



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

VIITE: Lieksan kaupunginvaltuuston päätös 16.12.2024 § 88

Oikaisukehotus, joka koskee Lieksan kaupunginvaltuuston päätöstä, jolla se on hyväksynyt Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan

OIKAISUKEHOTUS

Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 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. Maankäyttö- ja rakennuslain nimi on muutettu alueidenkäyttölaiksi 1.1.2025 alkaen säädöksellä 752/2023.

OIKAISUKEHOTUKSEN PERUSTELUT LYHYESTI

- 1) Hyväksytty osayleiskaava ei ohjaa riittäväillä merkinnöillä ja määräyksillä asemakaavan laatimista siten, että Ylä-Kolin erityiset luonnon ja maiseman arvot tulisivat huomioiduiksi AKL 39.2 §:n kohdan 8 mukaisesti siten, että niitä vaalittaisiin, ja että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet erityisesti maiseman osalta tulisivat tältä osin huomioiduiksi AKL 24 §:n edellyttämällä tavalla. Lisäksi ympäristöhaittojen vähentämistä ei ole otettu hulevesien osalta huomioon AKL 39.2 § kohdan 7 edellyttämällä tavalla.
- 2) Yleiskaavassa ei ole esitetty ratkaisua Ylä-Kolin ja Ylä-Kolintien alueella tiedossa olevaan ja kaava-asiakirjoissakin tunnistettuun pysäköintiongelmaan, joten kaava-ratkaisu ei täytä AKL 39.2 §:n kohdan 4 mukaista yleiskaavan sisältövaatimusta. Yleiskaavalla tulee osoittaa tarpeelliset alueet mm. yksityiskohtaisen kaavoituksen perustaksi (AKL 35.2 §).
- 3) Osayleiskaavan hyväksymiseen liittyvissä asiakirjoissa ei ole annettu päättäjille oikeaa tietoa 29.10.2024 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa esiin tuoduista näkökohdista.

16.1.2025

TÄYDENTÄVÄT PERUSTELUT

Täydentävät perustelut kohtaan 1

Kaava-alueen sijainti Kolin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, Kolin kansallispuiston välittömässä läheisyydessä ja maastoltaan, maisemaltaan ja luonnonolosuhteiltaan erityisessä ja arvokkaassa ympäristössä asettaa paitsi asemakaavan myös asemakaavoitusta ohjaavan pienialaisen yleiskaavan laatimiselle erityisiä vaatimuksia. Hyväksytty osayleiskaava ei ohjaa asemakaavan laatimista ja hyväksymistä siten, että nämä suunnittelualueen erityispiirteet tulisivat riittävästi huomioiduiksi. Yleiskaavassa ei ole siten otettu riittävästi huomioon maiseman ja luonnonarvojen maisemaa ja luonnonarvoja vaalittaisiin AKL 39 §:n 2 mom kohdan 6 mukaisen yleiskaavan sisältövaatimuksen mukaisesti.

Osayleiskaavan asemakaavoitusta ohjaavaksi tarkoitettujen määräysten sitovuus ja ohjaavuus on heikkoa ja yleispiirteistä. Ainoastaan määräys, joka edellyttää laatimaan alueelle asemakaavan, ja määräys, joka edellyttää kulkuyhteyden toteuttamista tieviranomaisen edellyttämään lupaan perustuen, ohjaavat asemakaavoitusta sitovasti. Toisaalta näistä jälkimmäinen määräys on tarpeeton, koska jo lainsäädäntö edellyttää kulkuyhteyden järjestämistä rakennuspaikalle ja liittymälupaa maantielle.

Muut osayleiskaavan määräykset edellyttävät ottamaan huomioon erilaisia seikkoja, mutta eivät anna selvää ohjetta tai vaatimusta kyseisen asian ratkaisemiseksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yleiskaavallakin on pystyttävä täsmentämään lainsäädännössä asetettuja vaatimuksia, varsinkin, kun kyse on erityisen haastavasta suunnittelukohteesta. Tällä alueella erityisen haastavia kysymyksiä ovat rakentamisen sovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan, hulevesien asianmukainen käsitteleminen erittäin jyrkässä maastossa sekä liikenneturvallisuus ja pysäköinti maastossa, joka asettaa erittäin tiukkoja reunaehdoja suunnittelulle.

Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan sovittamiseksi annettavien vaatimusten asemakaavan sisällölle on oltava yksiselitteisempiä kuin osayleiskaavaan on kirjattu. Sovittamista koskeva määräys ei anna sisältöä sille, millainen on Kolin vaaran ylärinteeseen, näkyvälle sijaintipaikalle huipulle johtavan maantien varteen soveltuva rakentamistapa. Määräyksessä puhutaan rakennusten koosta, muodosta, materiaaleista ja väriyksestä ohjaamatta kuitenkaan näiden seikkojen huomioon ottamista varsinaisesti mitenkään. Ympäristö, johon on rakentaminen on sopeutettava, on luonteeltaan arvokasta metsäistä luonnonmaisemaa, mikä tarkoittaa tarvetta kohdentaa määräyksiä myös piha-alueisiin, rakentamiselta vapaaksi jätettäviin alueisiin ja puuston säilymiseen.

Yleiskaavan ohjaus ei ole suunnittelualueen ominaisuudet huomioiden riittävää eikä hyväksytty kaava siksi sisällöltään edistä elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja koskevan

16.1.2025

valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteen toteuttamista (VNP YM/2017/81, tavoite nro 3.4, sekä AKL 24 §). Maiseman ja luonnonarvojen vaalimista ei ole otettu riittävästi huomioon (AKL 39.2 § kohta 8).

Hulevesien hallinnan osalta olisi syytä asettaa vaatimuksia esimerkiksi niin, että asemakaavoituksen yhteydessä tulisi tehdä erillinen hulevesisuunnitelma, toteutettavien vettä imemättömien pintojen määrää olisi säädeltävä, hulevesiä tulisi viivyttää suunnittelualueella ja estää hulevesistä naapurikiinteistöille aiheutuvat haitat sekä edellyttää antamaan asemakaavassa näitä seikkoja koskevat tarpeelliset määräykset. Haastavassa, kallioisessa ja erittäin jyrkkäpiirteisessä maastossa eivät hyväksytyn yleiskaavan määräykset ole riittäviä hulevesistä aiheutuvien ympäristöhaittojen hallitsemiseksi ja vähentämiseksi (AKL 39.2 § kohta 7).

Täydentävät perustelut kohtaan 2

Ylä-Kolintien liikenteen ja pysäköinnin ongelmat on tuotu esiin muun muassa yleiskaava-asiakirjoissa ja sekä Pohjois-Karjalan että Pohjois-Savon ELY-keskusten lausunnoissa. Liikenteellisiin ongelmiin on kaavassa esitetty ratkaisuna jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista. Tiedossa olevaan pysäköintipaikkojen puutteeseen on suunniteltu osaratkaisuksi yleisen pysäköintialueen rakentaminen osayleiskaava-alueelle. Tällaisen pysäköintialueen sijoittamisen osayleiskaava-alueelle ovat molemmat ELY-keskukset hyväksyneet ja pitävät sitä nykytilanteessa tarpeellisenä ratkaisuna. Pitemmällä aikajänteellä, jos matkailijamäärät kasvavat Lieksan kaupungin tavoitteiden mukaisesti, on henkilöautoliikenteen rinnalle pystyttävä tarjoamaan myös liikkumispalveluita, kuten joukkoliikennettä.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa pysäköintiongelma jätetään tosiasiallisesti ratkaisematta. Ylä-Kolintie 25 osayleiskaava on laadittu asemakaavoituksen ohjaamiseksi. Hyväksytty yleiskaava ei edellytä, että asemakaavassa osoitettaisiin alue yleiselle pysäköinnille vaan ainoastaan mahdollistaa tällaisen pysäköintialueen rakentamisen.

Tämän selvästi tunnistetun ongelman ratkaisemiseksi on asemakaavoituksen ohjaamisen oltava yksiselitteistä. Yleiskaavalla pitää ohjata asemakaavoitusta siten, että asemakaavassa on osoitettava suunniteltu pysäköintialue yleiseen pysäköintiin. Osoittaminen on syytä tehdä omalla käyttötarkoituksimerkinnällä, esimerkiksi LP, *yleinen pysäköintialue*. Tälle alueelle ei tule osoittaa mahdollisuutta toteuttaa matkailupalveluja (kaavan merkintä RM-1). Kyse on AKL 35.2 §:n mukaisesti pysäköintikäyttöön tarpeellisen alueen osoittamisesta yksityiskohtaisen kaavoituksen perustaksi.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa on merkinnällä RM-1 osoitettu noin 2 hehtaarin kokoinen alue matkailupalveluille. Tämä merkintä antaisi mahdollisuuden osoittaa asemakaavassa koko alue matkailupalvelujen rakentamiseen ja jättää pysäköintitarve kokonaan huomioimatta, mikä ei ole hyväksyttävää. Todettu pysäköintitarve edellyttää alueen osoittamista pysäköintiin asemakaavoituksen perustaksi (AKL 35.2 §).

16.1.2025

Se, että yleiselle pysäköintialueelle ei tällä hetkellä ole toteuttajaa, ei poista pysäköintipaikkatarvetta eikä poista kaupungin velvollisuutta ratkaista pysäköintiongelmia kaavalla. AKL 39.2 §:n kohdan 4 mukainen yleiskaavan sisältövaatimus edellyttää mm., että yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnon-varojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Pysäköinnin järjestäminen on osa liikenteen järjestämistä.

Täydentävät perustelut kohtaan 3

Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavaehdotuksesta ja asemakaavaehdotuksesta järjestettiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen aloitteesta AKL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu Lieksan kaupungintalolla 29.10.2024. Neuvottelusta laadittiin muistio, joka jaettiin kaikille osallistujille.

Viranomaisneuvottelun sisältöön on viitattu ainoastaan Lieksan kaupunginhallituksen päätöspöytäkirjassa 9.12.2024 (§ 306). Viittauksessa todetaan, että neuvottelu pidettiin, ja että neuvottelussa todettiin, että osayleiskaavaehdotus voidaan viedä hyväksymismenettelyyn pienin täydennyksin. Tämä ei vastaa neuvottelun sisältöä. Neuvottelussa tuotiin esille useita seikkoja osayleiskaavan sisällöstä, myös kriittistä palautetta erityisesti maisemaan sovittamisesta ja pysäköintiratkaisusta.

Oikaisukehotuksen liitteenä on osapuolten tarkistama muistio viranomaisneuvottelusta 29.10.2024. ELY-keskus pyytää liittämään muistion osaksi sitä aineistoa, joka kaupungin toimielimillä on käytettävissään, kun asiasta tehdään oikaisukehotuksen vuoksi uusi päätös.

OIKAISUKEHOTUKSEN EDELLYTTÄMÄT JATKOTOIMENPITEET

Kaupunginvaltuuston on tehtävä oikeuskehotuksen vuoksi Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavaa koskeva päätös. Jollei päätöstä tehdä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös 16.12.2024 (§ 88) on katsottava rauenneeksi. (AKL 195 § 4 mom).

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET JA MUUTOKSENHAKU

Alueidenkäyttölaki 24 §, 35 §, 39 § ja 195 §.

Alueidenkäyttölain 195 §:n 2 momentin perusteella oikaisukehotukseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen ja ratkaissut johtaja Janne Kärkkäinen.

16.1.2025

Jakelu

Lieksan kaupunki

Tiedoksi

Itä-Suomen hallinto-oikeus
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

Tämä asiakirja POKELY/282/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument POKELY/282/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Vartiainen Juha-Pekka 17.01.2025 09:43

Ratkaisija Kärkkäinen Janne 16.01.2025 16:01