



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Lieksan kaupungin lausuntopyyntö 13.6.2024

Asemakaavamuutos Kotolan alueella, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 6.6.2024, Lieksa

ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta, jotka koskevat asemakaavamuutosta Kotolan alueella. Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin ja alueen omakotitaloasukkaiden aloitteesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 ha. Alue on pientalovaltaista aluetta, jossa on myös rakentamattomia asuin-, katu- ja viheralueita.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja mahdollisia tulevaisuuden suunnitelmia. Rakentamattomia katu- ja viheralueita sekä rakennuskortteleita muutetaan asemakaavassa lähinnä viheralueiksi. Samalla päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan nykyisiä asemakaavamerkintöjä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisäksi kirjattu, että asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa joidenkin tonttien lisämaahankinnat siten, että lisäaluetta voidaan käyttää osana erillispientalotonttia.

Suunnittelualueella on voimassa seitsemän vuosina 1964–1997 hyväksytyä asemakaavaa. Niissä alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen asuinrakennusten korttelialuetta tai erillispientalojen korttelialuetta sekä erilaisia viheralueita (VL ja P). Lisäksi alueella on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), liikerakennusten korttelialue (KL), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YL), suojaviheraluetta ja katualueita.

Suunnittelutyötä ohjaa vuonna 2021 hyväksytty Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Asemakaavamuutoksen alueelle on siinä osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), erillispientalojen asuntoaluetta (AO), julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV), kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas alue, kevyen liikenteen reitti, moottorikelkkailureitti ja tieverkostoa.

26.6.2024

LAUSUNTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on käyty läpi suunnittelualueen kaavallinen tilanne. Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan rooli tämän kaavamuutoksen ohjaajana olisi tarpeellista tuoda selvästi esille sitä koskevassa kohdassa.

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

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

Kaavaluonnos

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

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

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna suunnittelualueella ollaan vähentämässä pientaloasumiseen varattujen tonttien määrää. Sen sijaan paikoitellen tonttikokoja kasvatetaan huomattavasti, kun tontteja yhdistellään isommiksi ja lähivirkistysalueita liitetään osaksi tontteja. Useilla tonteista, joiden pinta-alat muuttuvat, rakennusoikeuden määrittely on muutettu voimassa olevan asemakaavan tehokkuuslukuperusteisesta rakennusoikeudesta kerrosneliömetreinä ilmoitettavaan rakennusoikeuteen. Tätä ratkaisua ei ole kaavaselostuksessa perusteltu, vaan esimerkiksi sivulla 27 korttelialueiden mitoitusta käsittelevässä luvussa AO-alueiden rakennusoikeuden yhteydessä puhutaan ainoastaan tehokkuuslukuista.

26.6.2024

Mikäli kahta erilaista rakennusoikeuden määrittelytapaa halutaan kuitenkin kaava-alueella käyttää, suositellaan vertailtavuuden ja selkeyden vuoksi käyttämään yhtä merkintätapaa kullakin kadulla (vrt. Leppäpuistikko- ja Haapapuistikko-kadut).

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

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

Kaavaselostuksen sivulla 29 mainitaan korttelialueet 60 ja 61. Kaavakartalta näitä numeroita ei kuitenkaan näyttäisi löytyvän.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Yläviekintien pohjoispuolella on kaksi 1930-luvulla ja yksi 1940-luvulla valmistunut rakennus. Nämä tulisi valokuvata ja niiden ajoitus olisi liitettävä kaavaselostukseen.

Lieksan keskustan yleiskaavassa tunnistenumera 3.10. on osoitettu kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokas Kotolan alue, josta osa kuuluu suunnittelualueeseen Suopursuntien ja Lähdetien välisellä alueella. Yleiskaavassa olevan alueen kaavamääräys on: "*Uudisrakennusten ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten on sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeuduttava olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää.*"

Yleiskaavaa varten tehdyssä selvityksessä "*Lieksa, maisema, kulttuuriympäristö ja rakennettu kulttuuriympäristö*" (Sweco 2021) Kotolan arvoalueesta todetaan muun muassa, että alueella on jälleenrakennuskaudella rakennettuja asuin- ja talousrakennuksia. Useimmat jälleenrakennuskauden rakennuksista ovat ominaispiirteiltään varsin hyvin säilyneitä.

26.6.2024

Osa yleiskaavassa kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokkaasta Kotolan alueesta on otettu huomioon nyt laadittavassa asemakaavassa kaavamerkinnällä AO-1. Kaavamääräys on linjassa yleiskaavan kanssa. Kaavamääräykseen esitetään lisättäväksi, että rakentamista koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen.

Jakelu

Lieksan kaupunki

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue