

Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaavamuutoksen vireilletulo, laajennus ja osittainen kumoaminen sekä sitova tonttijako (kaavatyö 936)

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 159
768/10.02.03.00/2020

Valmistelija Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kotolan (5.) kaupunginosassa. Kaava-alue sijoittuu Yläviekintien koillispuolella sekä Nurmestien varrelle. Alue on pientalovaltaista aluetta, jossa on myös rakentamattomia asuin-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa vuosilta 1964–1997. Suunnittelualan pinta-ala on noin 28 ha.

Laadittavaa asemakaavamuutosta ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Keskustaajaman osayleiskaavassa alue on varattu pääosin erillispientalojen asuntoalueiksi (AO). Alueella on myös julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä lähivirkistys-alue (VL).

Kaavatyö on aloitettu kaupungin aloitteesta ja tarpeesta päivittää alueen kaavaa vastaamaan nykyistä maankäyttöä sekä mahdollisuuksien mukaan varautua tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi alueelle on suunnitteilla kaupungin ja maanomistajien välisiä maakauppoja, joilla kaupunki mm. luopuu osasta epäkäytännöllisistä viheralueista.

Kaavalla poistetaan toteuttamattomia ja tarpeettomaksi havaittuja katualueita sekä liike- ja asuinkortteleita. Kaavalla muodostuu tilalle myös uusia kortteleita. Lisäksi vanhojen rakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksia muutetaan tai muotoillaan mm. rakentamattomien tonttien laajuutta. Kokonaisrakennusoikeuden pienenemisestä huolimatta rakentamisen kokonaisedellytykset paranevat ja alueen tonttitarjonta monipuolistuu. Asemakaavalla kumotaan osa Ylä-Viekintien katualueesta vastaamaan maanomistusta tien pohjoisosasta. Asemakaava-alue laajenee Ylä-Viekintien varressa sen pohjoisosassa korttelissa 44.

Rakentaminen sijoittuu jatkossa jo valmiina olevien katujen ja infran varsille ja on siten kaupungin kannalta edullisin ratkaisu. Kaavamuutoksella täydennetään johtotietoja ja osoitetaan yhdyskuntaa palveleville muuntamoille ja pumppaamoille omat tontit. Lisäksi sovitetaan kaava vastaamaan nykyistä kiinteistöjaotusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa (vireilletulovaiheessa) laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS, kaavaselostuksen liite 2).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asiakirjoihin ovat asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kotolan asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, joka sisältää kaavan laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 6.6.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti, että</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kotolan asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, joka sisältää kaavan laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 6.6.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja3) pyydetään tarvittavat lausunnot. <p>Merkittiin, että Susanna Saastamoinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.55.</p> <p>Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun valmistelussa olevista ja muista ajankohtaisista asioista. Susanna Saastamoinen poistui kokouksesta klo 17.17. Kokous päättyi klo 18.06.</p>
Lisätietoja	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi