

Kolin keskusta-alueen asemakaavan hyväksyminen, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus (kaavatyö 944)

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 332

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-Ahmoaaran 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-Ahmoaaran 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

Valmistelija

Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö

Kolin keskusta-alueen asemakaavan kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 24.10.2022 § 332 päätöksen mukaisesti. Aineisto oli nähtävillä ajalla 27.10.–25.11.2022.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä. Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita ja kaava-alueen maanomistajia.

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa, Telia, Kolin Ipatti Ry, Kolin kotiseutuyhdistys ry ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi jätettiin kaksi mielipidettä. Alla olevia lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pitää erinomaisena, että Kolin keskusta-alueen asemakaavoitus on käynnissä ja alueelle osoitetaan kaivattua asumista ja palveluita sekä matkailua palvelevaa toimintaa. Kaavatyössä tulee kiinnittää huomiota alueen sijoittumiseen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Maakuntaliitto kiinnittää huomiota myös siihen, että asemakaava-alueelle ei ole merkitty lainkaan reittiverkostoa.

Vastineet: Yleismääräyksissä on edellytetty, että rakentamisessa tulee huomioida valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja tarvittaessa näkyvään sijaintiin maantien varrella. Lisäksi uudet rakennukset tulee sopeuttaa maisemaan. Kolin kylän asemakaavojen yhteistarkastelussa on tarkennettu reittien sijaintia, ja reittejä on osoitettu myös tälle asemakaava-alueelle.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus:

Maankäyttövaraukset

Asemakaavaluonnos noudattaa periaatteelliselta maankäyttöratkaisultaan Koli-Ahmoavaara-osayleiskaavaa. Asemakaavoissa kaavamerkintöinä on suositeltavaa käyttää selkeyden ja kaavojen yhdenmukaisen luettavuuden varmistamiseksi vakiintuneita YM:n ohjeen mukaisia merkintätapoja. Kaavan yleisen määräyksen nro 8 lakiviittaukset ovat turhia yhtäältä siksi, että voimassa olevaa lakia on joka tapauksessa noudatettava ja toisaalta siksi, että käynnissä on lakimuutoksia, joiden vuoksi viittaukset vanhenevat nopeasti.

Liikennetarkaisut

Koli-Ahmoavaara osayleiskaavassa Kolintien ja Ylä-Kolintien liittymä on merkitty kehitettäväksi liittymäksi, jossa tavoitteena on kehittää risteysajoneuvo- ja kevyen liikenteen olosuhteita. Merilänrannantielle (maantie) on osoitettu runsaasti suoria tonttiliittymiä. Liikenneasioista tarkemmin lausuu Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kolin maisemat). Maakuntakaavassa sen kaavamerkintä on ma/mv. Lisäksi Kolin kylän keskusta (Kolin kylämaisema) on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi merkinnällä ma/km.

Luontoasiat

Tiedot kaava-alueen luontoarvoista perustuvat vuonna 2021 laadittuihin Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan luontoselvityksiin ja Natura-tarvearviointiin. Kaavaselostuksen mukaan alueella sijaitsevia arvokkaita luontokohteita ovat Myllypuron varsi, joka on osoitettu kaavassa luontokohteena sekä valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin hankittu pieni kiinteistö Ylä-Kolintien varrella. Kaavaselostuksessa todetaan, että Natura-tarvearviointia, jolla arvioidaan varsinaisen luonnonsuojelulain 65 §:n mukaisen Natura-arvioinnin tarvetta, ei ole tarpeen tehdä. Hulevesien käsittelytapaa, niiden johtamista ja sen vaikutuksia ei käsitellä vaikutusten arvioinnin näkökulmasta. Sekä Kolin kylän asuntoalueen että Kolin keskustan asemakaavahankkeeseen sisältyy uusia korttelialueita, joiden alueelta hulevesien luontainen valumasuunta on kohti Myllypuroa.

Vastineet: Merkinnät on muutettu YM:n ohjeen mukaisiksi. Lakiviittaukset on poistettu yleismääräyksestä. Rakennusalojen rajoja on muutettu siten, että niillä ei estetä liittymäalueen mahdollista laajentamista tulevaisuudessa. Kortteli- ja LT-alueiden välisiä rajoja ei ole tämän vuoksi muutettu. Teistä ja liittymistä on järjestetty työneuvottelu Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 21.12.2022.

Asemakaavassa on annettu sr- ja kh-merkityille rakennuksille määräys, että luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Osa-alueita 'ta' koskien lausuntovelvoitetta ei lisätä, sillä asemakaavassa määritetään alueelle soveltuva rakentamistapa ja sen suora toteuttaminen ei edellytä enää lisälausuntojen pyytämistä. Myllypuron luo-merkinnälle on lisätty viittaus Metsälain 10 §:ään sekä luontoarvot turvaava suojelumääräys. Natura-tarvearviointi on laadittu kolmen asemakaavan (Purnulahti, Kolin kylän 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. Hulevesien hallinnassa huomioidaan myös kiintoaineet ja ravinteet, sekä Natura-alueen läheisyys.

Pohjois-Savon ELY-keskus:

Kaavaluonnoksessa on esitetty Merilänrannantien LT-alueelle uusia liittymiä. Etenkin Kolin kylän kohdalla liittymätiheys on liian suuri jopa taajamaiselle seututielle. ELY-keskus huomauttaa, ettei Ylä-Kolintien LT-merkinnälle ole MRL 83 §:n 4 momentin mukaisia perusteita, kun kaavan toteutuessa Ylä-Kolintie välittää pääosin paikallista liikennettä. Kaavamerkintöihin ja kaavaselostukseen tulee käyttää yleisen tien aluetta koskevien mainintojen tilalla maantien alue -termiä.

Vastine: Työneuvottelu järjestettiin 21.12.2022. Läsnä olivat Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Lieksan kaupungin ja kaavaa laativan konsultin edustajat. Edellisessä kohdassa mainittu liittymäalueen parantaminen voi tulla ajankohtaiseksi kaavan toteutumisen myötä. "Yleisen tien alue" on muutettu muotoon "maantien alue".

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo:

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa rakennushistorialtaan merkittäviksi rakennuksiksi osoitetut rakennukset on osoitettu asemakaavassa. Merilänrannantie, Kolintien ja Ylä-Kolintie risteuksen ympäristö on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi (ta). Ko. kaavamerkinnät on huomioitu asemakaavaluonnoksessa osayleiskaavan mukaisesti. Museo esittää ta-aluemerkinnän määräystä täydennettäväksi seuraavasti: "Aluetta koskevista luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto"

Vastine: Asemakaavassa on lisäksi annettu sr- ja kh-merkityille rakennuksille määräys, että luvanvaraisista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Osa-alueita 'ta' koskien lausuntovelvoitetta ei lisätä, sillä asemakaavassa määritetään alueelle soveltuva rakentamistapa ja sen suora toteuttaminen ei edellytä enää lisälausuntojen pyytämistä.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveys:

Ei huomautettavaa.

Metsähallitus:

Rakennushankkeissa tulisi huolehtia, että vieraslajien leviämistä ei edistetä.

Vastine: Vieraslajien käsittelyä ei ratkaista asemakaavassa, eikä tälle asemakaava-alueelle ole tarkoitus perustaa puutarhajätteen vastaanottoa paikkaa

Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy:

Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy pyytää lausunnossaan huomioimaan sähköverkon ja puistomuuntamon aluevaraukset.

Vastine: Johtojen ja puistomuuntamon aluevaraukset on huomioitu jatkosuunnittelussa soveltuvin osin.

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos:

Yleisesti kaavavalmistelussa ja kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaava-alue-alue-alueen sisällä sijaitsevat vesihuoltoliikelaitoksen toiminnot, kuten vesihuollon runkolinjat.

Vastine: Vesihuoltoverkoston olemassa olevat johdot / putket sekä suunnittelutilanne on huomioitu soveltuvin osin.

Pohjois-Karjala Osuuskauppa (PKO):

Kiinteistöjen 422-411-9-96 ja 422-411-9-82 osalta PKO pyytää huomioimaan seuraavat asiat: Rasitteet puuttuvat, polkupyörävaatimus on aika korkea, tonttiliittymän sijainti on siirretty, kelkkaparkki ja kelkkareittivaraus puuttuu luonnoksesta sekä jätekatoksen, ajoyhteyden ja pienen p-alueen puuttuminen luonnoksesta.

Vastine: Salen ja hotellin tontit on kaavaehdotuksessa yhdistetty samaksi tontiksi. Sen vuoksi rasitteita ei tarvitse huomioida kaavassa. Polkupyörien

paikkamäärä perustuu Lieksan kaupungin hyväksyttyyn normiin. Asemakaavan yleismääräyksen n:o 8 mukaan auto- ja polkupyöräpaikkojen lukumäärää voidaan sovittaa tilanteen mukaan (olemassa oleva tai muuttuvan matkailijarakenne / alueen käyttäjät). Tonttiliittymän sijainti on tarkistettu hotellin asemapiirustuksen mukaiseen paikkaan. Kelkkapysäköintialuetta ei ole merkitty kaavaan, jotta sillä ei tarpeettomasti rajoiteta muuta suunnittelua. Moottorikelkkareitti on osoitettu, joka yhdistää hotellitontin Martikkalantiehen ja edelleen pohjoiseen olemassa olevalle kelkkareitille. Jätekatosta ei ole välttämätöntä erikseen osoittaa asemakaavassa.

Telia:

Ei lausuttavaa.

Kolin Ipatti ry:

Seuran omistaman kiinteistön (422-411-15-47 Ahola) kautta naapurikiinteistölle (422-411-9-13 Kulmala) ajoyhteys- asemakaavamerkintä tulisi siirtää. Tilan kautta (poikki) merkitty johtoaluevaraus tulisi poistaa, sillä se rajoittaa kohtuuttomasti kiinteistön muuta käyttöä. Seurojentalolta valaistulle ulkoilureitille johtava vuosikymmenten ajan käytössä ollut latureitti tulisi ulkoilureittinä merkitä kaavaan.

Vastine: Seurojentalon kautta on perustettu 6 m leveä tieoikeus Kulmala-kiinteistölle. Ei voida siirtää kaavalla. Kiinteistönomistaja voi neuvotella johdon siirtämisestä verkkoyhtiön kanssa. Reittejä on tarkasteltu laajempänä kokonaisuutena, ja niitä on osoitettu kaavakartassa tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudessa.

Kolin kotiseutuyhdistys ry:

Kaavassa tulisi ottaa huomioon seuraavia asioita:

Kuultaisiin ja neuvoteltaisiin niiden maanomistajien kanssa, joita kaava koskee. Maa- ja metsätalousalueet tulisi poistaa kaavasta, koska se vaikeuttaa yritystoimintaa. Jätevesijärjestelmään tulee kiinnittää myös huomiota, että se on lakien ja asetusten mukaista. Rakennetaanko liian tiiviisti, onko otettu huomioon talvella kiinteistöjen lumityöt? Onko alueella meluhaittoja? Lämpölaitos ja kasvava liikenne. Kylän T-risteys on karun näköinen, etenkin kesäaikaan.

Vastine: Nyt nähtävillä ollut kaavaluonnos on varsinaisen asemakaavasuunnittelun ensimmäinen vaihe ja nimenomaan yksi kuulemisen keino. Lausunnosta ei käy ilmi, mitä maa- ja metsätalousalueita tarkoitetaan. Yleiskaavan mukaisia maa- ja metsätalousalueita ei tähän kaava-alueeseen kuulu. Asemakaavassa osoitetaan korkeintaan vesihuoltoverkoston sijainti. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty huomiota jatkosuunnittelussa mm. yleismääräyksiin. Liikenneturvallisuuteen pyritään kiinnittämään huomiota. Kiinteistöjen lumitilan järjestämiseen otetaan kantaa kunkin kiinteistön rakentamisen yhteydessä, käytännössä rakennuslupavaiheessa. Liikenneselvityksen perusteella liikennemäärät tulevat kasvamaan nykyisistä. Liikennemelun arvioimiseksi laadittujen taulukoiden perusteella esim. Kolintien kohdalla 30 m etäisyydellä tien keskilinjasta päiväajan melutaso tulisi olemaan noin 56-58 dB. Lämpölaitos on saanut rakennusluvan ja on jo rakenteilla. Valmistuessaan laitos aiheuttaa lähiympäristöön jonkin verran melua (laiteluminaa). Liittymän esteettisyyteen ei oteta kantaa asemakaavassa muuten kuin tilavarauksena.

Lieksan Kehitys Oy Lieke:

Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että Kolin keskusta-alueen asemakaavan kaavaehdotus edistää omaleimaisen matkailualueen kehittymistä ja toteuttaa siten Kolin matkailuvisiota ja Lieksan kaupungin elinvoimaisuuden kehittämistä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1:

Mielipiteessä esitetään muutamia tarkennuksia lähinnä talojen omistussuhteissa kaavaselostukseen.

Vastine: Esitetyt korjaukset on huomioitu selostuksessa.

Mielipide 2:

Asemakaavan suunnittelualue on puutteellinen ja toispuoleinen, eikä tarkastele Kolin kylän keskustaa kokonaisuudessaan.

Mahdolliset puutteet asemakaavan alueelle osoitetuissa korttelialueissa mm. ulkoilu- ja moottorikelkka reiteissä.

Asemakaavan puutteet liikennejärjestelyissä.

Vastine: Asemakaava-alue on rajattu sen mukaan, mikä on tässä vaiheessa ja tiedossa olevien tavoitteiden näkökulmasta oleellista. Ulkoilu- ja moottorikelkkareittejä on tarkasteltu laajempänä kokonaisuutena, ja niitä on osoitettu kaavakartassa tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudessa. Reittien osalta on käyty keskusteluja mm. Kolin Ipatti ry:n kanssa. Reittejä ei ole tarpeen osoittaa asemakaavassa jokaiselle käyttötarkoitusalueelle. Kylän keskeinen liittymä on osayleiskaavassa osoitettu kehitettäväksi liittymäksi. Luonnosvaiheen jälkeen rakennusalojen rajoja on muutettu liittymäalueeseen rajautuvilla tonteilla siten, että niillä ei estetä liittymäalueen mahdollista laajentamista tulevaisuudessa.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 5.

Kaavaluonnosta on päivitetty erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi mm. seuraavasti:

- Kaavamerkinnot on muutettu selkeyden ja kaavojen yhdenmukaisen luettavuuden varmistamiseksi vakiintuneita YM:n ohjeen mukaisia merkintätapoja.
- Ulkoilu- ja moottorikelkkareittejä on lisätty kaavaehdotukseen
- Lisätty puuttuvia päivämääriä, katujen nimiä ja tehty teknisluontoisia päivityksiä.

Vastaavasti kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisluontoisia päivityksiä.

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-kaavatyt>) on asetettu

erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 13.4.2023 päivätty Kolin keskusta-alueen asemakaavan ehdotus liitteineen, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus (kaavatyö 944).

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 13.4.2023 päivätyn Kolin keskusta-alueen asemakaavan ehdotuksen selostuksineen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 13.4.2023 päivätyn Kolin keskusta-alueen asemakaavan ehdotuksen selostuksineen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Matti Ponkilainen Kolin Ipatti ry:n johtokunnan jäsenenä ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

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

Kaupunginhallitus 21.08.2023 § 273
251/10.02.03.00/2022

Valmistelija Elinvoimajohtaja vt. maankäyttöpäällikkö

Kolin keskusta-alueen asemakaavan kaavaehdotus selostuksineen, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus, asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 17.4.2023 § 156 päätöksen mukaisesti. Aineisto oli nähtävillä ajalla 20.4.–22.5.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä. Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita ja kaava-alueen maanomistajia.

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, Väylävirasto, Kolin Seudun Kehittämisyhdistys ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kolin Matkailu Oy, Kolin kalaveden osakaskunta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan Osuuskauppa, Lieksan seurakunta, sekä Lieksan kaupungin

elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta), Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin hyvinvointipalvelut, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan Kiinteistöt Oy.

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Metsähallitus, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Kolin Ipatti Ry, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan kaupungin elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu), Lieksan seurakunta, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos.

Lisäksi jätettiin yksi muistutus.

Alla olevia lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto pyytää kaavoittajaa täydentämään kaava-asiakirjoihin, kuinka maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä on asemakaavaehdotuksessa käsitelty.

Vastine: Asiaa on käsitelty kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa, mutta tekstiä on tarkennettu vielä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus:

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa yleismääräystä 6 (ehdotuksessa yleismääräys 4) esitettiin selkeytettäväksi ja täsmennettäväksi. Vakiintuneen käytännön mukaisesti määräyksessä voidaan esittää, että jo olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja niihin voidaan tehdä muutostoimenpiteitä nykyisessä käyttötarkoituksessaan kaavamerkintöjen ja -määräysten estämättä. Uudisrakentamisen tulisi kuitenkin tapahtua kaavan mukaisesti. Yleismääräys on edelleen muodossa, joka mahdollistaa kaavassa osoitetusta poikkeavan uudisrakentamisen. Määräystä olisi syytä muuttaa siten, että uudisrakentamisen osalta edellytetään kaavan mukaisuutta. Luonnosvaiheen lausunnossa esitettiin muutoksia myös pysäköintiä koskeneeseen yleiseen määräykseen.

Myös kaavaluonnoksen hulevesiä koskeviin yleisiin määräyksiin esitettiin tarkennuksia. Määräyksiä on tarkennettu. Määräykset turvaavat riittävällä tavalla Myllypuron ja Keljonsuon vesien tilan.

Vastine: Kuten luonnosvaiheessa todettiin, yleismääräyksen 6 yksi ajatus on nimenomaan, että rakennuksen saa rakentaa uudelleen samalle paikalle samankokoisena, vaikka se olisi käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan kaavan vastainen.

Kuten luonnosvaiheen vastineraportissa on todettu, pysäköintimääräyksen joustavuudella on haluttu nimenomaan, että esim. tietyn konseptin mahdollistama tavanomaista vähäisempi autopaikkamäärä ei rajoita mm. rakennusten tai piha-alueen suunnittelua.

Pohjois-Savon ELY-keskus:

Korttelin 10 tontin 5 uusi ajoneuvoliittymä on liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallinen.

ELY-keskus ei salli liikenneturvallisuussyistä kaavaehdotuksessa esitettyä suoraa ajoneuvoliittymää Merilänrannantieltä korttelin 8 tontille 6.

ELY-keskus huomauttaa, että Merilänrannantien korttelin 8 tontille 7 liittymän sijainnissa tulee huomioida tontilla olevan (osin tiealueelle sijoittuvan) rakennuksen vaikutus vaadittuihin liittymän näkemäpituuksiin.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa asian, että ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Ylä-Kolintie ei ole oikeutettu maantien alueen merkintään (LT), vaan tulisi osoittaa katuna asemakaavassa. Vastine: Pohjois-Savon Ely-keskus teki kesällä 2023 tarkentavan maastokatselmuksen, jonka perusteella liittymien paikat on esitetty. Korttelin 10 tontin 5 itäisempi liittymä on siirretty lausunnossa esitetyn ehdotuksen mukaan länteen lähemmäksi päärakennusta. Merilänrannantien liittymä korttelin 8 tontille 6 on poistettu. Ylä-Kolintien liittymä tontille 4 on siirretty n. 15 m etelään lähelle kirkon tontin rajaa, ja liittymästä alkavan ajoyhteyden alkuosa on suoristettu. Liittymäalueen parantaminen voi tulla ajankohtaiseksi kaavan toteutumisen myötä. Jos liittymä suunnitellaan aikanaan kiertoliittymänä tai liittymään osoitetaan omia ryhmittymiskaistoja eri suuntiin kääntyville, voi se vaikuttaa myös maantien ja katualueen väliseen rajaukseen tavalla, jota ei tässä vaiheessa voida ennakoida.

Metsähallitus:

Runsaat K1-varaukset mahdollistavat hyvin Kolin kylän palvelurakenteen kehittämisen. Samalla kylän kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

Mikäli matkailun volyymi Kolin alueella kasvaa voimakkaasti, kasvaa tarve myös kylän ja kansallispuiston ja niiden lähialueen sisäisille liikennetarkoituksille. Olisiko kylän alueella esimerkiksi tarvetta osoittaa erityinen alue esimerkiksi taksi-, sukkulabussi- tai pyörävuokraustoimintaan, vai sisältyvätkö nämä toiminnot jo mahdollisesti liikekorteilleiden alueelle.

Vastine: Kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden ja maiseman säilymiseen on otettu kantaa kaavan yleismääräysten kohdissa 1 ja 2. Lisäksi kohdassa 5 on annettu suositus puujulkisivuista. Kylän ydinaluetta koskee myös osa-aluevaraus 'ta'.

Esitetyt toiminnot voisivat olla hyvä ja tervetullut lisä alueen palvelutarjontaan, ja niillä voi olla myös yksityisautoilua vähentävää vaikutusta. Esitetyt palvelut ovat kuitenkin yksityistoimintaa, ja sellaisena ne voivat sijoittua esim. K-1-alueille. Todettakoon, että K-1 sallii myös julkisten palveluiden toteuttamisen.

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos:

Kaava-alueella sijaitsevat Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen vesihuollon runkojohtojen sekä jätevedenpumppaamon tilavaraukset on otettu kaavassa huomioon.

Vastine: Ei toimenpiteitä.

Lieksan kaupungin ympäristösuojelusihteeri:

Asemakaavasta ei ole lausuntopyyntöä jakelun perusteella kuultu Savo-Pielisen jätelautakuntaa tai Jätekuukkoa eikä jätehuoltoa ole kaavassa huomioitu.

Asemakaavaan tulisi merkitä uusi hyötyjätteiden keräyspiste paloaseman lähetyillä.

Vastine: Jätehuollon järjestämisen huomioimista kaavassa ei ole nähty tarpeellisena.

Tilanne jätteiden keräyspisteen osalta on muuttunut ehdotusvaiheen jälkeen. Jätteiden aluekeräyspiste tullaan sijoittamaan paloaseman tontille (Y). Kaavaan on lisätty tästä merkintä (ej) ja kaavaselostusta on tarkistettu tarpeellisilta osin.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutoksen myötä ja asukasmäärän sekä rakennusten kerrosalan lisäyksestä johtuen alueen pelastustoimen riskiluokkien luokitus

nousee todennäköisesti luokasta IV luokkaan III. Pelastuslaitoksen tulee omassa toiminnassaan ja hälytysvasteissa huomioida kohoavat riskiluokat. Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Kolin Ipatti ry:

Asemakaavan ehdotukseen merkitty ulkoilureitti valaistulta ladulta päättyy Merilänrannantielle. Ulkoilureittiä tulisi jatkaa Merilänrannantieltä Kolin Seurojentalon parkkipaikan yläreunaan saakka.

Vastine: Ulkoilureitti on lisätty EV-alueelle jatkuen Merilänrannantien reunaan asti. Reitti on sijainniltaan sitova. Reitin osoittaminen Seurojentalon tontille ei ole tarpeen, koska se ei jatku tontin läpi. Näin reitin sijoittaminen tontilla on vapaasti päätettävissä.

Lieksan seurakunta:

Pysäköintialuetta koskeva maininta kaavaselostuksessa on sikäli virheellinen, että kyseinen paikoitusalue on vain osin rakennettu valtion kustantamana, vaan vanha asfaltoitu osa on rakennettu kokonaan seurakunnan kustannuksella. Lisäksi käyttöoikeussopimus Metsähallituksen kanssa on määräaikainen loppuen keväällä 2030.

Vastine: Asian kuvausta on tarkennettu kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan kuvaus -> 4.1.1. Korttelialueet > 'YK'. Kaavakartan merkintä 'lp' ja sen määräys on pidetty ennallaan.

Lieksan Kehitys Oy:n LieKe:

Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennusta onnistuneena ja toteaa sen mahdollistavan kannattavan yritystoiminnan toimintaedellytyksien kehittämistä matkailun toimialalla.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Muistutus 1:

Muistutuksessa 1 uudistetaan aikaisempi lausuma ja edelleenkin halutaan korostaa, että vastustetaan jyrkästi kaikkia tonttimme läpi kulkevia teitä ja polkuja rasitteisena.

Vastine: Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ei salli läpikulkua Ylä-Kolintieltä kiinteistön länsipuolelle. Kiinteistöllä näkyvä musta pistekatkoviiva tarkoittaa rakennusalan rajaa. Kaavaehdotuksessa kyseinen kiinteistö on osoitettu yhdeksi tontiksi kiinteistön 9-107 kanssa, mutta kiinteistön 9-26 nykyisen kaltainen käyttö voi jatkua. Ei toimenpiteitä.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin vastineraportissa kaavaselostuksen liitteessä 6.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt sellaisia hankkeen vastaisia asioita, jotka oleellisesti vaikuttaisivat asemakaavan sisältöön.

Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset ja tarkistukset (perustelut muutoksiin ja tarkistuksiin löytyvät kaavaselostuksesta):

- Korttelin 8 tontin 6 ajoneuvoliittymä maantielle (Merilänrannantie) on poistettu.
- Korttelin 8 tontin 4 ajoneuvoliittymää maantielle (Ylä-Kolintie) on siirretty noin 15 m etelään tontin kulmaan ja liittymästä alkavan ajoyhteyden (ajo) alkuosa on suoristettu.
- Vaikutusarviointia on tarkennettu tältä osin (4.2.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön -> Liikenne ja kevyen liikenteen olot).
- Seurojentalon (korttelin 10 tontti 5) itäisempi Merilänrannantien liittymä on siirretty länteen lähemmäksi päärakennusta.

- Paloaseman tontille (kortteli Y) on lisätty ohjeellinen jätteiden aluekeräyspiste (ej). Asemakaavan kuvaukseen -> 4.1.1. Korttelialueet -> 'Y' on lisätty tästä maininta.
 - Seurojentalon itäpuoliselle suojaviheralueelle on lisätty ulkoilureitti, joka yhdistää Seurojentalon tontin Merilänrannantien eteläpuolisille reiteille. Vaikutusarviointia on tarkistettu tältä osin (4.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön -> Virkistys).
 - Tarkistettu johtovaroja uuden hotellin kohdalla ja Salen välissä.
 - Kirkon pihan yleisen pysäköintialueen 'lp' sopimustaustaa on kuvattu asemakaavan kuvauksessa -> 4.1.1. Korttelialueet -> 'YK'.
 - Vaikutusarviointia on tarkennettu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta (4.2.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön -> Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot) sekä jätehuollon osalta (4.2.2. -> Tekninen huolto).
 - Korjattu johtojen symboliviivoja.
- Muutokset ovat voineet vaikuttaa kaavaselostuksen muihinkin kohtiin.

Merkittävimmät muutokset vaikuttavat yksityisomistuksissa oleviin kiinteistöihin:

- Korttelin 8 tontteja 4, 6 ja 7 koskevista muutoksista on keskusteltu ko. tonttien omistajien tai edustajien kanssa ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen, ja lopulliset muutokset on toimitettu heille tiedoksi heinäkuun 2023 lopussa. Tehdyt muutokset perustuvat Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausuntoon ja maastokatselmukseen.

Osa muutoksista perustuu kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin, ja muutokset toteuttavat siten maanomistajan tavoitetta.

Osa muutoksista kohdistuu kaupungin omistamalle maalle, tai toimenpiteet ovat teknisluonteisia.

Edellä mainituista syistä asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville. Asemakaavan tarkistuspäivä on 17.8.2023.

Liitteenä on 17.8.2023 päivätty Kolin keskusta-alueen asemakaava selostuksineen, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus (kaavatyö 944).

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen asemakaavan, Kolin 15. kaupunginosan asemakaavan laajennus, 17.8.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen asemakaavan, Kolin 15. kaupunginosan asemakaavan laajennus, 17.8.2023 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
	Merkittiin, että Matti Ponkilainen Kolin Ipatti ry:n johtokunnan jäsenenä ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.
	Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun valmistelussa olevista ja muista ajankohtaisista asioista. Arto Sihvonen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.09. Susanna Saastamoinen poistui kokouksesta klo 17.32. Jarkko Määttänen ja Arto Sihvonen poistuivat kokouksesta klo 18.06. Kokous päättyi klo 18.17.

Lisätietoja

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