



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Viite: Lausuntopyyntö 20.4.2023

Lausunto Kolin keskusta-alueen asemakaavan ehdotuksesta

ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Kolin keskusta-alueen asemakaavan ehdotuksesta. Lausunto asemakaavan luonnoksesta toimitettiin 24.11.2022.

Kolin kylän alueella on tunnistettu tarve Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040:ssä osoitettuun ratkaisuun pohjaavalle asemakaavoitukselle. Asemakaavan tavoitteena on kehittää Kolin kylän aluetta mahdollistamalla mm. uuden asumisen sekä matkailu-, majoitus- ja kaupallisten palvelujen sijoittuminen kyläkeskukseen.

Suunnittelutyötä ohjaa Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on osoitettu useampi suojeltava rakennus merkinnällä sr sekä rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus merkinnällä kh. Ydinkeskusta on merkitty paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueen kyläkokonaisuudeksi (ta). Kolintien ja Ylä-Kolintien risteysalue on osoitettu kehitettäväksi liittymäalueeksi.

LAUSUNTO

Kaava-alue on laajentunut luonnosvaiheessa esitetystä noin 0,5 ha. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavakartalle sekä merkintöihin ja määräyksiin on tehty useita muutoksia. Olennaisimmat muutokset ovat: asuin-, liike- ja toimistorakennusten merkintä on muutettu merkinnästä A/K merkinnäksi AL, Y/K-alueet, K/P-alueet sekä K-alueet osoitetaan yhtenevästi liike- ja toimistorakennusten korttelialueina (K-1), joilla sallitaan julkiset ja yksityiset palvelut sekä majoitustoiminta, lyhytaikaista asumista ja majoitustoimintaa koskeneet yleismääräykset (4 ja 5) on poistettu, yleismääräyksiä on tarkennettu muun ohella vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan määräyksen sekä hulevesiä koskevien määräysten osalta.

Asemakaavaluonnoksen tavoin myös asemakaavaehdotus noudattaa periaatteellisilta maankäyttöratkaisuiltaan Koli-Ahmovaara-osayleiskaavaa.

23.5.2023

POKELY/1224/2022

Yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon MRL 42.1 §:n edellyttämällä tavalla.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa yleismääräystä 6 (ehdotuksessa yleismääräys 4) esitettiin selkeytettäväksi ja täsmennettäväksi. Vakiintuneen käytännön mukaisesti määräyksessä voidaan esittää, että jo olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja niihin voidaan tehdä muutostöidenpiteitä nykyisessä käyttötarkoituksessaan kaavamerkintöjen ja -määräysten estämättä. Uudisrakentamisen tulisi kuitenkin tapahtua kaavan mukaisesti. Yleismääräys on edelleen muodossa, joka mahdollistaa kaavassa osoitetusta poikkeavan uudisrakentamisen. Määräystä olisi syytä muuttaa siten, että uudisrakentamisen osalta edellytetään kaavan mukaisuutta. Kaavasta poikkeavaan rakentamiseen on käytettävissä MRL 171 §:n (196/2017) tarkoittama poikkeamismahdollisuus. Maankäytön ohjausta ei ole järkevää hämärryttää päällekkäisillä poikkeamismahdollisuuksilla.

Luonnosvaiheen lausunnossa esitettiin muutoksia myös pysäköintiä koskeeseen yleiseen määräykseen. Yleisen määräyksen sisältöä ei ole muutettu (määräys nro 8). Joustavaksi tarkoitettu määräys tekisi pysäköintipaikkamäärän laskemisesta aina erikseen selvitettävää, tapauskohtaista ja luvan hakemisen hetken tilanteeseen sidottua. Ei ole nähtävissä, että yksityisautoilun määrä olisi vähenemässä yleisesti tai Kolille suuntautuvassa liikenteessä. Liiallinen joustavuus tekisi pysäköintipaikkojen järjestämisen ohjauksesta riittämätöntä. Tarpeellinen jousto olisi saavutettavissa niin, että rakennuslupavaiheessa edellytettäisiin varaamaan auto- ja pyöräpaikkamääräysten edellyttämä tila pysäköinnille toteuttamiskelpoisessa kohdassa tonttia. Osa paikoista voitaisiin jättää toistaiseksi toteuttamatta, jos tälle on olemassa riittävät perustelut rakennusluvan hakemisen aikana.

Myös kaavaluonnoksen hulevesiä koskeviin yleisiin määräyksiin esitettiin tarkennuksia. Määräyksiä on tarkennettu. Määräykset turvaavat riittävällä tavalla Myllypuron ja Keljonsuon vesien tilan.

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Lieksan kaupunki, kaavoitus

Tiedoksi

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