

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO

Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaava

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella ilmakuvassa (© MML).

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO

13.06.2024

LUONNOS

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä

13.06. - 29.07.2024

EHDOTUS

Kaavaehdotus nähtävillä

12.12.2024 - 14.1.2025

Asemakaavaa tarkistettu

PÄÄTÖKSENTEKO

Kaupunginhallitus

___. ___.202_ - ___. ___.202_

Kaupunginvaltuusto

___. ___.202_ - ___. ___.202_

LAINVOIMA

___. ___.202_ - ___. ___.202_

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessi	5
1.1.1	Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe	5
1.1.2	Kaavaehdotusvaihe	5
1.1.3	Kaavan hyväksyminen	5
1.2	Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT.....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	8
2.1.4	Maanomistus	17
2.1.5	Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	17
2.1.6	Liikenne	18
2.1.7	Palvelut ja työpaikat.....	18
2.1.8	Tekninen huolto.....	19
2.1.9	Ympäristöhäiriöt	19
2.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	19
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1	Asemakaavan tarve	26
3.2	Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset.....	26
3.3	Osallistuminen ja osalliset.....	26
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	27
3.4.1	MRL:n sisältövaatimukset.....	27
3.4.2	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	27
4	ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	28
4.1	Aluevaraukset.....	28
4.1.1	Korttelialueet ja niiden mitoitus	29
4.1.2	Muut alueet	29
4.1.3	Nimistö.....	30
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	30
5.1	Vaikutukset suunnittelutilanteeseen.....	30
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin	30

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	31
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	31
5.5	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	31
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	31
5.7	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	31
5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	31
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	32
5.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	32
5.8.3	Oikeudelliset vaikutukset	32
5.8.4	Muut vaikutukset	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	32

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

1. Kaavaehdotuskartta, päiväys 5.12.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 5.12.2024
3. Kaavaluonnosvaiheen vastineraportti 5.12.2024

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN SEKÄ
SITOVA TONTTIJAKO KOTOLA****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Kotola
Alueen nimi	Kotolan (5) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin Kotolan (5) kaupunginosan kortteleita 11, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, sekä osasta korttelia 40 ja liikennealueita sekä virkistys-, erityis- ja katualueita. Kaava-alueella on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue tai erillispientalojen korttelialue (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK), liikerakennusten korttelialue (KL), lähivirkistysalue (VL), puistoalue (P), suojaviheralue (EV), katualueita ja kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä katualueita.
Asemakaavalla muodostuvat	Lieksan kaupungin Kotolan (5) kaupunginosan kortteleita 11, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, osa korttelia 40, sekä virkistys-, erityis- ja katualueet. Asemakaavalla alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-1), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV), maa- ja metsätalousalue (M) ja katualueita.
Asemakaavalla kumotaan	Lieksan kaupungin Kotolan (5.) kaupunginosan Yläviekintien katualueen osa ja osan asemakaavasta nro. 727.
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / elinvoimapalvelut/maankäyttö maankäyttösuunnittelija/kaavoittaja Reino Hirvonen
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

Lieksassa 5.12.2024

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin ja alueen omakotitalo-asukkaiden aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja mahdollisia tulevaisuuden suunnitelmia. Rakentamattomat rakennuskortteli- ja katualueet muodostetaan pääosin kiinteistöjaotuksen mukaisiksi ja alueelle osoitetaan virkistysalueita. Samalla päivitetään myös kaavamerkinnot vastaamaan nykyistä (vuoden 2003) ympäristöministeriön asemakaavamerkinnot ja -määräykset julkaisua. Ne ovat voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia.

1.1 Kaavaprosessi

1.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 13.06.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) oli nähtävillä 13.06. - 29.07.2024. Kaavasta pyydettiin mm. viranomaislausunnot ja siitä sai jättää mielipiteen.

1.1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos on päivitetty asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot ja kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

1.1.3 Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Tavoitteena on viedä asemakaava kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2024.

Hyväksyntää koskevasta päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

Kaavan mukainen rakentaminen on pääosin jo toteutunut. Alueella on myös rakentamattomia tontteja, joiden toteuttamista ei ole ajoitettu.

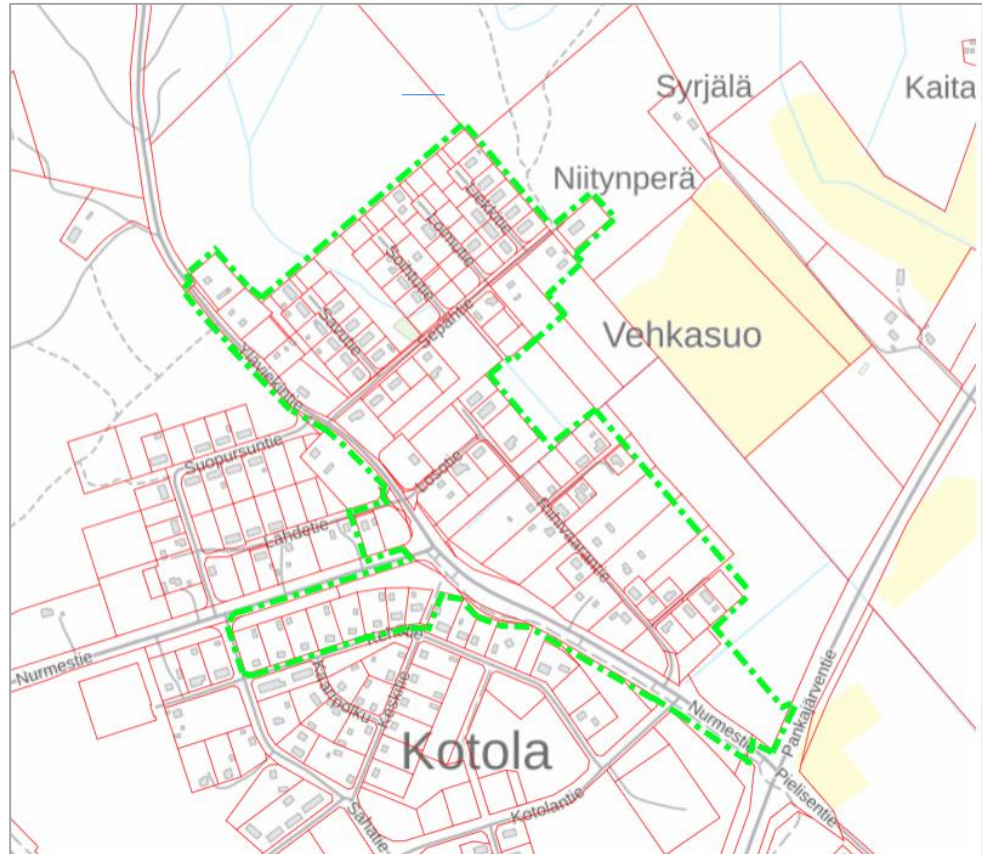
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kotolan kaupunginosassa Yläviekintien koillispuolella sekä Nurmestien varsilla. Alue on pientalovaltaista aluetta, jossa on myös rakentamattomia asuin-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 ha.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella on metsää sekä peltoalueita, etelässä on Pankajärventie sekä lännessä katu- ja korttelialueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (MML:n maastokartta).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunut. Kaava-alueen puusto on sekametsää. Vehkasuon alue itäosa on entistä peltomaata.

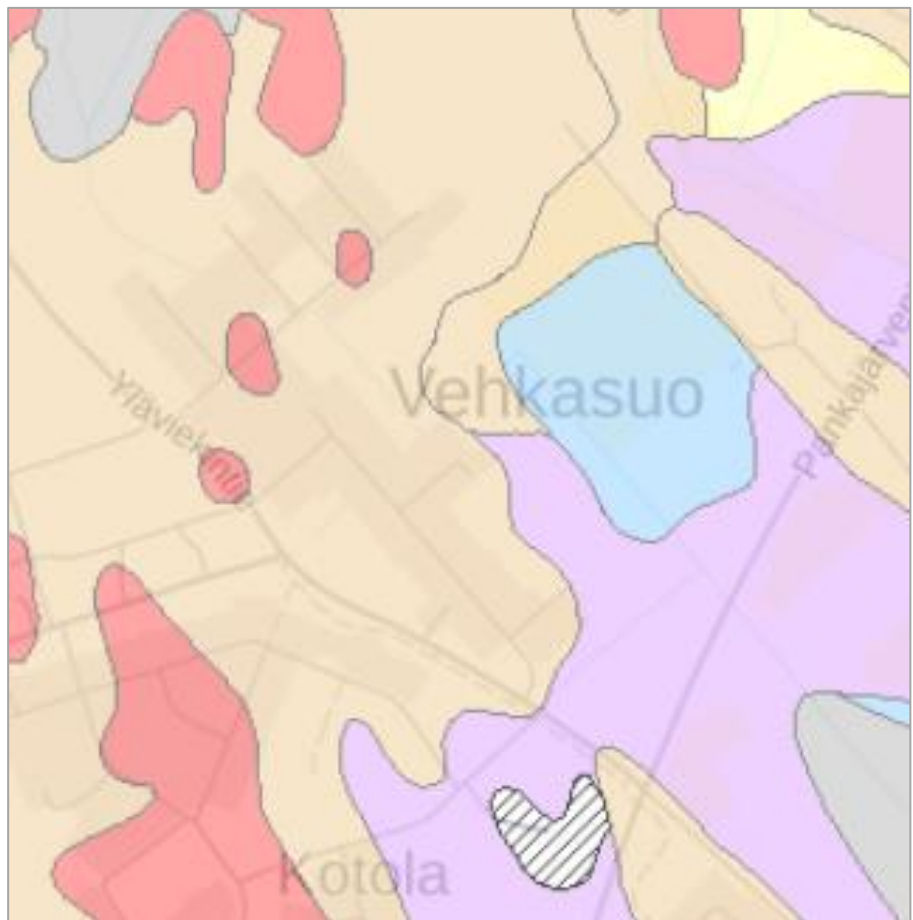
Kaavamuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue ei ole tulva-vaara-vyöhykkeellä.

Kaavamuutosalueen maanpinta on pääosin melko tasaista. Pohjoisosassa maasto jyrkkenee Riihivaaraa kohti. Maanpinnan korkeus vaihtelee kaavamuutosalueen sisällä N2000 +101.33–131 mmpy. Kaavamuutosalueen maaperän hallitsevana pintamaalajina on hiekkamoreeni (Mr), soraamoreeni (SrMr), hienoa hietaa (HHT) ja kalliomaata enintään 1 m:n maapeitteellä (Ka).

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 2. Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta.



Kuva 3. Ote GTK:n maaperäkartasta. Violetti on hieno hieta (HHT), vaaleanruskea on hiekkamoreeni (Mr) tai sotamoreeni (SrMr) ja punainen on kalliomaata, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka).

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

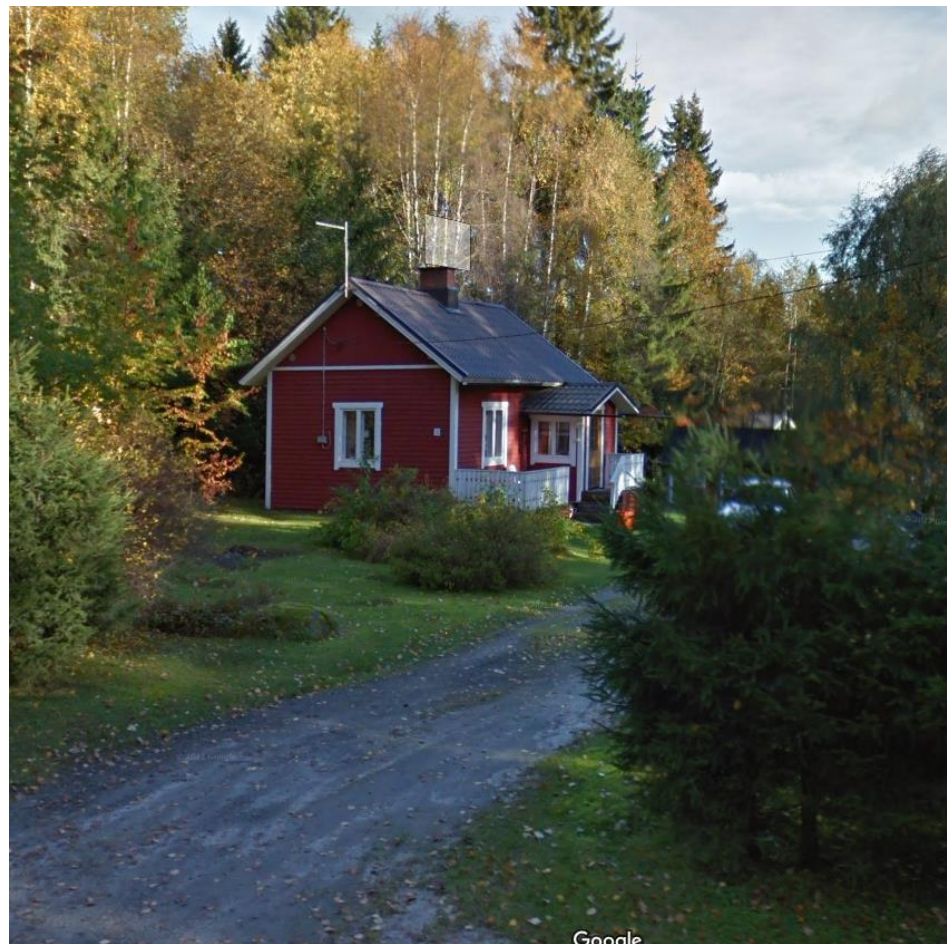
Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Sweco Ympäristö Oy, 28.11.2018) alueelle ei ole osoitettu luonnonympäristöä tai -kohdetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on pääasiassa pientaloja. Kerrosluku vaihtelee I-II kerroksen välillä. Pintamateriaaleina on puu ja tiili. Väriyksenä on raikkaita vaaleita sävyjä, mm. sinisen, punaisen ja keltaisen sävyjä.

Kehätie 27–19 ja Sahatie 2 ovat osa kaupunkikuvaltaan tärkeää aluetta (3.10). Kotolan arvoalueen rakennukset on osoitettu Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa tähän kategoriaan. Rakennusten ominaispiirteitä ovat mm. puuverhoillut tai rapatut julkisivut, kolmioripahuopa- tai saumapeltikatteet, joissain rakennuksissa on tiilikatteet, nelikulmaiset tai suorakaiteen muotoiset pystyputten jakamat ikkunat. Rakennuksiin on tehty laajennuksia ja lisäosia jälkikäteen.

Alueen rakennuskantaa:



Kuva 4. Yläviekintie 3 1-kerroksinen pieni omakotitalo, joka on valmistunut vuonna 1949.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 5. 2-kerroksinen asumaton asuinrakennus Yläviekintie 1:ssä, mikä on valmistunut 1940-luvulla.



Kuva 6. Riihivaarantien 1 1-kerroksinen vuonna 1976 rakennettu rakennus.

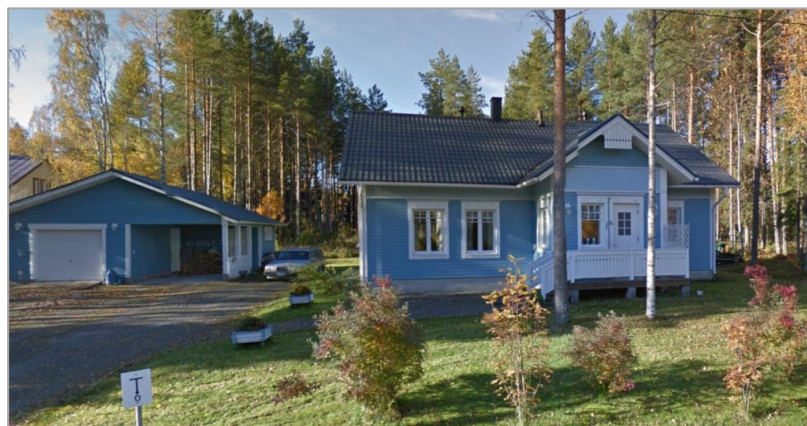
5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 7. 1,5-kerroksinen vaalea asuinrakennus Riihivaarantie 3 rakennettu vuonna 1952.



Kuva 8. Riihivaarantie 2, 1,5-kerroksinen punainen tiili- ja puuverhoiltu asuinrakennus.



Kuva 9. Riihivaarantie 8, vuonna 2004 valmistunut vaalean sininen puuverhoiltu asuinrakennus.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 10. Leppäpuistikko 11, vuonna 1976 valmistunut tiili- ja puuverhoiltu talo vaalealla väriyksellä.



Kuva 11. Jehovan todistajien valtakunnansali Losotie 2:ssa on valmistunut vuonna 2018, ja siinä on vaalea puujulkisivu.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 12. Vaalea 1-kerroksinen asuinrakennus Savutie 5, mikä on valmistunut vuonna 1988.



Kuva 13. 1,5-kerroksinen vaalea lautaverhoiltu asuinrakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1953.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 14. Punainen tiili- ja lautaverhoiltu asuinrakennus Liekkitie 2:ssa, mikä on valmistunut vuonna 1982.



Kuva 15. Punainen puuverhoiltu asuinrakennus Sepäntie 19, mikä on valmistunut vuonna 1981.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 16. Sepäntien leikkikenttä.



Kuva 17. Loimutie 12:ssa on hirsitalo, joka on valmistunut vuonna 1999.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 18. Sahatie 2 rintamiestyyppinen asuinrakennus vaalealla laudoituksella, ja se on valmistunut vuonna 1952. Rakennus on osa kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeää aluetta (sk).

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



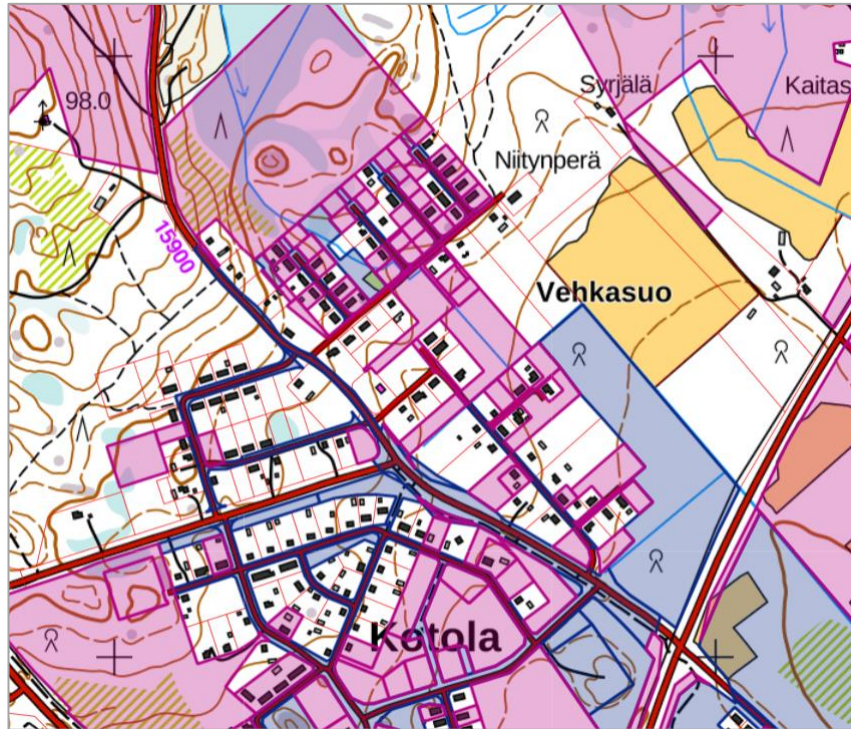
Kuva 19. Kehätie 23 rintamamiestyyppinen asuinrakennus vaalealla laudoituksella, ja se on valmistunut 1952. Rakennus on osa kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeää aluetta (sk).



Kuva 20. Kehätie 15 1-kerroksinen asuinrakennus punaisella laudoituksella, mikä on valmistunut vuonna 1990.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin ja yksityisten omistuksessa.



Kuva 21. kaupungin omistamat alueet on värjätty violetilla ja sinisellä.

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Alueella ei katsota olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, vaikka vanhimmat rakennukset ovat 1940-luvulta. Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaa varten on tehty arkeologinen inventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Yleiskaavassa osa suunnittelualueesta kuuluu kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokkaaseen alueeseen.

2.1.6 Liikenne



Kuva 22. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta v. 2022.

Alueella on katu- ja tieverkostoa. Yläviehinkantie on osa yhdystietä 15900 ja Nurmestien yhdystietä 15880. Nämä ovat voimassa olevaan asemakaavaan merkitty katualueiksi. Muita katualueita ovat kaava-alueen kokoojakadut ja tonttikadut: Riihivaarantie, Haapapuistikko, Leppäpuistikko, Losotie, Sepäntie, Savutie, Soihtutie, Loimutie, Liekkitie ja Lähdetie. Suurin osa kaduista on päättyviä.

Alueen liikenne suuntautuu keskustan, Kevätniemen ja Kuhmon suuntaan. Alueen sisäistä liikennettä ei ole paljoa, koska alueella ole palveluita.

Liikennemäärien laskenta perustuu Väyläviraston vuoden 2022 tietoihin, jossa on mitattu edestakaisen liikenteen määriä. Nurmestiellä Pankajärventien risteuksen jälkeen moottoriliikennettä on noin 1157 ajoneuvoa/vrk vuonna 2022. Raskasta liikennettä oli 118 ajoneuvoa/vrk. Nurmestien ja Karjalantien välillä liikennettä on n. 1157 ajoneuvoa/vrk ja raskasta liikennettä 4 autoa/vrk. Yläviehinkintietä pitkin kulkee n. 187 ajoneuvoa/vrk, joista raskasta liikennettä 24 ajoneuvoa. Keskustaan suuntautuvaa liikennemäärää ei ole laskettu.

Nurmestien varressa on kevyenliikenteenväylä Pankajärventien ja Yläviehinkintien risteuksen välillä. Nurmestieltä lähtee kevyen liikenteen väylä Kehätielle. Kevyenliikenteenväylä jatkuu Pankajärventien jälkeen keskustaan.

Suunnittelualueelle kulkee kaksi päivittäistä linja-autovuoroa, mitkä toimivat myös koulukuljetusliikenteenä. Alueelle saa tilattua kutsuhjattavan Lieksan kimpakyyti-palvelun.

Kaava-alueella Pankajärventien vieressä on virallinen moottorikelkkareitti.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Tärkeimmät palvelut sijaitsevat Lieksan kaupungin keskustassa, n. 2,5 km päässä suunnittelualueesta. Työpaikkoja tai palveluja alueella ei ole.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

tön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.9.2020 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:



Kuva 24. Ote maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaava 2040 merkinnät:



Taajamatoimintojen alueet (A, a)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemarkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.



Seututie tai pääkatu (st)

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

Merkittävä yhdystie (yt)

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Liikenteen kehittämiskäytävä (lk)

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys

Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

Taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts)

Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistykseen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on hyväksytty 1.12.2023 maakuntavaltuustossa. Tässä kaavassa on keskitytty Heinäveden maankäytön kysymysten tarkasteluun. Maakuntakaavan 20402. vaihekaavan (energia ja maisemat) luonnosvaihe on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 5.8.-16.9.2024.

Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

Lieksa-Ruunaa strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Lieksan keskustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävät suunnittelutarvealueet, Ruunaan retkeilyalue lähiympäristöineen ja niiden väliin jäävät alueet Ruunaantien lähiympäristössä sekä valtatie 73 lähiympäristössä. Kaava on hyväksytty 28.6.2021 kaupunginvaltuustossa.

Strategisessa yleiskaavassa tarkastellaan alue- ja yhdyskuntarakenteen teemoja laajoina kokonaisuuksina. Lieksa-Ruunaa strategisella yleiskaavalla tarkastellaan suunnittelualueen kehityssuuntia, painopisteitä, verkostoja ja rajapintoja strategisella otteella. Maakuntakaava ohjaa edelleen yksityiskohtaisempaa suunnittelua strategisen yleiskaavan ja muiden yleiskaavojen ohella.



Kuva 25. Lieksa-Ruuna strateginen yleiskaava 2040+ kaavamutosalueella.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:



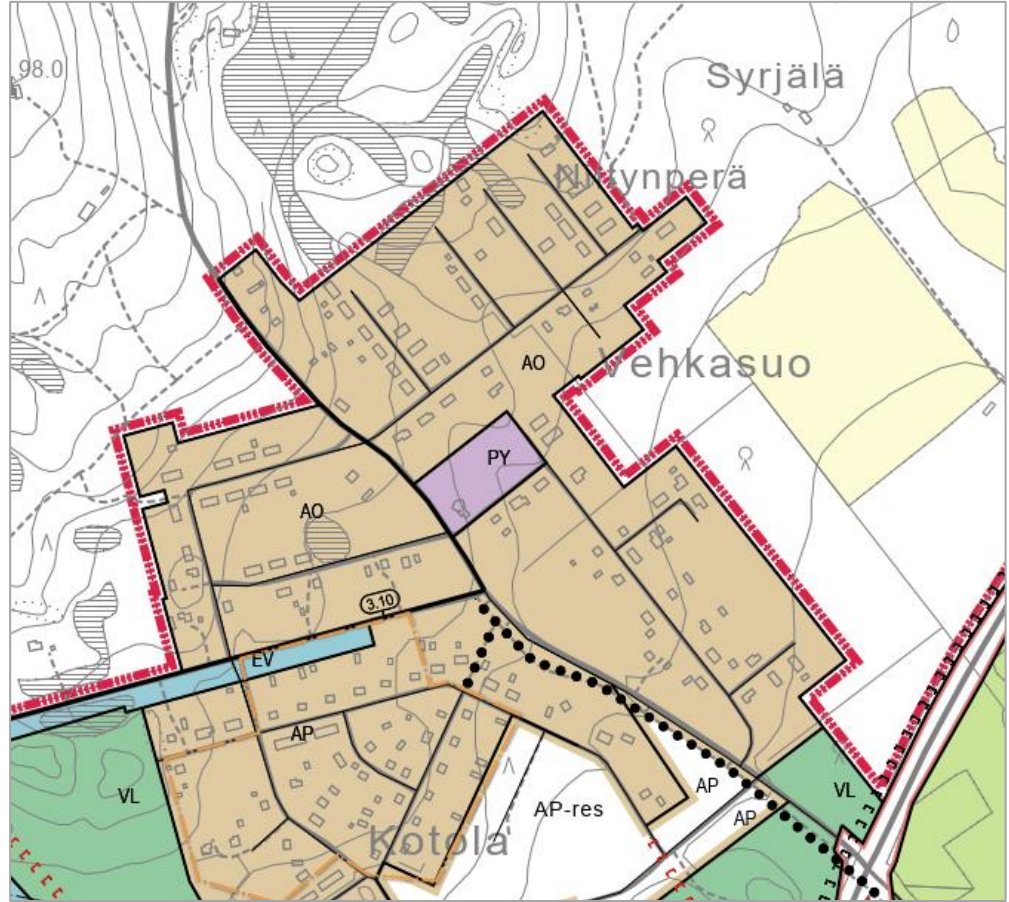
Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alue Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan ohjaamalla tavalla. Alueella sijaitsevat keskeiset teollisuus- ja työpaikka-alueet sekä palvelut. Strategisella yleiskaavalla tuetaan elinkeinoelämän ja yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

 Seututie/kantatie

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Tällä kaavalla on asemakaavaan ohjausvaikutus.



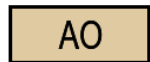
Kuva 26. Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:



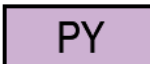
Pientalovaltainen asuintoale.

Alue varataan pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön merkittävää melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.



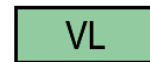
Erillispientalojen asuintoale.

Alue varataan pääasiassa 1–2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös pienimuotoisia palvelu- ja työtiloja.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan luonteeltaan julkisten palvelujen ja hallinnon tarpeisiin. Alueen suunnittelussa on huomioitava olemassa olevien rakennusten erityispiirteet.



Lähiavikistysalue.

Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luontokokemukseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava luonnonympäristön säilymiseen laadukkaana. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia. Lähiavikistysalueet ovat osa viherverkostoa.



Kevyen liikenteen reitti.



Suojaviheralue.

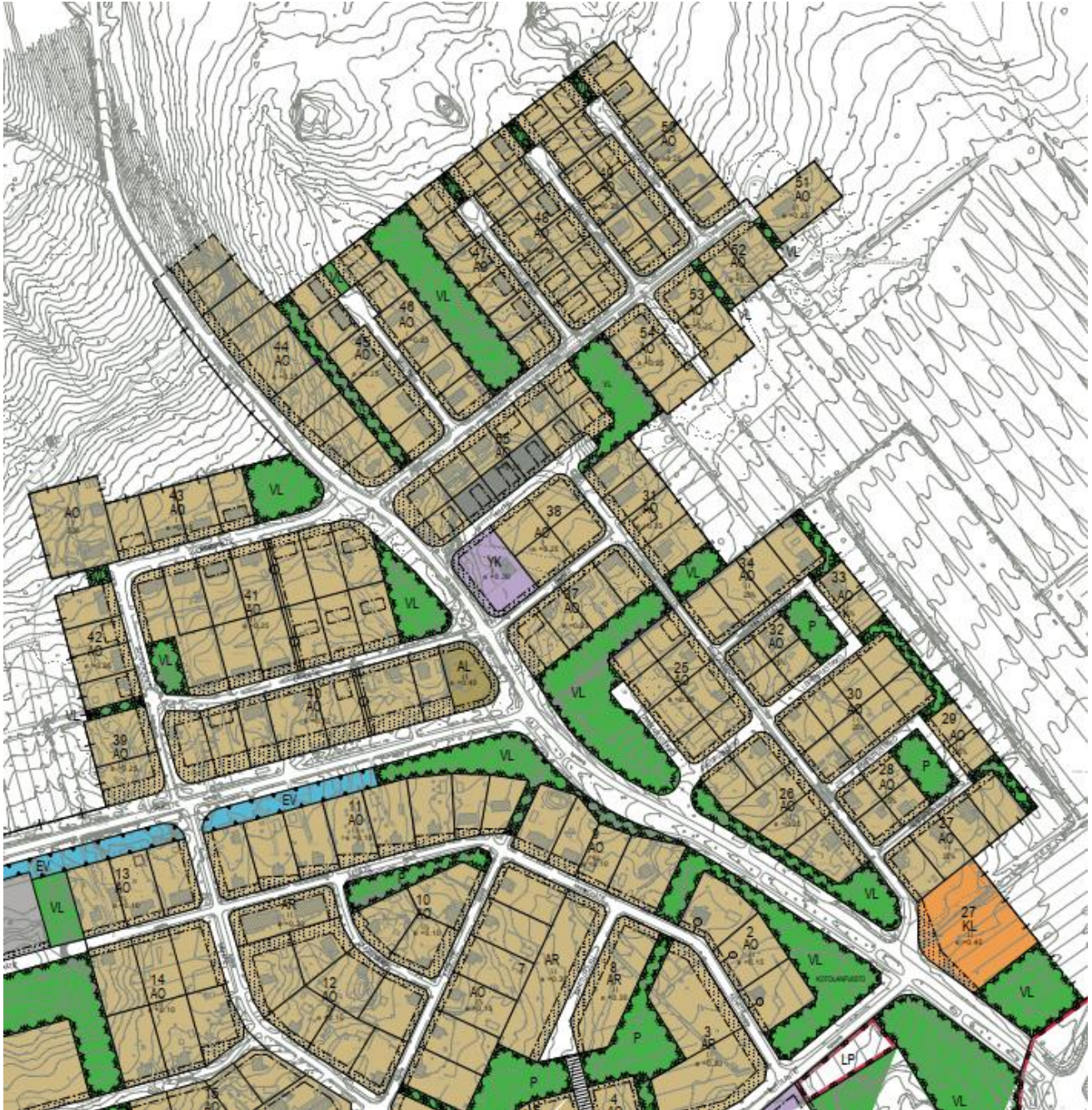
Alue varataan viheralueena säilytettäväksi alueeksi suojaamaan lähiympäristöä haitoilta. Alueelle saa rakentaa melulta suojaavia rakenteita ja rakennelmia. Alueen kasvillisuuskerrosten ja puuston olemassaolosta on huolehdittava.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

yt/kk	Yhdystie/kokoojakatu.
	Pääsytie.
- □ □ □ □ □ □ □	Moottorikelkkailureitti.
	3.2 Kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas alue. Uudisrakennusten ja oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Numero viittaa selostukseen (Liite 8).

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa seisemän asemakaavaa vuosilta 1964, 1965, 1980, 1992, 1993, 1995 ja 1997. Asemakaavoissa alueen vallitsevana käyttötarkoituksena on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue tai erillispientalojen korttelialueet (AO), joiden ympärillä on erikokoisia lähivirkistysalueita sekä puistoalueita (VL ja P). Lisäksi alueelta löytyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liikerakennusten korttelialue (KL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YL), suojaviheralue (EV) ja katualueet. Kortteleita ovat 11, 25–34, 37, 38 ja 44–55 sekä osa korttelista 40. Tehokkuuslukuina ovat 0.10 ja 0.25 AO-korttelialueilla, AL-korttelialueella ja KL-korttelialueella sekä YL-korttelialueella 0.30. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on joko I tai II.



Kuva 27. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa).

Rakennusjärjestys

Lieksan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018 (kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018 § 42).

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaistettu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä laadituista selvityksistä sisältyi myös kaavan alueelle:

- Luontoselvitys, Sweco, 8.11.2015
- Liikenneselvitys, Sweco, 9.8.2019
- Arkeologinen selvitys, Mikroliitti Oy
- Lieksan palveluverkkoselvitys, Sweco, 28.11.2018
- Kulttuuriympäristöselvitys, Sweco, 9.8.2021 – osa Kehätien korttelista 11 kuuluu paikallisesti arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**3.1 Asemakaavan tarve**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin tarpeesta päivittää erityisesti alueen asuinrakentamisen alueet nykytilanteen mukaisiksi. Samalla alueelta poistetaan toteutumattomia katualueita sekä liike- ja asuinkortteleita. Lisäksi huomioidaan muut mahdolliset maankäytölliset tarpeet.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on ollut mukana ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2021 Vehkasuo asemakaavatyö nimellä, nimi on muuttunut sittemmin Kotolaksi, joka on ollut mukana vuosien 2022, 2023 ja 2024 kaavoituskatsauksissa. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt syksyllä 2020 ja sitä tehdään muiden töiden salliessa.

Asemakaavasta, sen vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 10.06.2024 § 159. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 13.06.–29.07.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislausunnot sekä tiedotettiin erikseen naapureita. Viranomaistahot jättivät kahdeksan lausuntoa. Osalliset ja naapurit jättivät yhden mielipiteen. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa __. __.202__ § __. Asiakirjat pidetään nähtävillä __. __. – __. __.202__. Tänä aikana kaavasta saa jättää muistutuksen. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen naapureita. Ehdotusvaiheessa saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

3.3 Osallistuminen ja osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee. Keskeisiä osallisia ovat mm:

Suunnittelualueen maanomistajat, naapurit, alueen asukkaat, toimijat sekä viranomaiset: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumu-
seo, Digita Oy ja Pohjois-Karjalan Pelastuslaitos.

Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:

kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennus-
valvonta ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Muut asianosaiset tahot:

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke, PielisVerkko osuuskunta, Suomen luonnon-
suojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Liek-
san Omakotiyhdistys ry.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on
huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oi-
keusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laa-
ditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa
laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisäl-
tövaatimuksista säädetään.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan laadinnan lähtökohtana ovat alueiden voimassa olevat kaavat ja
alueiden nykyinen käyttö vs. kaavan lähtökohtaiset tavoitteet.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena päivittää maankäyttöä asemakaavaa asumisen tulevai-
suuden ja nykyisten tarpeiden mukaisesti:

- Tarvetta voimassa olevan kaavan laajoille rakentamattomille asuinalueille ja
niihin liittyville kaduille ei ole. Niitä poistetaan kaavasta.
- Tonttien rakennusoikeudet pidetään likimain ennallaan, mutta tonttialueiden
poistuessa, vähenee myös kaavan kokonaisrakennusoikeus.
- Kaavalla erotetaan paremmin asuminen ja virkistys omina alueinaan.
- Kaavassa huomioidaan alueen olemassa oleva kiinteistöjaotus.
- Pyritään noudattamaan yksityisten maanomistajien tahtoa heidän omista-
miensa alueiden maankäytön kehittämisessä esim. osoittamalla tarpeellinen
määrä kaavatontteja kiinteistöille. Niille maanomistajille on tiedotettu kaava-
muutoksesta, keiden kiinteistöjen kohdalla maankäyttö ei ole toteutunut täysin
asemakaavan mukaisesti.

Kaupungin strategian asettamat tavoitteet

Tavoite on toimivan yhteiskuntarakenteen osalta vastata tonttitarjonnalla ky-
syntään, niin että tonttien määrää kehitetään vastaamaan ja asutuksen tarpeita.
Tässä tapauksessa rakentamattomia katualueita ja asuinkortteleita tullaan
poistamaan tarpeettomina.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asuinalueiden yhteyteen on tarkoituksenmukaista jättää edelleen jonkin ver-
ran täydennysrakentamisvaraa. Rakentamisen sijoittamisessa huomioidaan
vesijohtojen ja viemäröinnin sijainti niin, että johtolinjastosta olisi mahdollisim-
man lyhyt matka uusiin kohteisiin ja infraa hyödynnettäisiin mahdollisimman
tehokkaasti.

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

Olemassa olevat katualueet pysyvät suurimmaksi osaksi ennallaan, mutta mm. katualueen rajat muuttuvat monelta osin kiinteistöjaotuksen mukaisiksi. Ne osoitetaan kaupungin omistamille alueille.

Alueella on muutamia puistomuuntamoita, joille osoitetaan kaavaan tarvittavat merkinnät. Samoin tarvittavat vesi- sekä viemäriinjat että sähkölinjojen kohdille osoitetaan omat aluevarausmerkinnät.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan laadintaa ohjaa Lieksan keskustaajaman oikeusvaikutteinen osayleiskaava (KV 31.5.2021 § 44). Osayleiskaavassa alueella on pientalovaltainen asuntoalue, erillispientalojen asuntoalueita, julkisten palveluiden ja hallinnon alue, lähivirkistysalue, suojaviheralue, kevyen liikenteen reittejä, pääsyteitä ja yhdystie/kokoojakatu. Tämä yleiskaavan ohjaava vaikutus aiheuttaa sen, että toteutumattomasta liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta luovutaan.

Alueelle osoitetaan sitova tonttijako –joka korvaa edelliset erilliset tonttijaot. Sitova tonttijako on kiinteistöjaotuksen mukainen.

Asemakaavakaavamerkinnät muutetaan vastaamaan Ympäristöministeriön asemakaavamerkinnät ja -määräyksiä opasta.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

Asemakaava perustuu luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin ja luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin.

Kaavan lähtökohtainen rakenne noudattaa aiempien voimassa olleiden kaavojen perusrakennetta.

Asemakaavan muutos perustuu jo kaavoitettuun alueeseen, jota kehitetään tehokkaampaan ja toimivampaan suuntaan. Tällöin vaihtoehtoja ei ole erikseen tarpeen esittää.

Kokonaispinta-alaa kaavamuutosalueella on n. 28 ha ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä n. 39 264 k-m². Kaavalla muodostetaan korttelialueille sitova tonttijako. Asemakaavalla kumotaan pieni osa Yläviehintien katualuetta, jonka pinta-ala on 1399 m². Kaupunginosan raja muuttuu myös.

4.1 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala m ² vanha	Pinta-ala m ² uusi	Kerrosala k-m ² vanha	Kerros- ala k-m ² uusi	Pinta- ala m ² muutos	Kerrosala k-m ² muutos
AO	164703	171630	38870	36677	6927	-2193
AO-1	0	16377	0	1638	16377	1638
AL	2113	0	845	0	-2113	-845
YK	3164	0	949	0	-3164	-949
YL	0	3164	0	949	3164	949
KL	6882	0	2753	0	-6882	-2753
EV	2544	3783	0	0	1239	0

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

ET	0	197	0	0	197	0
VL	38604	34342	0	0	-4262	0
P	6373	0	0	0	-6373	0
M	0	241	0	0	241	0
LT	1084	0	0	0	-1084	0
katu	55404	50369	0	0	-5035	0
yht.	280871	280103	43417	39264	-768	-4153

Taulukko 1. Kaava-alueen eri aluevaraukset ja niiden muutokset

4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

AO Erillispientalojen korttelialue

Alueilla sijaitsee ja sinne saa sijoittaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tehokkuuslukuina ovat $e=0.10-0.25$ ja kerroslukuina ovat I, I u $\frac{1}{2}$ ja II. Alueen pinta-ala on noin hehtaareissa 17,1630 ha ja kerrosala n. 36 677 k-m². Näitä korttelialueita on kaikissa korttelialueissa.

AO-1 Erillispientalojen korttelialue

Alue sijaitsee ja sinne saa sijoittaa erillispientaloja. Uudisrakennusten ja alueella oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaliltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alue on osa kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokasta Kotolan aluetta (3.10). Numero viittaa Keskustaajaman osayleiskaavan selostuksen liitteeseen 8. Alueen tehokkuuslukuna on $e=0.10$, kerroslukuna on I u 1/2. Alueen pinta-ala on 1,6377 ha ja kerrosala on 1638 k-m².

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueella sijaitsee Jehovan todistajien valtakunnansali. Alueen tehokkuuslukuna on $e=0.30$, kerroslukuna on II. Alueen pinta-ala on 3164 m² ja kerrosala on 949,2 k-m².

4.1.2 Muut alueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
Alueelle on sijoitettu puistomuuntamo. Alueen pinta-ala on 197 m². Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.

VL Lähivirkistysalueet
Lähivirkistysalueita on 18, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 3,4342 ha.

EV Suojaviheralueet
Suojavirkistysalueita on kolme, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 3783 m². Alueilla ei ole rakennusoikeutta.

M Maa- ja metsätalousalue
Alueen pinta-ala on 241 m². Alueella ei ole rakennusoikeutta. Näitä alueita on yksi.

Katualueet
Katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5,0369 ha.

4.1.3 Nimistö

Väli Pankajärventie-Nurmestien risteys Nurmestiestä muuttuu Yläviekintieksi. Samalla kirjoitusmuoto muuttuu kaavanimi Ylä-Viekintiestä Yläviekintieksi vaikiintuneen käytön mukaisesti. Pankajärventien ja Yläviekintien lähivirkistysalue nimetään Vehkasuonpuistoksi.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistettävä yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskustaajaman kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+

Yleiskaavassa suunnittelualue on Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on pääasiassa erillispientalojen asuntoaluetta (AO), pientalovaltaisesta asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Kaupungin strategiat

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitettiin vuoden 2022 aikana. Kotolan asemakaavamuutos toteuttaa Lieksan strategian arvoja ja menestyksen kärkeä. Suunnittelualueen asukkaat ja muut toimijat voivat kehittää toimintaansa.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Asemakaava koskee pääasiassa olemassa olevia kaava-alueita ja toimintoja. Kaavalla on yhdyskunnan ja aluerakenteen eheyttäviä vaikutuksia.

Yleisissä määräyksissä annetaan määräyksiä mm. uudisrakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytettävistä materiaaleista ja lämmittämisestä. Nämä

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

ratkaisut tulevat vaikuttamaan rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Vaikutuksia kaupunkikuvaan ei ole. Alue on jo pääosin rakentunut. Mahdollinen lisärakentaminen ei vaikuta rakennettuun ympäristöön tai kaupunkikuvaan. Vaikutuksia kulttuuriperintöön ei ole. Osa korttelista 11 on aluetta, joka on kaupunkikuvaltaan pakallisesti arvokas. Kaavamääräyksillä pyritään takaamaan tämän alueen ominaispiirteiden säilyminen. AO-1-korttelialueen luvanvaraisessa rakentamisessa on pyydettävä tarvittaessa museoviranomaisen lausunto, josta säädetään yleisessä määräyksessä 4.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia luontoon liikerakennusten korttelialueen poistuessa. Tämä poistuva alue muutetaan osaksi lähivirkistysalueita. Muutamat puistoalueiden osat kaavoitetaan erillispientalotonteiksi. Tällä on luonnonympäristöä vähentävä vaikutus näillä alueilla. Vaikutus vähentää luonnonympäristöä hieman.

5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia työllisyyteen, yritystoimintaan tai palveluihin.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Alueelta poistuu katualueenosia, joita ei ole rakennettu. Kaikki rakentamattomat katualueet eivät poistu. Katualueet noudattavat asemakaavamuutoksessa paremmin kiinteistöjaotusta. Muutamien katualueiden varsille on osoitettu liittymäkiellot korttelialueidenajaan. Näille tonteille kulku tapahtuu toisen kadun puolelta. Näin parannetaan liikenneturvallisuutta kokoojakatujen varsilla, kun ei sallita toista liittymää tontille pääkatujen puolelta. Uusia kevyenliikenteenväyliä ei osoiteta.

Kaava-alueen etelälaitaan VL-korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkareitti, joka on jo olemassa. Tälle samalle alueelle on osoitettu yleisen tien näkemäalueeksi osoitettu alueen osa (nä), jolla parannetaan liikenneturvallisuutta Pankajärventien ja Yläviekintien risteyksessä.

5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Vaikutuksia sosiaalisiin oloihin tai väestörakenteeseen ei ole. Kaava mahdollistaa alueelle uudisrakentamista. Paineita uudisrakentamiseen ei ole ollut lähitulevaisuudessa.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

5.12.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tekninen huolto ei tuo lisäkustannuksia kaupungille. Kaavamuutosalue on teknisen huollon piirissä (vesi-, hulevesi-, jäte- sekä sähköverkko).

5.8.2 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen.

5.8.3 Oikeudelliset vaikutukset

Alueella toimivat rakentajat eivät tarvitse poikkeamisia kaavasta kaavamuu-
toksen jälkeen. Suorat rakennusluvut ovat mahdollisia.

5.8.4 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Rakentamishankkeita ei ole ajoitettu. Kaupunki seuraa toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta. Tavoitteena on kaavan hyväksyminen talven 2024–2025 aikana.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lieksa	Täyttämispvm	6.11.2024
Kaavan nimi	Kotolan asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	936
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	28,0871	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	28,0103

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	28,0103	99,73	39264	0,14	-0,0768	-4153
A yhteensä	18,8007	67,1	38315	0,20	2,1191	-1400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3164	1,1	949	0,30	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6882	-2753
T yhteensä						
V yhteensä	3,4342	12,3			-1,0635	
R yhteensä						
L yhteensä	5,0369	18,0			-0,6119	
E yhteensä	0,3980	1,4			0,1436	
S yhteensä						
M yhteensä	0,0241	0,1			0,0241	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

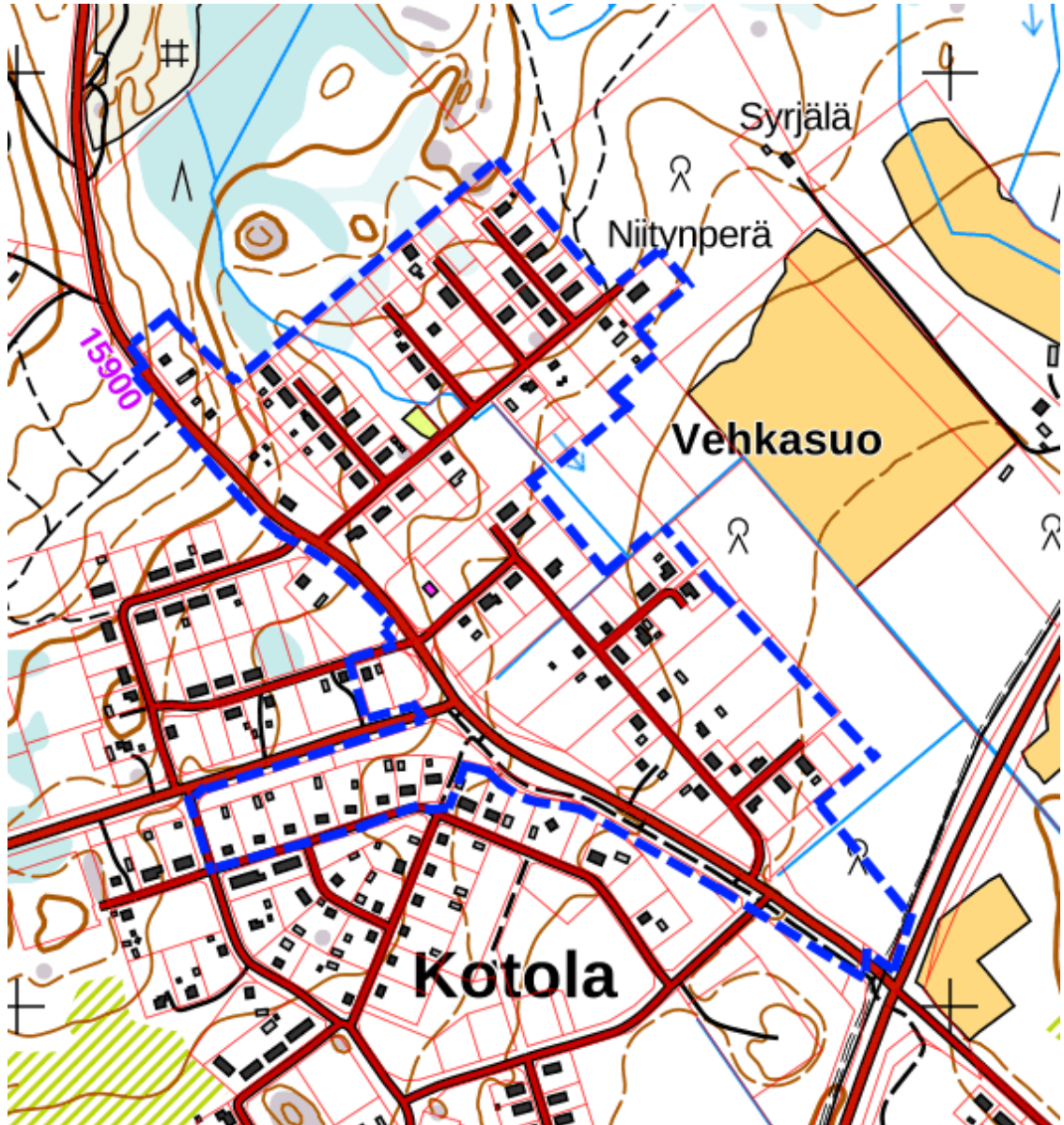
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	28,0103	99,73	39264	0,14	-0,0768	-4153
A yhteensä	18,8007	67,1	38315	0,20	2,1191	-1400
AO	17,1630	91,3	36677	0,21	0,6927	-2193
AL	0,0000	0,0	0		-0,2113	-845
AO-1	1,6377	8,7	1638	0,10	1,6377	1638
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3164	1,1	949	0,30	0,0000	0
YL	0,3164	100,0	949	0,30	0,3164	949
YK	0,0000	0,0	0		-0,3164	-949
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,6882	-2753
KL	0,0000	0,0	0		-0,6882	-2753
T yhteensä						
V yhteensä	3,4342	12,3			-1,0635	
VL	3,4342	100,0			-0,4262	
VP	0,0000	0,0			-0,6373	
R yhteensä						
L yhteensä	5,0369	18,0			-0,6119	
Kadut	5,0369	100,0			-0,5035	
LT	0,0000	0,0			-0,1084	
E yhteensä	0,3980	1,4			0,1436	
ET	0,0197	4,9			0,0197	
EV	0,3783	95,1			0,1239	
S yhteensä						
M yhteensä	0,0241	0,1			0,0241	
M	0,0241	100,0			0,0241	
W yhteensä						

KOTOLAN ASEMAKAAVA**LIITE 2**

Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen sekä sitova tonttijako, Kotolan (5.) kaupunginosa

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 31.5.2024, päivitetty 5.12.2024



Kaavamutoksen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä viivoituksella (ote maastokartasta © maanmittauslaitos).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

LIEKSAN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pielisentie 3, 81700 Lieksa | PL 41, 81701 Lieksa | Puh. 04010 44000 | kirjaamo@lieksa.fi | www.lieksa.fi

Suunnittelutehtävä

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa. Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin tarpeista päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja tulevan käytön mukaiseksi. Asemakaavalla mahdollistetaan joidenkin tonttien lisämaahankinnat siten, että lisäaluetta voidaan käyttää osana erillispientalotonttia. Samalla päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan nykyistä ympäristöministeriön asemakaavamerkinnot ja -määräykset julkaisua (2003). Tätä asemakaavahanketta ohjaa ensisijaisesti Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.

Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT 14.12.2017)**

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaavamuutosta koskevia tavoitteita, joihin olisi suoraan sovellettavissa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ei ole. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: taajamatoimintojen alue (A), taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv) (ympäri Pielistä kulkeva aluerajaus) ja liikenteen kehittämiskäytävä (lk) sekä pääkatu (st).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on hyväksytty 1.12.2023 maakuntavaltuustossa. Tässä kaavassa on keskitytty Heinäveden maankäytön kysymysten tarkasteluun. Maakuntakaavan 2040 2. vaihekaavan (energia ja maisemat) luonnosvaihe on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 5.8.-16.9.2024.

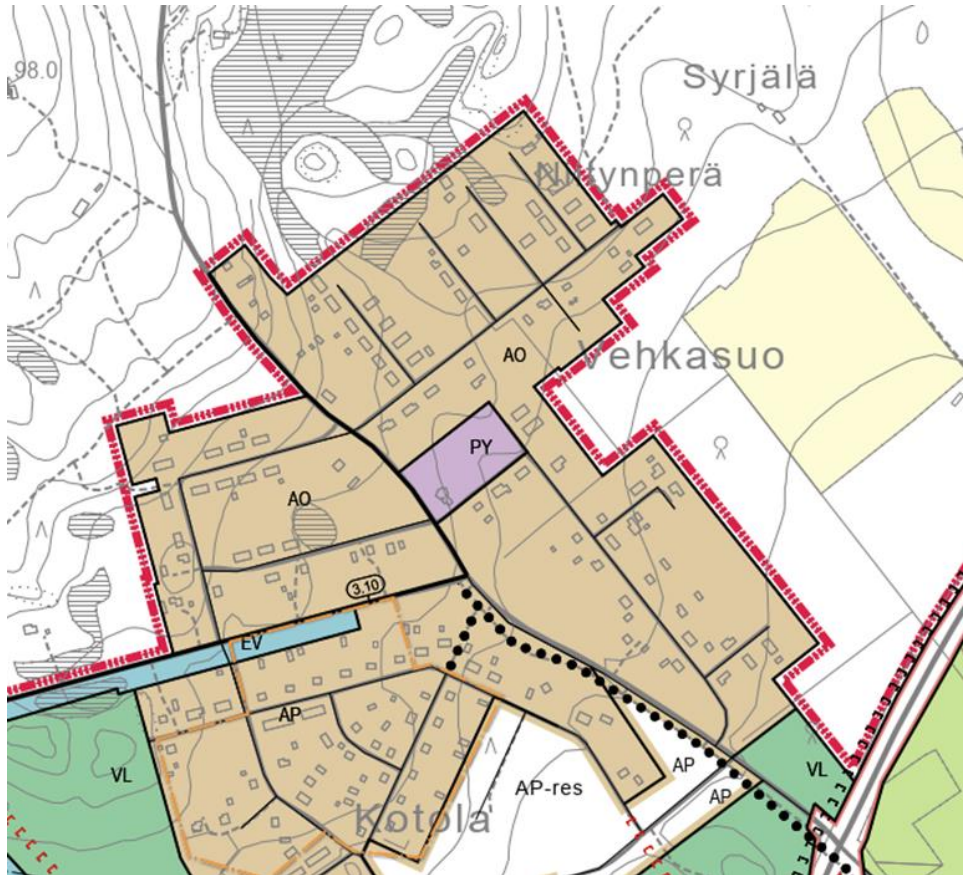
Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

Strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Ruunaan matkailualue sekä Lieksan keskustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävä suunnittelutarvealue. Myös näiden väliin jäävät keskeiset alueet kuuluvat strategisella yleiskaavalla käsiteltävään alueeseen. Kaava on hyväksytty 28.6.2021 kaupunginvaltuustossa.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. *Tällä kaavalla on asemakaavan ohjausvaikutus.* Asemakaavamuutoksen alueelle on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP); erillispientalojen asuntoalueita (AO), julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV), yhdystie/kokoojakaatuja (yt/kk), pääsysteitä, kevyen liikenteen reitti ja kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas alue (3.2).

LIEKSAN KAUPUNKI



Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta (© Lieksan kaupunki).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa. Hyväksytyissä asemakaavoissa alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue tai erillispientalojen korttelialueita (AO), joiden ympärillä on erikokoisia viheralueita (VL ja P). Lisäksi alueella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liikerakennusten korttelialue (KL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YL), suojaviheralue (EV) ja katualueet.

Rakennusjärjestys

Lieksan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018 (kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018 § 42).

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset mm. ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavassa tutkitaan muutosten vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja vaikutuksia elinkeinoelämään.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä osallisia ovat:

LIEKSAN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pielisentie 3, 81700 Lieksa | PL 41, 81701 Lieksa | Puh. 04010 44000 | kirjaamo@lieksa.fi | www.lieksa.fi

Suunnittelualueen maanomistajat, alueen asukkaat, toimijat ja naapurit sekä viranomaiset: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Digita Oy ja Pohjois-Karjalan Pelastuslaitos.

Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:

kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Muut asianosaiset tahot:

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke, PielisVerkko osuuskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Lieksan Omakotiyhdistys ry.

Kaavan valmistelu

Kaavassa nähtävilläpitovaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhallitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään erilliset lausunnot ja kaavaprosessin aikana tarvittaessa myös niiltä, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

- Kaava tulee vireille ja nähtäville asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnos, joista on mahdollista jättää **mielipide**.

- Kaavaehdotuksen nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuun kirjalliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla kirjaamo@lieksa.fi tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä sekä laajemmin kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilla (www.lieksa.fi) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo (OAS)	kesä 2024
Kaavan luonnosvaihe	kesä 2024
Kaavaehdotusvaihe	talvi 2024
Kaavan hyväksyminen	talvi 2024–2025
Kaava lainvoimainen	talvi 2024–2025

Yhteystiedot

Käyntiosoite Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi
Pielisentie 3
Postiosoite PL 41, 81700 Lieksa

Palaute

Lieksan kaupungin kirjaamo
Pielisentie 3, 81700 Lieksa
kirjaamo@lieksa.fi

Lisätietoja

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen, puh 040 1044 793
sähköposti: maria.hyvarinen@lieksa.fi.

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh 040 1044 714.
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi.

Asemakaavaprosessi

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta päätetään hanketohtaisesti. Tarvittavat päätökset tekee kaupunginhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten tilaamisesta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELU (luonnos)	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkistetaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
KAVAEHDOTUS	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §). Päätetään tarvittavien lisäselvitysten tilaamisesta.	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Tehdään tai tilataan tarvittavat lisäselvitykset. Laaditaan tarvittaessa uusi sitova tonttijako. Laaditaan tarvittaessa rakentamistapa-ohje. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.
HYVÄKSYMINE	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat hyväksyy kaupunginhallitus (MRL 52 §). Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupungin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
VALITTAMINE			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Vastineraportti Kotolan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, päiväys 5.12.2024

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 10.6.2024 § 159 päätöksen mukaisesti ajalla **13.6.–29.7.2024**.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta, yrityksiltä ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon, ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Digita Oy, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta), Lieksan Kehitys Oy LieKe, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke, Pielisen tietoverkko-osuuskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Lieksan Omakotiyhdistys ry.

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

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan Kehitys Oy LieKe, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos.

Lisäksi jätettiin yksi mielipide.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunto	Vastine
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto [...] Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnokseen.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Pohjois-Karjalan ELY-keskus [...] <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on käyty läpi suunnittelualueen kaavallinen tilanne. Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan rooli tämän kaavamuutoksen ohjaajana	OAS:aan on lisätty: Lieksan keskustaajaman osayleiskaava ohjaa tätä asemakaavahanketta.

olisi tarpeellista tuoda selvästi esille sitä koskevassa kohdassa.

OAS:ssa on tunnistettu kaavan keskeisiä osallisia. Maanomistajien lisäksi myös alueen asukkaat ovat kaavan keskeisimpiä osallisia ja heidät tulee lisätä luetteloon. Vuorovaikutuksen järjestämistä ja tiedottamista koskeva suunnitelma on kaavamuutoksen merkittävyys ja laajuus huomioiden riittävä.

Kaavan valmistelua koskevassa luvussa annetaan ymmärtää kaavaprosessin aikana olevan kolme nähtävilläpitoa vaihetta: OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus. Kun OAS- ja luonnosvaihe nähtävilläpitoineen on tässä asemakaavahankkeessa yhdistetty, kannattaa se tuoda selvyuden vuoksi esille myös asiakirjoissa.

Kaavaluonnos on pitkälti sitä ohjaavan Lieksan keskustajaman osayleiskaavan mukainen. Ainoa yleiskaavasta selvästi poikkeava kohta on korttelin 11 pohjoisosaan yleiskaavassa osoitettu suojaviheralue (EV), jota asemakaavamuutoksessa ei ole huomioitu. Sen sijaan kyseisen korttelin AO-1-tontit on ulotettu Nurmestien reunaan saakka. Nykyisessä asemakaavassa koko korttelin pohjoispuolella on kaistale joko EV-alue tai VL-alue. Ratkaisua jättää yleiskaavassa osoitettu liikenteen melulta ja pölyltä asumista suojaava viheralue pois asemakaavasta ei ole perusteltu kaava-asiakirjoissa.

Kaavaluonnos

Kaavaselostuksen sivulla 23 on ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Kuvan resoluutio on heikko eivätkä siitä käy ilmi muun muassa kortteleiden kaavamerkinnot tai rakennusoikeudet. Jotta kaava-asiakirjojen pohjalta voisi helposti ymmärtää miten asemakaava on muuttumassa, tulisi nykytilanne selventää kaavaselostuksessa paremmin myös kuvallisesti.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna suunnittelualueella ollaan vähentämässä pientaloasumiseen varattujen tonttien määrää. Sen sijaan paikoitellen tonttikokoja kasvatetaan huomattavasti, kun tontteja yhdistellään isommiksi ja lähivirkistysalueita liitetään

"Alueen asukkaat" on lisätty osallisten luetteloon.

Vireilletulo (OAS)- ja luonnosvaihe on muutettu yhdeksi nähtävilläpitoa vaiheeksi.

Kaavaratkaisua on avattu kaavaselostuksen kohdassa 3.4.2 *Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet*.

Poistuvien viheralueiden kohdalle on lisätty s-1 merkintä *"Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet"*.

Kaavakartan resoluutiota on pyritty parantamaan.

Asemakaavaratkaisussa korttelien ja tonttien osalta noudatetaan pitkälti olemassa olevaa kiinteistöjaotusta. Tämän takia tonttien koot ovat kasvaneet ja niiden lukumäärä on pienentynyt.

osaksi tontteja. Useilla tonteista, joiden pinta-alat muuttuvat, rakennusoikeuden määrittely on muutettu voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukuperusteisesta rakennusoikeudesta kerrosneliömetreinä ilmoitettavaan rakennusoikeuteen. Tätä ratkaisua ei ole kaavaselostuksessa perusteltu, vaan esimerkiksi sivulla 27 korttelialueiden mitoittamista käsittelevässä luvussa AO-alueiden rakennusoikeuden yhteydessä puhutaan ainoastaan tehokkuusluvuista. Mikäli kahta erilaista rakennusoikeuden määrittelytapaa halutaan kuitenkin kaava-alueella käyttää, suositellaan vertailtavuuden ja selkeyden vuoksi käyttämään yhtä merkintätapaa kullakin kadulla (vrt. Leppäpuistikko- ja Haapapuuistikko-kadut).

Paikoitellen rakennusoikeudet eivät vaikuta myöskään kohtelevan maanomistajia kovin tasapuolisesti. Esimerkiksi korttelissa 26 vierekkäisillä tonteilla 2 ja 3 on rakennusoikeuksien määräksi merkitty 500 k-m² ja 250 k-m², vaikka näiden tonttien rakentamiseen varattu pinta-ala näyttäisi olevan käytännössä samansuuruinen. Korttelin 26 tonttien 3–5 rakennusoikeudet (250 k-m²) vaikuttavat puolestaan erittäin pieniltä siihen nähden, että korttelin 32 puolta pienemmillä tonteilla 7 ja 8 rakennusoikeudeksi on merkitty 350 k-m². Koko kaavamuutosalueen osalta on syytä käydä läpi erot rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrissä ja pyrittävä poistamaan sellaiset erot, jotka eivät ole maankäytöllisillä syillä perusteltavissa. Mahdollisesti jäljelle jäävä merkittävä vaihtelu rakennusoikeuksien määrissä pitää pystyä perustelemaan kaavaselostuksessa.

Kaavan tavoitteissa (selostuksen s. 5) mainitaan "rakentumattomien katu-, viher- ja rakennuskortteleiden osoittaminen lähinnä viheralueiksi". Aluevarauksia koskevassa taulukossa sivulla 27 on kuitenkin taulukoitu, että VL- ja P-alueita poistuu kaavamuutoksessa yhteensä yli hehtaarin verran. Sen sijaan pientalorakentamiseen osoitettujen AO- ja AO-1-alueiden pinta-ala kasvaa yli 2,3 hehtaaria. Kaavan tavoitteissa esitetty rakennuskortteleiden viheralueiksi muuttaminen vaikuttaa tämän vuoksi toteutumattomalta tavoitteelta. Taulukon mukaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrä kuitenkin tästä huolimatta pienenee 4655 m². Toisin sanoen

Tonttien erilaisten kokojen takia on käytetty rakennusoikeuden määrittämisessä kahta tapaa, tehokkuuslukua ja rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuden merkintätavat pidetään ennallaan kaavassa.

Rakennusoikeuden määriä on tarkasteltu ja niitä on yhdenvertaistettu kortteli- ja tonttikohteisesti kohtelevaan maanomistajia yhdenvertaisesti.

Asemakaavaratkaisussa korttelien ja tonttien osalta noudatetaan pitkälti olemassa olevaa kiinteistöjaotusta. Tämän takia tonttien koot ovat kasvaneet ja niiden lukumäärä on pienentynyt.

Kaupungilla ei ole tarvetta ja intressejä lunastaa viheralueita ja muodostaa niistä yleisiä (viher-) alueita.

Kaavaselostusta on täydennetty "Kaavan tavoitteiden" osalta.

vähemmälle rakentamiselle varataan enemmän maa-alueita. Kaavaselostuksen sivulla 29 mainitaan korttelialueet 60 ja 61. Kaavakartalta näitä numeroita ei kuitenkaan näyttäisi löytyvän. <u>Rakennettu kulttuuriympäristö</u> Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Ylävieikintien pohjoispuolella on kaksi 1930-luvulla ja yksi 1940-luvulla valmistunut rakennus. Nämä tulisi valokuvata ja niiden ajoitus olisi liitettävä kaavaselostukseen. Lieksan keskustan yleiskaavassa tunnistenumeroilla 3.10. on osoitettu kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas Kotolan alue, josta osa kuuluu suunnittelualueeseen Suopursuntien ja Lähdetien välisellä alueella. Yleiskaavassa olevan alueen kaavamääräys on: "Uudisrakennusten ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää." Yleiskaavaa varten tehdyssä selvityksessä "Lieksa, maisema, kulttuuriympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö" (Sweco 2021) Kotolan arvoalueesta todetaan muun muassa, että alueella on jälleenrakennuskaudella rakennettuja asuin- ja talousrakennuksia. Useimmat jälleenrakennuskauden rakennuksista ovat ominaispiirteiltään varsin hyvin säilyneitä. Osa yleiskaavassa kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokkaasta Kotolan alueesta on otettu huomioon nyt laadittavassa asemakaavassa kaavamerkinnällä AO-1. Kaavamääräys on linjassa yleiskaavan kanssa. Kaavamääräykseen esitetään lisättäväksi, että rakentamista koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.	Kaavakarttaan on tehty korjaukset ja täydennykset korttelien numerointiin. Valokuvat kuvateksteineen on lisätty kaavaselostukseen. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Lisätään: AO-1-korttelialueella rakennusten luvanvaraisista toimenpiteistä tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto. Tästä on säädetty myös rakennusjärjestyksessä.

Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infra) [...] Kaavaluonnoksessa on muutettu noin 1000 m² kokoinen alue Pankajärventien (seututie 524) maantien aluetta (LT) lähivirkistysalueeksi (VL), johon on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkareitin sijainti olemassa olevan moottorikelkkauran mukaisesti. ELY-keskuksella näkee Pankajärventien LT-alueen länsiosan muuttamisen virkistysalueeksi perusteltuna, koska ELY-keskuksella ei ole suunnitella tarpeita, jotka perustelisivat laajahkon LT-alueen säilyttämistä. Pankajärventien ja Nurmestien liittymässä tulee kuitenkin varmistaa esteettömän näkemäalueen säilyminen. Asemakaavan mukaiset osuudet Nurmestiestä ja Yläviekintiestä ovat Lieksan kaupungin katuja. ELY-keskus muistuttaa, että Nurmestien (maantie)kiinteistön osat Yläviekintien liittymäalueella ja sen länsipuolella tulee päivittää ajan tasalle. Muina huomioina ELY-keskus mainitsee rakennusoikeiden epätasaisen jakautumisen paikoin saman korttelin eri tonttien välillä, mikä on kyllä mahdollista, mutta tulisi perustua hyväksyttäviin maankäytöllisiin perusteisiin ja perustella kaavaselostuksessa.	Asemakaavaratkaisussa on noudatettu Pankajärventien (422-895-0-524) linjausta. Näkemäalue (nä) on lisätty kaavaan. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Nurmestien osalta katualue päivitetään toisissa kaavahankkeessa. Maantie-kiinteistön osat Yläviekintien alueella on huomioitu kaavassa. Toimituksia ei ole haettu. Rakennusoikeuden määriä on tarkasteltu ja niitä on yhdenvertaistettu kortteli- ja tonttikohdaisesti kohtelevaan maanomistajia yhdenvertaisesti. Samoin rakennusoikeutta ilmaisevia merkintöjä on yhtenäistetty paikoittain.
---	--

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo [...] Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavamuutoshankkeeseen ja toteaa, ettei sillä ole siihen erityistä huomautettavaa. Kaavamerkinnän AO-1, erillispientalojen korttelialue (kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas alue), määräykseen museo esittää seuraavaa lisäystä: museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupasian ratkaisemista.	Merkitään yleinen määräys: AO-1-korttelialueella rakennusten luvanvaraisista toimenpiteistä tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.
Lieksan kehitys LieKe [...] Lausuntonaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että Kotolan asemakaavan muutos on onnistunut. Lieksalaisten yritysten toimintanedellytysten osalta asemakaavan muutos on neutraali.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Pohjois-Karjalan pelastuslaitos Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kyseiseen kaava muutokseen liittyen.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy Olemme merkanneet sinisellä värillä nykyiset puistomuuntamot ja 20kV verkon asemakaavan muutos karttaan.	Puuttuvat sähkölinjat on lisätty kaavakarttaan.
Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos [...] Alue on jo pääosin rakentunutta pientaloaluetta. Rakentumattomalla Hiilitien alueella ei ole vesihuoltoa. Mikäli Hiilitielle tullaan rakentamaan, tulee alueen rakentamisaikataulusta sopia yhdessä vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.	Hiilitien vesihuolto suunnitellaan ja rakennetaan yhdessä katusuunnittelun kanssa, mikäli alueelle tulee rakentamista. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Mielipide 1 Sähköposti 25.6.2024 (mielipiteenantaja 1) Kiinteistön aluetta on voimassa olevassa Kotolan asemakaavassa (vuodelta 1992) sekä Kotolan asemakaavamuutoksessa. Sepäntien aluetta ja VL-aluetta. Metsäpalstalle, joka on kaavamuutosalueen ulkopuolella, on tieurat Sepäntien päästä ja VL-alueen kautta, jolle ei ole merkitty kaavaluonnokseen ajoyhteyttä. Keskustelussa totesimme, että VL-alue muutetaan M-alueeksi ja sille osoitetaan kaavassa ajoyhteys.	VL-alue muutetaan M-alueeksi. Ajoyhteyksiä ei ole tarpeen osoittaa kaavassa.

Sähköposti 24.6.2024 (Lieksan kaupunki)

Viitaten puhelin keskusteluun 26.7.2024 Niitynperän metsäpalstan tieurasta, joka on merkitty vl alueeksi.