

## **Purnulahden asemakaavan ehdotuksen nähtäville asettaminen, Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus**

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 186

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Lieksan kaupunki on hankkinut omistukseensa Koliilta Purnulahden alueella olevia ranta-asemakaavan matkailualueita ym. Hankinnat ovat olleet osa Kolin alueelle kohdistuvaa kaupungin maapoliittista strategiaa ja valmistautumista alueiden kehittämiseen Kolin alueelle kohdistuvien tavoitteiden mukaisesti.

Laadittavalla asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosaa ns. Koli Culturan ja Ylä-Kolintie 25 alueilta käsittämään myös tämä alue. Aikanaan asemakaavoitettavat alueet ja Kolin kaupunginosa tulevat lähtökohtaisesti leviämään suunnittelualue kerrallaan koko Kolin kylän ydinalueelle. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä ja sillä toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 asiakirjojen mukaisia Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä sekä tuetaan laadinnassa olevia Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan ja Kolin vaikutusalueen strategisen kaavan tavoitteita.

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

Vielä voimassa olevassa Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa (vuodelta 2012) alueet ovat osoitettu pääosin matkailulle (RM) ja loma-asumiselle (RA) ja niitä tukeville viheralueille. Alueelle on nyt myös laadinnassa em. Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava, jossa alueet ovat osoitettu matkailurakentamiseen (RMP-alueita), tehostaen alueiden käyttöä Kolin kylän oleellisilla keskusta-alueilla.

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

Purnulahden asemakaavan laadinta on esitetty ensi kerran vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa Purnulahden ranta-asemakaavan nimellä. Kaavoituskatsauksessa 2021 se on muuttunut Kolin kaupunginosan asemakaava-alueen laajennukseksi. Laadittavaa kaavaa ohjaa osaltaan uusi maakuntakaava 2040 (maakuntavaltuuston hyväksyntä 7.9.2020). Asemakaava on lähtökohdiltaan maakuntakaavan mukainen. Lisäksi asemakaavaratkaisun pohjana on em. Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan alueelle osoittamat tavoitteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kaava-alueeksi esitetty laaja aluerajaus, ja se sisältää myös yksityisten maita ja rakennuspaikkoja.

Kaupunginosien kaava-alueita laajennetaan alue kerrallaan lähtökohtaisesti ilman kaavaan jätettäviä aukkoja; kuten esim. Lieksan asemakaava-alue. Samalla kunkin maanomistajien toiveita asemakaavan sisällöstä maillaan voidaan ottaa huomioon ja kehittää.

Alueelle on jo tekeillä matkailun konseptisuunnittelua sekä aktiivista alueen markkinointia. Näiden perusteella osa kaava-alueesta saattaa muuttua ns. kumppanuuskaavaksi ja/tai edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaista maankäytösopimusta. Tällaiselle alueelle laaditaan tarvittaessa yksityiskohtaisempi kaava - ja kaava-alue voidaan tarvittaessa eriyttää omaksi kaavaprosessikseen, mikäli tarve näin edellyttää. Muutoin kaavasta laaditaan yleistavoitteiden perusteella suurpiirteisempi, mahdollistaen erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

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).

Alueen uusi suunnittelu ja käyttötarkoitukset ovat olleet esillä Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan luonnoksessa ja sen esittelyissä. Aluetta koskien ei ole tullut sellaista palautetta, joka edellyttäisi nyt laadittavalta asemakaavalta tavanomaista tehokkaampaa tiedottamista. Sen perusteella vireilletulovaiheessa ei ole tarpeen pitää erillistä yleisötilaisuutta. Lisäksi tässä vaiheessa ei asiaan liity vielä tarkennettuja tai uusia maankäytöllisiä tavoitteita. Vasta kun kaavaluonnos on valmisteltu ja nähtävillä, pyritään pitämään kaavasta yleisötilaisuus.

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

Liitteenä on 17.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1) Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Purnulahti, kuulutetaan vireille ja

2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.6.2021 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtävillä ja

3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1) Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Purnulahti, kuulutetaan vireille ja

2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.6.2021 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtävillä ja

3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 228

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

**Jatkokäsittely**

Purnulahden asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 21.6.2021 § 186 päätöksen mukaisesti ajalla 1.7.–30.7.2021. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot sekä muilta asiaan liittyviltä osallisilta.

Lausuntonsa jättivät: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy. Lisäksi jätettiin 2 mielipidettä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ja PKS Sähkönsiirto Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

- *Pohjois-Savon ELY-keskus korosti liikenteellisten laaja-alaista vaikutusten arviointia, kaavarajaus tulisi sisältää Rantatien ja siirtyä kaupungin hallintaan asemakaavan toteutuessa.*  
Vastine: Varsinaista vastinetta ei jätetty, mutta liikenteellisiä seikkoja on tuotu esille kaavaselostuksessa.
- *Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pyysi kuvaamaan alueen rakennuskantaa sekä arvioimaan ja selvittämään kaavan vaikutuksia valtakunnalliseen maisema-alueeseen.*  
Vastine: Rakennuskanta on esitetty kaavaselostuksessa. Lisäksi todetaan, että kaavaluonnokseen liittyen on täydennetty näkyvyysanalyysiä ja annettu kaavassa maisemaan ja kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä. Erityistä 3D maisemamallia ei katsottu tässä vaiheessa mahdolliseksi luoda, sillä alue voidaan toteuttaa lukuisin eri tavoin, ja jokaisella olisi erilaiset maisemalliset vaikutuksensa. Sen perusteella asia edellytetään havainnollistettavan riittävällä tasolla rakennuslupavaiheessa.
- *Lieksan Kehitys Oy LieKe pyysi varmistamaan mm. riittävän rakennustehokkuuden määrittämisen alueelle, Kolin satamatoimintojen kehittämisen alueella ja Purnulahden saavuttavuuden, varsinkin julkisen- ja kevyenliikenteen osalta*  
Vastine: Edellä mainitut seikat on huomioitu kaavassa.

Mielipiteitä saatiin kaksi.

- *Mielipide 1 esittää laajalti Purnulahden luontoon liittyviä ominaisuuksia ja kaavassa huomioitavia seikkoja sekä kaavan myötä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia. Huomion kohteena on erityisesti uuden sataman osoittaminen alueelle ruoppauksineen ja vesiliikenteen häiriöineen. Rakentaminen tulisi sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rannasta.*  
Vastineeksi todetaan, että alueelle on laadittu kattavat ympäristöselvitykset, joihin kaavaratkaisu perustuu. Alueelle ei ole havaittu mielipiteen esittäjän mukaisia merkittäviä ympäristöarvoja, jotka olisivat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Satama on sijoitettu

siten, että se on jo jonkin verran syvemmän rannan alueella. Ruoppaustarve, sen vaikutukset ja muut rakentamisen edellytykset arvioidaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennuslupavaiheessa ja vesilain mukaisessa luvassa.

- *Mielipiteessä otetaan kantaa yleisellä tasolla venepaikkojen riittävyteen, autopaikkojen vähäisyyteen satamassa ja sen lähialueilla sekä kevyenliikenteenväylän parantamiseksi Rantatien varrella. Lahnajoen ruoppauksen tarve vesiliikenteen parantamiseksi Pieliselle tuodaan myös esille.*

Vastineeksi todetaan mm., että mielipiteessä esitetyt asioita pidetään myönteisinä huomioina Kolin sataman kehityksen kannalta ja Rantatien kevyen liikenteen olosuhteiden kannalta, mutta ne eivät suoraan kohdistu laadittavaan kaavaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittää kaavahankkeen hyvin yleisellä tasoilla ja siten palaute oli sen mukaista. Palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

Kaavaluonnos esittää Purnulahdelle ikään kuin kaksiosaisen Matkailurakentamiseen (RM) osoitetun kaavaratkaisun Lahnajoen ollessa jakajana. Rantatien puolella rakentamisen tehokkuus on matalahko ( $e=0,3-0,35$ ) ja kerrosluku vaihtelee II-III ja I-IV välillä. Purnuniementien puolella taas rakennustehokkuusluku on  $e=1,0$  ja kerrosluku vaihtelee I-V välillä. Kaikkien RM korttelialueiden keskimääräiseksi tehokkuudeksi saadaan  $e=0,5$ , mikä on edelleen melko maltillinen, kun ajatellaan mm. hotellitason rakentamistehokkuutta. Kokonaisrakennusoikeutta tulee kaava-alueelle kuitenkin melko runsaasti (noin 66 000 k-m<sup>2</sup>) kaava-alueen ollessa peräti yli 17 hehtaaria.

Kaavaselostuksen kappaleessa "4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS" on esitetty kaavan sisältö ja kaavaratkaisu tarkemmin. Kaavassa on myös huomioitu alueen kevyen liikenteen olot sekä ulkoilureitti. Alueen halki kulkeva moottorikelkkareitti ja sen siirtäminen odottavat vielä ratkaisuaan.

Lähtökohtaisena tavoitteena oli mallintaa rakentamisen maisemallisia vaikutuksia tarkemmin, erityisesti mikäli alueelle olisi jo tässä vaiheessa saatu toimija ja sen rakentamisen suunnitelmat. Näin ei toteutunut.

RM alueet ovat niin laajat, että niiden toteuttaminen on mahdollista hyvin tosistaan eroavin toteutuksin ja tonttijoin. Siten mallinnusta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä tässä vaiheessa. Kaavaluonnoksessa onkin esitetty, että riittävä maisemallinen mallinnus ja maiseman huomioiminen tulee esittää rakennuslupavaiheessa, kun hanke ja sen rakentamistapa on tiedossa. Kaavassa on tähän liittyen osoitettu kerrosluvulle vaihteluvälejä sisältävät merkinnät, esim. I-V. Kaavassa edellytetään muutoinkin huomioimaan rakentamisen maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Kaavalla painotetaan myös rakentamisen ekologisuutta ja suositellaan mm. keskitettyjä pysäköintiratkaisuja, mieluiten maanalaisia ratkaisuja käyttäen. Näin mm. pysäköityjen autojen laajat kentät eivät olisi maisemassa.

Kaavassa tonttijako jätetään avoimeksi. Näin alueita voidaan luovuttaa tarkoituksenmukaisissa osissa kullekin alueelle sijoittuvalle rakennushankkeelle.

Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevien ranta-asemakaavojen AP ja RA rakennuspaikkojen merkittävä käyttötarkoituksen muutos ja merkittävä lisärakentaminen yksityisten omistamissa kortteleissa 17 ja 18 tonttien 1–3 kohdalla. Samoin muuttuvat niiden taustalla olevat yksityisen omistuksessa olevat rakentamattomat RA alueet.

Alueella jo oleva infra on huomioitu kaavassa ja tarjoaa hyvät edellytykset rakennusten liittämiseksi niihin. Infran muutostöiden oletetaan olevan maltilliset. Katualueita joudutaan kuitenkin kunnostamaan ja muuttamaan Nikkilänkujalla ja Aamurannantiellä.

Asemakaava noudattaa kaupungin alueelle asettamia strategisia tavoitteita ja kaava on myös laadittujen Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ ja Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ tavoitteiden mukainen.

Kaavakartan ja kaavaselostuksen luonnos sekä tarkempi luontoselvitys ovat liitteenä.

Erillisliitteinä kaavan verkkosivuille asetetaan muut asiaan liittyvät liitteet, kuten Kolin liikenne-, maisema- ja luontoselvitykset ym.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää  1. asettaa 16.6.2022 päivätyn Purnulahden asemakaavan kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja  2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti  1. asettaa 16.6.2022 päivätyn Purnulahden asemakaavan kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja  2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti@lieksa.fi

Kaupunginhallitus 07.11.2022 § 351  
267/10.02.03.00/2021

Valmistelija Maankäyttösuunnittelija, elinvoimajohtaja  
  
Purnulahden asemakaavan kaavaluonnos, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 20.6.2022 § 228 mukaisesti ajalla 30.6.–12.8.2022.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Seudun Kehittämisyhdistys ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kolin kalaveden osakaskunta sekä Lieksan kaupungin elinvoimapaalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta), hyvinvointipalvelut, Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kiinteistöt Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita ja kaava-alueen maanomistajia.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos. Lisäksi jätettiin kaksi mielipidettä.

Lausunnoissa painotettiin kaava-alueen sijaintia valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, jolloin yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa tulee huomioida rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.

Mielipiteissä tuotiin esille yleisiä näkökantoja ja kielteisiä vaikutuksia sekä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sekä nykyisten alueella toimivien toimijoiden toimintaan, yleiseen kehitykseen ja mahdolliseen Pielisen rantojen maansiirtotöiden negatiivisen vaikutukset kalakantaan.

Kokonaisuutena saatu palaute oli varsin positiivista, eikä alueen kehittämiselle matkailukäyttöön nähty esteitä, kun rakentaminen sovitetaan maisemaan ja taajamakuvaan. Palautteessa ei esitetty alueen uudisrakentamishankkeen vastaisia asioita, eikä palautteen johdosta siten ollut tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Ehdotusvaiheeseen on päivitetty näkyvyysanalyysiä, samoin kuin laadittu rakentamista yksityiskohtaisemmin havainnollistavia 3D-näkymäkuvia.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 4.

Kaavaluonnosta on päivitetty erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi seuraavasti:

- Suunnittelualueeseen (kortteli 20) on lisätty idässä kiinteistö 5:114 ja osa kiinteistöä 5:112 Purnuniementien mutkassa. Kaupunginosan raja on osoitettu vastaavasti.
- Moottorikelkkareitit on lisätty länsi- ja itärajoille, molempien mahdollistaessa pääsyn järvelle. Itäosan reitti jatkuu maantien alueelle ja sen ali.
- Johtoalueita on tarkennettu.
- Enimmäiskerroslukumäärät on yksinkertaistettu (esim. "I-V"-> "V").
- Luoteisosan lähivirkistysaluetta VL on jatkettu kaavan länsiosassa etelään ja edelleen Aamurannantien vartta satama-alueelle.
- Ulkoilureiteille on lisätty toinen merkintätapa ja muutettu vanhaa johtuen alueelle vahvistuneesta ulkoilureittitoimituksesta:  
Ulkoilureitti ilman reunaviivoja, ns. normaali: "Ulkoilureitti. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen" sekä Ulkoilureitti reunaviivoilla (pistekatkoviiva): "Ulkoilureitti, sitova".

- Alueen osia on lisätty puistomuuntamoille (et): Aamurannantien eteläpuolelle VL-alueelle, korttelin 18 länsikulman pohjoispuolelle VL-alueelle sekä korttelin 20 ja LT-alueen väliin VL-alueelle.
- Kortteli 18: kevyen liikenteen väylän sisältämälle tontille on annettu tonttinumero (3), korttelin muut tonttinumerot tarkistettu.
- Kortteli 18, tontti 6: tonttitehokkuus on muutettu  $e=0.35 \Rightarrow e=0.40$ .
- Kortteli 20: itäosan korkeamman ja matalamman (V / II) rakentamisen välinen rakennusalan raja on tarkistettu näkyvyysanalyysin mukaan.
- Kortteli 20: rannan rakennusoikeuden merkintää on täsmennetty (max 150).
- Kortteli 20: uimarantaa kuvaava merkintä 'vv' on sijoitettu myös maalle.
- Vesialueen osa-aluemerkintä 'ls' (Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa satamatoimintoja (laitureita ym.)) on poistettu, vastaava määräys on sisällytetty vesialueen W-1 määräystekstiin.
- W-1 on rajattu koskemaan varsinaista lahtea, merkinnän W kohdistuessa vain Myllypuroon.
- W-1-määräykseen on kirjattu myös uimarannan käyttäjien turvallisuuden huomioiminen.

Vastaavasti kaavaselistusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisluontoisia päivityksiä. Näkyvyysanalyysiä on päivitetty ehdotukseen, samoin kuin on laadittu rakentamista yksityiskohtaisemmin havainnollistavia 3D-näkymäkuvia. Muita merkittäviä muutoksia itse kaavaratkaisuun ei tehty.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta ja siitä tiedotetaan maanomistajia ja naapureita sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Lisäksi kaupungin verkkosivuille (<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavatytot>) on asetettu erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 3.11.2022 päivätty Purnulahden asemakaavan ehdotus, Kolin kaupunginosan (15.) asemakaavan laajennus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Purnulahden asemakaavan ehdotuksen 3.11.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Purnulahden asemakaavan ehdotuksen 3.11.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, 040 1044 714,

sähköposti [reino.hirvonen\(at\)lieksa.fi](mailto:reino.hirvonen(at)lieksa.fi)

Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009,  
sähköposti [susanna.saastamoinen\(at\)lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi)