

Tehdastien alueen asemakaavan ja tonttijaon hyväksyminen (kaavatyö 932)

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 105

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lieksan Hangaspuron (12) kaupunginosassa. Kaava-alue sijoittuu Tehdastien itäpuolelle Lieksanjoelle saakka ja osalle länsipuolta. Alueella on voimassa kaksi asemakaava vuosilta 1965 ja 1987. Kaavan länsipuoli on pääasiassa teollisuuskorttelia (T). Tehdastien itäpuolella on rivi- ja pientaloalueita (AOR ja AO) sekä työpaikka-alueita (TP) ja laaja puistoalue (P).

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta päivittää alueen kaavaa vastaamaan nykyistä maankäyttöä sekä mahdollisuuksien mukaan varautua tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi alueelle on suunnitteilla kaupungin ja maanomistajan välinen maakauppa (tilusvaihto), jolla kaupunki mm. muodostaa itselleen erinäisistä tontinosista kaavamutoksella luovutuskelpoisia tontteja olemassa olevan katuverkon ja infran varrelle.

Kaavalla poistetaan toteuttamattomia ja tarpeettomaksi havaittuja katualueita (noin 600 metriä) sekä teollisuus- ja asuinkortteleita. Kaavalla muodostuu tilalle myös uusia kortteleita. Lisäksi vanhojen rakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksia muutetaan tai muotoillaan mm. rakentamattomien tonttien laajuutta. Kokonaisrakennusoikeuden pienenemisestä huolimatta (noin 10 %) rakentamisen kokonaisedellytykset paranevat ja alueen tonttitarjonta monipuolistuu.

Rakentaminen sijoittuu jatkossa jo valmiina olevien katujen ja infran varsille ja on siten kaupungin kannalta edullisin ratkaisu. Kaavamutoksella täydennetään johtotietoja ja osoitetaan yhdyskuntaa palveleville muuntamoille ja pumppaamoille omat tontit. Lisäksi sovitetaan kaava vastaamaan nykyistä kiinteistöjaotusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa (vireilletulovaiheessa) laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS, kaavaselostuksen liite 2).

Nyt laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään keskeisiltä osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asiakirjoineen ovat asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville. Kaava-asiakirjat ovat liitteenä.

Kaupunginvaltuusto

§ 92

31.10.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) Tehdastien alueen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja
- 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 8.4.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja
- 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

- 1) Tehdastien alueen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja
- 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 8.4.2021 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtäville ja
- 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840,
sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 04.04.2022 § 124

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.4–10.5.2021.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy ja Väylävirasto. Muut osalliset jättivät kaksi mielipidettä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo puolsivat lähtökohtaisesti kaavaratkaisua, mutta esittivät lisäksi alueen rakennuskannan tarkempaa kuvausta ja arvotusta. Lisäksi ns. RKY alueen merkinnälle tulee luoda kaavamääräyksiä. Edellä mainitut täydennykset tehtiin kaavaan ja kaavaselostukseen. rky-merkinnän kaavamääräys on yhtenevä uuden Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan vastaavan merkinnän kanssa.

Väylävirasto esitti rataa ja siihen liittyviin melu- ja värinäseikkoihin sekä -suojaukseen liittyviä seikkoja. Vastineeksi todetaan, että asia on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Rautatiealueen osa voitiin muuttaa kaavassa teollisuusalueeksi. Osan tästä omistaa jo Pielisen Betoni Oy. PKS (ja muut) johtoalueet lisättiin kaavakartalle esitetyn mukaisesti.

Mielipiteet (2 kpl) keskittyivät Teollisuuskadun kautta kulkevaan raskaaseen liikenteeseen, kadun turvallisuuteen, meluun-, pölyyn ja ärinään sekä Pielisen Betonin mahdolliseen raskaan liikenteen käyttämien tonttiliittymien turvallisuuteen. Asiaan annettiin asiakohtaiset vastineet, mutta kaavaa ei muutettu mielipiteiden takia. Ehdotetut uudet katuyhteydet tai ajoreitit muuta kautta eivät kuulu tähän kaavaratkaisuun.

Kaava laadittiin ehdotukseksi edellä mainittu palaute huomioiden. Muut merkittävimmät muutokset olivat:

- Kaava-alueen maanomistajille lähetettiin kaavan luonnosvaiheen jälkeen tiedustelu, jossa kysyttiin tarvetta muodostaa olemassa oleville tonteille lisäalueita viereisiltä tonteilta tai viheralueilta. Niiden tontteja laajennettiin kaavaehdotuksessa, jotka vastasivat myönteisesti ja joiden kanssa on päästy toimenpiteestä alustavaan sopimukseen.
- Kahta tonttia laajennetaan liittyen muuhun ympäröivään maankäyttöön. Heillä on mahdollisuus hankkia nämä alueet haltuunsa myöhemmin.
- Rakentamaton AO-kortteli 13 muutettiin AP-kortteliksi luomaan monipuolisempia rakentamisen vaihtoehtoja ja siten edistämään tontinluovutusta.
- Radan ja voimalinjojen olemassaolo huomioitiin mm. suojavyöhykkeellä kortteleissa 16, 20 ja 52.
- Tehdastien päässä olevat LR-alueet muutettiin osaksi tontteja.
- Kaava-alue laajeni hieman Tehdastien alkupäässä maantien alueelle saakka, jossa maantien aluetta muutetaan mm. katualueeksi maanomistuksen mukaisin rajoin. Lisäksi mukaan otettiin laajeneva korttelin 22 AO tontti.
- Kaava-alueen pinta-alaaja ja muita tunnuslukuja tarkennettiin asiakirjoihin.

Viranomaispalaute ja mielipiteet sekä vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 3. Kokonaisuutena todetaan, että lausunnoissa ja mielipiteissä esille tuodut seikat on huomioitu kaavassa ja käsitelty kaavaselostuksessa tai sen liitteissä.

Asemakaavan ehdotuksen kartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen 31.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen 31.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n

Kaupunginvaltuusto

§ 92

31.10.2022

mukaisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Niko Keronen ilmoitti omistavansa maata kaava-alueella ja olevansa siten esteellinen. Keronen poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 303

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin nähtävillä 7.4.–10.5.2022.

Lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, PKS Sähkönsiirto, Väylävirasto, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry. Lisäksi kaavasta jätettiin kaksi muistutusta.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy:llä ja Lieksa Kehitys Oy LieKe:llä ei ollut huomautettavaa.

- Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo esittivät, että kaavamääräyksiin lisätään rky-alueita koskien lausuntopyyntövelvoite rakennushankkeissa. Vastineena todetaan, että näin ei tehdä, sillä se muuttaisi yksityisten maanomistajien juridista asemaa ja siten edellyttäisi kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillälaiton. Asia on riittävästi huomioitu rky-alueen määräyksissä.
- Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunnossa mainittu ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia ilmaiseva nuoli on lisätty kaavakarttaan, ja samalla kaavaan on merkitty LT-alueen rajaviiva teknisinä muutoksina. Kaavan aluevaraukset/pinta-alat eivät muuttuneet.
- Väylävirasto pyysi huomioimaan radan suojavyöhykkeen. Vastineena todetaan, että alueella on jo laaja sähkölinjojen suojavyöhyke, mikä ajaa saman asian. Kaavaa ei muutettu lausunnon perusteella.
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja yksityinen muistuttaja 2 jättivät laajan samansuuntaisen alueen kulttuurihistoriaan ja selvityksiin liittyvän muistutuksen ja ehdottivat aineistojen ja kaavan täydentämistä em. osa-alueilla. Vastineissa todetaan, että kaavaselostuksessa on riittävällä tavalla huomioitu jo esitetyt asiat sekä kaavaselostusta on täydennetty soveltuvin osin (kursiivilla kaavaselostuksessa). Kaavakartalle ei tehty muistutusten perusteella muutoksia.

Kaupunginvaltuusto

§ 92

31.10.2022

- Muistuttaja 1 esitti laajasti Tehdastien käyttöön liittyviä asioita, joita tulisi huomioida myös tässä asemakaavassa. Vastineeksi todetaan mm. että osa ei kuulu kaavalla ratkaistaviin seikkoihin ja osa on jo ratkaistu kaavassa. Ehdotettua uutta katua (erityisesti raskaalle liikenteelle) siltoineen Mustanpuron yli Hattuvaarantielle kiertäen ei rakenneta.

Ehdotuksen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselistuksen liitteessä 4. Kokonaisuutena todetaan, että lausunnoissa ja mielipiteissä esille tuodut seikat on huomioitu kaavassa riittävällä tavalla tai käsitelty kaavaselistuksessa ja sen liitteissä.

Kaavaselistusta päivitettiin hyväksyntäkäsittelyä varten mm. pyydettyjen asiatietojen osalta sekä lisättiin nähtävilläolot ym. tekniset päivitykset. Kaavakartan luettavuutta parannettiin sekä nähtävillä olot ja muut päivämäärät lisättiin. Lisäksi varsinaisena muutoksena kaavakarttaan lisättiin maantien alueeseen kuuluva kadun liittymänuoli, sen selite sekä maantien alueen reunaviivan väritäyttö kaavaehdotuksen katualueen viivaan liittyen. Täydennys on vähäinen ja teknisluontoinen. Itse kaavarajausta tai kaavaratkaisua ei muutettu. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen kartta ja kaavaselistus liitteenä ovat liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Merkittiin, että Niko Keronen ilmoitti olevansa esteellinen, koska hän on osakkaana Tehdastiellä toimivassa yrityksessä, ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 31.10.2022 § 92
568/10.02.03.00/2020

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Kaupunginvaltuusto

§ 92

31.10.2022

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Tehdastien alueen asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 29.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Lisätietoja Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Liitteet

- [1] Kaavakartta Tehdastien asemakaavan hyväksyntään (kaavatyö 932)
- [2] Kaavaselostus liitteineen Tehdastien alueen asemakaavan hyväksyntään (kaavatyö 932)

Jakelu

Elinvoimajohtaja
Maankäyttösunnittelija
Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa Lieksan kaupungissa

1.11.2022

Sari Pennanen
asianhallintasihteeri

Pöytäkirjan nähtäväksi asettaminen

1.11.2022 yleiseen tietoverkkoon www.lieksa.fi-sivulle

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on

- Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä
- Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan
- Lähetetty sähköpostilla
- Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan
- Muulla tavalla, miten

Asianosaiset: Jakelun mukaan

Paikka, päivämäärä ja tiedoksiantajan allekirjoitus

Lieksa 1.11.2022

Sari Pennanen, asianhallintasihteeri

Vastaanottajan allekirjoitus, jos luovutettu

Kaupunginvaltuusto

§ 92

31.10.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 92

KUNNALLISVALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneet päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaislainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64
Sähköposti-osoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Puhelinnumero: 029 56 42500, asiakaspalvelu 029 56 42502
Faksinumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä tuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tuleksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaku sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirjat

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Lieksan kaupungin kirjaamosta

Postiosoite: PL 41, 81701 Lieksa
Käyntiosoite: Pielisentie 3, krs. 3
Sähköpostiosoite: kirjaamo@lieksa.fi
Puhelinvaihte: 04010 44000
Aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00