

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, LAAJENNUS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN SEKÄ
SITOVA TONTTIJAKO**

Kotolan (5.) kaupunginosan asemakaava

KAAVASELOSTUS

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	__ . __.202_ - __ . __.202_
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	16
2.1.5	Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	16
2.1.6	Liikenne	17
2.1.7	Palvelut ja työpaikat.....	17
2.1.8	Tekninen huolto.....	18
2.1.9	Ympäristöhäiriöt	18
2.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	24
3.1	Asemakaavan tarve	24
3.2	Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset.....	24
3.3	Osallistuminen ja osalliset.....	25
3.4	Asemakaavan tavoitteet	25
3.4.1	MRL:n sisältövaatimukset.....	25
3.4.2	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	25
4	ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	26
4.1	Aluevaraukset.....	27
4.1.1	Korttelialueet ja niiden mitoitus	27
4.1.2	Muut alueet	27
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.1	Vaikutukset suunnittelutilanteeseen.....	28
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin	28
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	29

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	29
5.5	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	29
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	29
5.7	Vaikutukset sosiaaliin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	29
5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	29
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	29
5.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	30
5.8.3	Oikeudelliset vaikutukset	30
5.8.4	Muut vaikutukset	30
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	30

LIITTEET

1. Kaavaluonnos, päiväys 6.6.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 6.6.2024

6.6.2024, 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Asemakaavalla muodostuvat	<p>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.</p> <p>Asemakaavalla alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO, AO-1), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralue (EV) ja katualueita.</p>
Asemakaavalla kumotaan	Lieksan kaupungin Kotolan (5.) kaupunginosan Yläviekintien katualueen osa ja osan asemakaavasta nro. 727.
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / elinvoimapalvelut/maankäyttö Maankäyttösunnittelija Reino Hirvonen
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

Lieksassa 6.6.2024

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin ja alueen omakotitaloasukkaiden aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja mahdollisia tulevaisuuden suunnitelmia. Rakentamattomia katu- ja viheralueita sekä rakennuskortteleita muutetaan asemakaavassa lähinnä viheralueiksi. Samalla päivitetään myös kaavamerkinnot vastaamaan nykyistä (vuoden 2003) ympäristöministeriön asemakaavamerkinnot ja -määräykset julkaisua. Ne ovat voimassa olevan maakäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Lisäksi päivitetään kaavamuuos vastamaan paremmin

1.1 Kaavaprosessi

1.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 13.06.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) asetetaan nähtäville 13.06. - 29.07.2024. Kaavasta pyydetään mm. viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen.

1.1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitetään asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi __. __. - __. __.2024. Kaavasta 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.

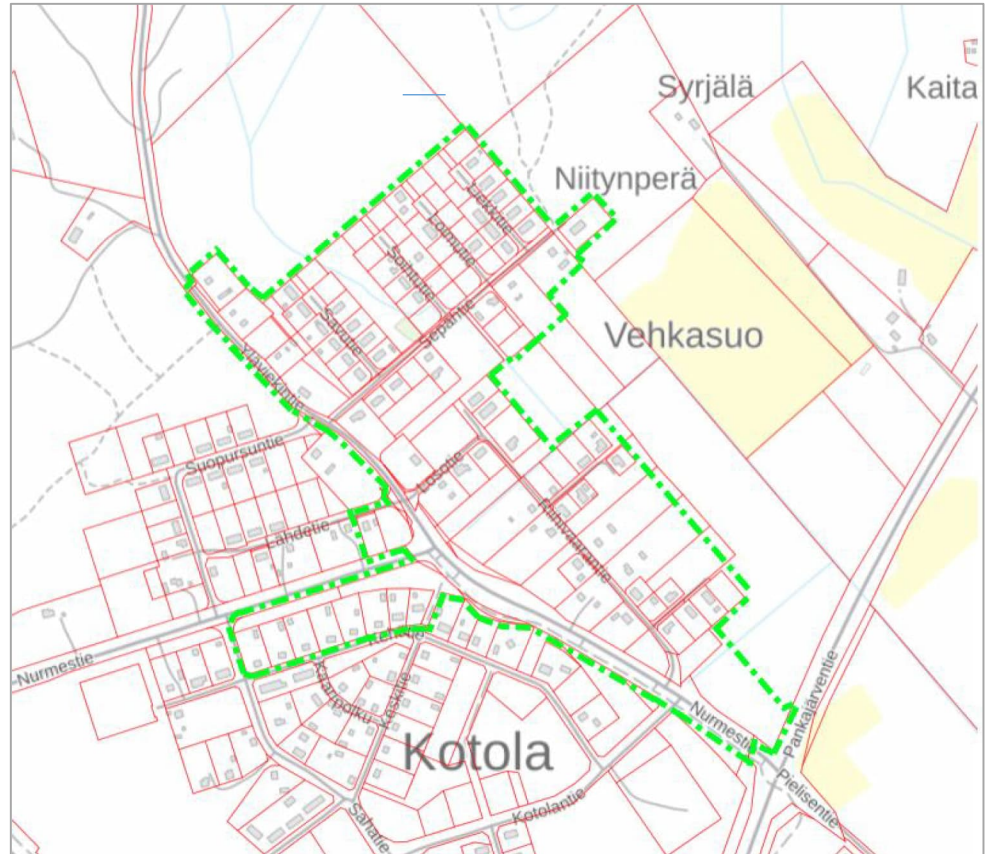
2 LÄHTÖKOHDAT

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. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. (MML:n maastokartta).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin jo rakennettu. Kaava-alueen puusto on sekametsää. Vehkasuon alue itäosa on entistä peltomaata.

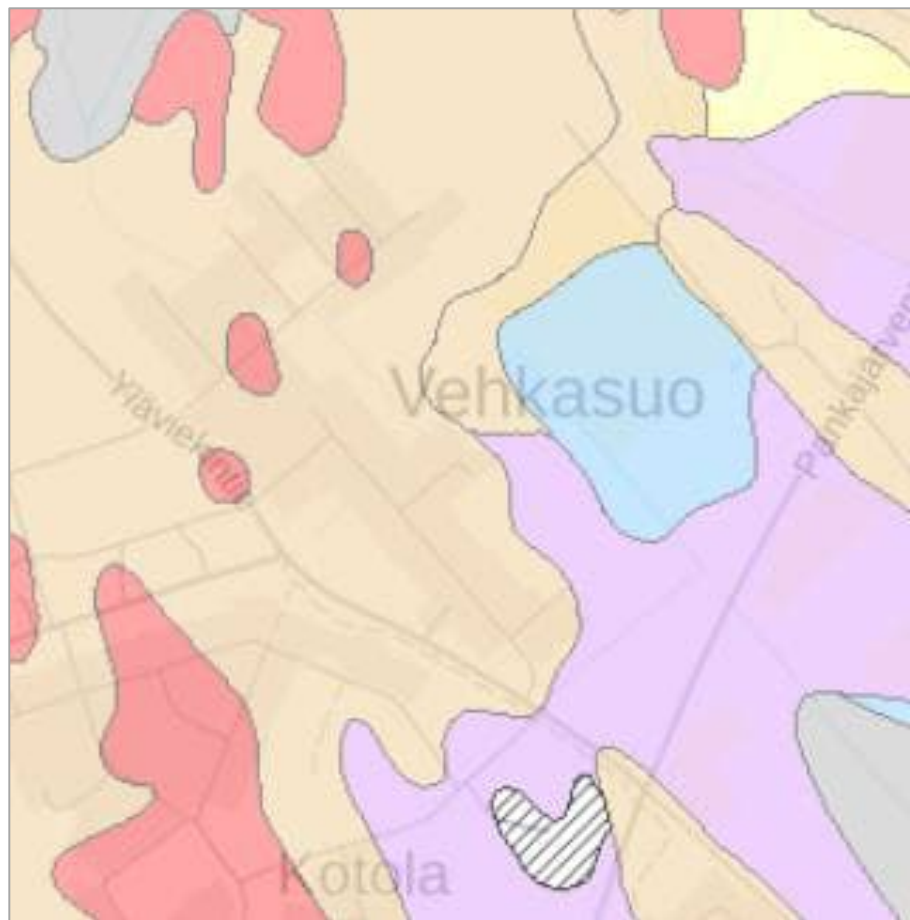
Kaavamuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue ei ole tulva-vaara-vyöhykkeellä.

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), soramoreeni (SrMr), hienoa hietaa (HHT) ja kalliomaata enintään 1 m:n maapeitteellä (Ka).

6.6.2024, 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).

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. Värikyksenä 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 pystyputien jakamat ikkunat. Rakennuksiin on tehty laajennuksia ja lisäosia jälkikäteen.

Alueen rakennuskantaa:



Kuva 4. Riihivaarantien 1 1-kerroksinen vuonna 1976 rakennettu rakennus.

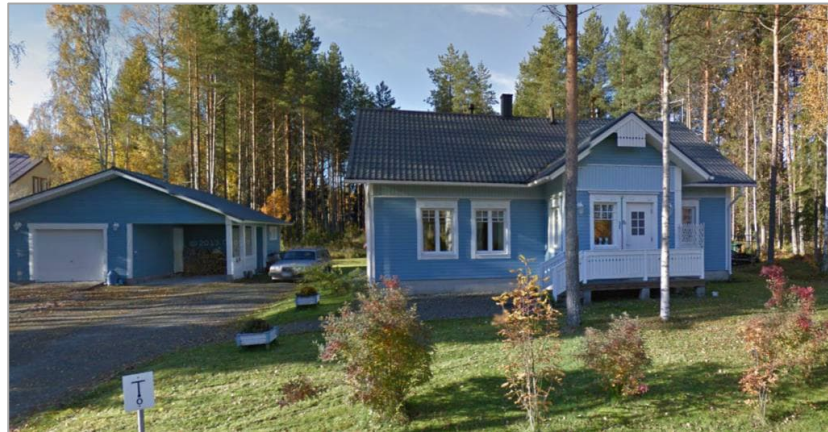


Kuva 5. 1,5-kerroksinen vaalea asuinrakennus Riihivaarantie 3 rakennettu vuonna 1952.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 6. Riihivaarantie 2, 1,5-kerroksinen punainen tiili- ja puuverhoiltu asuinrakennus.



Kuva 7. Riihivaarantie 8, vuonna 2004 valmistunut vaalean sininen puuverhoiltu asuinrakennus.



Kuva 8. Leppäpuistikko 11, vuonna 1976 valmistunut tiili- ja puuverhoiltu talo vaalealla väri-tyksellä.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 9. Jehovan todistajien valtakunnansali Losotie 2:ssa on valmistunut vuonna 2018, ja siinä on vaalea puujulkisivu.



Kuva 10. Vaalea 1-kerroksinen asuinrakennus Savutie 5, mikä on valmistunut vuonna 1988.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 11. 1,5-kerroksinen vaalea lautaverhoiltu asuinrakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1953.



Kuva 12. Punainen tiili- ja lautaverhoiltu asuinrakennus Liekkitie 2:ssa, mikä on valmistunut vuonna 1982.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 13. Punainen puuverhoiltu asuinrakennus Sepäntie 19, mikä on valmistunut vuonna 1981.



Kuva 14. Sepäntien leikkikenttä.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 15. Loimutie 12:ssa on hirsitalo, joka on valmistunut vuonna 1999.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



Kuva 16. Sahatie 2 rintamiestyypinen asuinrakennus vaalealla laudoituksella, ja se on valmistunut vuonna 1952. Rakennus on osa kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeää aluetta (sk).

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020



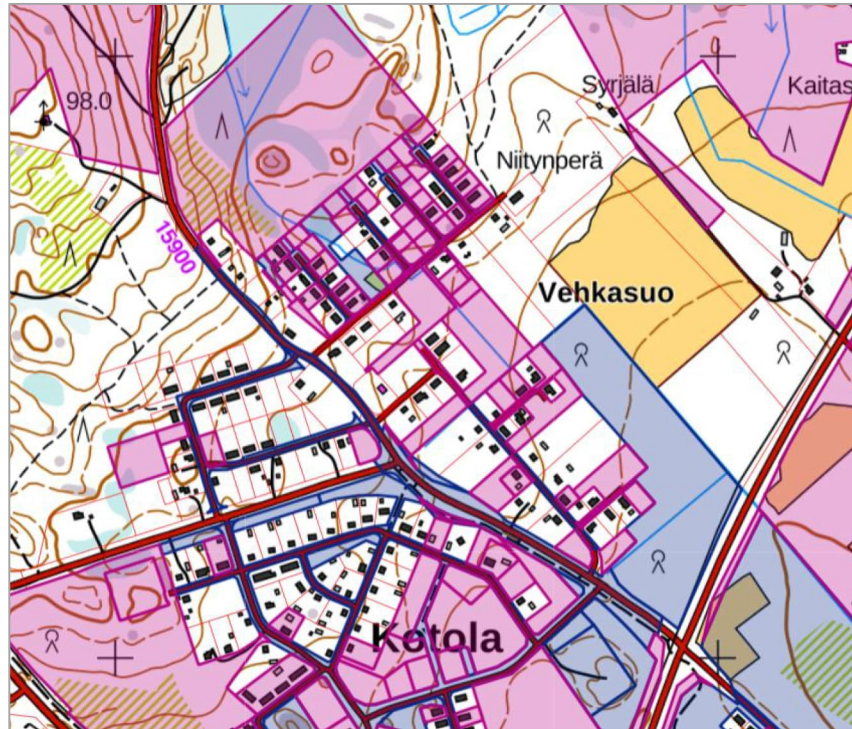
Kuva 17. Kehätie 23 rintamamiestyyppinen asuinrakennus vaalealla laudoituksella, ja se on valmistunut 1952. Rakennus on osa kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeää aluetta (sk).



Kuva 18. Kehätie 15 1-kerroksinen asuinrakennus punaisella laudoituksella, mikä on valmistunut vuonna 1990.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin ja yksityisten omistuksessa.



Kuva 19. 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 20. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta v. 2022.

Alueella on katu- ja tieverkostoa. Yläviehinkantie on osa yhdystietä 15900 ja Nurmestie 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

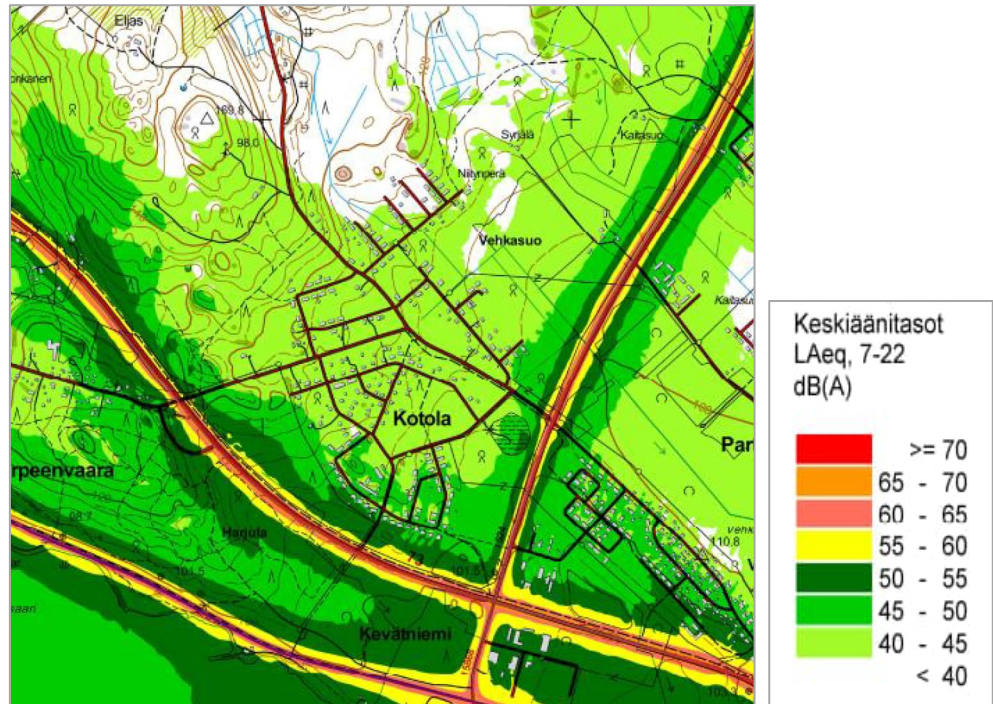
Tärkeimmät palvelut sijaitsevat Lieksan kaupungin keskustassa, n. 2,5 km päässä suunnittelualueesta. Työpaikkoja tai palveluja alueella ei ole.

2.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on tekninen huolto (vesi-, jätevesi- sekä sähköverkko).

2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ympäristöhäiriötä tuottavat maanteiden liikenne sekä Kevätniemen teollisuusalueella sijaitsevat biojalostamo, sahatoiminta ja voimalaitos. Näiden toimintojen ympäristöhaitoista merkittävimmät on melu ja liikenteen aiheuttamat päästöt. Biojalostamo ei ole toiminnassa, kun kaavaluonnosta laetaan nähtäville.



Kuva 21. Keskiäänitasot päivätaso uudessa nykytilanteessa, Biojalostamon asemakaavan meluselvitys (FCG, 6.2.2020).

2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

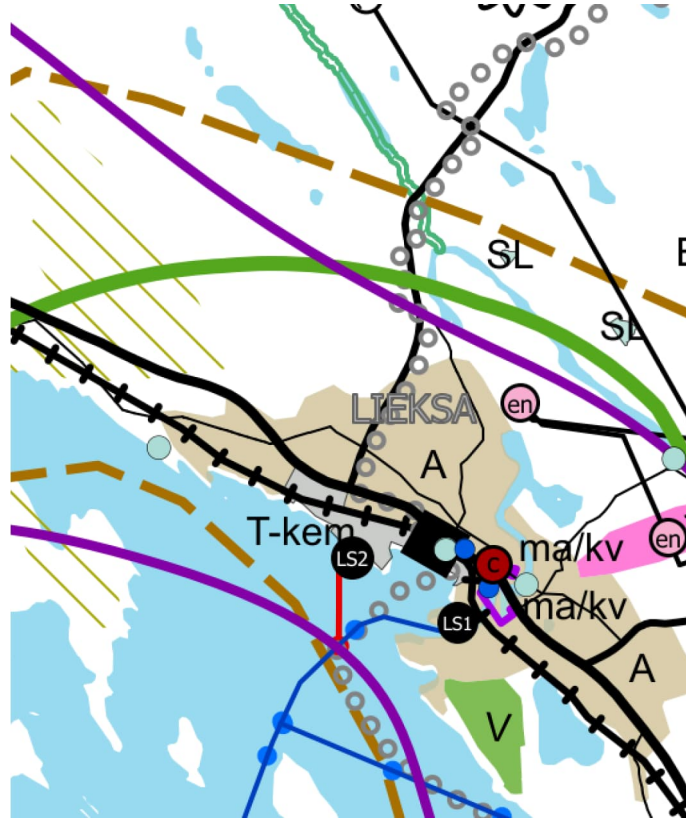
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävässä asioissa. Kaavamuutosta koskevia tavoitteita, joihin olisi suoraan sovellettavissa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, ei ole. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kunta-kaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäy-

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 22. Ote maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaava 2040 merkinnät:

A **Taajamatoimintojen alueet (A, a)**



Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä 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.

6.6.2024, 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 virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv)

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

Suunnittelumääräys

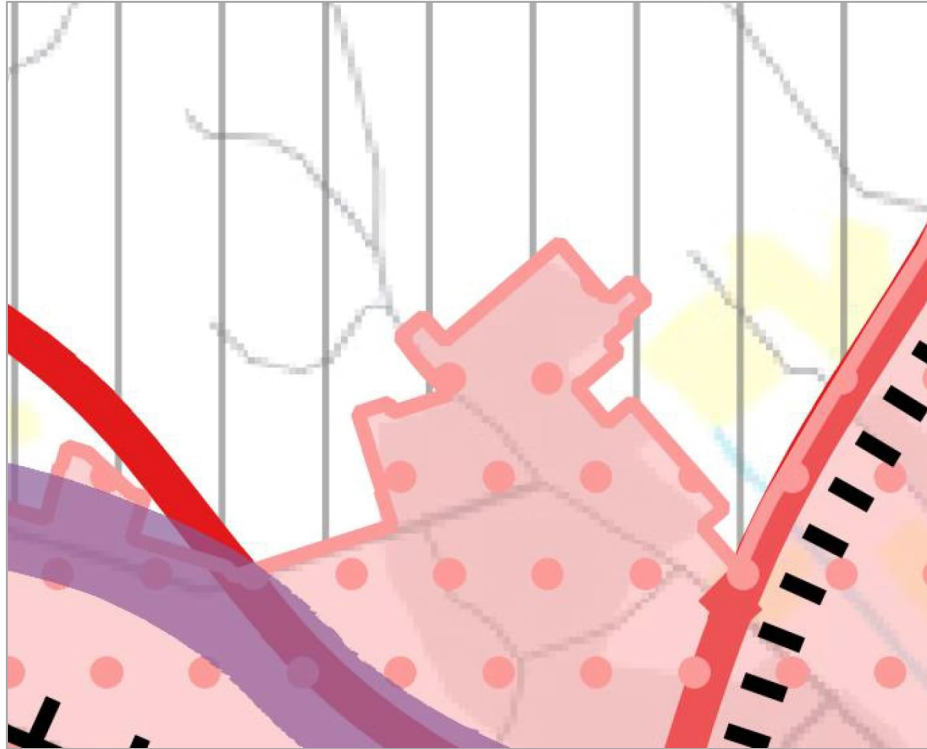
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden 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 2. vaihekaavan (Energia ja maisemat) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 24.5.-30.6.2023.

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.

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 23. Lieksa-Ruuna strateginen yleiskaava 2040+ kaavamuutosalueella.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

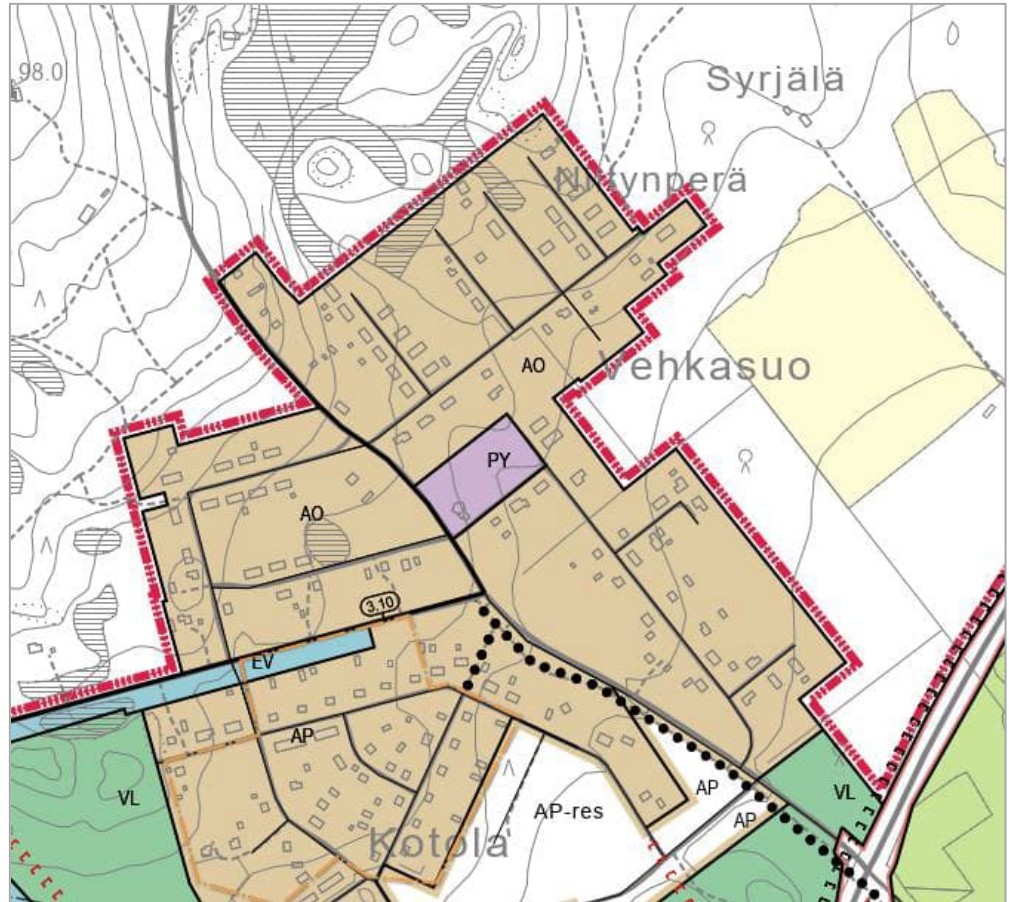
 Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

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

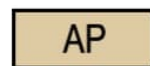
Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.



Kuva 24. Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:



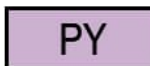
Pientalovaltainen asuntoalue.

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 asuntoalue.

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.



Lähivirkistysalue.

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



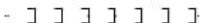


Kevyen liikenteen reitti.



Suojaviheralue.

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

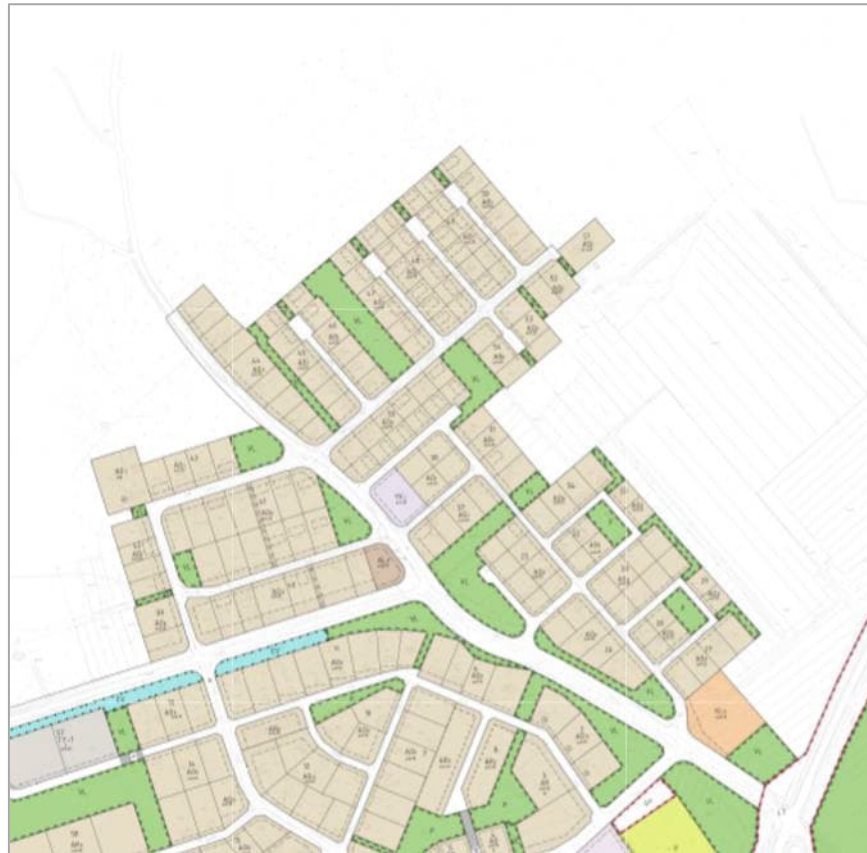
	yt/kk	Yhdystie/kokoojaku.
		Pääsytie.
		Moottorikelkkailureitti.



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 25. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

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.

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 nähtävälle asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa __. __.2024 § ____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä __. __.- __. __.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislausunnot sekä tiedotettiin erikseen naapureita. Viranomaistahot jättivät kuusi lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtävälle 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 kaava-

selostuksen 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, 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.

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 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista 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 tulevaisuuden 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 omistamiensa alueiden maankäytön kehittämisessä esim. osoittamalla tarpeellinen määrä kaavatontteja kiinteistöille. Niille maanomistajille on tiedotettu kaavamuutoksesta, keiden kiinteistöjen kohdalla maankäyttö ei ole toteutunut täysin asemakaavan mukaisesti.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

Kaupungin strategian asettamat tavoitteet

Tavoite on toimivan yhteiskuntarakenteen osalta vastata tonttitarjonnalla kysyntään, 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 verran täydennysrakentamisvaraa. Rakentamisen sijoittamisessa huomioidaan vesijohtojen ja viemäroinnin sijainti niin, että johtolinjastosta olisi mahdollisimman lyhyt matka uusiin kohteisiin ja infraa hyödynnettäisiin mahdollisimman tehokkaasti.

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, pääsyeitä ja yhdystie/kokoojkatu. 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. 38 762,05 k-m². Kaavalla muodostetaan korttelialueille sitova tonttijako. Asemakaavalla kumotaan pieni osa Yläviekintien katualuetta, jonka pinta-ala on 772 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	38869,944	36175,15	6927	-2694,794
AO-1		16377		1637,7	16377	1637,7
AL	2113	0	845,2	0	-2113	-845,2
YK	3164	0	949,2	0	-3164	-949,2
YL	0	3164	0	949,2	3164	949,2
KL	6882	0	2752,8	0	-6882	-2752,8
EV	2544	3783	0	0	1239	0
ET	0	197	0	0	197	0
VL	38682	34583	0	0	-4099	0
P	6373	0	0	0	-6373	0
LT	1047	0	0	0	-1047	0
katu	54798	50431	0	0	-4367	0
yht.	280306	280165	43417,144	38762,05	-141	-4655,094

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 $e=0.10$ ja 0.25 ja kerroslukuina ovat I, I u $\frac{1}{2}$ ja II. Alueen pinta-ala on 171 630 m² ja kerrosala 36 175,15k-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 $\frac{1}{2}$. Alueen pinta-ala on 16 377 m² ja kerrosala on 1637,7 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.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

- VL Lähivirkistysalueet**
Lähivirkistysalueita on 20, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 34 583 m².
- EV Suojaviheralueet**
Suojavirkistysalueita on neljä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 3783 m². Alueilla ei ole rakennusoikeutta.
- Katualueet**
Katualueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 50 431 m².

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 kärkiä. 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.

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

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

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia luontoon liikerakennusten korttelialueen poistuessa. Tämä poistuva alue muutetaan osaksi lähivirkistysalueita. Muutamien puistoalueiden osat kaavoitetaan erillispientalontoteiksi. Tällä on luonnonympäristöä vähentävä vaikutus näillä alueilla. Vaikutus vähentää luonnonympäristöä hieman. Lisäksi korttelialueiden 60 ja 61 istutettu alue laajenee, tämä mahdollistaa puusto säilyttämisen kyseisillä alueilla.

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. Ei kuitenkaan poisteta kaikkia rakentamattomat katualueita. Katualueet noudattavat asemakaavamuutoksessa paremmin kiinteistöjajotusta. Muutamien katualueiden varsille on osoitettu liittymäkiellot korttelialueiden rajaan. 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.

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

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tekninen huolto ei tuo lisäkustannuksia kaupungille. Kaavamuutosalue on

6.6.2024, Diaarinro 768/10.02.03.00/2020

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

Sointutien kaavan kadun nimi muuttuu Soihtutieksi, joka on kadusta käytetty
nimi, joka on mm. asukkaiden osoitteena ja esiintyy opaskartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

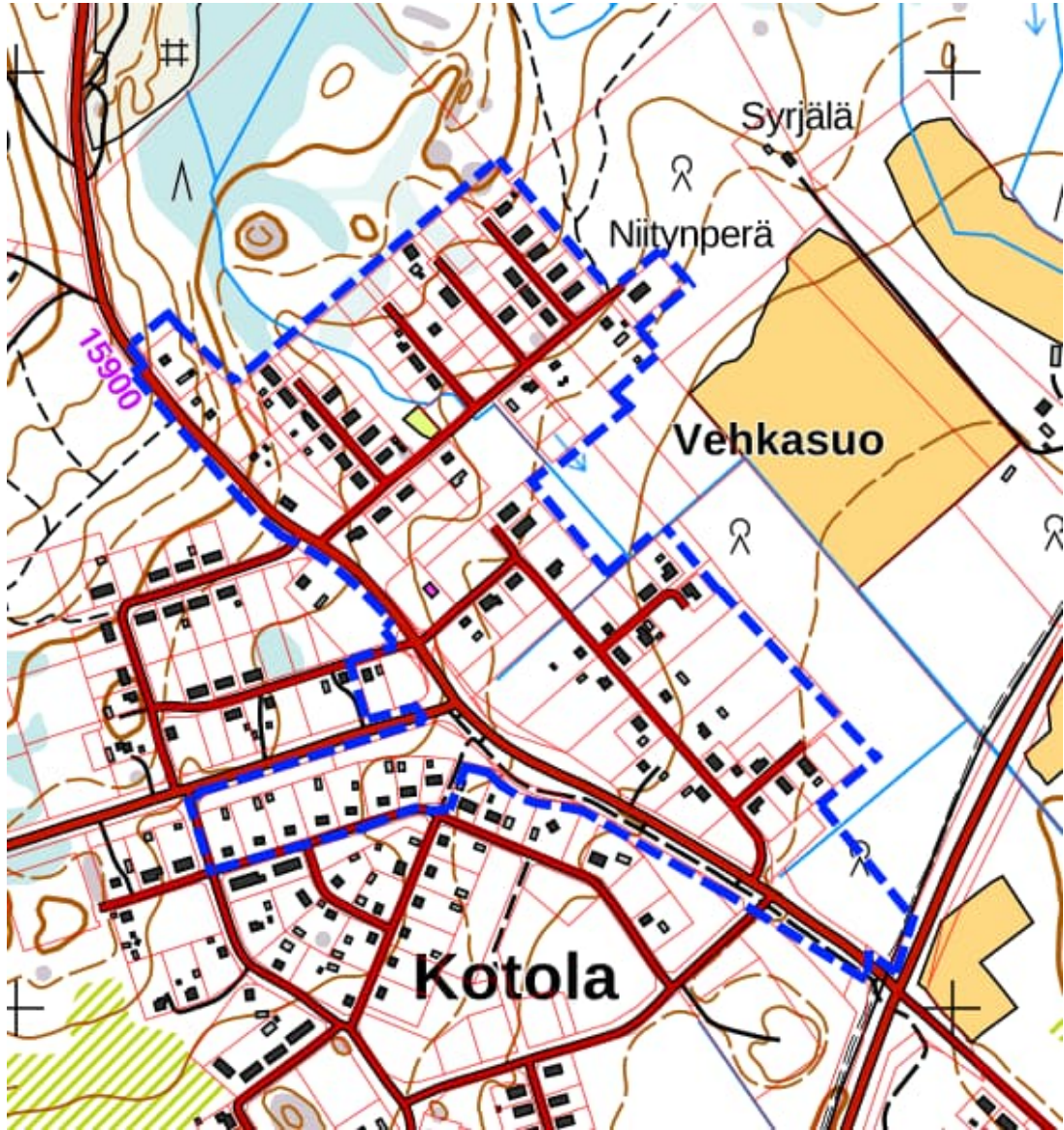
6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

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.

KOTOLAN ASEMAKAAVA

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 6.6.2024



Kaavamutoksen likimääräinen sijainti merkitty sinisellä viivoituksella (ote ajantasa-asemakaavasta © Lieksan kaupunki).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Suunnittelutehtävä

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän eri aikoina hyväksyttyä asemakaavaa. Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin tarpeista päivittää asemakaava vastaa-

LIEKSAN KAUPUNKI

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

maan 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).

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).

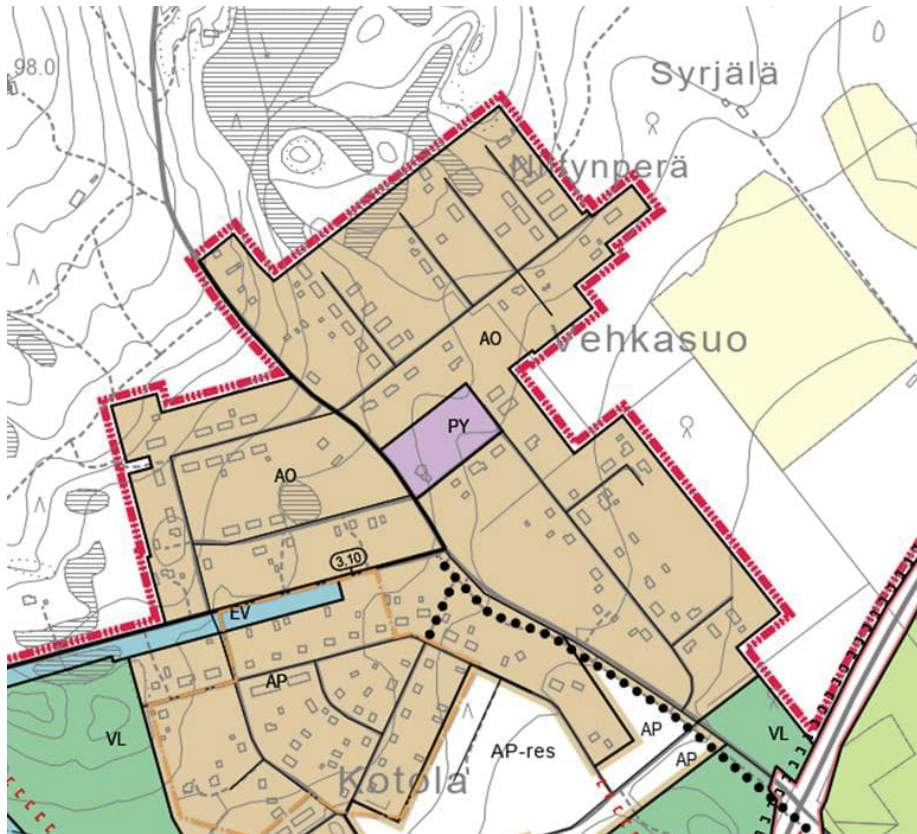
Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on hyväksytty 1.12.2023 maakuntavaltuustossa. Tässä kaavassa on keskitytty Heinäveden maankäytön kysymysten tarkasteluun. Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Energia ja maisemat) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 24.5.-30.6.2023.

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.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

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



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

Suunnittelualueen maanomistajat, 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 Sähkösiirto Oy / Enerke, PielisVerkko osuuskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Lieksan Omakotiyhdistys ry.

Kaavan valmistelu

Kaavassa nähtävilläpitoaikaan päätökset nähtävillä asettamisesta 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 nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS)**, josta on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaluonnoksen nähtävilläpitoaika** on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaika 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	syksy 2024
Kaavan hyväksyminen	talvi 2024–2025

Yhteystiedot

Käyntiosoite
Postiosoite

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

Palaute

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

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, puh
040 1044 009.

sähköposti: susanna.saastamoinen@lieksa.fi.

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 hankekohtaisesti. 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 maankäyttösopimukset.
HYVÄKSYMINEEN	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.
VALITTAMINEEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.