

# LIEKSAN KAUPUNGIN KAAVOITUSKATSAUS 2024

## Kaavoitusohjelma lähivuosille



*Sulkujoki, kevät 2023, Lieksa (© Maankäyttö, Reino Hirvonen).*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. KAAVOITUSKATSAUKSEN TARKOITUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. KAAVAPROSESSIN VAIHEITA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. MAAKUNTAKAAVA .....</b>	<b>5</b>
<b>4. YLEISKAAVAT .....</b>	<b>5</b>
4.1 VALMISTUNEET YLEISKAAVAT VUONNA 2022-2023 .....	6
4.2 LAADINNASSA OLEVAT YLEISKAAVAT .....	6
YK 1. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 .....	6
<b>5. ASEMAKAAVAT.....</b>	<b>6</b>
5.1. ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI.....	6
5.2. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA SISÄLTÖ .....	7
5.3. VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT VUONNA 2023.....	7
5.4. LAADINNASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT KAUPUNGINOSITTAIN .....	7
1. BRAHEA .....	7
AK 1. Osulan asemakaava, asemakaavan muutos (AKM 946).....	7
3. PARTALANMÄKI .....	8
AK 2. Vehkalammen alueen asemakaavan muutos.....	8
5. KOTOLA .....	8
AK 3. Kotolan asemakaavan muutos (AKM 936).....	8
6. MÄHKÖ .....	8
AK 4. Kiramonranta 2, asemakaavan muutos (AKM 940).....	8
7. RAUHALA .....	9
AK 5. Rauhalan eteläosan asemakaavan muutos (AKM 931). .....	9
9. TEOLLISUUSKYLÄ .....	9
AK 6. Teollisuuskylän asemakaavan muutos .....	9
15. KOLI.....	9
AK 7. Ylä-Kolintie 25 asemakaava (AK 934) .....	9
<b>6. RANTA-ASEMAKAAVAT .....</b>	<b>9</b>
6.1 VALMISTUNEET RANTA-ASEMAKAAVAT 2023.....	10
6.2 LAADINNASSA OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT .....	10
R1. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus .....	10
R2. Rauhala-Lukkarila ranta-asemakaavan osittainen muuttaminen .....	11
Muut mahdolliset ranta-asemakaavat .....	11
<b>7. YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>11</b>

## 1. KAAVOITUSKATSAUKSEN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa **vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista**, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Kaavoitushankkeista, jotka eivät sisälly kaavoitusohjelmaan tai eivät vielä ole tiedossa kaavoituskatsausta laadittaessa, tiedotetaan erikseen.

Ajallisesti on huomioitava, että strategisesti tärkeimmät ja muut kiireelliset kaava-hankkeet saattavat siirtää muiden kaavojen käsittelyä.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaavoittamisesta ja kaavojen käsittelyvaiheista sekä sellaisista päätöksistä ja muista toimista, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen liitetään kysynnän sitä edellyttäessä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavan laadinnasta, hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla.

Lieksan kaupungin kaavoituksesta ja kaava-asioista saa lisätietoja elinvoimapalveluiden maankäytöstä (Pielisentie 3) sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilta:

<http://www.lieksa.fi/kaavoitus>

## 2. KAAVAPROSESSIN VAIHEITA

Kaavaa varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaselostus ja varsinainen kaavakartta sekä tarvittavat selvitykset. Kaavan laadinnassa on yleensä neljä erillistä vaihetta, jotka on esitetty taulukossa 1.

On tavallista, että vireilletulovaihe (OAS) ja kaavan luonnosvaihe yhdistetään tavanomaisissa kaavoissa. Vaikutuksiltaan vähäisessä kaavassa voidaan yhdistää suoraan vireilletulovaihe ja kaavan ehdotusvaihekin.

Kaavaa varten laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan kaavoituksessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä, kaavan vaikutusten arvioinnista ja tavoitteellisesta aikataulusta.

Kaavan osallisilla on mahdollisuus ja oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaikissa kaavavaiheissa.

Kaavaa laadittaessa keskeisiä osallisia ovat:

- kaava-alueen maanomistajat ja naapurit sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- kaikki kuntalaiset ja muut kunnassa maata omistavat.

Kaavan ollessa julkisesti nähtävillä, on kaavasta mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide tai kaavaehdotuksesta muistutus. Toki muunakin aikana kaavan sisällöstä ja tavoitteista voidaan keskustella ja antaa palautetta esim. kaavoittajalle. Prosessin aikana saatuun viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet.

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO, (OAS)	<p>Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Päätökset kaavan laadinnasta tekee kaupunginhallitus.</p> <p>Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten hankinnasta.</p>	<p>Kaavan tavoitteet määritellään.</p> <p>Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous.</p> <p><b>Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</b></p>	<p>Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.</p> <p>Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa.</p> <p>Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.</p> <p><b>Kaavan lähtökohtaisia tavoitteita voi kommentoida, sekä arvioida OAS:aa ja sen riittävyyttä.</b> Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.</p>
VALMISTELUVAIHE, KAAVALUONNOS	<p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §).</p>	<p>Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute.</p> <p>Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkistetaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia.</p> <p><b>Laaditaan kaavaluonnoskartta ja kaavaselostus liitteineen.</b></p>	<p>Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti ja järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.</p> <p><b>Kaavaluonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä.</b> Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.</p>
KAAVAEHDOTUS	<p>Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §).</p>	<p>Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin.</p> <p>Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella <b>laaditaan kaavaehdotus.</b></p> <p>Lisäksi tarvittaessa tehdään tai tilataan lisäselvityksiä, laaditaan uusi sitova tonttijako ja rakentamistapaohjeet.</p>	<p>Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan.</p> <p><b>Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus.</b></p> <p>Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu.</p> <p>Laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.</p>
HYVÄKSYMINE	<p><b>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi.</b></p> <p>Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat voi hyväksyä kaupunginhallitus (MRL 52 §).</p> <p>Kaava saa lainvoiman kuuluksella (MRA 93 §).</p>	<p>Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet.</p> <p>Kaavaehdotusta ja asiakirjoja päivitetään tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Merkittävät muutokset edellyttävät kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.</p> <p>Kaavan saatua lainvoiman kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.</p>	<p>Kun kaupunginhallitus on päättänyt tuoda kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyntäkäsittelyyn, lähetetään niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa (MRL 67 §) asiaa koskeva tiedote.</p>
VALITTAMINEN			<p>Kaavaa koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.</p>

Taulukko 1. kaavaprosessista ja vaikutusmahdollisuuksista yleis- ja asemakaavoissa.

### 3. MAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto huolehtii maakuntakaavan laatimisesta. Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava voidaan laatia koko maakunnan kattavana kokonaiskaavana, osa-alueittain tai teemoittain.

#### **Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne:**

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021. Koko Pohjois-Karjalan kattava kokonaismaakuntakaava 2040 kumoaa voimassa olevat 1.–4. vaihemaakuntakaavat lukuun ottamatta tuulivoimaloiden alueita.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Kaavan teemoina olivat turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Valitusprosessi kaavasta on kesken.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023. Osa-aluemaakuntakaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maakuntakaava, Heinäveden kunnan osalta, Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistetty maakuntakaavamerkinnot sekä tarkasteltu kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040. Kaava on lainvoimainen.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli 24.5.-30.6.2023 välisen ajan lausunnoilla. OAS hyväksyttiin 23.10.2023 ja siinä kaavan teemoiksi valittiin energia ja maisemat eli sähkönsiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuulivoima ja aurinkovoima) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset.

Tietoa maakuntakaavoituksesta sekä yhteyshenkilöiden tiedot löytyvät Pohjois-Karjalan maakuntaliiton Internet-sivuilta alueidenkäyttöyksikön alta osoitteesta <https://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava>.

### 4. YLEISKAAVAT

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline, joka voi kattaa koko kunnan tai vain osan siitä. Puhutaan joko yleiskaavasta tai osayleiskaavasta. Yleiskaavan tarkkuus voi vaihdella hyvinkin yksityiskohtaisesta ja suoraan rakentamista ohjaavasta kaavasta vain yleisiä strategisia linjauksia sisältävään yleiskaavaan. Useat kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan (MRL 6 luku), jolla ohjataan laajemman alueen rakennetta ja toimintojen yhteen sovittamista.

Yleiskaavaprosessi vastaa vaiheiltaan pääosin asemakaavaprosessia sisältäen laajempialaisena yleensä enemmän keskeisiä osallisia, vuorovaikutusvaiheita ja laajempia selvityksiä.

#### 4.1 VALMISTUNEET YLEISKAAVAT VUONNA 2022-2023

- Koli – Ahmovaara osayleiskaava 2040+ on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 8 Lieksan Kolin alueen osalta. Kaava on lainvoimainen.
- Hattusaaren rantaosayleiskaava on hyväksytty Lieksan kaupunginvaltuustossa 20.6.2022 § 54. Kaava on lainvoimainen.

#### 4.2 LAADINNASSA OLEVAT YLEISKAAVAT

Sijaintikartta laadinnassa olevista yleiskaavoista on liitteessä 1.

##### YK 1. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25

Kaupunki on hankkinut omistukseensa Kolilla Ylä-Kolintien varrella olevan kiinteistön. Voimassa olevassa vuoden 2012 yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen. Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Kaava laaditaan konsultin (Sweco Finland Oy) toimesta.

Osayleiskaavan muutos on kuulutettu vireille 23.4.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.4.–22.5.2020 väliseksi ajaksi.

Kaavan on tavoitteena edetä hyväksyntävaiheeseen vuonna 2024.

## 5. ASEMAKAAVAT

### 5.1. ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaki 60 §: ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi”. Ajanmukaisuutta arvioidaan kaavoitustöiden yhteydessä, keskustajaman osayleiskaavatyön kautta ja esiin tulleiden havaintojen tai aloitteiden pohjalta.

Vanhentuneisuuden mittareita ovat muun muassa asumiseen varattujen tonttien riittävyys tai toisaalta niiden toteutumattomuus. Lieksassa on runsaasti vapaana tontteja niin erillispientaloille, rivitaloille kuin kerrostaloillekin. Haasteeksi ovat kuitenkin muotoutuneet tonttien houkuttelevuuteen liittyvät tekijät. Houkuttelevuuteen vaikuttavat muun muassa väestörakenne ja työllisyyteen liittyvät seikat sekä tontin sijainti, rakennettavuus, trendit ja taloudellisuus.

Tavoitteena on vetovoimaisten ja eri väestöryhmiä palvelevien uusien tonttien kaavoittaminen houkuttelevammille paikoille pääosin asemakaavamuutosten kautta.

Asumisen lisäksi tonttivarantoa ylläpidetään julkisten palvelujen ja yritystoiminnan

tarpeisiin.

## 5.2. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA SISÄLTÖ

Asemakaavat laatii pääsääntöisesti Lieksan kaupungin elinvoimapalveluiden maankäyttö. Osa kaavojen laadinnasta on kilpailutettu ja siirretty konsultille. **Strateginen painopiste asemakaavojen laadinnassa on vuoden 2024 aikana Kolin alueella.**

Koko Lieksan keskustaajaman alue on eri aikoina vahvistettujen asemakaavojen piirissä. Asemakaavoitetun alueen kokonaispinta-ala on n. 1350 ha.

Asemakaavat ohjaavat alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavoissa määritellään yksityiskohtaisesti mm. rakennuskortteleiden, katualueiden, liikennealueiden, virkistysalueiden ja erityisalueiden sijainti.

Asemakaavoista ilmenee myös mitä ja kuinka paljon eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille saa rakentaa. Asemakaavojen laatiminen tehdään paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muiden ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaavan perusratkaisun tulee lähtökohtaisesti noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäytöllisiä periaatteita.

## 5.3. VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT VUONNA 2023

- Purnulahden asemakaavan (Kaavatyö AK 938) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.2.2023 § 21. Kaava on lainvoimainen.
- Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan (Kaavatyö AK 939) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.2.2023 § 22. Kaava on lainvoimainen.
- Pankakosken Y-korttelin 5 asemakaavan muutoksen (Kaavatyö AKM 942) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.8.2023 § 73. Kaava on lainvoimainen.
- Rantakylän teollisuusalueen asemakaavan muutoksen (Kaavatyö AKM 943) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.8.2023 § 72. Kaava on lainvoimainen.
- Kolin keskusta-alueen asemakaavan (Kaavatyö AK 944) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 28.8.2023 § 74. Kaava on lainvoimainen.
- Lieksanjoen silta (kt73), asemakaavan muutoksen ja laajennuksen (Kaavatyö AKM 945) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.12.2023 § 105. Kaava on lainvoimainen.

## 5.4. LAADINNASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT KAUPUNGINOSITTAIN

Sijaintikartta laadinnassa olevista asemakaavoista on liitteessä 2.

### 1. BRAHEA

#### AK 1. Osulan asemakaava, asemakaavan muutos (AKM 946)

Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin aloitteesta. Kaavamuuotosalue on 1. kaupunginosassa (Brahea), osoitteessa Pielisentie 1. Laadittavalla

asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan säilytettävä/uusirakennus-merkintä (sr/ur). Tämä helpottaa uudisrakentamisen suunnittelua ja rakentamista. Samalla ajantasaistetaan yleisiä määräyksiä vastaamaan ajan vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta. Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Kaavaluonnos pyritään saamaan nähtävälle kevään 2024 aikana.

### 3. PARTALANMÄKI

#### AK 2. Vehkalammen alueen asemakaavan muutos

Kaavan muutoksen tavoitteena on AO- ja viheralueiden muuttaminen maa- ja metsätalousalueeksi (M) keskustajaman osayleiskaavan mukaisesti sekä LT- ja katualueiden päivittäminen kiinteistöjaotuksen mukaisiksi. Kaavatyöhön sisällytetään tarkasteltavaksi maanläjitysmaatopaikan alue ja sen mahdollinen laajennus. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Alueen rakennettavuus on heikko. Kaavaa laaditaan muiden merkittävimpien kaavatöiden aikataulujen salliessa.

### 5. KOTOLA

#### AK 3. Kotolan asemakaavan muutos (AKM 936)

Asemakaavan muutos on käynnistynyt tarpeesta ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja selventää kaavaa kiinteistöjaotusta vastaavaksi. Samalla tutkitaan alueen toteutumattomien korttelialueiden tarvetta, laajuutta ja käyttötarkoituksia sekä erillispientalojen tonttien laajentamismahdollisuuksia nykyisille viheralueille mm. asukkaiden toiveesta ja laaditun kyselyn perusteella. Kaava-asiakirjojen laadinta on aloitettu vuonna 2020 ja prosessin aikana yhdeksi laajemmaksi kaavaksi on yhdistetty aiemmin kaavoituskatsauksessa esitetyt Vehkasuon ja Kehätien alueen kaavamuutosalueet. Kaavaa laaditaan muiden merkittävimpien kaavatöiden aikataulujen salliessa. Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtävälle keväällä 2024.

### 6. MÄHKÖ

#### AK 4. Kiramonranta 2, asemakaavan muutos (AKM 940)

Kiramonrannan vuonna 2014 valmistunut kaava-alue ei ole toteutunut. Tavoitteena on päivittää kaava alueelle kohdistunutta kysyntää vastaavaksi, eli omarantaisia tontteja sisältäväksi. Alueella oleva ulkoilureitti siirretään uuteen sijaintiin.



## 7. RAUHALA

### AK 5. Rauhalan eteläosan asemakaavan muutos (AKM 931).

Lamminkylän alueella Rauhalan kaupunginosan etelälaidalla on kaava-alueita, jotka ovat toteutuneet kiinteistöjaotuksesta tai kaavasta poikkeavalla tavalla. Kaavaa muutetaan toteutuneen maankäytön mukaiseksi. Alueella tutkitaan myös toteutumattomien korttelialueiden ja katujen tarvetta. Vuonna 2020 aloitettua kaavaa laaditaan muiden merkittävimpien kaavatöiden aikataulujen salliessa.

## 9. TEOLLISUUSKYLÄ

### AK 6. Teollisuuskylän asemakaavan muutos

Teollisuuskylässä on useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja. Asemakaavan ajantasaistamisessa tarkastellaan mm. viher- ja terminaali-alueiden tarpeellisuutta ja muuttamista teollisuusalueiksi sekä rakennusoikeuden nostamista korttelikohtaisesti. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan teollisuusalueiden riittävyys ja teollisuusalueiden laajentaminen. Kaavaa laaditaan muiden merkittävimpien kaavatöiden aikataulujen salliessa.

## 15. KOLI

### AK 7. Ylä-Kolintie 25 asemakaava (AK 934)

Voimassa olevassa vuoden 2012 Kolin keskusta-alueen yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisten rakennuspaikkojen mukaisesti. Nyt laadittavan asemakaavan laatimistarve on tullut esille Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan laadinnan aikana. Asemakaavalla tutkitaan paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen.

Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat sekä em. yleiskaavan, että tämän asemakaavan prosessin aikana. Asemakaava tulee peilaamaan ja tarkentamaan suoraan yleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä ja rakentamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.11.–30.11.2020. Tavoitteena on saada kaava hyväksyntävaiheeseen 2024 aikana.

Kaavan laatii konsultti luonnosvaiheesta alkaen (Sweco Finland Oy).

## 6. RANTA-ASEMAKAAVAT

Kaupunki ei **yleensä** laadi ranta-asemakaavoja, vaan rantojen käyttö ratkaistaan kaupungin toimesta rantaosayleiskaavoituksen kautta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 74 §:n mukaan maanomistajan on kuitenkin

mahdollista itse laatia (laadituttaa) ranta-asemakaava loma-asutuksen järjestämiseksi omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan toimesta laaditun ranta-asemakaavan käsittelyssä noudatetaan vastaavaa kaavaprosessia kuin varsinaisessa asemakaavassakin.

Ranta-asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Lieksan kaupunginvaltuuston hyväksymä ranta-asemakaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ranta-asemakaava siis selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia ja tuo sitä kautta mm. varmuutta ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön markkina-arvon määrittelyyn.

Maanomistajan on neuvoteltava Lieksan kaupungin elinvoimapalveluiden maankäytön kanssa ennen ranta-asemakaavoitustyöhön ryhtymistä. Kaupunki varmistaa aina ranta-asemakaavan soveltuvuuden kyseiseen tapaukseen. Kaavaneuvottelulla ja ohjauksella maanomistajan kanssa varmistetaan, että kaava on sisällöltään sellainen, että Lieksan kaupunginvaltuusto voi sen varmuudella hyväksyä. Kaavan lähtökohdista ja laatimisperiaatteista keskustellaan tarvittaessa myös asianomaisten viranomaisten kanssa järjestettävissä työ- tai viranomaisneuvotteluissa.

Ranta-alueiden kaavoituksessa edellytetään tavallista asemakaavoitustyötä vahvemmin tavoitellun rakentamisen ja muu maankäytön sopeuttamista rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Ranta-asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonto-, maisema- ja virkistysarvojen säilymiseen sekä siihen, että vesistön ja maaston ominaispiirteet on huomioitu. Kaavassa tulee varmistaa myös kaavan tasapuolisuus muuhun vastaavaan rakentamiseen ja että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamisesta vapaata rantaa.

## 6.1 VALMISTUNEET RANTA-ASEMAKAAVAT 2023

- Ruunaan ranta-asemakaavan 1 on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.4.20223 § 43. Kaava on lainvoimainen.
- Märjälähden ranta-asemakaavan on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 27.11.2023 § 96. Kaava on lainvoimainen.

## 6.2 LAADINNASSA OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

Sijaintikartta laadinnassa olevista ranta-asemakaavoista on liitteessä 1.

### R1. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alueen maanomistajien Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) aloitteesta. Kohde sijaitsee Loma-Kolilla. Koli-Ahmovaara osayleiskaavassa 2040+ alue on VU/RM-aluetta, ja alueen käyttötarkoitus tulee ratkaista asemakaavalla. Kaavalla tutkitaan alueen osoittamista eri käyttömuodoille mm. urheilu- ja virkistyspalveluille sekä matkailutoiminnoille. Kaavalla toteutetaan siten suoraan yleiskaavan tavoitteita ja siinä osoitettua maankäyttöä. Kaava laaditaan konsulttityönä. Kaava on kuulutettu vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 15.6.-19.7.2023.

Kaava viedään hyväksymismenettelyyn v. 2024 aikana. Kaavan laatii konsultti (Sweco Finland Oy).

## R2. Rauhala-Lukkarila ranta-asemakaavan osittainen muuttaminen

Suunnittelualue koskee tiloja 422-415-109-19 (osa) ja 422-415-108-47 (osa). Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 19 ha. Suunnittelualueet sijoittuvat Pankajärvelle Ukonsaareen ja Kääntämön saareen Lieksan keskustasta koilliseen. Lisäksi suunnittelualueita on Ison Hangasjärven rannalla ja Pienen Hangasjärven ranta-alueella Lieksan keskustasta itään / kaakkoon. Suunnittelualue on Lieksan seurakunnan omistuksessa. Tavoitteet tarkentuvat prosessin edetessä. Hanke käynnistyy 2024 aikana.

### Muut mahdolliset ranta-asemakaavat

Loma-Kolin alueelle on mahdollisesti tulossa vireille vuoden 2024 aikana / lähivuosina useita eri ranta-asemakaavoja yksityisten maanomistajien toimesta. Kaavahankkeiden vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta päättää Lieksan kaupunginhallitus kunkin kaavahankkeen osalta erikseen.

## 7. YHTEYSTIEDOT

**Käyntiosoite:** Pielisentie 3, I-kerros

**Postiosoite:** Pielisentie 3, 81700 Lieksa tai PL 41, 81701 Lieksa

**Internet:** <http://www.lieksa.fi/kaavoitus>

### **Virallinen palaute:**

[kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi)

### **Henkilöstön yhteystiedot:**

Elinvoimajohtaja, vt maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen

[susanna.saastamoinen@lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen@lieksa.fi)

p. 040 1044 009

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen

[reino.hirvonen@lieksa.fi](mailto:reino.hirvonen@lieksa.fi)

p. 040 1044 714

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

[maria.hyvarinen@lieksa.fi](mailto:maria.hyvarinen@lieksa.fi)

h. 040 1044 714

Toimistosihtööri Eeva Kettunen

[eeva.kettunen@lieksa.fi](mailto:eeva.kettunen@lieksa.fi)

p. 040 1044 793