

Kolin kylän asuntoalueen, Kolin (15.) kaupunginosan laajennuksen sekä osittaisen tonttijaon kortteli 5, tontit 1-3 hyväksyminen (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-alueita.

Alueella on voimassa uusi Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+, jossa alueet ovat taajama-alueita 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 asukkailla. 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 Kolin 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

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 331

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

Kaupunginhallitus 20.02.2023 § 81

Valmistelija

Elinvoimajohtaja vt maankäyttöpäällikkö

Asemakaavaehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta päätettiin kaupunginhallituksessa 24.10.2022 § 331. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 27.10.–30.11.2022.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 16.12.2022, johon osallistuivat Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon sekä Lieksan kaupungin ja kaavaa laativan konsultin (Sweco Finland Oy) edustajia. Neuvottelu pidettiin yhteisenä kolmelle Kolin alueella olevalle asemakaavalle, eli asuntoalueen kaavan lisäksi Purnulahden ja Kolin kylän keskusta-alueen asemakaavalle. Neuvottelussa käsiteltiin kaavaehdotuksesta saatua palautetta.

Liikenteellisistä kysymyksistä järjestettiin viranomaisneuvottelu 21.12.2022. Tämäkin neuvottelu pidettiin yhteisenä kolmelle asemakaavahankkeelle. Neuvotteluun osallistuivat Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Lieksan kaupungin ja kaavaa laativan konsultin (Sweco Finland Oy) edustajia. Neuvottelussa keskusteltiin alueen liikenteellisistä ratkaisuista.

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

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Kolin Ipatti ry, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos.

Osalliset jättivät yhden muistutuksen.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton mielestä kaavaehdotus on edennyt hyvään suuntaan, eikä sillä ole huomautettavaa asuntoalueen asemakaavan ehdotukseen.

Vastine:-

Pohjois-Karjalan Ely-keskuksen lausunnossa painotettiin asuinalueen sijaintia Kolin kansallispuiston Natura-alueen läheisyydessä, jonka johdosta ns. Natura-tarvearviointi on tehtävä. Lausunnossaan Ely-keskus tuo esiin hulevesien käsittelystä, että kaavamääräyksissä pitäisi varmistaa, etteivät hulevedet johdu heikentämään Myllypuron tai Keljonsuon tilaa. Lausunnossa tuodaan esille myös kaavamääräyksen poisjättäminen, missä kielletään AK- ja AR- alueiden käyttäminen majoitustoimintaan. Ely-keskuksen mielestä asuntoja tullaan kuitenkin käyttämään lyhytaikaisesti tai osavuotisesti matkailutyöpaikkojen sesonkiluonteeseen vuoksi.

Vastine: Natura-tarvearviointi on laadittu kolmen asemakaavan (Purnulahti, Kolin keskusta-alue ja Kolin kylän asuntoalue) yhteisvaikutuksista. Tarvearvioinnin tuloksia sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen tarvearvioinnista antama lausunto on huomioitu asemakaavassa tarkentamalla huleveden käsittelyä koskevia yleismääräyksiä. Määräykset ottavat muutenkin paremmin kantaa hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen, sekä myös rakentamisen aikaiseen hallintaan. Lieksan kaupunki on

linjannut, että asuntoalue turvataan asuinkäyttöön, eikä siellä sallita majoitustoimintaa. Kaavamääräystä on muutettu selkeämpään muotoon.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää kannatettavana ratkaisua, jossa kaavaluonnoksen jälkeen maksimikerroslukua on laskettu seitsemästä neljään. Museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.
Vastine:-

Pohjois-Savon Ely-keskus pitää uudelle asuntoalueelle rakennettavan Myllykorventien liittymän sijaintia Merilänrannantielle hyvänä. Liittymä sijaitsee nykyisen yksityistien liittymän kohdalla. Pohjois-Savon Ely-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavassa tulisi tarkastella liikenneyhteyksien osalta myös osayleiskaavan mahdollistama taajama-alueen (A) laajentuminen koilliseen, jotta nyt kyseessä olevassa asemakaavassa voidaan varautua mahdolliseen tarpeeseen jatkaa asemakaava-alueen sisäistä katu- ja/tai jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä koillisen suuntaan. Lisäksi lähivirkistysalueelle osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa tulee lisätä myös kaavamerkintöihin.

Vastine: Asemakaava-alueen koillisosaan ei ole merkitty korttelin 6 läpi ajoyhteyttä. Rinne on sillä kohdalla liian jyrkkä katu ajatellen, ja lisäksi ajoyhteyden saa maksimissaan osoittaa yhden tontin kautta kahdelle tontille. Lähivirkistysalueelle osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on lisätty kaavamerkintöihin.

Metsähallitus tuo lausunnossaan esiin Kolin kansallispuistoon kohdistuvan lähivirkistyskäytön kasvun ja sen seurauksena polkuihin aiheutuvan kestävännin. Lausunnossa tuodaan esille kiinteistön omistajan tai haltijan vastuu estää haitallisten vieraslajien hävittäminen tai niiden levittämisen rajoittaminen.

Vastine: Lieksan kaupunki on teettänyt Natura-tarvearvioinnin Sweco Finland Oy:llä. Tarvearvioinnissa on selvitetty Kolin vireillä olevan kolmen asemakaavahankkeen yhteysvaikutusta kansallispuiston reittien käyttöön. Vieraslajien käsittelyä ei ratkaista asemakaavassa.

Kolin Ipatti ry:n lausunnossa tuodaan esille Myllykorventien varren latureitin merkitseminen asemakaavaan.

Vastine: Kolin kylän asemakaavojen tarkastelussa on tarkennettu reittien sijaintia, ja tälle asemakaava-alueelle osoitetaan yksi ulkoilureitti, joka tarkoittaa toimitettua reittiä MY-alueella.

Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos tai Pohjois-Karjalan pelastuslaitos lausunnoissaan eivät tuo esille varsinaisesti kaavaratkaisuun liittyviä asioita tai niillä ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Vastine:-

Muistutuksessa tuodaan esille tarve Kolin kylän alueen ulkoilureitistön kehittämiseen ja laajentamistarpeeseen yleisellä tasolla. Lisäksi muistutuksessa nostetaan esille pysäköintipaikkojen tarve Kolin keskustan alueella.

Vastine: Kolin kylän asemakaavojen tarkastelussa on tarkennettu reittien sijaintia, ja tälle asemakaava-alueelle osoitetaan yksi ulkoilureitti, joka tarkoittaa toimitettua reittiä MY-alueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät on esitetty kaavan yleismääräyksissä. Autopaikkojen sijainti ja toteutus ratkaistaan aikanaan kunkin tontin rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kokonaisuutena saatu palaute oli varsin positiivista, eikä alueen kehittämiseksi asumiskäyttöön nähty esteitä. Palautteessa ei esitetty alueen uudisrakentamisen vastaisia asioita.

Palautteen johdosta laadittiin Natura-arviointiselvitys, jonka perusteella on asemakaavaa ja kaava-asiakirjoja täydennetty.

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

Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset:

- Korttelin 4 käyttötarkoitus on muutettu AK => AKR. Kerroslukumäärää tai rakennusoikeutta ei ole muutettu.
- Korttelin 6 käyttötarkoitus on muutettu AKR => A. Kerroslukumäärää tai rakennusoikeutta ei ole muutettu.
- Em. toimenpiteiden vuoksi käyttötarkoitus AK on poistunut. Yleismääräyksiä on tarkistettu.
- Rakennusalat on muutettu korttelikohtaisiksi ja niiden etäisyyksiä korttelinrajoista on muutettu. Yleismääräyksiin on lisätty maininta, että rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle tontinrajoista.
- Korttelin 5 sitovaa tonttijakoa on muutettu.
- Korttelien 4 ja 6 tonttijako on muutettu ohjeelliseksi.
- Myllykorventien varteen on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoa.
- ET-alueiden tonttinumerointi on poistettu.
- Ajoyhteyden (ajo) määräystä on muutettu siten, että yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.
- Merkintöjen selityksiin on lisätty jalankulkuyhteyden ja johtoalueen selitykset.
- Yleismääräysten kohtaa 3 on muutettu siten, että rakentamisessa ei pidä suosia puuaineisia materiaaleja vaan puuaineisia julkisivumateriaaleja.
- Yleismääräysten kohtaa 6 on muutettu siten, että sillä tarkoitetaan selvemmin majoittumista.
- Yleismääräysten autopaikkamitoituksiin on lisätty mitoitusnormi asuinkerrostaloille (1 ap / asunto).
- Huleveden hallintaa koskevat yleismääräykset on tarkistettu kokonaisuudessaan.
- Laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta on huomioitu kaavaselostuksessa.

Asemakaavaan tehdyt muutokset perusteluineen on tarkemmin aukaistu kaavaselostuksessa. Tehdyt muutokset kohdistuvat vain kaupungin omistamalle maalle ja ne ovat teknisluonteisia. Sen vuoksi asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

Kaavakartta kaavaselostuksineen päiväyksellä 16.2.2023 on liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin asuntoalueen, Kolin (15.) asemakaavan laajennuksen sekä osittaisen tonttijaon (kortteli 5, tontit 1-3) 16.2.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin asuntoalueen, Kolin (15.) asemakaavan laajennuksen sekä osittaisen tonttijaon (kortteli 5, tontit 1-3) 16.2.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Lisätietoja Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 27.02.2023 § 22
199/10.02.03.00/2022

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin asuntoalueen, Kolin (15.) asemakaavan laajennuksen sekä osittaisen tonttijaon (kortteli 5, tontit 1-3) 16.2.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Kolin asuntoalueen, Kolin (15.) asemakaavan laajennuksen sekä osittaisen tonttijaon (kortteli 5, tontit 1-3) 16.2.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Lisätietoja Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi