



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Lieksan kaupungin lausuntopyyntö 11.12.2024

Asemakaavamuutos Kotolan alueella, kaavaehdotus 5.12.2024, Lieksa

ASIAN KUVAUS

Kotolan asemakaavan muutostyö on edennyt ehdotusvaiheeseen ja Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa kaavan ehdotusasiakirjoista. Kyseessä on pääosin rakennetun pientalovaltaisen alueen (n. 28 ha) asemakaavojen (1964–1997) ajantasaistaminen vastamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

Suunnittelutyötä ohjaa vuonna 2021 hyväksytty Lieksan keskustaajaman osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu merkintöjä pientaloasumisesta (AO, AP), julkisten palveluiden ja hallinnon alueesta (PY), erilaisista viheralueista, tiestöstä ja reitistöstä sekä kaupunkikuvaltaan paikallisesti arvokkaasta alueesta.

Luonnoksen nähtävilläpidon jälkeen kaavaa on muutettu siten, että rakennusoikeuden määriä on tarkastettu ja niitä on yhdenvertaistettu kohteelmaan maanomistajia tasapuolisemmin; Pankajärventien ja Nurmestien liittymään on lisätty näkemäalue; kolme 1930–40-lukujen rakennusta on kuvineen ja kuvateksteineen dokumentoitu kaavaselostukseen; kaavaan on lisätty yleinen määräys, jonka mukaan AO-1-korttelialueella rakennusten luvanvaraisista toimenpiteistä tulee tarvittaessa pyytää museoviranomaisen lausunto; puuttuvat sähkölinjat on lisätty kaavakartalle; Sepäntien päädyn VL-alue on muutettu M-alueeksi. Lisäksi on tehty pieniä täsmennyksiä ja korjauksia kaava-asiakirjoihin.

LAUSUNTO

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa ELY-keskus huomautti rakennusoikeuksien epätasapuoliselta vaikuttavasta jakautumista rakennuspaikkojen kesken. Rakennusoikeuksia on kaavaehdotukseen tarkastettu siten, että kunkin kokoluokan rakennuspaikkoja kohdellaan nyt tasapuolisemmin. Samoin rakennusoikeuden määrittelytapaa (kerrosneliöperusteinen/tehokkuuslukuperusteinen) on yhdenmukaistettu siten, että kullakin kadulla on käytössä vain yksi määrittelytapa. Tämä lisää kaavaratkaisun ymmärrettävyyttä, läpinäkyvyyttä ja tasapuolisuutta.

10.1.2025

Korttelin 11 pohjoispuolelle ei kaavaluonnosvaiheessa ollut osoitettu yleiskaavan mukaista suojaviheraluetta. Kaavaehdotukseen on tälle korttelin Nurmestien vastaiselle osalle lisätty merkintä alueen osasta, jolla ole-massa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoi-don kannalta tarpeelliset toimenpiteet (/s).

Muutkin teknisluonteiset korjaukset ja täydennykset on tehty kaava-asiakir-joihin ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti eikä näistä ole huomautetta-vaa.

Rakentamiseen liittyvä sääntely on siirretty 1.1.2025 alkaen rakentamislakiin (751/2023, RakL). Maankäyttö- ja rakennuslaista jäljelle jäänyttä osaa kutsutaan 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölainsäädäntöksi (132/1999, AKL). Rakentamislain myötä rakennuslupa on muuttunut rakentamisluvaksi. Tämä muutos pitää huomioida ainakin kaavamääräyksessä nro 6. Kehotetaan vielä ennen hyväksymiskäsittelyä tarkistamaan termit ja lakiviittaukset vuoden 2025 tilanteen mukaisiksi.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen.

Jakelu

Lieksan kaupunki

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