

Kolin keskusta-alueen asemakaava, vireilletulo (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen (kaavatyö 944)

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 332
251/10.02.03.00/2022

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Lieksan kaupunki kaavoittaa Kolin kylää osa-alue kerrallaan. Laadittavalla asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosaa ns. Koli Culturan, Ylä-Kolintie 25, Purnulahden ja Kolin asuntoalueen lisäksi käsittämään myös Kolin kylän keskusta-alue. Aikanaan asemakaavoitettavat alueet ja Kolin kaupunginosa tulevat lähtökohtaisesti leviämään suunnittelualue kerrallaan koko Kolin kylän ydinalueelle.

Kolin keskusta-alueen asemakaavan laadinta on esitetty ensi kerran vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa Kolin keskustan asemakaavan nimellä. Asemakaavaluonnos laaditaan kaupungin omana työnä ja sillä toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 asiakirjojen mukaisia, Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtääviä toimenpiteitä sekä tuetaan voimaan asetetun Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+ ja Kolin vaikutusalueen strategisen kaavan tavoitteita.

Kaavatyössä noudatetaan Lieksan kaupungin strategiassa keskeiseksi asetettuja tavoitteita, kuten monipuolisen asumisen, matkailun ja yritystoiminnan mahdollistamista ja tukemista. Samalla tavoiteltu tuleva kehitys tulee tukemaan Kolin kylän palveluita, työllisyyttä ja Kolin alueen pysyvää asumista. Kaavalla pyritään vahvistamaan edelleen myös koko Kolin alueen houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta.

Asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa, eli Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavassa 2040+, alueet ovat osoitettu pääosin tehokkaimmin rakennettavaksi keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi mukana on hieman lähivirkistysaluetta (VL). Muita kaavamerkintöjä ja osa-aluevarauksia ovat mm. rakennushistoriallisesti- ja historiallisesti taajamakuvan kannalta arvokas rakennus (kh), suojeltavia rakennuksia (sr), paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus (ta), kehitettävä liittymä, alueen joukkoliikenteen kehitysväylä, kevyen liikenteen reitti, seutu-/päätietyt (st/pk) ja yhdystie/kokoojakadut (yt/kk).

Laadittavan asemakaavan selvitystarpeet ja pääasiallinen vaikutusten arviointi on jo suoritettu edellä mainituissa yleiskaavoissa ja kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Tässä asemakaavaprosessissa selvitystarpeet ovat siten vähäisemmät ja enintään päivitysluonteisia. Sen sijaan rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat nyt laadittavassa asemakaavassa kaavaprosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa on kaava-alueeksi esitetty Kolin kylän keskusta sekä Merilänrannantien varren luoteispuolen alueita. Kaava-alue käsittää yksityisten pääosin jo rakennettuja kiinteistöjä, Metsähallituksen rakennetun kiinteistön (Kolin Ryyneen) sekä kaupungin rakennettuja ja rakentamattomia kiinteistöjä. Kaavaprosessin aikana kunkin maanomistajien toiveita asemakaavan sisällöstä maillaan pyritään ottamaan huomioon ja kehittämään. Kaava-alueella on jo tapahtumassa muutoksia, kuten uuden hotellin rakentaminen, palolaitoksen siirtyminen uuteen sijaintiin sekä

lämpövoimalan rakennushanke. Nämä huomioidaan laadittavassa kaavassa. Lisäksi kaavalla ennakoidaan Kolin keskusta-alueen tulevaa kehittymistä.

Kolin kylän alue on kuitenkin jo tässä vaiheessa pitkälti toteutunut yksityisen mailla, joten erityistä tarvetta kumppanuuskaavalle tai maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaiselle maankäyttösopimukselle ei ole. Asiaa kuitenkin seurataan kaavaprosessin aikana. Yleistavoitteen mukaisesti kaavasta laaditaan suurpiirteinen, mahdollistaen erilaisia toteutusvaihtoehtoja ja tulevaa kehitystä ja rakentamisen tarpeita mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS). Samalla asetetaan kaavaluonnos asiakirjoineen nähtäville.

Kaava-alueen kehittyvät käyttötarkoitukset ovat olleet esillä Koli-Ahmonaara osayleiskaavan 2040+ laadinnan aikaan ja sen esittelyissä. Kaava-alue on olennaisella sijainnilla Kolin kyläkokonaisuudessa, ja kaavaluonnosta esitellään alueen asukkaille ym. erikseen tiedotettavassa asukastilaisuudessa.

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

20.10.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Kolin keskusta-alueen asemakaavan vireille ja
2. asettaa 20.10.2022 päivätyn Kolin keskusta-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Kolin keskusta-alueen asemakaavan vireille ja
2. asettaa 20.10.2022 päivätyn Kolin keskusta-alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, p. 040 1044 840,
sähköposti jukka.haltiahti@lieksa.fi

