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja

3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1) Tehdastien alueen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja

2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 8.4.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja

3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

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

Kaupunginhallitus 04.04.2022 § 124

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.4–10.5.2021.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy ja Väylävirasto. Muut osalliset jättivät kaksi mielipidettä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo puolsivat lähtökohtaisesti kaavaratkaisua, mutta esittivät lisäksi alueen rakennuskannan tarkempaa kuvausta ja arvotusta. Lisäksi ns. RKY alueen merkinnälle tulee luoda kaavamääräyksiä. Edellä mainitut täydennykset tehtiin kaavaan ja kaavaselostukseen. rky-merkinnän kaavamääräys on yhtenevä uuden Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan vastaavan merkinnän kanssa.

Väylävirasto esitti rataa ja siihen liittyviin melu- ja värinäseikkoihin sekä -suojaukseen liittyviä seikkoja. Vastineeksi todetaan, että asia on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Rautatiealueen osa voitiin muuttaa kaavassa teollisuusalueeksi. Osan tästä omistaa jo Pielisen Betoni Oy. PKS (ja muut) johtoalueet lisättiin kaavakartalle esitetyn mukaisesti.

Mielipiteet (2 kpl) keskittyivät Teollisuuskadun kautta kulkevaan raskaaseen liikenteeseen, kadun turvallisuuteen, meluun-, pölyyn ja värinään sekä Pielisen Betonin mahdolliseen raskaan liikenteen käyttämien tonttiliittymien turvallisuuteen. Asiaan annettiin asiakohtaiset vastineet, mutta kaavaa ei muutettu mielipiteiden takia. Ehdotetut uudet katuyhteydet tai ajoreitit muuta kautta eivät kuulu tähän kaavaratkaisuun.

Kaava laadittiin ehdotukseksi edellä mainittu palaute huomioiden. Muut merkittävimmät muutokset olivat:

- Kaava-alueen maanomistajille lähetettiin kaavan luonnosvaiheen jälkeen tiedustelu, jossa kysyttiin tarvetta muodostaa olemassa oleville tonteille lisäalueita viereisiltä tonteilta tai viheralueilta. Niiden tontteja laajennettiin kaavaehdotuksessa, jotka vastasivat myönteisesti ja joiden kanssa on päästy toimenpiteestä alustavaan sopimukseen.
- Kahta tonttia laajennetaan liittyen muuhun ympäröivään maankäyttöön. Heillä on mahdollisuus hankkia nämä alueet haltuunsa myöhemmin.
- Rakentamaton AO-kortteli 13 muutettiin AP-kortteliksi luomaan monipuolisempia rakentamisen vaihtoehtoja ja siten edistämään tontinluovutusta.
- Radan ja voimalinjojen olemassaolo huomioitiin mm. suojavyöhykkeellä kortteleissa 16, 20 ja 52.
- Tehdastien päässä olevat LR-alueet muutettiin osaksi tontteja.
- Kaava-alue laajeni hieman Tehdastien alkupäässä maantien alueelle saakka, jossa maantien aluetta muutetaan mm. katualueeksi maanomistuksen mukaisin rajoin. Lisäksi mukaan otettiin laajeneva korttelin 22 AO tontti.
- Kaava-alueen pinta-alaoja ja muita tunnuslukuja tarkennettiin asiakirjoihin.

Viranomaispalaute ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 3. Kokonaisuutena todetaan, että lausunnoissa ja mielipiteissä esille tuodut seikat on huomioitu kaavassa ja käsitelty kaavaselostuksessa tai sen liitteissä.

Asemakaavan ehdotuksen kartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen 31.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen 31.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Niko Keronen ilmoitti omistavansa maata kaava-alueella ja olevansa siten esteellinen. Keronen poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Lisätietoja

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

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin nähtävillä 7.4.–10.5.2022.

Lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, PKS Sähkönsiirto, Väylävirasto, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry. Lisäksi kaavasta jätettiin kaksi muistutusta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy:llä ja Lieksa Kehitys Oy LieKe:llä ei ollut huomautettavaa.

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esittivät, että kaavamääräyksiin lisätään rky-alueita koskien lausuntopyyntövelvoite rakennushankkeissa. Vastineena todetaan, että näin ei tehdä, sillä se muuttaisi yksityisten maanomistajien juridista asemaa ja siten edellyttäisi kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillälaiton. Asia on riittävästi huomioitu rky-alueen määräyksissä.
- Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunnossa mainittu ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia ilmaiseva nuoli on lisätty kaavakarttaan, ja samalla kaavaan on merkitty LT-alueen rajaviiva teknisinä muutoksina. Kaavan aluevaraukset/pinta-alat eivät muuttuneet.
- Väylävirasto pyysi huomioimaan radan suojavyöhykkeen. Vastineena todetaan, että alueella on jo laaja sähkölinjojen suojavyöhyke, mikä ajaa saman asian. Kaavaa ei muutettu lausunnon perusteella.
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja yksityinen muistuttaja 2 jättivät laajan samansuuntaisen alueen kulttuurihistoriaan ja selvityksiin liittyvän muistutuksen ja ehdottivat aineistojen ja kaavan täydentämistä em. osa-alueilla. Vastineissa todetaan, että kaavaselostuksessa on riittävällä tavalla huomioitu jo esitetyt asiat sekä kaavaselostusta on täydennetty soveltuvin osin (kursiivilla kaavaselostuksessa). Kaavakartalle ei tehty muistutusten perusteella muutoksia.
- Muistuttaja 1 esitti laajasti Tehdastien käyttöön liittyviä asioita, joita tulisi huomioida myös tässä asemakaavassa. Vastineeksi todetaan mm. että osa ei kuulu kaavalla ratkaistaviin seikkoihin ja osa on jo ratkaistu kaavassa. Ehdotettua uutta katua (erityisesti raskaalle liikenteelle) siltoineen Mustanpuron yli Hattuvaarantielle kiertäen ei rakenneta.

Ehdotuksen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 4. Kokonaisuutena todetaan, että lausunnoissa ja mielipiteissä esille tuodut seikat on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla tai käsitelty kaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

Kaavaselostusta päivitettiin hyväksyntäkäsittelyä varten mm. pyydettyjen asiatietojen osalta sekä lisättiin nähtävilläolot ym. tekniset päivitykset. Kaavakartan luettavuutta parannettiin sekä nähtävillä olot ja muut päivämäärät lisättiin. Lisäksi varsinaisena muutoksena kaavakarttaan lisättiin maantien alueeseen kuuluva kadun liittymänuoli, sen selite sekä maantien alueen reunaviivan värittäytty kaavaehdotuksen katualueen viivaan liittyen. Täydennys on vähäinen ja teknisluontoinen. Itse kaavarajausta tai kaavaratkaisua ei muutettu. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen kartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Merkittiin, että Niko Keronen ilmoitti olevansa esteellinen, koska hän on osakkaana Tehdastiellä toimivassa yrityksessä, ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840,
sähköposti [jukka.haltilahti\(at\)lieksa.fi](mailto:jukka.haltilahti@lieksa.fi)