

Kolin kylän asuntoalueen kaavaehdotus (kaavatyö 939)

Kaupunginhallitus 19.04.2022 § 143

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta ja tarpeesta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,3 hehtaaria ja se sijaitsee heti Kolin kyläkeskuksen pohjoispuolella Merilänrannantien itäpuolella. Asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosan asemakaava-aluetta.

Alueella on voimassa uusi Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+, jossa alueet ovat taajama-aluetta A ja lähivirkistysaluetta VL. Yleiskaavan mukaisesti taajama-alue on tarkoitettu pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palveleville liike-, palvelu- ja työtilavaltaisille rakennuksille. Yleiskaavan tavoitteena on luoda Koli-Ahmoaara alueelle asuntoja jopa 3 000 asukkaalle.

Alueen maankäyttöä hahmoteltaessa todettiin Kolin alueella olevan merkittävää tarvetta työntekijöiden asunnoille sekä myös Kolin alueelle muualta muuttaville asukkaille. Kaava-alue soveltuu tehokkaaseen asumiseen Kolin kyläkeskuksen läheisyyden ja hyvien ja turvallisten kulkuyhteyksien perusteella.

Kaava-alueella on jo käynnissä tontinluovutushanke rivitalotyyppiseen asuinrakentamiseen. Alueelle on esitetty myös toiveita kerrostalorakentamisen mahdollisuudesta. Alueen käyttöä korkeampaan asuinrakentamiseen tukee alueen suojainen sijainti Ylä-Kolin maisemien katselusuunnista. Lisäksi Kolin kylälle ja siitä aina Purnulahteen saakka tavoitteena on toteuttaa yleiskaavan mukaiset taajama-alueet A sekä keskustatoimintojen alueet C mahdollisimman tehokkaasti mm. alueella olevan kaukolämpöhankkeen perusteella sekä rakentamisen muun tehokkuuden ja ekologisuuden perusteella. Tällöin toteutettavilta alueilta ovat työpaikat, palvelut ja mahdollinen joukkoliikenne ym. jalan ja pyörällä tavoitettavissa.

Kaavassa alueelle mahdollistetaan rakennettavaksi yhteensä noin 200 asuntoa. Rakennusten tyyppi vaihtelee korttelikohtaisesti kerrostaloista rivi- ja omakotitaloihin. Rakentamisen enimmäismäärä on yhteensä 17 940 k-m² ja kerrosluku on pääosin joko VII tai II. Itäisellä rinteellä korttelissa 6 sallitaan kellarillinen ratkaisukin (1/2 u II).

Asemakaavaluonnokseen on varattu suojaviheralueita maatien varrelle (Merilänrannantie) mahdollistamaan mm. meluvallin tekeminen, mikäli liikenteestä aiheutuu alueelle tulevaisuudessa merkittävää melua. Lisäksi kaavassa on huomioitu kevyen liikenteen olosuhteet ja ajoyhteys olemassa oleville kansallispuiston puolella oleville asuinpaikoille.

Kaavassa korostetaan rakentamisen ekologisuutta ja lähtökohtaista pyrkimystä liittää rakennukset Kolille rakennettavaan kaukolämpöverkostoon. Lisäksi rakentamista sovitetaan alueen maisemaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään

keskeisiltä viranomaisilta ja osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos kaavaselostuksineen ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) kuuluttaa Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2) asettaa 14.4.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1) kuuluttaa Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2) asettaa 14.4.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

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

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 331
199/10.02.03.00/2022

Valmistelija

Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.4.–20.5.2022.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan kaupungin ympäristönsuojelusihteeri. Muut osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Palaute:

Metsähallituksella, Lieksan Kehitys Oy LieKellä ja ympäristönsuojelusihteerillä ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo puolsivat lähtökohtaisesti kaavaratkaisua, mutta esittivät rakentamisen sovittamista ja maisemallista tutkimista valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan (erityisesti VII kerroksisen rakentamisen suhteen), näkyvyysanalyysin päivittämistä myös Merilänrannantien suunnalta ja rakentamisen vaikutusten tarkentamista erityisesti Natura 2000 alueiden suhteen. Pohjois-Savon ELY-keskus ja

Maakuntaliitto pyysivät vielä tarkentamaan liikenteellisiä olosuhteita ja vaikutuksia.

Vastineet:

Rakentamista on sovitettu alueen maisemaan ym. osoittamalla nyt korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi IV ja sekin vain takaosalla korttelia 4. Myös ko. korttelin rakennusoikeutta on vähennetty.

Näkyvyytarkastelu on laadittu myös Kolin kylän suunnalta ja sen tulokset on huomioitu kaavassa. Siten mm. alueen kuuluminen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on huomioitu.

Kaavan ja maankäytön suhdetta kuvaavia tekstejä Natura 2000 alueisiin ja Kolin kansallispuistoon on lisätty kaavaselistukseen. Lisäksi liikenneseikkoja on tarkennettu kaavaselistukseen. Kaavakartalla on lisätty PKS lausunnon mukaisia johtoalueita ja uusi ET-alue muuntajaa varten.

OAS ja kaavaluonnoksen palaute ja vastineet on käsitelty tarkemmin kaavaselistuksen liitteessä 3 ja huomioitu kaavassa tai kaavaselistuksen täydennyksissä.

Asemakaavan ehdotuksen kartta ja kaavaselistus liitteineen ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan 20.10.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan 20.10.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, p. 040 1044 840,
sähköposti jukka.haltiahti(at)lieksa.fi