

Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaavamuutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen kaavaehdotuksen sekä sitovan tonttijaon nähtäville asettaminen (kaavatyö 936)

Kaupunginhallitus 10.06.2024 § 159

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 rakentumattomia asuin-, katu- ja viheralueita. Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa vuosilta 1964–1997. Suunnittelualueen 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 asiakirjoineen ovat asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että 1) Kotolan asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, joka sisältää kaavan laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 6.6.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti, että 1) Kotolan asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, joka sisältää kaavan laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 6.6.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot. Merkittiin, että Susanna Saastamoinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.55. 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.
Lisätietoja	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi
Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 307 768/10.02.03.00/2020	
Valmistelija	Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö Kotolan asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaavan laajennus, pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 10.6.2024 § 159 mukaisesti ajalla 13.6.–29.7.2024. Kaavaluonnoksessa pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaisilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Digita Oy, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta), Lieksan Kehitys Oy LieKe, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke, PielisVerkko-osuuskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Lieksan Omakotiyhdistys ry. Lisäksi kaavamuutoksesta tiedotettiin maanomistajia ja muita asianosaisia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: 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 saatiin yksi mielipide.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) tai kaavaluonnokseen.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus:

Lausunnossa todetaan, että Nurmestien reunaan ulottuva AO-1 korttelialue poikkeaa yleiskaavasta, jossa osa korttelia on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tuolle alueelle kohdistuu liikenteen melua ja pölyä. Lausuja pyytää perusteluja, miksi yleiskaavan mukainen merkintä on poistettu.

Lausuja pyytää perustelua sille, miksi paikoittain on siirrytty tehokkuuslukuperusteisesta rakennusoikeudesta kerrosneliömetreinä ilmoitettavaan rakennusoikeuteen. Mikäli kahta erilaista rakennusoikeuden määrittelytapaa halutaan kuitenkin kaava-alueella käyttää, suositellaan vertailtavuuden ja selkeyden vuoksi käyttämään yhtä merkintätapaa kullakin kadulla. Paikoitellen rakennusoikeudet eivät vaikuta myöskään kohtelevan maanomistajia kovin tasapuolisesti. Koko kaavamuuotosalueen osalta on syytä käydä läpi erot rakennuspaikkojen rakennusoikeuksien määrissä ja pyrittävä poistamaan sellaiset erot, jotka eivät ole maankäytöllisillä syillä perusteltavissa.

Lisäksi ehdotettiin AO-1 korttelialueen kaavamääräykseen täydennettäväksi, että rakentamista koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Näiden lisäksi pyydettiin tekemään teknisiä korjauksia ja täydennyksiä kaavaselostukseen.

Vastine: Liikenteen aiheuttamia haittoja varten AO-1-korttelialueelle Nurmestien puoleiselle sivulle osoitetaan kaavamerkintä (s-1), jolla puusto säilytetään. Paikoittain käytetään erilaisia rakennusoikeuden merkintätapoja, koska tonttien koko vaihtelee huomattavasti käytettävässä kiinteistöjaotuksessa. Tonttijako on laadittu monilta osin mukaillen kiinteistöjaotusta. Toisaalta kaavakarttaan on siirrytty käyttämään samaa merkintätapaa saman kadun osuuden varrella olevien tonttien kohdilla. Näin taataan maanomistajien välinen yhdenvertaisuus rakennusoikeuksien määrien ja tontin rakennusalojen suhteen.

Pohjois-Savon ELY-keskus:

Lausunnossa pidetään perusteltuna muuttaa Pankajärventien LT-alueen länsiosa virkistysalueeksi, koska ELY-keskuksella ei ole tarvetta säilyttää laajahkoa LT-aluetta. Kuitenkin Pankajärventien ja Nurmestien liittymän laaja näkemäalue tulee säilyttää. Lisäksi on pyydetty päivittämään Nurmestien kiinteistöt Yläviehintien liittymäalueella ja sen länsiosassa ajantasalle. Lausuja pyytää perustelua rakennusoikeuden epätasaiseen jakautumiseen saman korttelin eri tonttien kohdalla.

Vastine: Jotta näkemä Pankakoksentien ja Nurmestien risteyksessä säilyisi, niin osoitetaan näkemäalue VL-alueelle risteyksen viereen. Nurmestiehen kuuluvia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat Nurmestien ja Yläviehintien risteyksen ulkopuolella, ei päivitetä tässä kaavatyössä. Rakennusoikeuden määriä on tarkasteltu, ja niitä on yhdenvertaistettu tontti- ja korttelikohtaisesti kohtelevaan maanomistajia yhdenvertaisesti.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo:

Lausuja esittää, että AO-1 alueen kohdalle lisättäisiin kaavamääräys, että museoviranomaiselle annettaisiin tilaisuus lausunto antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Vastine: Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jossa AO-1-korttelialueella rakennusten luvanvaraisista toimenpiteistä tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää asemakaavamuutosta neutraalina lieksalaisten yritysten toimintaedellytysten kannalta. Pohjois-Karjalan Sähkön sähkönsiirto Oy pyysi päivittämään puuttuvat sähkölinjat kaavakarttaan. Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos totesi, että rakentumattomalla Hiilitien alueella ei ole vesihuoltoa. Jos katualue toteutetaan, niin siitä tulee sopia yhdessä vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.

Mielipide 1:

Mielipiteen antaja omistaa Sepäntien tuntumassa olevan metsäpalstan, jolle on kulku Sepäntien päässä olevalta VL-alueelta. Sen omistaa niin ikään sama henkilö kuin metsäpalstan. Kaavaluonnoksessa alue on merkitty VL-alueeksi, ja alue halutaan muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi, joka vastaa paremmin alueen käyttöä. Toivottiin ajoyhtyen merkitsemistä kaavakarttaan.

Vastine: VL-alue muutetaan M-alueeksi. Ajoyhteyttä ei merkitä kaavaan, koska M-alueelle ei yleensä merkitä tällaisia asioita.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt kaavaratkaisuun vaikuttavia sellaisia asioita, joiden takia olisi tarpeen tehdä lisäselvityksiä.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin vastineraportissa kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kaavaluonnosta on päivitetty erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi seuraavasti:

- korttelin 11 pohjoisrajalle merkintä s-1. Alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
- rakennusoikeuden merkintätavat muutetaan kaavakartassa, jotta rakennusoikeus jakautuisi tasapuolisesti samankokoisille rakennusaloille.
- Pankajärventien ja Yläviekintien risteysalueelle osoitetaan yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).
- osa Nurmestietä muuttuu Yläviekintieksi.
- osoitetaan maa- ja metsätalousalueen merkintä (M) Sepäntien päähän.
- on lisätty yleinen määräys 4, jossa AO-1 korttelialueella rakennusten luvanvaraisesta toimenpiteestä tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto.

Vastaavasti kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten osalta, tehty teknisluontoisia päivityksiä ja lisätty kuvat rakennuksista. Muita merkittäviä muutoksia itse kaavaratkaisuun ei tehty.

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 5.12.2024 päivätyt Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaavamuutoksen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen kaavaehdotuksen sekä sitovan tonttijaon asiakirjat.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) asettaa kaavaehdotuksen, joka sisältää kaavan muuttamisen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 5.12.2024 päivätyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja

2) pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1) asettaa kaavaehdotuksen, joka sisältää kaavan muuttamisen, laajennuksen ja osittaisen kumoamisen sekä sitovan tonttijaon, 5.12.2024 päivätyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja

2) pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, kaupunginjohtaja Pirre Seppänen,
p. 040 1044 001, sähköposti pirre.seppanen@lieksa.fi