

Termänrannan asemakaavan muutoksen kaavaehdotus (kaavatyö 933)

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Edeltävä käsittely kaupunginhallitus 21.02.2022 § 68

Kaava laaditaan kaupungin aloitteesta ja tarpeesta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria ja se sijaitsee Koski-Jaakon kadun ja Lieksan joen välissä kaupungin ydinkeskustan itä laidalla. Suunnittelualueella on voimassa rakennuskaava vuodelta 1966 ja asemakaavat vuosilta 1972 sekä 2000. Kaavoissa alueella on laaja yleisten rakennusten korttelialue (Y), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR) ja puistoaluetta (P) ja mm. suojeltavaksi osoitettu rakennus (sr, kauppalantalo).

Kaupungin yleisten rakennusten korttelialueelta (Y) on osoitteessa Koski-Jaakon katu 7 purettu vanhan paloaseman rakennukset. Laaja tontti on siten vapautunut muuhun käyttöön. Tontin ainoa rakennus on nykyisellään vanha kauppalantalo / Moision talo. Lisäksi Koski-Jaakon kadun edustalla on jäljellä asfaltoitu yleinen pysäköimisalue.

Vapautuneen alueen maankäyttöä hahmoteltaessa kaava-alueella laajennettiin pohjoiseen yksityisen rivitalon tontille saakka, missä tontti ja kaava eivät vastanneet toisiaan. Samalla tutkittiin ns. Termän talon ja kauppalantalon tulevaa käyttöä ja tontinluovutusta. Myös Lieksanjoen rannan viheralueiden käyttöä pyritään kehittämään. Samalla kaavassa osoitettu puistoalue (P) muutettiin lähivirkistysalueeksi (VL), koska se vastaa paremmin alueen aiottua hoitotasoa kuin rakennettu puisto.

Maankäyttö laati rakennettaviksi tarkoitetuille alueille erilaisia maankäytön hahmotelmia. Asemakaavan luonnos on muodostettu näistä neljän erilaisen version perusteella, kooten ne yhdeksi kaavaratkaisuksi. Rakennusoikeuden määräksi on osoitettu yhteensä 5620 k-m², joka on melkein sama kuin alueen voimassa olevissa kaavoissa. Myös suurin sallittu kerrosluku säilyy ennallaan (III).

Mahdollisimman monipuolisen kaavan laatimiseksi, alueelle sijoitetaan asuin- ja palvelurakentamisen laaja korttelialue (A/P, kortteli 19). Monipuolisella käyttötarkoituksella pyritään varmistamaan alueen rakentamisen toteutuminen ja kiinnostus alueelle. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa niin omakotitaloja, kuin rivi- ja kerrostalojakin. Rakennuksiin voi sijoittaa tavallista asumista, palveluasumista, tuettua palveluasumista sekä julkisia- tai yleisiä palveluitakin. Lisäksi kaavaratkaisussa pyritään siihen, että eri puolilta korttelialuetta on mahdollista saada näkymät jokimaisemaan.

Kahdella muulla uudella A/P-tontilla ovat Termän talo ja kauppalantalo. Myös niiden käyttömahdollisuudet eri toimintoihin ovat yhtä laajat. Molemmat talot osoitetaan uuden Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan mukaisesti kulttuurihistoriallista arvoa osoittavalla merkinnällä (sr ja kh).

Kaava-alueeseen on liitetty rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) korttelista 23. Kaavaluonnoksessa korttelialueeseen kuuluu pelkkä rivitalo autokatoksineen. Voimassa olevassa

asemakaavassa Termän talon varastorakennus oli osa edellä mainittua AR-korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä AR-tontilla säilyy 600 k-m²:ssa ja samoin sallittu kerrosluku 1:nä.

Asemakaavaluonnokseen on päivitetty alueen nykyiset johdot. A/P-korttelialueelle sijoitettu kolme pysäköimispaikkaa ja ajoyhteydet Koski Jaakon kadulta tonteille 4 ja 5. Olemassa oleva yleinen pysäköimisalue poistuu tarpeettomana.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos kaavaselostuksineen ovat liitteenä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1) kuuluttaa Termänrannan asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2) asettaa 17.2.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1) kuuluttaa Termänrannan asemakaavan muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille ja

2) asettaa 17.2.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

3) pyytää tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, puh. 04010 44840, sähköposti jukka.haltiahti@lieksa.fi

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 172
703/10.02.03.00/2020

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö

Jatkokäsittely

Termänrannan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 24.2.–23.3.2022.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Kemijoki Oy, PKS Sähkönsiirto Oy, Nevel Oy, Siun sote ympäristöterveys, Lieksan Kiinteistöt Oy, Lieksan kaupunkikeskustsyhdistys ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kaupungin sisäiset organisaatiot.

Lisäksi tiedotettiin erillisellä kirjeellä lähialueen maanomistajia ja naapureita.

Lausuntonsa jättivät: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupunkikeskustsyhdistys ry, Lieksan luonnonystävät ry, PKS Sähkönsiirto Oy, Kemijoki Oy ja Siun sote ympäristöterveys. Lisäksi jätettiin yksi osallisen mielipide.

Lausunnot koskivat pääasiassa uuden rakentamisen sovittamista lähiympäristöönsä (Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo ja Pohjois-Karjalan ELY-keskus). Lisäksi lausunnon antajat pyysivät täydentämään kh ja sr kaavamerkintöjä. ELY-keskus vastusti Kauppalantalon sr-merkinnän muuttamista kh-merkinnäksi. Edellä mainittuja määräyksiä täydennettiin, mutta aluetta koskevan yleiskaavan mukaisissa (kaavaluonnoksen mukaisissa) kh ja sr-merkinnöissä pitäydettiin. Kaavakarttaa täydennettiin muuntajien paikolla PKS:n lausunnon mukaisesti. Lieksan kaupunkikeskustsyhdistys ry:llä, Lieksan luonnonystävillä, Siun Sote ympäristöterveydellä ja Kemijoki Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Kaavassa mukana oleva rivitaloyhtiö esitti tonttinsa poistoa kaavasta ja rannan ulkoilureitin poistamista kaavasta. Näin ei tehty, sillä kaavalla on tarpeen muuttaa alueen AR-korttelijakoa muodostetun kiinteistöjaotuksen mukaiseksi ja rannan reitti on osayleiskaavan mukainen ratkaisu.

Saatua palautetta on esitetty ja niihin on vastattu tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt alueen uudisrakentamishankkeen vastaisia asioita eikä palautteen johdosta ole tarpeen tehdä lisäselvityksiä. Luonnosvaiheessa todettiin tavoitteeksi alueelta muodostettavan 3D malli, mutta siitä luovutaan.

Kaavaluonnosta päivitettiin erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi sekä lisättiin sähkömuuntajille ET-tontit ja johtoalueita päivitettiin. Muita merkittäviä muutoksia itse kaavaratkaisuun ei tehty.

Liitteenä on 12.5.2022 päivätty Termänrannan kaavaehdotus kaavaselostuksineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

1) Termänrannan asemakaavan muutoksen ehdotus asiakirjoineen päiväyksellä 12.5.2022 asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville ja

2) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

1) Termänrannan asemakaavan muutoksen ehdotus asiakirjoineen päiväyksellä 12.5.2022 asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville ja

2) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh. 04010 44840,
sähköposti [jukka.haltilahti\(at\)lieksa.fi](mailto:jukka.haltilahti@lieksa.fi)