

## **Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Ylä-Kolintie 25, asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen (kaavatyö 934)**

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 292

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Lieksan kaupunki on hankkinut omistukseensa Koliilta vuonna 2019 osoitteessa Ylä-Kolintie 25 olevan noin 2,3 hehtaarin rakennetun kiinteistön. Hankinta on osa Kolin alueelle kohdistuvaa kaupungin maapoliittista strategiaa.

Alueelle on laadinnassa niin sanottu Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25. Osayleiskaavalla ei voida suoraan myöntää rakennuslupaa näin merkittävälle hankkeelle. Yleiskaavalla selvitetään lähtökohtaisesti alueen rakentamisen määrä ja muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät, alueen maankäytön perusratkaisut sekä laaditaan tarvittavat selvitykset.

Varsinaisen rakentamisen edellytykset ratkaistaan ja tarkennetaan kuitenkin siis nyt laadittavassa asemakaavassa. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä. Yleiskaavaa ja asemakaavaa viedään eteenpäin rinnakkain siten, että yleiskaavan palaute ja kaavaratkaisuihin vaikuttavat asiat vaikuttavat myös asemakaavan laadintaan.

Laadittavalla asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosaa ns. Koli Culturin alueelta käsittämään myös tämä alue. Aikanaan asemakaavoitettavat alueet ja Kolin kaupunginosa tulevat lähtökohtaisesti leviämään suunnittelualue kerrallaan koko Kolin kylän ydinalueelle.

Asemakaavalla toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 asiakirjan mukaisia Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä sekä tuetaan laadinnassa olevia Koli-Ahmoaara 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 pysyvää asumista. Kaavalla pyritään vahvistamaan edelleen myös koko Kolin alueen houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta.

Voimassa olevassa vuoden 2012 Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, on esitetty ja päätetty aloittaa vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Tässä laadinnassa olevalla erillisellä muutoksella tutkitaan paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen sekä pysäköintiin osana Ylä-Kolin pysäköintiratkaisujen kokonaisuutta.

Nyt laadittavan asemakaavan laatimistarve on tullut esille em. yleiskaavaprosessissa. Laadittavan asemakaavan selvitystarpeet ja pääasiallinen vaikutusten arviointi suoritetaan edellä mainitussa yleiskaavassa ja kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Tässä asemakaavaprosessissa selvitystarpeet ovat siten vähäiset. Sen sijaan

rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat erityisesti nyt laadittavassa asemakaavassa kaavaprosessin aikana.

Laadittavaa asemakaavaa tulee ohjaamaan uusi maakuntakaava 2040. Se on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Asemakaava on lähtökohdiltaan maakuntakaavan mukainen.

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).

Koska laadittava asemakaava peilaa suoraan edellä jo nähtävillä pidettyä yleiskaavan muutosta, ei vireilletulovaiheessa ole tarpeen pitää erillistä yleisötilaisuutta. Lisäksi tässä vaiheessa ei asiaan liity vielä tarkennettuja tai uusia maankäyttöllisiä tavoitteita. Kun kaavaluonnos on valmisteltu ja nähtävillä, pyritään pitämään kaavasta yleisötilaisuus mm. koronatilanne huomioiden.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja on asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on **liitteenä**.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että  1) Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Ylä-Kolintie 25, kuulutetaan vireille ja 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2020 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti, että  1) Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Ylä-Kolintie 25, kuulutetaan vireille ja 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.10.2020 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti jukka.haltilahti@lieksa.fi
Jakelu	Maankäyttöpäällikkö Asiakaspalvelupiste

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 102

Valmistelija Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta osoittaa Kolin kansallispuiston välittömään läheisyyteen matkailualue pysäköintialueineen. Matkailualue täydentää Ukko-Kolin alueen palvelutarjontaa. Kaavalla mahdollistetaan alueelle rakennettavaksi tiivis matkailuelinkeinojen alue lähelle Kolin kylän keskustaa ja sen palveluita.

Laadittavaa asemakaavaa tulee ohjaamaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+ ja Ylä-Kolintie 25 osayleiskaava. Kaavatyö on myös Lieksan kaupungin Kolin alueelle kohdistuvien strategisten tavoitteiden mukainen.

Alueelle on laadinnassa samaan aikaan Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaava. Osayleiskaavan luonnos pidetään nähtävillä 21.3.-22.4.2024. Osayleiskaavaa ja asemakaavaa viedään eteenpäin rinnakkain, koska osayleiskaavasta saatu palaute ja osayleiskaavan ratkaisut vaikuttavat myös asemakaavan laadintaan. Varsinaisen rakentamisen edellytykset ratkaistaan ja tarkennetaan nyt laadittavassa asemakaavassa. Asemakaava laaditaan konsultin toimesta. Konsulttina toimii Sweco Oy Finland.

Ylä-Kolintie 25 asemakaava, Kolin (15.) kaupunginosan laajennus, kuulutettiin vireille Lieksan kaupunginhallituksen 2.11.2020 § 292 päätöksen mukaisesti 5.11.2020. Kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 5.-30.11.2020 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin viranomaislausunnot sekä lausunnot muilta asiaan liittyviltä osallisilta.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry, Kolin kylätoimikunta ja Kolin kotiseutuyhdistys.

*Pohjois-Karjalan ELY-keskus korostaa lausunnossaan, että:*

- maisemallisen tarkastelun lisäksi muiden tarpeellisten selvitysten laatimista sekä kaavan vaikutusten arvioinnin välttämättömyyttä
- kaavoitustyön yhteydessä on toteutettava luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen hankkeita ja suunnitelmia koskeva Natura-arviointi.
- yhdyskuntarakenteen näkökulmasta liikennelogistiset ratkaisut ml. kevyen liikenteen yhteydet tulee selvittää ja huomioida kaavaprosessin yhteydessä.

*Vastineet:*

*Kaavatyön aikana tehdään maisemallinen tarkastelu sekä myös muut maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaiset vaikutusten arvioinnit. Suunnittelualueen, sekä laajemman ympäröivän alueen luontoarvot on inventoitu kattavasti vuonna 2010. Suunnittelualueelle rakennettavan pysäköintialueen takia on lisäksi laadittu Natura-arviointi 20.11.2020. Pysäköinti-alueen vuoksi alueelle on lisäksi tehty pohjavesimallinnus sekä vesistövaikutusten arviointi.*

*Liikenteelliset ratkaisut ovat myös keskeisessä roolissa kaavatyön suunnittelussa.*

*Pohjois-Savon ELY-keskus tuo lausunnossaan esiin, että:*

- ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti nyt kyseessä olevan alueen toteutumisen edellytyksenä, että turvallinen liikkuminen on mahdollista kaikilla kulkumuodoilla.
- asemakaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavoitettavan alueen korkeusasemaan suhteessa Ylä-Kolintiehen,

jotta liittyminen maantielle on turvallista ja että hulevedet saadaan johdettua tarkoituksenmukaisesti.

*Vastineet:*

*Ylä-Kolintie 25:lle on suunnittelualaueen kohdalla merkitty kevyen liikenteen yhteystarve sekä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa että Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavassa. Ylä-Kolintien kevyen liikenteen väylän suunnittelu ja toteuttaminen on kuitenkin ELY-keskuksen hanke.*

*Liittyminen maantielle ja hulevesien johtaminen huomioidaan kaavatyössä.*

*Metsähallitus korostaa lausunnossaan, että:*

- nykyisellään riittämättömät pysäköintimahdollisuudet Kolin kansallispuistossa ja sen välittömässä läheisyydessä aiheuttavat suuria haasteita sekä kävijöiden että myös kansallispuiston hallinnon näkökulmasta.
- kaavahanketta koskeva kiinteistö Ylä-Kolintie 25 rajautuu Kolin kansallispuistoon. Kansallispuistossa on kaavahankealueen kohdalla Natura 2000 -luontotyyppin mukaista laadultaan merkittävää boreaalista luonnonmetsää, jonka heikentäminen on kielletty. Natura-alueen välitön läheisyys on näin ollen syytä huomioida kaavahankkeessa.
- Metsähallitus korostaa myös haitallisten vieraslajien leviämisen estämistä rakennushankkeissa vieraslajilain 4 § mukaisesti.
- yhteenvetona Metsähallitus toteaa, että hankkeen vaikutukset lakisääteiseen Kolin kansallispuistoon ja Natura-alueeseen sekä Kolin arvokkaaseen maisema-alueeseen on syytä tarkastella huolellisesti ja yhteen-sovittaen siten, ettei em. alueiden arvoja heikennetä.

*Vastineet:*

*Kaavan suunnittelualueelle ollaan rakentamassa uutta pysäköintialuetta, joka palvelisi kansallispuiston vierailijoita. Kaavaluonnokseen lisätään sijainniltaan ohjeellista pysäköintialuetta osoittava merkintä.*

*Kaavan vaikutuksia sekä kansallispuiston että Natura-alueen arvoihin arvioidaan kaavatyössä kattavasti.*

*Vieraslajien leviämisen estäminen ei ole kaavatyön yhteydessä ratkaistava asia.*

*Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo tuo lausunnossaan esille mm:*

- alueen herkän sijainnin Kolin kansallispuiston ja Natura-alueen läheisyydessä
- museo muistuttaa, että kansallismaiseman arvot ovat merkittäviä niin kauko- kuin lähimaisemassa ja kaikki tuleva rakentaminen ja muut toiminnot tulee sovittaa erityisellä huolella maisemaan. Tämä edellyttää olemassa olevien maisemaselvitysten täydentämistä ja päivittämistä sekä riittäviä ns. näkymäselvityksiä.
- alueellinen vastuumuseo ottaa kantaa kaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta, kun sillä on käytössään selvityksestä laadittu inventointikertomus.

*Vastineet:*

*Porrastamalla rakennusmassaa maastomuotojen mukaan rinteeseen voidaan vähentää sen maisemallisia vaikutuksia.*

*Arkeologisen inventoinnin raportti lisätään kaavaluonnoksen liiteaineistoihin.*

*Lieksan luonnonystävät ry toteaa lausunnossaan, että:*

- ovat jo kertaalleen lausuneet yhdessä Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiirin kanssa 21.5.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), osayleiskaavamuutos, Ylä-Kolintie 25.
- ovat Kolin kaavoitushankkeiden yhteydessä todenneet, etteivät pidä järkevinä tällaisia yhden osa-alueen kaavallisia kikkailuja, jollaista lausunolla oleva suunnitelma juuri edustaa.

*Vastineet:*

*Lieksan luonnonystävät ry:n yhdessä Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiirin kanssa 21.5.2020 antama lausunto koski samalle alueelle tehtävää osayleiskaavamuutosta. Osayleiskaavan lisäksi alueelle laaditaan kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti myös rakentamista tarkemmin ohjaava asemakaava.*

*Kolin päivitetystä matkailuvision Kolin kylä ja sen lähialueet, joihin Ylä-Kolintie kuuluu, on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Matkailuvision on myös kirjattu uusien hotellien rakentamisesta ydinalueella. Kaavan tavoitteet tukevat Kolin matkailuvision toteuttamista.*

*Kolin kotiseutuyhdistys toteaa lausunnossaan, että:*

*- yhdistys kannattaa kaavahanketta, koska se vaikuttaa myönteisesti Kolin matkailun kehittämiseen, auttaa pysäköintipaikkojen riittämättömyyteen Ukko-Kolin alueella ja hotellitasoisen majoituksen mahdollistamiseen*  
*- yhdistys ottaa kantaa myös Ylä-Kolintien kevyen liikenteen väylän tarpeellisuuteen.*

*Vastineet:*

*Merkitään tiedoksi.*

*Kolin kylätoimikunta toteaa mielipiteessään, että:*

*- Kolin alueelle tarvitaan lisää ravintola- ja hotellipalveluita sekä ajoneuvojen pysäköintipaikkoja*  
*- lisääntyneet matkailijamäärät erityisesti Ukko-Kolin alueelle edellyttävät, että kevyenliikenteen väylä Ylä-Kolin tien varteen rakennetaan mahdollisimman pian*  
*- kannattavat kaupungin hankkiman kiinteistön käyttämistä matkailurakentamiseen ja pysäköintiin.*

*Vastineet:*

*Merkitään tiedoksi.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 2.

Liitteenä on 21.3.2024 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen.

Kaavasta järjestetään yleisötilaisuus Kolin Luontokeskus Ukossa 10.4. muiden Kolin vireillä olevien kaavojen kanssa.

Kaava-asiakirjat ja erillisliitteet ovat kaavan verkkosivulla <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 21.3.2024 päivätyn Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 21.3.2024 päivätyn Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Susanna Saastamoinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 15.12.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 26.08.2024 § 196  
734/10.02.03.00/2020

Valmistelija

Vt. maankäyttöpäällikkö

Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnos, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 25.3.2024 § 102 mukaisesti ajalla 28.3.–29.4.2024.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, Juuan kunta, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan Kiinteistöt Oy.

Erillinen tiedote lähetettiin lähialueen maanomistajille ja muille asianosaisille.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Lieksan Vesihuoltoliikelaitos, PKS Sähkönsiirto Oy, Juuan kunta, Lieksan Kehitys Oy.

Lisäksi saatiin kolme mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. alueen kuulumiseen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kaavan vaikutuksista maisemaan, rakennusoikeuden määrään ja rakentamisen liian vähäiseen ohjaamiseen, mahdolliseen asemakaavan sisältövaatimusten vastaisuuteen (MRL 54 §), lisääntyvään liikenteeseen ja liikenteellisten vaikutusten arviointiin, autopaikkojen suureen määrään, kestävä liikumisen edistämiseen, ajoneuvoliittymän sijaintiin, osayleis- ja asemakaavahankkeiden samanaikaisuuteen, ympäristövaikutuksiin, kuten luonnonympäristön vähenemiseen, maanmuokkaukseen, lähteeseen ja tihkupintaan sekä hulevesien hallintaan. Kaavan tavoitteita ja kaavaratkaisua myös puollettiin.

Mielipiteissä ei tuoda esille sellaisia seikkoja, jotka vaikuttavat varsinaisesti kaavaehdotuksen ratkaisuihin. Yhdessä mielipiteessä esitetään koko

suunnitelmasta luopumista. Mielipiteissä tuodaan esille samoja asioita, kun lausunnoissakin.

Kaavaehdotusta varten on lausuntojen perusteella laadittu lisäselvityksiä ja täydennetty kaava-asiakirjoja vastaamaan lausunnoissa tuotuja seikkoja. Kaavatyön yhteydessä on lisäksi arvioitu rakentamisen maisemavaikutuksia esimerkiksi havainnekuvien avulla.

Kaavaehdotusta varten on laadittu erillinen tonttiluonnos-selvitys (liitetään kaavaselostukseen), joka sisältää mm. maisemasovitteita. Vuonna 2010 tehtyä maisemaselvitystä on päivitetty 2019. Pysäköintialueen suunnitelma on otettu huomioon kaavasunnittelussa ja se on kaava-asiakirjoissa.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin vastineraportissa kaavaselostuksen liitteessä 2.

Ehdotukseen tehdyt oleelliset muutokset saadusta palautteesta:

- rakennusoikeutta on pienennetty 25 %. Tämä vähentää paitsi rakennuksen vaatimaa maa-alaa, myös pysäköinnin vaatimaa tilaa.
- liittymien sijaintia on muutettu lausunnon esitettyihin kohtiin.
- kaavamääräystä rakennuksen korkeutta maanpinnasta on täsmennetty
- kaavaselostukseen on lisätty havainnekuvia arvioimaan maisemavaikutuksia.

Vastaavasti kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisuontoisia 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-kaavat>) on asetettu erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 22.8.2024 päivätty Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnos, Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavan laajennus asiakirjoineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 22.8.2024 päivätyn Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennuksen, Ylä-Kolintie 25, asemakaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 22.8.2024 päivätyn Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennuksen, Ylä-Kolintie 25, asemakaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Hannele Pöykkölä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 16.19.

Lisätietoja

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, p. 040 1044 714,  
sähköposti [reino.hirvonen@lieksa.fi](mailto:reino.hirvonen@lieksa.fi)