

Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan hyväksyminen (versio 2)

Kaupunginhallitus 23.03.2020 § 112

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

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

Kaavamuutos laaditaan oikeusvaikutteisena ja kaupungin omana työnä. Kaavamuutoksella toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 asiakirjan mukaisia Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtääviä toimenpiteitä. Osayleiskaavatyössä 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. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta hotellirakentamiseen ja mahdollisesti pysäköintiin osana kansallispuiston kokonaispysäköintiratkaisuja. Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

Kaavan selvitystarpeet ja vaikutusten arviointi kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Kaavaprosessin aikana esille tulevat selvitystarpeet ja erillisselvitykset liitetään tarvittaessa Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan selvitysten laadintaan. Itse kaavatyötä ei liitetä osaksi em. laajempaa kaavatyötä, sillä nyt laadittava kaavamuutos pyritään toteuttamaan nopeammin ja siten saamaan alue yhdeksi Kolin alueen ensimmäisistä uusista kärkihankkeista.

Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, on esitetty ja päätetty aloittaa vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja on asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään keskeisiltä osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on **liitteenä**.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että 1) Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutos kuulutetaan vireille, 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti, että 1) Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutos kuulutetaan vireille, 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2020 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtäville ja 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, puh. 04010 44840, sähköposti jukka.haltiahti@lieksa.fi

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 96

Valmistelija	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 23.4.-22.5.2020 välisenä aikana. Kaavan laatimisessa on ollut tauko kaupungin muista kaavoista johtuen. Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan OAS:sta jätettiin kahdeksan viranomaislausuntoa ja kuusi osallisen mielipidettä. Teemoiltaan pääosin yleinen viranomaispalaute keskittyi tässä vaiheessa vielä käytännössä esittämään tarkasteluiden painopisteitä. Teemoina lausunnoissa nousi esiin kaavan kannalta erityisesti maisema-asiat, luontoarvot ja liikenteelliset ratkaisut. Lieksan Luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliitto Pohjois-Karjalan piiri ry:n lausunnossa ehdotettiin hankkeen keskeyttämistä, ja kiinteistön luovuttamista kansallispuiston käyttöön. Mielipiteissä osalliset kommentoivat hankkeen vaikutusta mm. liikenteeseen, maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen. Osa yksityishenkilöistä esitti kaavahankkeen keskeyttämistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselvityksen liitteenä 2. Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisuja koskien on laadittu Natura-arviointi (Aallokas Oy, 27.8.2021) ja kaava-alueella sijaitsevan pysäköintialueen asemapiirros (Infrasuunnittelu Oy, 29.1.2021). Lisäksi on tehty vesilain mukainen poikkeuslupahakemus (Sweco Finland Oy, 22.12.2023) tihkupinnasta (koskee pysäköintialuetta). Aluetta koskeva luonto- ja maisemaselvitys (FCG Oy, 4.10.2010) ja maisemaselvityksen päivitys (Sweco Infra & Rail Oy, 12.1.2021) ovat laadittu Koli-Ahmoaaran osayleiskaavoituksen yhteydessä. Nämä selvitykset on huomioitu kaavaratkaisuissa. Kokonaisuutena varsinainen kaavaluonnos valmisteltiin osallisten palautteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Kaavaluonnos esittää siten jo pitkälle harkitun osayleiskaavaratkaisun.
--------------	--

Laadittavalla osayleiskaavalla ei ositeta rakennuspaikkakohtaista rakentamisen määrää ja käyttötarkoitukseen liittyvää rakentamisen määrää. Tätä varten on aloitettu Ylä-Kolintie 25 asemakaavan laatiminen. Laadittava kaava tulee olemaan MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavan luonnoksessa tavoitteena on tutkia Ylä-Kolintie 25 alueen sopivuutta matkailupalveluille. Suunnittelualueen pohjoisosaan suunnitellaan uutta pysäköintialuetta, jota voivat hyödyntää kansallispuistossa vierailijat. Tämä sijaitsee matkailupalveluiden alueella, jolle saa rakentaa kansallispuiston kävijöitä palvelevan yleisen pysäköintialueen (RM-1). Kolin kansallispuistoon kuuluva kiinteistö on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL-1). Ylä-Kolintie osoitetaan yhdystie/kokoojakatuna (yt/kk), jonka itäpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä.

Kaava on kaupungin strategian, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaava 2040+ mukainen.

Kaavaa laadittaessa on huomioitu vaikutukset ihmisten elinoloihin, maaperään- ja kallioperään, vesiin, ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, luonnonympäristöön ja lajistoon, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja infrastruktuuriin sekä arkeologiseen kulttuuriperintöön.

14.3.2024 päivätty Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan luonnos selostuksineen ovat liitteenä.

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

Kaavatyöstä järjestetään yleisötilaisuus Kolin Luontokeskus Ukossa 10.4.2024.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää - asettaa 14.3.2024 päivätyn Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja - pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti - asettaa 14.3.2024 päivätyn Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja - pyytää tarvittavat lausunnot. Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun valmistelussa olevista ja muista ajankohtaisista asioista. Jukka Pöppönen poistui kokouksesta klo 18.06. Kokous päättyi klo 18.39.
Lisätietoja	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen@lieksa.fi .

Valmistelija

Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö

Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan luonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 18.3.2024 § 96 mukaisesti ajalla 21.3.-22.4.2024. Luonnosvaiheen asiakirjat laadittiin Lieksan kaupungin toimesta. Ehdotusvaiheesta alkaen kaavanlaatijana toimii Sweco Finland Oy.

Tämän kaavatyön rinnalla on aloitettu Ylä-Kolintie 25 asemakaavan laatiminen. Vireillä olevan asemakaavan yhteydessä tehdään tarvittavat lisäselvitykset, joita on esitetty laadittavaksi osayleiskaavasta saaduissa palautteissa.

Viranomaisneuvottelu Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavasta pidettiin 22.2.2024.

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

Erillinen tiedote lähetettiin postitse lähialueen naapureille tai maanomistajille.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin kotiseutuyhdistys ry, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Metsähallitus, Juuan kunta ja Kolin kulttuuriseura ry.

Lisäksi saatiin neljä yksityishenkilön jättämää mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä painotettiin Kolin kansallismaiseman huomioimista, maisemavaikutusten tarkastelua, rakentamisen sopeuttamista ympäristöönsä, luontoarvoja ja liikenteellisiä ratkaisuja sekä pysäköintialueen tarpeellisuutta ja sen hulevesien hallintaa.

Lausunnoissa esiintuodut asiat koskevat lähinnä asemakaavalla ratkaistavia asioita ja sitä varten laadittavia lisäselvityksiä. Tarvittavat lisäselvitykset laaditaan asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu vastineraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3.

Kaavaselostusta on täydennetty tarvittavin osin vastineiden pohjalta, lisäksi siihen on tehty teknisluontoisia päivityksiä. Kaavakarttaa on päivitetty teknisluonteisesti.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää - asettaa 8.8.2024 päivätyn Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25, kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja - pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti - asettaa 8.8.2024 päivätyn Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25, kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja - pyytää tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 306

Valmistelija	Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan ehdotus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä ajalla 15.8.-16.9.2024 Lieksan kaupunginhallituksen 12.8.2024 § 182 päätöksen mukaisesti. Kaava-asiakirjat laadittiin kaupungin maankäytön toimesta luonnosvaiheeseen ja ehdotusvaiheesta kaavaprosessiin tuli mukaan Sweco Finland Oy. Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry ja Ukko-Kolin ystävät ry. Kaupungin asianosaiset tahot: Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Elinvoimapalvelut: (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta) ja Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan Kiinteistöt Oy. Erillinen tiedote lähetettiin kirjeitse lähialueen maanomistajille. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Metsähallitus, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe, sekä Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu (ei lausuttavaa). Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön muistutus. Viranomaisneuvottelu pidettiin 29.10.2024. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että osayleiskaavaehdotus voidaan viedä hyväksymismenettelyyn pienin täydennyksin.
--------------	---

Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavaehdotuksen kanssa oli osittain samaan aikaan, rinnakkain nähtävillä Ylä-Kolintie 25 asemakaavaehdotus (nähtävillä 29.8.-30.9.2024). Osayleiskaavasta annetuissa lausunnoissa tuotiin esille myös asemakaavassa ratkaistavia asioita.

Osayleiskaavaa koskevissa lausunnoissa korostettiin sitä, että kaavatyössä huomioidaan suunnittelualueen kuuluminen osaksi valtakunnallista arvokasta maisema-aluetta (Kolin kansallispuisto) sekä matkailurakentamisen ja parkkipaikan sovittamista osaksi sitä. Pohjois-Karjalan ELY-keskus tarkentaa em. asiaa siten, että matkailurakentamisen ja pysäköintialueen osalta käytettäisiin eri aluevarausmerkintöjä. Pysäköintialueen merkintätapa tulee esitettäväksi asemakaavassa.

Toisena oleellisena asiana lausunnoissa esiin nousi liikenteelliset ratkaisut ja niiden tuominen esiin osayleiskaavaan. Osayleiskaavaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Kaavaprosessin aikana on käynnistynyt jalankulku- ja pyöräilyreitin suunnittelu. Pysäköintiin liittyvät asiat tulevat suunnittelualueen asemakaavan laatiminen yhteydessä ratkaistavaksi.

Muistutuksessa tuotiin esille lähinnä asemakaavassa huomioitavia asioita.

Osayleiskaavaan on tehty ehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen kaksi lisäystä *Yleisiin määräyksiin*:

1. Alueelle tulee laatia asemakaava.
2. Alueella on havaittu tihkupintoja sekä tihkupintamaisia pohjavesivaikuttavia alueita.

Muutoin kaava-asiakirjoihin on tehty lähinnä teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä sekä lisätty päivämääriä.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt sellaisia hankkeen vastaisia asioita, jotka oleellisesti vaikuttaisivat osayleiskaavan sisältöön eikä kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudestaan nähtäville.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin vastineraportissa kaavaselostuksen liitteessä 4.

Liitteenä on 5.12.2024 päivätty Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaava kaavaselostuksineen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 5.12.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 5.12.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001, sähköposti pirre.seppanen(at)lieksa.fi

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 5.12.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 5.12.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001, sähköposti pirre.seppanen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 81
324/10.02.02.01/2020

Valmistelija	Maankäytön suunnittelija, kaupunginjohtaja Kaupunginvaltuusto hyväksyi Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutoksen 16.12.2024 kokouksessaan. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on jättänyt päätöksestä oikaisukehotuksen, jolla se kehottaa Lieksan kaupunkia muuttamaan Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan sisältöä siten, että se täyttää alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) yleiskaavalle asettamat vaatimukset, ja tekemään uuden kaavaa koskevan päätöksen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimivalta oikaisukehotuksen tekemiseen perustuu alueidenkäyttölain 195 §:ään. Oikaisukehotus perusteluineen liitteenä. Oikaisukehotuksen johdosta kunnanvaltuuston on tehtävä kaavaa koskeva päätös. Jollei valtuusto tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi. Vastine Elyn esittämiin vaatimuksiin esitetään kokonaisuudessaan liitteenä. Liitteeksi on myös lisätty viranomaisneuvottelun muistio Elyn kehotuksen mukaisesti. Oikaisukehotuksen johdosta Lieksan kaupunki on tehnyt osayleiskaavaan seuraavia muutoksia ja tarkennuksia. 1. Hyväksyttävää osayleiskaavaa täydennetään vielä seuraavalla yleismääräyksellä: "Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle tulee laatia hulevesiselvitys". 2. RM-1-alueen määräyksen sanamuotoiluun tehdään tekninen tarkistus muotoon "Alueelle tulee rakentaa kansallispuiston kävijöitä palvelevia, yleisiä pysäköintipaikkoja".
--------------	---

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan päivitetyn muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 13.2.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan päivitetyn muutoksen, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan 13.2.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun ajankohtaisista asioista. Kokous päättyi klo 18.12.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001,
sähköposti [pirre.seppanen\(at\)lieksa.fi](mailto:pirre.seppanen@lieksa.fi)