



Lieksan kaupunki  
kirjaamo@lieksa.fi

Lausuntopyyntö 23.3.2023

## **Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, Rantakylän teollisuusalueen asemakaavan muutos, Lieksa**

### ASIA

Lieksan kaupunki pyytää lausuntoa Rantakylän teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee Lieksan kaupungin Brahean (1.) kaupunginosan kortteleita 35 ja 41, Kevätniemen (4.) kaupunginosan kortteleita 1–3 sekä katu- ja viheralueita. Asemakaavalla muodostuvat Kevätniemen kaupunginosan korttelit 11 ja 12, teollisuus- ja varasto rakennusten korttelialueita (T), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralueita (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), energiahuollon alue (EN), vesialue (W), rautatiealue (LR) sekä katualue.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin, alueella toimivien yritysten ja Väyläviraston tarpeista päivittää asemakaava vastaamaan nykyisiä yritystoiminnan tarpeita sekä turvata teollisuuden ja yritystoimintaan varattavien alueiden riittävyys ja sopivuus sekä parantaa raideliikenteen laustausalueen toimivuutta. Samalla Pielisen ranta-alueiden ja Varasjoen pohjoispuolen kaavaa ajantasaistetaan vastaamaan kiinteistöjaotusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: teollisuus- ja varastoalue (T-kem), taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), taajamatoimintojen alue (A), matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv) ja liikenteen kehittämiskäytävä (lk) sekä päärata ja liikennepaikka. Maakuntavaltuustossa 13.6.2022 hyväksytyssä Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaavassa ei ole merkintöjä tai varauksia suunnittelualueella.

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaaajaman osayleiskaava. Alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), energiahuollon alueeksi (EN), lähivirkistysalueeksi (VL) ja vesialueeksi (W). Suunnittelualueella on voimassa 29.11.1966 ja 9.6.1978 hyväksytyt asemakaavat. Hyväksytyissä asemakaavoissa alue on teollisuus- ja varstorakennusten korttelialuetta (T), istutettavaa puistoaluetta (PI) ja uimalaitosaluetta (Uv) sekä katualueita.

21.4.2023

## LAUSUNTO

Voimassa olevassa asemakaavassa rakentamisen tehokkuusluvut nyt kaavoitettavalla alueella ovat 0,25–0,30. Kaavaluonnoksessa tehokkuusluvut ovat melko paljon suurempia (0,50). Yleensä teollisuutta varten rakennettaessa koko rakennusoikeuden käyttäminen tehokkuudella  $e=0,5$  johtaa siihen, että pysäköintiin ja liikennöintiin käytettävät alueet jäävät liian ahtaiksi. Syynä tähän on, että tilat rakennetaan käytännössä vain yhteen kerrokseen. Jos ei ole olemassa erityistä syytä osoittaa näin korkeaa tehokkuuslukua, kannattaisi harkita esimerkiksi tehokkuutta 0,3–0,4, jolloin ei synny epärealistia odotuksia siitä, kuinka paljon alueelle todellisuudessa on mahdollista rakentaa.

Kaavaluonnoksessa ET-alueelle ei ole osoitettu rakentamisen määrää. Kyseessä lienee muuntamolle, tietoliikennemastolle tai muulle vähän tilaa tarvitsevalle tekniselle laitteelle varattu korttelialue, jonka rakentamistavan tarkempi osoittaminen ei ole tarpeen. Korttelialueen käyttötarpeen voisi avata kuitenkin kaavaselostuksessa. Sen sijaan ET-alueen huoltoajoyhteys on syytä varmistaa kaavassa joko ajoyhteytenä osoittamalla tai sanallisella määräyksellä.

Kaavaluonnoksessa rakennettava T-korttelialue on suurilta osin merkitty ulottumaan aivan rantaan asti, toisin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rannan pensasvyöhyke on tärkeä alueen linnuston kannalta. Alueella tehdyssä pesimälinnustoselvityksessä (Pohjois-Karjalan Lintutieteellinen yhdistys/ Toni Nurmi, 2019) siellä havaittiin pajusirkku (vaarantunut) ja pensaskerttu (silmiäpidettävä), jotka kärsivät eniten, jos pensaats poistetaan. Lisäksi pensasvyöhyke tarjoaa pesimäsuojaa esimerkiksi sorsalajeille.

ELY-keskus ehdottaa, että pensasvyöhyke jätettäisiin luonnontilaan joko kokonaan tai ainakin suurelta osin. Tämä voidaan toteuttaa sopivalla kaavamerkinnällä (esim. luo), jättämällä tämä alue rakennusalan ulkopuolelle ja määräyksellä, että rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. Linnuston lisäksi tämä olisi hyvä ratkaisu hulevesien käsittelyn ja rantamaiseman kannalta.

Jos sen sijaan on olemassa teollisuuskäyttöön liittyvä perusteltu syy ulottaa rakennusalat ja piha-alueiden rakentaminen aivan rantaviivaan saakka, nämä perustelut on tuotava esille kaavaselostuksessa ja kuvattava ne vaikutukset, mitkä välittömälle ranta-alueelle rakentamisella on rantavyöhykkeen luontoarvoihin, rantamaisemaan ja rantapenkereen vakavuuteen sekä kuvattava penkereen toteuttamistapa. Alue on maaperätietojen perusteella rakennettavuudeltaan haasteellinen. Maisemanäkökuulmasta alue muodostaa Lieksan keskustan julkisivun Mönninselän suuntaan eli päälähestymissuuntaan vesiltä.

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pihla Oivanen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on osallistunut lisäksi luonnonsuojeluasiantuntija Ville Vuorio.

21.4.2023

POKELY/350/2023

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Lieksan kaupunki