

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, TERMÄNRANTA**

Brahea (1) kaupunginosa

**KAAVASELOSTUS**

Ilmakuva kaavamuuotosalueesta kaava-alueen likimääräisellä rajauksella

**KÄSITTELYVAIHEET**

Vireilletulo	24.2.2022
Luonnos nähtävillä	24.2. – 23.3.2022
Ehdotus nähtävillä	19.5. – 20.6.2022
Kaavan hyväksyminen:	
KH	5.9.2022 § __
KV	
Lainvoima	

**Sisällysluettelo**

<b>1. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
1.1 Kaavaprosessi .....	5
1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen .....	5
<b>2. LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>6</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
2.1.2 Luonnonympäristö .....	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö .....	8
2.1.4 Maanomistus.....	12
2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva.....	12
2.1.7 Palvelut ja työpaikat .....	13
2.1.8 Tekninen huolto.....	13
2.1.9 Ympäristöhäiriöt .....	13
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
<b>3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>16</b>
3.1 Asemakaavan tarve.....	16
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset .....	16
3.3 Osallistuminen ja osalliset.....	16
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset .....	17
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	17
<b>4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS .....</b>	<b>18</b>
4.1 Vaihtoehdot.....	18
4.2 Vaihtoehdon valinta ja kaavan rakenne .....	23
4.3 Aluevaraukset .....	24
4.3.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus .....	24
4.5 Kaavan vaikutukset .....	25
4.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	25
4.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön .....	26
4.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	27
4.5.4 Vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja palveluihin .....	27
4.5.5 Vaikutukset liikenteeseen .....	27

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

4.5.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen .....	28
4.5.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	28
<b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>28</b>
5.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta .....	28

**LIITTEET**

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotukseen)

1. Kaavakartta, päiväys 1.9.2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 17.2.2022
3. Yhteenveto vireilletulo- ja luonnospalautteesta ja vastineet niihin
4. Ote kaavaluonnoksesta, päiväys 17.2.2021
5. Yhteenveto ehdotuspalautteesta ja vastineet niihin
6. Ote kaavaehdotuksesta, päiväys 12.5.2021

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**ASEMAKAAVAN MUUTOS  
TERMÄNRANTA****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Termänranta
Alueen nimi	Brahea (1) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaavan muutos käsittää	Lieksan kaupungin Brahean (1) kaupunginosan kortteleiden 19 ja 23 osia sekä viheralueita.  Kaavamuutosalueella on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR) ja puistoa (P).
Asemakaavalla muodostuvat	Lieksan kaupungin Brahean (1) kaupunginosan kortteleiden 19 sekä 23 osat sekä erityis- ja viheralueita.  Kaavamuutoksella alueelle osoitetaan asuin- ja palvelurakennusten (A/P) korttelialue sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR), <i>yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue</i> (ET) ja lähivirkistysalue (VL).
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

Lieksassa

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Maankäyttöpäällikkö

Jukka Haltiahti, YKS 631

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta järjestellä alueen maankäyttöä ja sen toimintoja uudelleen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle asumiseen ja palveluasumiseen soveltuvia rakennuksia mahdollisimman monipuolisesti vastaamaan tulevaa kysyntää.

Kaavassa huomioidaan myös viheralueiden ja ulkoilureitin toteuttamismahdollisuus Lieksanjoen varteen.

### 1.1 Kaavaprosessi

#### Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 24.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville 24.2.–23.3.2022. Kaavasta pyydetään viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen. Alueen asukkaita tiedotetaan erillisellä kirjeellä.

#### Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitettiin asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 19.5.–20.6.2022. Kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen. *Saapunut palaute ja vastineet ovat liitteessä 5. Palautteen perusteella kaavasta poistettiin ET-korttelialue korttelista 23 sen epäedullisen sijainnin perusteella. Muuntaja voidaan sijoittaa lähitölle kaava-alueen ulkopuolelle. Muut vähäiset päivitykset (mm. johtoalueiden tarkistukset) olivat teknisluontoisia.*

#### Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Asemakaava tulee kaupungin kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2022.

### 1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamista ei ole ajoitettu.



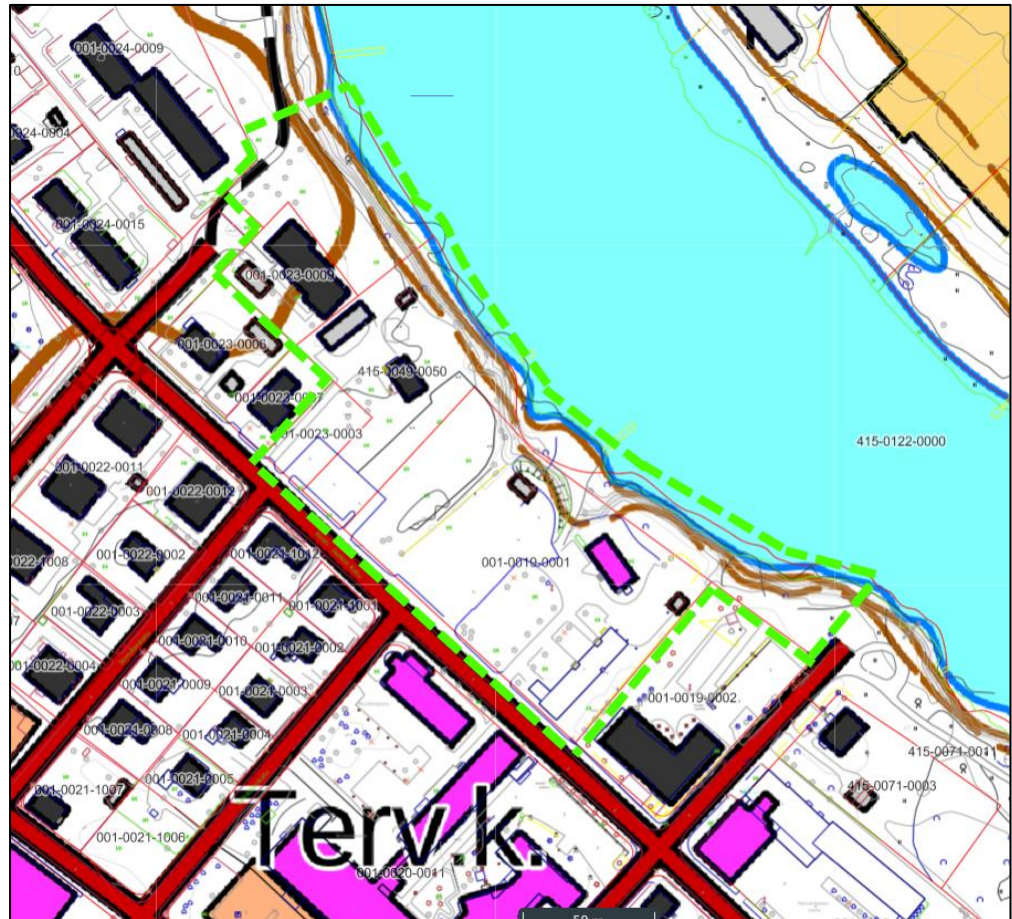
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lieksan Brahean (1) kaupunginosassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,2 hehtaaria. Kaavamuutosalueella sijaitsee muutama rakennus, yleinen pysäköintialue, entinen rakennettu pihamaa ja nurmikenttää. Lieksanjoen varressa on puistoalue.

Aluetta rajaavat lännessä Koski-Jaakon katu ja idässä Lieksanjoki. Pohjoisessa on pientaloja, rivitalo, Koulukatu sekä puistoaluetta ja etelässä palvelutalo Iltarusko, Moisionkatu, Lieksan nimismiehen virka-asunto ja puistoaluetta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Lieksanjoen rantatörmän puistoalueet ovat osin hoidettua viheraluetta ja osin hoitamatonta. Rannalla on laiturille vievä luiska. Korttelialueet ovat rakennettua entisiä pihamaa-alueita, jolta on purettu vanha palolaitos sekä muita tonttialueita. Asuinpaikan pihatien varressa on koivukuja. Koski-Jaakon kadun varressa on kuusirivi. Alueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella. Joenranta kuuluu tulvavaaravyöhykkeeseen 1/100v, jossa vesi voi nousta keskivedenkorkeudesta 1-2 metriä.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022  
Diaarinro 703/10.02.03.00/2020



Kuva 2. Suunnittelualan tulvavyöhykkeet 1/100v.

Kaavamuutosalue on suurelta osin tasaista, mutta joen rannassa on noin 4 metriä korkea jyrkkä pengeri. Maanpinnan korkeus vaihtelee kaavamuutosalueen sisällä siten N2000 +95–101 metrin välillä. Kaavamuutosalueen maaperän pintamaalajina täytemaa (Ta). Maaperää ei ole erityisesti selvitetty.



Kuva 3. Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta.



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on ollut pääosin rakentunut. Alueelta on purettu palolaitos. Korttelissa 19 ovat ns. Termän-talo ja entinen kauppalantalo (Moisiontalo). Pohjoisessa korttelin 23 AR-tontilla on rivitalo ja autokatos.

#### **Koski-Jaakon katu 7 (kauppalantalo, tunnetaan myös Moision talona)**

Rakennus on rakennettu todennäköisesti 1800-luvun lopulla tai toisen lähteen perusteella 1927 (laajennus?). Ulkomuodossa on klassista tyyliä. Rakennus on yksikerroksinen. Siinä on toiminut mm. kansakoulu, virastotalo, kirjasto ja taidkoulu. Kauppalantalon edustaa uusklassismia. Sen rakennusmateriaalina on käytetty puuta (hirsirunkoinen). Rakennus on suojeltu.



Kuva 4. Kauppalantalo edestäpäin. Miljööstä tekee viihtyisän koivurivit sisään-tuloreitillä.



Kuva 5. Kauppalantalon oikeassa päädyssä on kuistimainen uloke.



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022  
Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

### Koski-Jaakon katu 9 (Termän talo)

Termän talon on suunnitellut ja rakennuttanut v. 1926 arkkitehti Ansu Hämäläinen. Termän talossa on toiminut alakoulu, limonaditehdas, lehtipaino ja sotilasmajoitusta ym. jatkosodan aikana. Sen rakennusmateriaalina on käytetty puuta (hirsirunkoinen talo).



Kuva 6. Termän talossa on koristeellinen kuisti ja terassi.

### Koulukatu 19

Vuonna 1978 valmistunut rivitaloyhtiö kolmella huoneistolla. Rakennus on yksikerroksinen. Sen rakennusmateriaalina on käytetty tiiltä ja puuta.



Kuva 7. Koulukatu 19 sijaitsevan rivitalon julkisivua.



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020



Kuva 8. Rivitalon takapihalta aukeaa laaja nurmialue Lieksanjoelle päin.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat kolmikerroksinen palvelutalo Iltarusko, Pielisen-Karjalan musiikkiopisto, terveysasema (siirtyy uuteen Sote-keskukseen ja alue tulee uusiutumaan tulevaisuudessa), asuinkerrostalo, rivitaloja, omakotitaloja ja Lieksan nimismiehen entinen virka-asunto.

#### **Kaavamuuotosaluetta vastapäätä on Koski-Jaakon katu 4 (Pielisen Karjalan musiikkiopisto)**

Rakennus valmistui sairaalaksi vuonna 1928. Sen suunnitteli arkkitehti Yrjö Lindegren. Se on suojeltu. Rakennusmateriaalina on käytetty tiiltä.



Kuva 9. Pielisen Karjalan musiikkiopisto ja terveysaseman muodostavat keller-tävän rapatun julkisivun Koski-Jaakon kadulle kaava-alueen viereen.



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**Kadunvarsikuvassa Koski-Jaakon katu 7 ja 6 (vanhusten palvelukoti Iltarusko ja terveysaseman siipi)**

palvelukoti / palvelukeskus on valmistunut vuonna 2001 ja terveysasema vuonna 1980.



Kuva 10. Katumaisemaa kaava-alueelle päin palvelukoti Iltaruskon kohdalla.

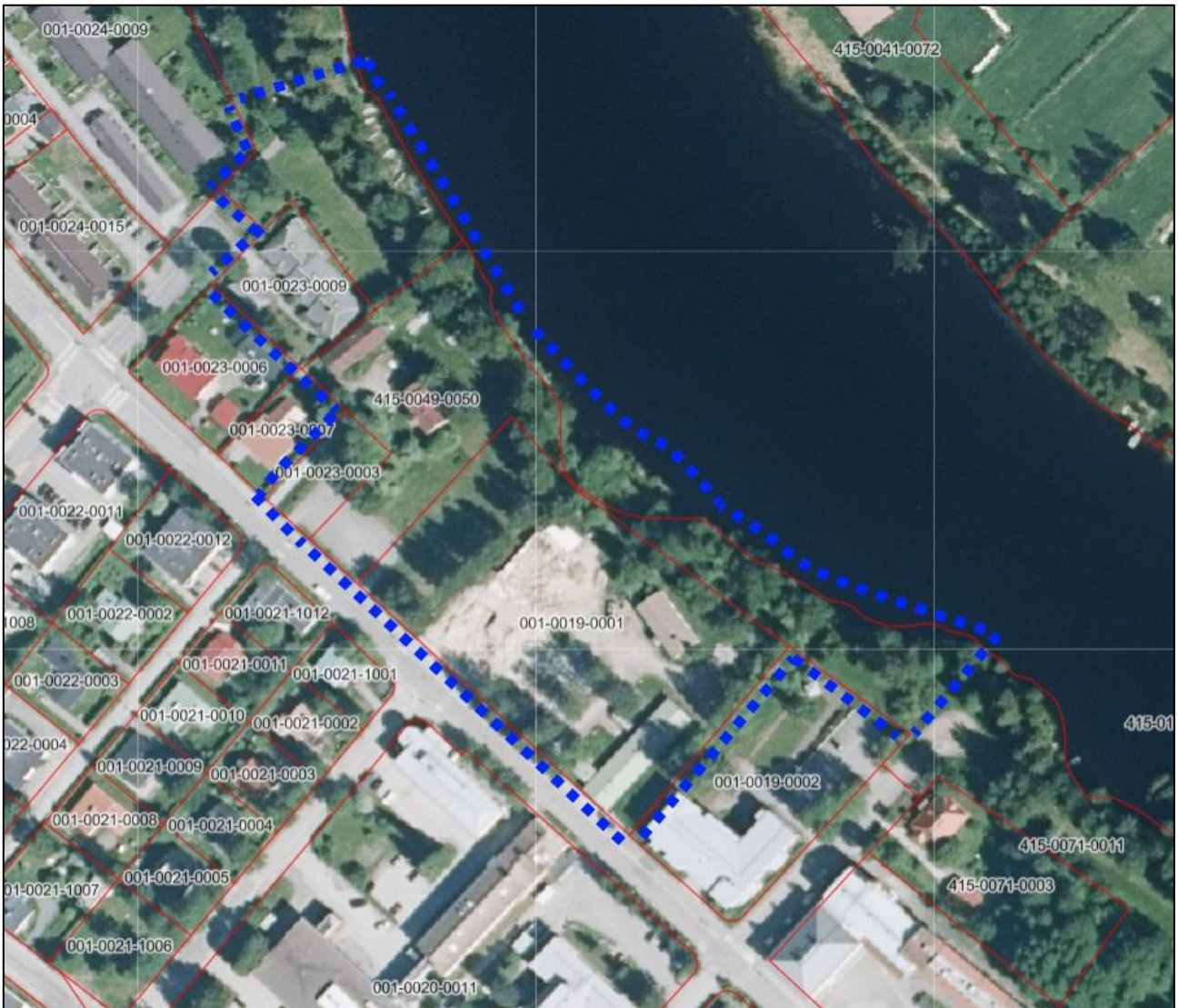
**Kadunvarsikuvassa Koski-Jaakon kadulla välillä Termänkadun ja Koulukadun risteys**



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

Kuva 11. Katumaisemaa Koski-Jaakon kadulla yleisen autojen pysäköimisalueen kohdalla.



Kuva 12. Alueen rakennettua ympäristöä. Kiinteistöllä 422-1-19-1 näkyy vielä myös jo purettu työterveyshuollon rakennus.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta valtaosa on kaupungin omistuksessa. Vesialue kuuluu Kemijoki Oy:lle ja rivitalotontti on yksityisen omistuksessa.

#### 2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueella on yksi asemakaavassa suojeltu rakennus, entinen kauppalantalo (Moision talo). Lisäksi aluetta koskevassa osayleiskaavassa Termän talo osoitettu suojeltavaksi (sr).



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

### 2.1.6 Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle tulee Koulukatua ja Koski-Jaakon katujen kautta. Koski-Jaakon kadun liikenne on pääasiassa läpikulkuliikennettä. Nykyisistä liikennemääristä ei ole saatavilla mittausaineistoa. Liikennemääräksi oletetaan nykyisellään noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kun ja jos uusi Lieksanjoen ylittävä Mähkönsilta rakennetaan moottoriajoneuvoliikenteelle, Koski-Jaakon kadun liikenteen arvioidaan kasvavan enintään noin 1000 ajoneuvon vuorokaudessa. Laskelma perustuu Pietisentien yleissuunnitelmaan (2009) välillä Asemakatu ja Siltakatu.

Laadittavan kaavan rakentamisen toteutuessa vuorokausiliikenteen on arveltu kasvavan noin 60 ajoneuvolla. Nykyiset tai tulevat liikennemäärät eivät aiheuta muutoksia katuverkostoon tai lisää merkittävästi liikenteen haittoja.

### 2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole nykyisellään palveluita tai työpaikkoja. Palvelut ja työpaikat sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä keskustassa.

### 2.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on teknisen huollon piirissä (vesi-, jäte- ja hulevesiverkko, sekä sähköverkko ja kaukolämpö).

### 2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.7.2017 (VAT)**

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Tätä kaavamuutosta koskevia tavoitteita ei ole. Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet on huomioitu Lieksan keskustan alueella uudessa osayleiskaavassa ja maakuntakaavassa.

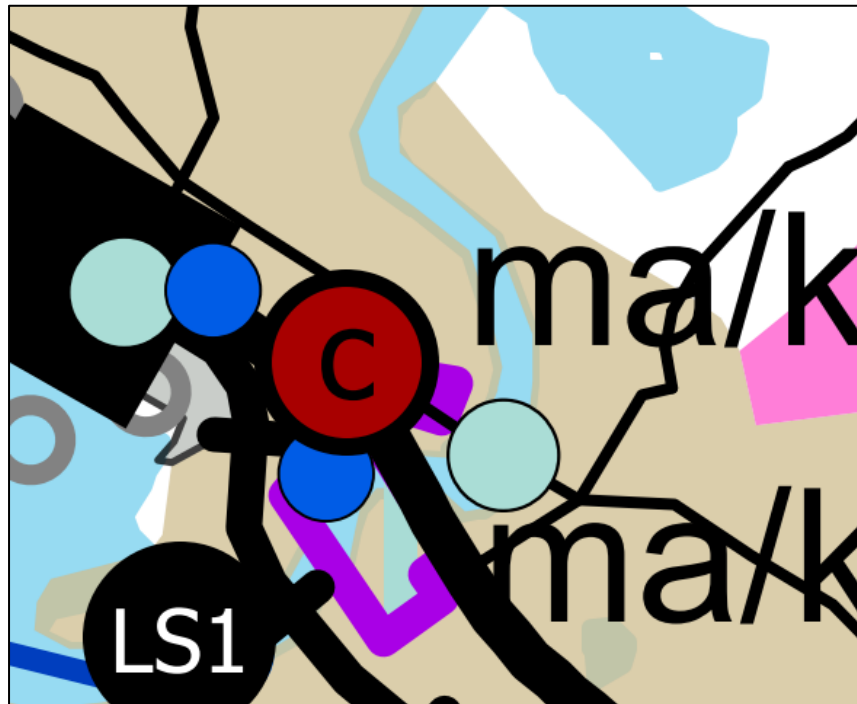
#### **Maakuntakaava**

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020. Suunnittelualueelle on osoitettu taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv), liikenteen kehittämisen alue (lk) ja taajamatoimintojen alue (A).

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

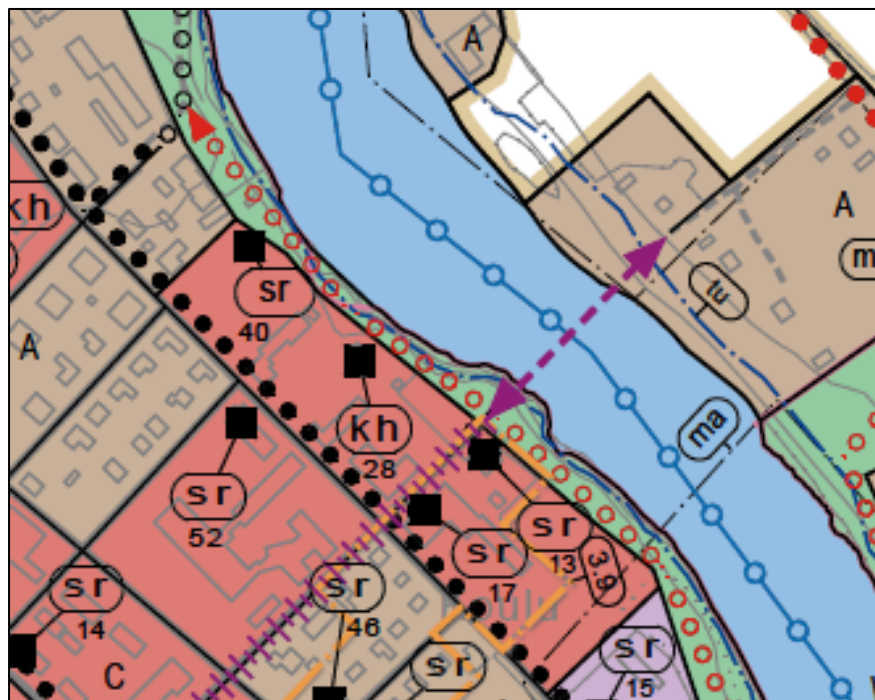
Diaarinro 703/10.02.03.00/2020



Kuva 13. Ote maakuntakaava 2040:sta

**Lieksan keskustaajaman osayleiskaava**

Osayleiskaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 31.5.2021 § 44. Termänrannan kaavamuutosalueelle sijaitsee keskustatoimintojen alue (C), taajama-alue (A), lähivirkistysalue (VL), kevyenliikenteen reitti, suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr), rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus (kh), ulkoilureitti ja ulkoilureittitarve ohjeellisella sijainnilla.



Kuva 14. Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**Asemakaava**



Kuva 15. Ote ajantasaa-asemakaavasta.

Suunnittelualueella on kolme eri aikoina vahvistettua asemakaavaa vuosilta 1966, 1972 ja 2000. Ajantasakaavassa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueet (Y), puisto (P), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR). Y-korttelialueella sijaitsee suojeltavaksi merkitty rakennus (sr, Moisiantalo).

**Rakennusjärjestys**

Lieksan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018 (kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018 § 42).

**Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:1 000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasais-tettu kaavatyötä varten, sillä pohjakartta on hyväksytty jo vuonna 2018.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

**Muut selvitykset ja suunnitelmat**

Vanhalle paloaseman tontille on tehty maaperänpilaantumistutkimukset 2013 Rambollin toimesta palolaitoksen toimintaan liittyen.

**3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET****3.1 Asemakaavan tarve**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin tarpeesta suunnitella keskeisellä sijainnilla olevan laajan tontin käyttö uudelleen palolaitoksen muutettua uuteen sijaintiin.

**3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset**

Kaavamuutoksesta on ilmoitettu ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskausi-  
sauksessa 2018. Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt kesällä  
2020 aluetta koskevien tavoitteiden tarkennuttua.

Asemakaavamuutoksesta ja sen vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 21.02.2022 § 68. Osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 24.02.–  
23.03.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislau-  
sunnot sekä tiedotettiin erikseen naapureita. Lausunnon jätti kahdeksan viran-  
omaistahoa tai vastaavaa. Lisäksi saatiin yksi osallisen mielipide. Luonnosvai-  
heen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä 3.

*Kaupunginhallitus päätti kaavaehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta 16.5.2022 § 172. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 19.5.–20.6.2022 ja siitä pyydettiin lausunnot. Lausunnot jättivät Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, PKS Sähkönsiirto, Nevel Oy ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos. Osalliset jättivät yhden muistutuksen. Nevelin lausunnossa olevassa liitekartassa näkyvät kaukolämpöjohdot on huomioitu kaavakartassa. Muistutuksen mainittu ET-korttelialue puistomuuntamoa varten poistettiin korttelista 23, ja korvaava sijainti puistomuuntajalle voi olla esim. ka-  
tualueella Koulukadun pohjoispäässä sijaitsevan paperinkeräyspisteen vie-  
ressä (ei kaava-alueella). Muutokseen pyydettiin ja saatiin hyväksyntä ao. toi-  
mijalta. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liit-  
teenä 5.*

**3.3 Osallistuminen ja osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmiste-



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

luun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee.

Tässä kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat muun muassa:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Siun sote ympäristöterveys
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Nevel Oy
- Lieksan kaupunkikeskusyhdistys ry
- Lieksan omakotiyhdistys
- Lieksan luonnonystävät ry
- Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

- Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta)
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Lieksan Kehitys Oy (LieKe)
- Lieksan kiinteistöt Oy

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

#### 3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteina on kehittää Termänrannan aluetta monipuoliseen asumiseen sekä palveluille vastaamaan tulevaa kysyntää ydinkeskusta-alueella vesistömaisemaa hyödyntäen. Lisäksi turvataan ja kehitetään Lieksanjoen ranta-alueita virkistykseen paremmin soveltuviksi. tulevaisuuden tarpeisiin. Alueen paikallisesti merkittävät rakennukset huomioidaan kaavassa uuden yleiskaavan mukaisesti.

Korttelin 23 rivitalokorttelialue (AR) ajantasaistetaan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet**

Lieksan kaupungin strategian 2030 ja sen toimenpideohjelman keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu mm. lähipalveluiden saavutettavuus ja monipuolisen asumisen mahdollisuudet. Mahdollistetaan lisäpalvelujen ja -asumisen syntyminen tarjoamalla näille toiminnoille rakennusala. Lisäämällä asumista Termänrannan alueelle mahdollistetaan mm. olemassa olevien keskustan palveluiden tehokkaampi hyödyntäminen sekä luodaan itse alueellekin palveluiden sijoittumismahdollisuus.

**Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kaava-alueen sijaitsee Lieksan ydinkeskustassa. Alueelta on purettu vanha paolasema, jonka tilalle on jäänyt laaja tyhjä tontti, jonka käyttö suunnitellaan uudelleen.

Kaava-alueen ympärillä sijaitsee palvelurakennuksia, kerrostaloja ja pientaloja, joten esitetyn kaltainen rakentaminen sopii alueen toimintoihin ja kaupunkiympäristöön.

Lisäksi tavoitteena on hyödyntää viereisiä jokivarren viheralueita ja rantaan tukeutuvaa rakentamismahdollisuutta houkuttelevassa sijainnissa. Ranta-alue on pääasiassa kaupungin omistuksessa oleva puistoaluetta, joka on tarkoitus säilyttää lähes nykyisellään. Kaava mahdollistaa jokivarren virkistysreitien rakentamisen ja yhdistämisen muihin reitteihin.

**Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Keskustaajaman osayleiskaava on uusiin tulkinta mm. rakennushistoriallisista arvoista Lieksan keskustaajaman alueella. Siinä esitetään Termän talolle suojeltava rakennus -merkintää (sr) ja kauppalantalolle rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus -merkintää (kh). Osayleiskaavassa on myös jokirantaan merkitty uusi ulkoilureittitarve.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

### 4.1 Vaihtoehdot

Kaavaratkaisuksi on tarkasteltu neljää eri vaihtoehtoa. Vaihtoehdot sijoittuvat pääasiassa A/P kortteliin.

Vaihtoehdoissa tutkittiin erilaisia asumisen ja palveluiden rakentamismahdollisuuksia kaavamuutosalueelle.

- Rakentamisen tulisi olla tehokasta ja Lieksan keskustaympäristöön soveltuvaa.
- Suunnittelun lähtökohtana oli myös, että mahdollisimman monesta rakennuspaikasta näkyisi joelle tai olisi muu yhteys rantaan.
- Termän talon ja kauppalantalons arvot huomioidaan yleiskaavan mukaisesti ja niille osoitetaan tarkoituksenmukainen mahdollisimman laaja käyttö, jotta ne kiinnostaisivat rakennusten käyttäjiä ja siten edistisivät rakennusten säilymistä.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

## 1. Matala AKR



Kuva 16. Suunnittelualan luonnosvaihtoehdosta 1.

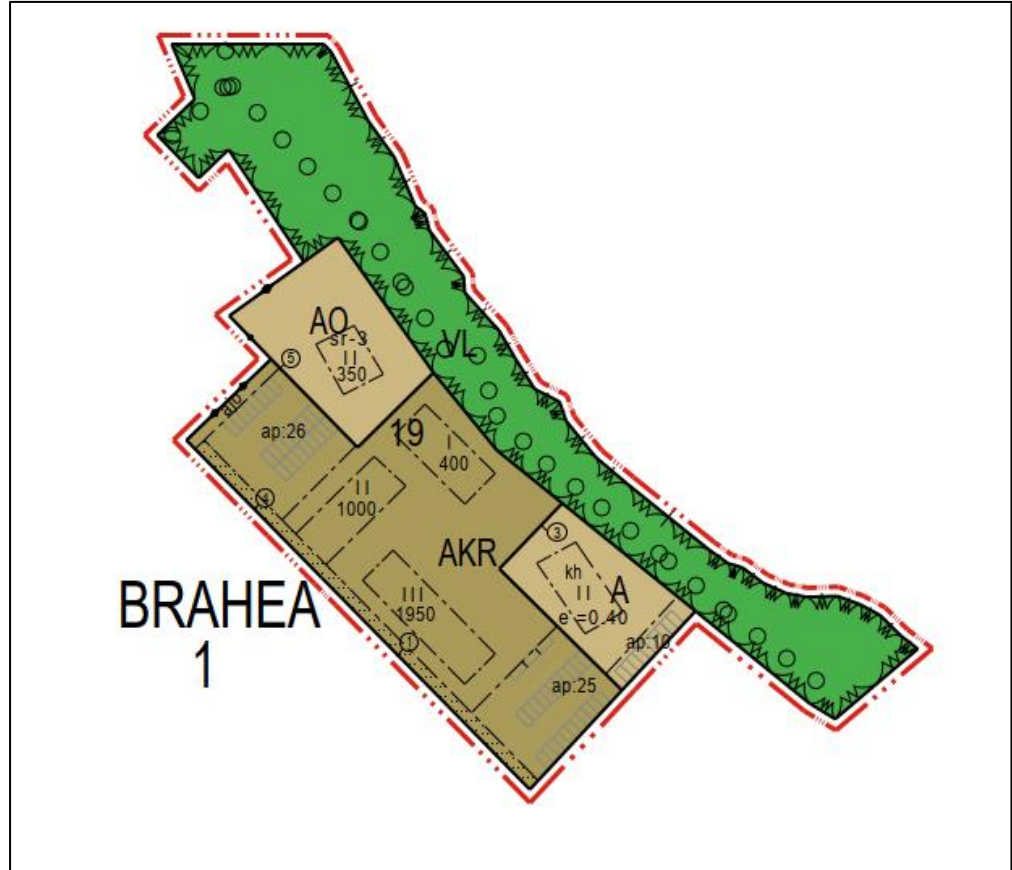
- Tässä vaihtoehdossa jokainen tontti muodostaa oman korttelialueen.
- Laajin Y-tontti muutetaan asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR), jossa on kaksi erillistä rakennuspaikkaa.
- Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m<sup>2</sup>.
- Kerroslukuna on enintään II.
- Rakennusalan paikat sijoittuvat tontin sivustojen tuntumaan, jotta keskelle tonttia jäisi riittävästi tilaa pihalle, ja samalla varmistetaan näkymä joelle.
- Autojen pysäköimispaikat on niin ikään sijoitettu tontin sivuille (yhteensä noin 43 autopaikkaa).
- Kauppalantalon ympäristöstä tulisi palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue (PY), jossa olisi yksi rakennuspaikka, tehokkuuslukuna 0.40 ja suurimpana sallittuna kerroslukuna II. Autojen pysäköimispaikat on sijoitettu tontin oikealle puolelle, jossa parkkiruutuja tulisi olemaan n. 10 kpl.
- Termän talo kohdalle muodostuu oma erillispientalojen korttelialue (AO), jossa on tehokkuuslukuna 0.25 ja suurimpana sallittuna kerroslukuna II.
- Tässä vaihtoehdossa rantaan tulisi lähivirkistysalue (VL) puistoalueen (P) tilalle. VL-alueelle sijoitetaan ulkoilureitin varaus, joka sijoittuu rannan myönteisesti. Toinen lähivirkistysalueen sijoittuu korttelien 19 ja 23 väliin, johon sijoittuu olemassa oleva ajoyhteys AO-korttelialueelle.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

- Tässä vaihtoehdossa Moisionkatu jatkuisi rantaan kääntöpaikalle, joka on jo olemassa.

## 2. Tehostettu ja monipuolinen AKR



Kuva 17. Suunnittelualueen luonnos vaihtoehdosta 2.

- Asemakaavassa vanhan paloaseman tontti muuttuisi tässä vaihtoehdossa asuinkerros-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen korttelialueeksi (AKR).
- Rakennusoikeutta olisi huomattavasti enemmän, eli 3350 k-m<sup>2</sup>.
- Kerrosluvut vaihtelevat kolmella eri rakennusalakohdalla I-III välillä. Rannassa olisi erityisen hyvällä paikalla matala rivitalo.
- Auton pysäköimispaikat sijoittuvat niin ikään samoihin kohtiin kuin 1 vaihtoehdossa, mutta pysäköintipaikkoja muodostuisi noin 51 kpl.
- Piha-alue muodostuu keskelle tonttia, mutta kaikista asunnoista ei ole näkymää joelle.
- Kauppalantalon tontti 3 on lähes samanlainen kuin vaihtoehdossa 1, mutta vain käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi (A).
- Termän talon tontille 5 tulisi 350 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, eli yhtenevästi kuin vaihtoehdossa 1. Termän talon tontille kuljetaan AKR-korttelialueelle sijoitettavan ajoyhteyden kautta.

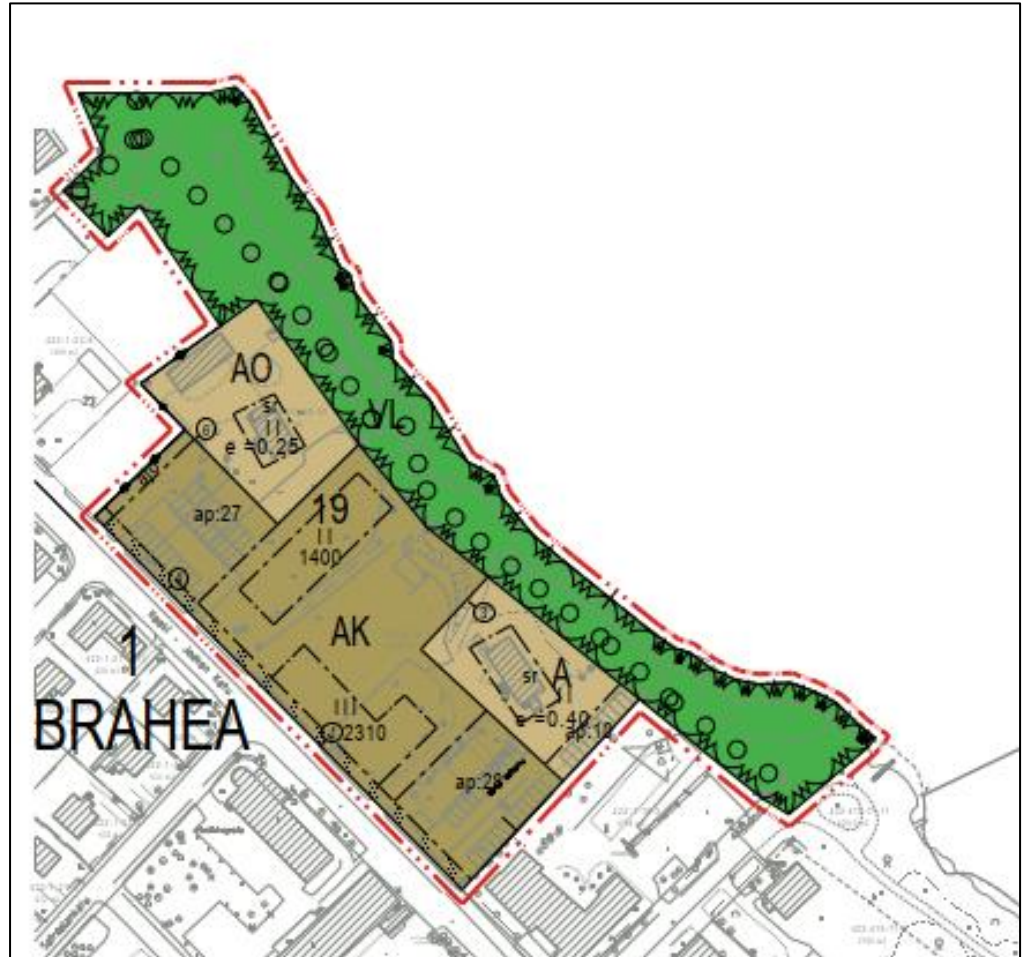


12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

- Lieksanjoen rantaan tulisi lähivirkistysalue (VL) ulkoilureitillä. Ehdotus olisi lähes sama kuin vaihtoehdossa 1; poikkeuksella, että Moisionkadun kääntöpaikka puuttuu.

### 3. Kerrostalojen vaihtoehto AK



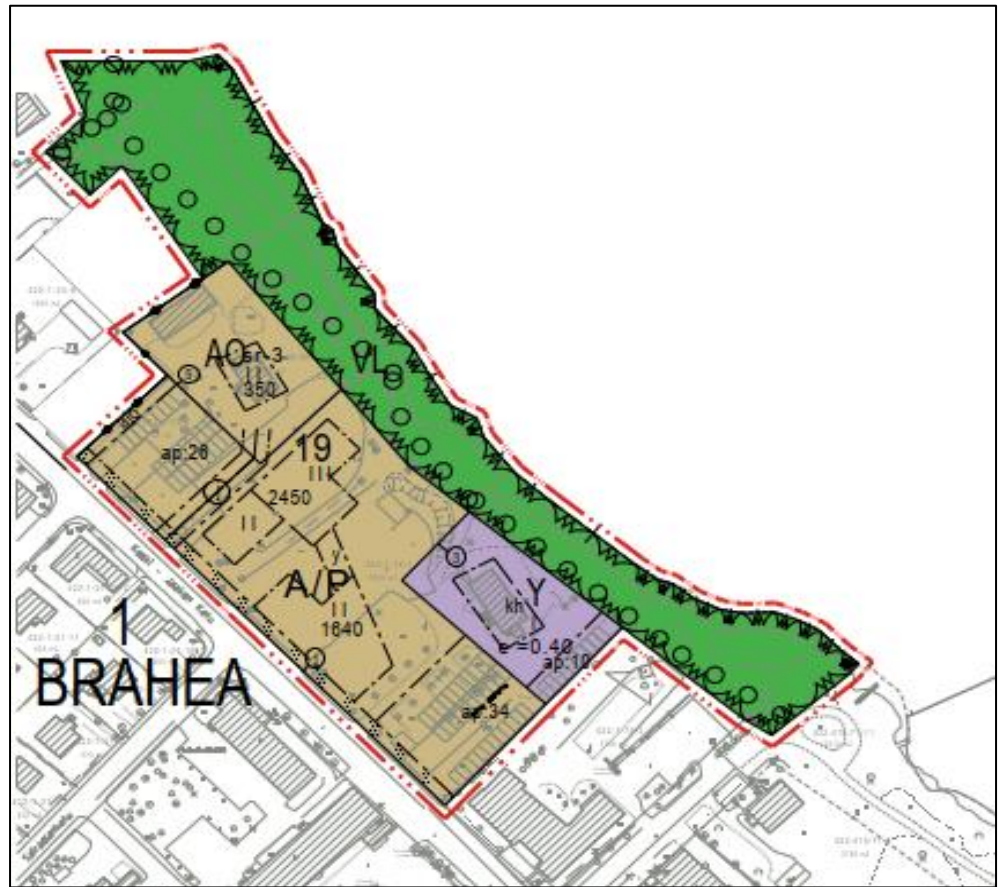
Kuva 18. Suunnittelualueen luonnos vaihtoehdosta 3.

- Vaihtoehdossa 3 vanhan paloaseman tontille ja sen ympäristöön sijoitettaisiin asuin- ja kerrostalojen korttelialue (AK).
- Rakennusoikeutta olisi 3710 k-m<sup>2</sup> eli edelleen enemmän kuin vaihtoehdossa 2.
- Suurin sallittu kerrosluku on korttelialueen kahdella rakennuspaikalla II ja III.
- Rakennuspaikat sijoittuisivat tontin sivuille niin, että tontin keskelle jää tilaa pihalle, josta takaa näkymä joelle valtaosasta tonttia.
- Pysäköintipaikat sijoittuvat tässäkin formaatissa AK-korttelialueen sivuosiin, joissa autopaikkoja olisi noin 55 kpl.
- Kauppalantalon ja Termäntalon esitys on sama kuin vaihtoehdossa 2.
- Myös ranta-alue on yhtenevä 2. vaihtoehdon kanssa.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

## 4. Monimuotoisille palveluyksiköille ja asumiselle suunniteltu malli.



Kuva 19. Suunnittelualueen luonnos vaihtoehdosta 4.

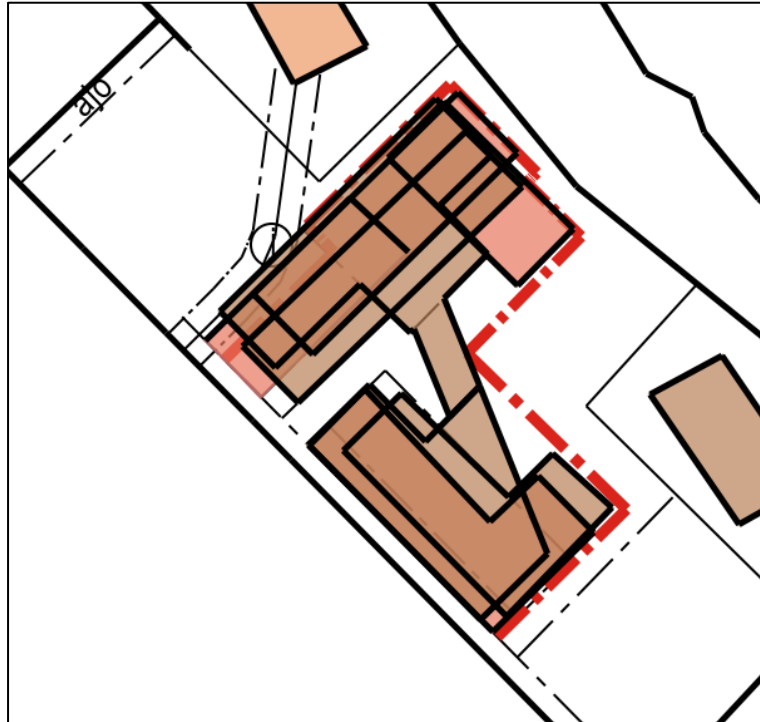
- Asemakaavassa vanhan paloaseman tontti muuttuisi monipuoliseksi asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (A/P).
- Alueelle mahdollistetaan suurin rakennusoikeus 4090 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikkoja on kaksi, joissa suurimmat sallitut kerrosluvut ovat II ja III.
- Rakennusten välille on mahdollista sijoittaa siltarakenne, joka sijoittuisi rakennusalojen 2. kerrokseen.
- Rakennukset sijoittuvat tontin reunaosiin, jotta pihalta ja mahdollisimman monesta rakennusten ikkunasta näkyisi jokimaisema.
- Kauppalantalon tontti on tässä vaihtoehdossa sijoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jossa voisi jatkua julkisten palveluiden toiminta.
- Termän talon tontti olisi samanlainen kuin vaihtoehdoissa 2 ja 3, eli erillispientalokorttelialue (AO). Sille on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueelle pääsee kulkemaan A/P-korttelialueen länsirajan tuntumaan osoitetun ajoyhteyden kautta.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

## 4.2 Vaihtoehdon valinta ja kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksen vaihtoehdoksi on vaihtoehtojen 1–4 yhdistelmä, joka mahdollistaa kaikki edelliset vaihtoehdot keskeisellä suurella tontilla. Valittu yhdistelmä on esitetty tarkemmin kaavaluonnoksessa.



Kuva 20. Vaihtoehtojen 1–4 rakennusalojen yhdistelmä yhdeksi laajaksi rakennusalueksi keskeisellä tontilla 3. Rannan suuntaa jätetään avoin tontinosa yhdistämään piha kohden virkistysaluetta ja rantaa (vertaa kaavakartta).

Kaavaratkaisusta jätetään pois yleisten rakennusten korttelialueet (Y) sillä niiden toteutuminen on epätodennäköistä. Lisäksi lähivirkistysaluekaistale (VL) kortteiden 23 ja 19 välissä korvataan esitetyllä ajoyhteydellä.

Ratkaisussa mahdollistetaan kaikille kolmelle A/P-tontille samanlaiset kehitysmahdollisuudet yhtenäisen maankäytön kautta. Palvelurakentamisen /P-käyttötarkoitus on osoitettu perusteella, että se mahdollistaa myös tuetun palveluasumisen.

Rakennusoikeutta on laajimmalle tontille 3 osoitettu 4200 k-m<sup>2</sup>, rakennusaloja on vain yksi ja suurin sallittu kerrosluku on III.

Termän talo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr) ja kauppalantalo rakennushistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (kh). Kauppalantalon kohdalla asemakaavallinen muutos on siis sr => kh uuden yleiskaavan ohjeen ja arvoituksen mukaisesti.

Tontin 3 autojen pysäköimispaikoiksi osoitettiin vaihtoehtojen 3 ja 4 yhdistelmä, jossa on yhteensä eniten parkkiruutuja. Pysäköimisalueille mahtuu n. 61 autoparkkiruutua. Pysäköintialueet sijoittuvat tontin 3 sivuille. Kauppalantalon

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022  
Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

tontille on sijoitettu myös n. 10 autoparkkipaikkaa. Ajoyhteydet Termän talolle ja kauppalantalolle on järjestetty tontin 3 kautta.

Lähivirkistysalue (VL) ja ulkoilureitti on osoitettu Lieksanjoen rantaan. Näin VL-alueen käyttötarkoitus vastaa paremmin alueen nykyistä hoitoastetta, jota ei ole tarkoitus muuttaa. Hoitoastetta ei ole tarkoitus nostaa, koska alueella maasto on haastava jyrkkine rinteineen. Kaava kuitenkin mahdollistaa penkeeseen laajentamisen ja siten ulkoilureitin rakentamisen tulevaisuudessa.

Kaava-alueeseen on lisätty asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), joka on siis osa korttelia 23. Voimassa olevassa kaavassa AR-korttelialueella oleva Koski-Jaakon katu 19 piharakennus on liitetty nyt kortteliin 19 tonttiin 10, ja rivitalo rakennuksineen sekä pihoineen jää kortteliin 23. Uudessa kaavasuunnitelmassa AR-korttelialue ja tonttijako noudattaa olemassa olevaa kiinteistöjaotusta.

Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa lisättiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET), jotka on tarkoitettu puistomuuntauille. Nämä ET-alueet sijaitsevat kaavamuutosalueen koillis- ja luoteisosissa.

Asemakaava perustuu luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin ja luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan mm. asuin- ja palvelurakentaminen.

#### 4.3 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala vanha	m <sup>2</sup>	Pinta-ala m <sup>2</sup> uusi	Kerrosala k-m <sup>2</sup> vanha	Kerrosala k-m <sup>2</sup> uusi
A/P	-		12455	-	5020
AR	1903		1402	600	600
Y	10752		-	5000	-
ET	-		107	-	-
P	9436		-	-	-
VL	-		8027	-	-
YHT:	22091		22091	5600	5620

##### 4.3.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

###### A/P asuin- ja palvelurakennusten korttelialue

Alueelle voi rakentaa erityyppisiä asuin- ja palvelurakennuksia sekä näiden yhdistelmiä. Alueiden pinta-ala on yhteensä 12455 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 5020 k-m<sup>2</sup>, vastaten tonttitehokkuuslukua e=0,40. Alue koostuu tonteista 3-5. Suurin sallittu kerrosluku on tontilla 3 III. Tonteilla 4 ja 5 kerrosluku on II.

Rakennuksista suojeltavaksi (sr) on osoitettu Termän talo ja rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (kh) kauppalantalo.

Korttelialueen pysäköimispaikkoja osoitettu tontin 3 sivuille ja yksi tontille 4. Alueella olevat hohdot on osoitettu kaavassa johtoja varten varatuilla alueilla.



12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

Termän talolle ja kauppalantalolle on osoitettu ajoyhteydet Koski-Jaakon kadulta tontin 3 pysäköimispaikojen tuntumasta. Tontin 3 keskelle on osoitettu istutettavan alueen osa yhteiseksi viihtyisäksi alueeksi sekä varaamaan näkymä joelle.

**AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue**

Alueelle voi rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä taloja asumistarkoitukseen. Alueen pinta-alana on 1402 m<sup>2</sup>, kerroslukuna 1 ja rakennusoikeutena 600 k-m<sup>2</sup>. Alue on jo rakennettu.

## 4.3.2 Muut alueet

**ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**

*ET-alueita on yksi. Ne on sijoitettu kaavamuutos alueen koillis- ja luoteisosiin, Moisionkadun ja Koulukadun päiden läheisyyteen. ET-alueen pinta-ala on 107 m<sup>2</sup>.*

**VL Lähivirkistysalueet**

Lähivirkistysalueen pinta-ala on 8027 m<sup>2</sup> ja alue yhdistyy päistään muihin olemassa oleviin viheralueisiin. Alue rajautuu Lieksanjoen rantaan. Aiempi puistoalue (P) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL), sen oikean luonteen mukaisesti. Alueelle osoitetaan ulkoilureitti rannan suuntaisesti. Ulkoilureitiltä on tulevaisuudessa mahdollista päästä Koulukadulle ja Urheilukadun sekä Rantapuiston ja Moisionkadun suuntaan.

## 4.5 Kaavan vaikutukset

## 4.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Varsinainen yhdyskuntarakenne ei muutu alueiden käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muuttuessa.

Rakennusalat on pyritty sijoittamaan niin etteivät ne varjostaisi merkittävästi naapuritaloja. Naapuristossa on ennestään monen kokoisia rakennuksia ja kortteleita erikäyttötarkoituksin mm. Y- ja AO-kortteleita. Rakennusoikeuden määrä ei juuri kasva, eli yhdyskuntarakenne ei tiivisty kaavamuutoksella. A/P-korttelialueessa Termän talon ja kauppalantalo pihoineen osoitetaan omiksi tonteiksi 5 ja 4, ja näihin osoitetaan ajoyhteydet Koski-Jaakon kadulle tontin 3 kautta. AR-korttelialue 23 tullaan rajaamaan olemassa olevan rivitalotontin mukaiseksi, ja loput alueet liitetään A/P-korttelialueen Termän talolle osoitetulle tontille.

Lieksanjoen rannan VL-alueelle on osoitettu uusi rantaa myötäilevä ulkoilureitti.

Jokirannan puistoalue (P) muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL), koska alueesta valtaosan hoitotaso vastaa nykyluokituksen enemmän lähivirkistysaluetta kuin hoidettua puistoa. VL-alue käsittää koko P-alueen ja lisäksi siihen on lisätty 17 m<sup>2</sup> asemakaavoittamatonta aluetta, josta suurin osa on Lieksanjokea.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

*Kaava-alueen eteläosassa korttelissa 19 on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Kaavaehdotuksessa kortteliin 23 osoitettiin vielä ET-alue, mutta saadun muistutuksen perusteella ET-alueesta on luovuttu, sillä korvaavaa sijaintia ei kaava-alueelta löydetty. Aikanaan tarvittaessa ja eri hakemuksesta muuntajalle osoitetaan korvaava sijainti lähistöltä (esim. Koulukadun pohjoisosan katualueelle paperinkeräyspisteen viereen. Tämä sijainti on kaava-alueen ulkopuolella).*



*Kuva 21. Sinisellä katkoviivalla merkitty alue soveltuu alustavan tarkastelun perusteella puistomuuntamon korvaavaksi sijainniksi.*

Hulevesijohtojen sijainteihin tulee muutos tätä kaavaa toteutettaessa, kun Koski-Jaakon katu 7 kohdalla oleva hulevesilinja otetaan pois käytöstä, ja korvaava linja järjestetään Moisionkadun päähän. Kaavaan on lisätty johtoa varten varatut alueiden osat, joiden kohdalla on olemassa oleva vesijohto- ja viemäri sekä kaukolämpöjohto. Näitä johtoja hyödynnetään pääasiassa Termän talossa.

#### 4.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Suunnittelualue koostuu pääosin jo rakennetusta ympäristöstä. Lähiympäristössä on niin kerros-, rivi- kuin pientaloja, joten kaava-alue soveltuu myös monipuoliseen rakentamiseen. Kaavamääräykset mahdollistavat jopa kolmikerroksisten rakennusten rakentamisen lähiympäristön mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus ei juurikaan muutu.

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

Kaavamuutos mahdollistaa asuin- ja palvelurakennusten sijoittamisen ympäristöön, mutta yleisiä käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ei ole kaava-alueelle enää mahdollista sijoittaa. Verrattuna aiempaan alueen rakentamiseen, kaavamuutoksella arvioidaan olevan kaupunkikuvaa uudistavan ja tiivistävän vaikutuksen. Kadun viereen ja korttelin 19 tontin 3 takapihalle osoitetaan istutettavat alueet, jotka tekevät tontista vehreämmän ja viihtyisemmän.

Kauppalantalo eli Moision talo on tässä kaavassa osoitettu historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (kh). Termän talo osoitetaan tässä kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Termän taloa ei ole aiemmin suojeltu asemakaavalla. Merkinnät vastaavat keskustajaman osayleiskaavan merkintöjä. Edellä mainitut talot näkyvät pysäköinti-alueiden takaa Koski-Jaakon kadulle kulttuurihistoriallisina maisemakohteina. Kaavakarttaan on osoitettu kaavamääräykset suojeltavalle rakennukselle ja historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukselle.

#### 4.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Jo kaavalla osoitettu ja rajattu puistoalue muuttuu lähivirkistysalueeksi, jotta käyttötarkoitus kuvaa paremmin alueen hoitotasoa. Ulkoilureitin mahdollinen rakentaminen vaatii maantäyttäjää, sillä alueellinen hulevesien virtauspaikka ja joki ovat syövyttäneet rantaviivaa kaava-alueen kohdalla voimakkaasti. Alueella ei kuitenkaan ole merkittäviä luontoarvoja. Jokivarren rakentamisella on maastoa tasoittava vaikutus.

Uusi ulkoilureitti parantaa ihmisten mahdollisuutta nauttia jokirannan ympäristöstä ja parantaa keskustan kevyen liikenteen reitistöä. Sen rakentaminen vähentää hieman rakentamattoman luonnon määrää keskusta-alueella. Kun polkua aletaan käyttää ympäristön arvellaan osittain korjautuvan, mutta alueella tulee liikkumaan nykytilannetta enemmän ihmisiä.

#### 4.5.4 Vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja palveluihin

Asemakaava mahdollistaa korttelin 19 käyttämisen myös kokonaan palvelurakentamiseen ja siten muodostaisi merkittävästi uusia työpaikkoja. Verrattuna voimassa olevan kaavan laajoihin Y-korttelialueisiin, muutos on vähäinen. Mikäli alue toteutuu pääasiassa asumisena, on muutos merkittävämpi itse kaava-alueella. Toisaalta asuminen tukee vuorostaan erityisesti keskusta-alueen palveluita.

Alueen rakentamisen ja tontinluovutusten edellytykset paranevat merkittävästi tukien kaupungin taloutta valmiin katuverkoston ja infran äärellä. Lisäksi alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kaupungin omia palvelutoimintoja edullisesti.

Väljän käyttötarkoituksen ja esitetyn tonttijaon kautta on mahdollista esimerkiksi luovuttaa tarvittaessa Termän talo ja kauppalantalo yksityisille toimijoille.

#### 4.5.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan vaikutukset liikenteeseen ovat käytännössä neutraalit, kun verrataan

12.5.2022, päivitetty 1.9.2022

Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

vanhan ja uuden kaavan mahdollistamia käyttötarkoituksia ja rakennusoi-  
keutta. Verrattuna nykyiseen käyttöön, A/P-korttelialueen tontille 3 on mahdol-  
lista sijoittaa 61 autopaikkaa ja 4 tontille 10 parkkipaikkaa. A/P-korttelialueesta  
Koski-Jaakon kadulle tulee kohdistumaan kaavan toteutumisen myötä uutta  
ajoneuvoliikennettä, kun korttelialueen ajoyhteyksille ja pysäköimispaikkojen  
kohdistuu tulo- ja menoliikennettä. Liikennemäärät huomioiden erityisiä haitta-  
vaikutuksia ei synny.

Kaavan myötä Lieksanjoen rannan viheralueelle on mahdollista sijoittaa ulkoi-  
lureitti / kevyen liikenteen reitti, joka parantaa kevyen liikenteen yhteyksiä kes-  
kusta-alueella.

#### 4.5.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavamuutoksella muutetaan alueen sosiaalisia oloja ja väestörakennetta kun-  
nallisten ja yleisten palveluiden ym. suunnasta enemmän asumiseen liittyvään  
suuntaan. Kaavamuutoksella ei oleteta kuitenkaan olevan suurta vaikutusta vä-  
estörakenteeseen, sillä ylipäätään keskustan alueella on jo ennestään moni-  
nainen sosiaalinen ympäristö ja väestörakenne.

A/P-korttelialueelle voi rakentaa: pelkää asumista, asumista erilaisilla palvelu-  
tasoilla ja erilaisille asiakasryhmille sekä vain pelkkiä palveluita tai näiden yh-  
distelmiä. Jos alueelle sijoittuu tavanomaista asumista, on niissä väestöra-  
kenne moninaisempaa kuin palveluasumisessa.

#### 4.5.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

**Yritysvaikutusten arviointi:** Asemakaavamuutos mahdollistaa myös uusien  
palveluyritysten sijoittumisen alueelle, kuten tuettu palveluasuminen ja muut  
palveluja tarjoavat yritykset.

**Vaikutukset kaupungin strategioihin:** Kaavahanke on kaupungin strategian  
tavoitteiden mukainen.

#### **Oikeudelliset vaikutukset:**

- Alueen kiinteistöjaotus muuttuu sitovan tonttijaon myötä.
- Johdoille varatut alueet huomioidaan rakentamisessa.
- Kaavalla suojellaan Termän talo.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamishank-  
keita ei ole ajoitettu.

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien  
kautta.



## TERMÄNRANTA

Asemakaavan muutos, Brahea (1.) kaupunginosa

## LIITE 2

### OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos koskee niin sanottua Termänrannan aluetta.



*Kaavahankkeen likimääräinen sijainti.*

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

#### Suunnittelutehtävä

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta kehittää vapautuneelle Lieksanjoen rannassa olevalle Termänrannan alueelle uusi käyttötarkoitus. Lisäksi kaavalla huomioidaan alueella ovat ns. Termän talo ja kauppalantalo. Lieksanjoen rannassa olevalle puistoalueelle sijoitetaan ulkoilureitti. Lisäksi rivitalojen tontin rajat on tarkoitus päivittää kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

#### Suunnittelutilanne

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaavamutosta koskevia tavoitteita, joihin olisi suoraan sovellettavissa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ei ole. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia

17.2.2022 Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: taajamatoimintojen alue (A), taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), matkailun ja virkistuksen kehittämisen kohdealue (mv) ja liikenteen kehittämisaalue.

### **Lieksan keskustaajaman osayleiskaava**

Lieksan keskustaajaman oikeusvaikutteisen osayleiskaavan on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2021 § 44. Kaavaluonnoksessa Termänrannan alue koostuu keskustatoimintojen alueesta (C), taajama-alue (A), lähivirkisyalueesta (VL). Kohdemerkintöinä on suojeltava rakennus (sr), kultuurihistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus (kh), kevyen liikenteen reitti, ulkoilureitti ja ulkoilureitti tarve ohjeellisella sijainnilla.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa yksi rakennuskaava vuodelta 1966 ja asemakaava vuosilta 1972 ja 2000. Näissä kaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueet (Y), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR) ja puistoalue. Y-korttelialueelle sijoittuu yksi suojeltavaksi osoitetun rakennuksen (sr) rakennusala (ns. kauppalantalo / Moision talo).

### **Rakennusjärjestys**

Lieksan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2018 (kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018 § 42).

### **Sopimukset ja päätökset**

Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia tai muita merkittäviä päätöksiä.

## **Vaikutusten arviointi**

Kaavan yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset mm. ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavassa tutkitaan muutosten vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja vaikutuksia elinkeinoelämään.

## **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä osallisia ovat:

**Suunnittelualueen maanomistajat, toimijat ja naapurit sekä viranomaiset:** Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy, Navel Oy, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan omakotiyhdistys ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry ja Lieksan kaupunkikeskusyhdistys ry.

17.2.2022 Diaarinro 703/10.02.03.00/2020

**Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:** Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Ympäristönsuojelu, Rakennusvalvonta, Hyvinvointipalvelut, Lieksan kehitys Oy LieKe, Siun sote ympäristöterveys ja Lieksan kiinteistöt Oy.

### Kaavan valmistelu

Kaikissa nähtävilläpitovaiheessa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhallitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä.

- Kaava tulee vireille ja nähtäville **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla sekä kaavaluonnoksena**, josta mahdollista antaa mielipiteensä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää muistutus. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja niiltä keskeisiltä osallisilta, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuun palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla [kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi) tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

### Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen naapureille kirjeellä ja kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilla ([www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.lieksa.fi/vireilla-olevat-kaavatyot>.

### Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavoituksen vireilletulo: luonnos ja OAS	kevät 2022
Kaavaehdotusvaihe	kesä-syky 2022
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2022

### Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, [www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)

Käyntiosoite  
Postiosoite

Pielisentie 3  
PL 41, 81700 Lieksa

Palaute

Lieksan kaupungin kirjaamo  
Pielisentie 3, 81700 Lieksa  
[kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi)



**Lisätietoja**

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh 040 1044 840  
sähköposti: [jukka.haltilahti@lieksa.fi](mailto:jukka.haltilahti@lieksa.fi)

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen, puh 040 1044 793  
sähköposti: [maria.hyvarinen@lieksa.fi](mailto:maria.hyvarinen@lieksa.fi)

**Asemakaavaprosessi**

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
<b>ALOITUS, VIREILLETULO</b>	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Tarvittavat päätökset tekee kaupunginhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten tilaamisesta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
<b>VALMISTELU (luonnos)</b>	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkistetaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
<b>KAVAEHDOTUS</b>	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §). Päätetään tarvittavien lisäselvitysten tilaamisesta.	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Tehdään tai tilataan tarvittavat lisäselvitykset. Laaditaan tarvittaessa uusi sitova tonttijako. Laaditaan tarvittaessa rakentamistapaohje. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäyttösovimukset.
<b>HYVÄKSYMINEEN</b>	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi.  Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat hyväksyy kaupunginhallitus (MRL 52 §).  Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupungin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
<b>VALITTAMINEEN</b>			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

## Vastineet Termänrannan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 21.2.2022 § 68 päätöksen mukaisesti ajalla 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 kaupunkikeskustayhdistys ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Lieksan kehitys Oy LieKe ja Lieksan kaupungin sisäiset organisaatiot.

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupunkikeskustayhdistys ry, Lieksan luonnonystävät ry, PKS Sähkönsiirto Oy, Kemijoki Oy ja Siun sote ympäristöterveys.

Lisäksi jätettiin yksi mielipide.

Lausunnonantaja	Lausunto	Vastine
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto	Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa kaavasta. Se kuitenkin pitää hyvänä, että kaavassa huomioidaan viheralueiden ja ulkoilureitin toteuttamismahdollisuus Lieksanjoen varteen.	-
Pohjois-Karjalan ELY-keskus	ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavasuunnittelua ohjaa vuonna 2021 hyväksytty Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.	
	ELY toteaa, että sr- ja kh-merkinnöille tulee lisätä kaavamääräykset.	Kaavaan on lisätty määräykset sr- ja kh-merkinnöille.
	SR-kaavamääräyksessä tulee olla, että rakennusta ei saa purkaa eikä suorittaa korjaus- ja muita muutoksia, jotka vaarantavat rakennusten	sr- ja kh kaavamääräykset päivitetään Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan asiaa koskevien määräysten mukaisesti.

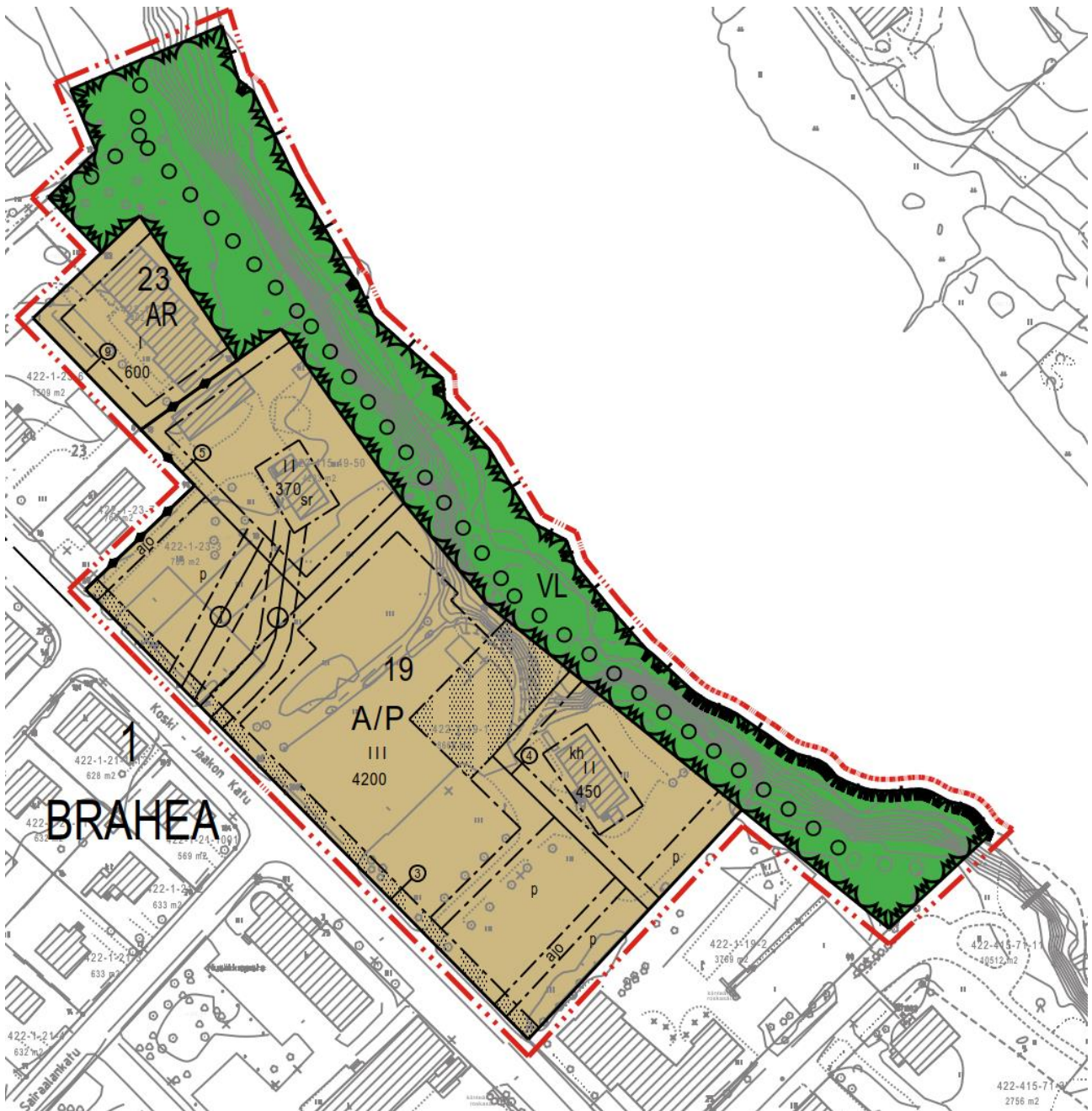
	<p>rakennushistoriallisen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen. Laajennusosia suunniteltaessa tulee huomioida rakennuksen olemassa olevat piirteet. Rakennuksen julkisivun vaikuttaviin muutoksia varten pitää pyytää museoviranomaisen lausunto, ennen kuin annetaan päätös rakennusluvasta.</p>	
	<p>Voimassa olevassa asemakaavassa Kauppalantalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). ELY:n mukaan suojelua ei saisi poistaa, vaan kohde tulisi osoittaa edelleen suojeltavaksi rakennukseksi. ELY:n mukaan rakennuksella on merkittävää paikallista historiallista todistusvoimaa esim. Lieksan kunnallisen elämän historiassa.</p>	<p>Edellä ELY-keskus toteaa, että asemakaavan laatimista ohjaa yleiskaava. Kaavaratkaisu on viimeisimmän aluetta koskevan inventoinnin perusteella tehty yleiskaavan mukainen ratkaisu. Rakennuksen osoittaminen kh-merkinnällä ei suoraan heikennä tai muuta rakennuksen olemassa olevia kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennusta koskevissa muutoksissa tulee olla yhtäläisesti sr-merkinnän tavoin yhteydessä museoviranomaiseen.</p>
	<p>ELY toivoo, että olemassa olevaan miljööseen sopeutumista koskevat ja rakentamisen laatuun liittyvät kaavamääräykset olisivat täsmällisempiä.</p>	<p>Kaava-alueella ja sen ympäristössä on arkkitehtonisesti moninaisia kohteita, esim. funktionalismia edustava musiikkiopiston rakennus ja uusklassistisia piirteitä sisältävä kauppalantalo. Tällöin sekalaiseen tyyliin on haastava soveltaa uusia rakennuksia. Sen sijaan rakennusten väritykseen on annettu määräyksiä vaaleiden värisävyjen käytöstä.</p>
<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuu museo.</p>	<p>Museo pitää Termän talo kohdalla luonnosratkaisua asianmukaisena. Kauppalan talon kohdalla kaavamerkinnän suojeltava rakennus (sr) voisi säilyttää. Museo on ehdottanut keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä Moision talolle suojeltavan rakennuksen merkintää. Mikäli kauppalantalolle laaditaan asianmukainen suojelumääräys, niin kh-merkintä ei ole ongelma.</p>	<p>sr- ja kh merkityille rakennuksille on lisätty kaavamääräykset.</p>
	<p>Museo esittää sr/kh kaavamääräykseksi: Rakennustaiteellisesti,</p>	<p>sr- ja kh kaavamääräykset päivitetään Lieksan keskustaajaman</p>

	<p>kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä, jota MRL 41.2 §:n nojalla ei saa purkaa.</p> <p>Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisujen tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirien erityiset arvot säilyvät. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</p>	<p>osayleiskaavan asiaa koskevien määräysten mukaisesti.</p>
	<p>Museo ehdottaa, että yleistä määräästä tarkennettaisiin uudisrakentamisen vaateita. Näitä ovat mm. vanhan rakennuskannan rakennustyyli, materiaalit ja väritys.</p>	<p>Yleisiin määräyksiin on lisätty määräyksiä rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä, vaikka alueen ympäristössä on monta arkkitehtonista tyylikautta edustavia rakennuksia ja uudisrakentamisen sovittaminen koko alueen yleisilmeeseen on haastavaa.</p>
Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy	<p>Liitekarttaan on merkitty paikat, joihin tarvitaan puistomuuntamoiden aluevaraukset.</p>	-
Lieksan Kaupunkikeskusyhdistys ry	<p>Kaupunkiosayhdistyksen mukaan kaavan valmistelutyö on tehty perusteellisesti.</p>	-
	<p>Yhdistys pitää luonnoksen kaavaselostuksessa esitettyä kaavan toteutusvaihtoehtoa 2 parhaimpana, jossa isommalle tontille tulee käyttötarkoitukseksi AKR. Siinä huomioidaan keskustan maisema- ja viihtyvyysarvot, niin että tontille on mahdollista sijoittaa matalaa ja väljää rakennuskantaa. Lisäksi vaihtoehto 2 on riittävän tehokas ja monipuolinen.</p>	<p>Kaavan tavoitteena on mahdollistaa monipuoliset toteutusmahdollisuudet, ja tuleva kysyntä ratkaisee alueen toteutumismallin. Esitetty vaihtoehto 2 on sisällöltään ehkä monipuolisin ja maisemallisesti mielenkiintoisin vaihtoehto alueen toteutustavaksi.</p>
Lieksan luonnonystävät	<p>Ei huomautettavaa kaavasta.</p>	-
Siun sote Ympäristöterveys	<p>Ei huomautettavaa.</p>	-
Kemijoki Oy	<p>Ei huomautettavaa.</p>	-
Mielipide 1 As Oy Lieksanjoenranta	<p>As Oy Lieksanjoenranta ehdottaa taloyhtiö AR-tontin poistamista</p>	<p>Kaavaluonnoksella muutetaan AR-korttelialue nykyisen As Oy</p>



	<p>kaavasta, sillä se on rakennettu voimassa olevien kaavojen mukaan. Taloyhtiö ei näe perustetta kaavamuutokselle tältä osin.</p>	<p>Lieksanjoenrannan tontin kokoiseksi. Voimassa olevassa kaavassa AR-korttelialue ulottuu Termän talon kiinteistölle, jolloin Termän talon kiinteistön muodostaessa oman A/P-tonttinsa, on AR-korttelialue muotoiltava maanomistuksen mukaiseksi. Siten AR-korttelialueesta on poistettu ainoastaan taloyhtiön kiinteistöön kuulumaton AR-alue.</p>
	<p>Taloyhtiö vastustaa uuden ulkoilureitin sijoittamista joen rantapenkereelle. Lausunnossa viitataan taloyhtiön 22.1.2021 Keskustaajaman osayleiskaavaa varten lähetettyyn mielipiteeseen. Taloyhtiön mukaan reitti tarpeeton rinnakkaisväylä ja asiaa perustellaan laajasti.</p>	<p>Ulkoilureitin sijoittaminen Lieksanjoen rannalle on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ratkaisu. Reitti mahdollistaa osaltaan yhtenäisen ulkoilureitin keskustasta aina Merilään saakka rantoja pitkin. Tämä uusi ulkoilureittiosuus olisi luonnollinen jatko olemassa olevalle jokirannan reitistölle. Tämän ulkoilureitin pääasiallinen tarkoitus ei ole lyhentää matkaa tai vähentää nykykyiset reittien kuormitusta, vaan mahdollistaa jokirannan yleinen ulkoilu- ja virkistyskäyttö keskustassa.</p>

Ote kaavaluonnoksesta 17.2.2022 (ei mittakaavassa)



## YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Uudisrakentaminen tulee sovittaa alueen kaupunkikuvaan.

## AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

2. Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
  - rivi- ja muut kytketyt talot 1 ap/asunto
  - erillispientalot 2 ap/asunto
  - muu asuminen, toimisto-,  
kokoontumis ja ravintolatilat 1 ap/ 70 k-m<sup>2</sup>
  - palveluasuminen 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup>
  - tuettu palveluasuminen 1 ap/190 k-m<sup>2</sup>
3. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja teknisiä tiloja (esim. porrastilat, IV-konehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

## POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

4. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - asuminen: 1 ppp/40 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ppp/asunto.
  - palveluasuminen: 1 ppp/190 k-m<sup>2</sup>
  - muu asuminen, toimisto-,  
kokoontumis- ja ravintolatilat 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>
5. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
6. Kulkuyhteydet jalankulun- ja pyöräilyn väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

## HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tontilla muodostuvat hulevedet tulee johtaa ensisijaisesti Lieksan kaupungin hulevesijärjestelmään.
2. Toissijaisesti jos alueella ei ole hulevesiviemäriä:
  - perustusten kuivatusvedet, pintavedet ja kattovedet imeytettävä maaperäolosuhteiden niin salliessa rakennuspaikalla.
  - vettä läpäisemättömät ja päällystetyt pysäköinti- ja liikennealueet sekä varastoalueet, joiden käytössä hulevesistä saattaa olla vaaraa pinta- ja pohjavedelle, hulevedet on hiekan- ja öljyerottimin varustetun sadevesiviemärin kautta johdettava hulevesijärjestelmään.
3. Rakennusvaiheessa on etsitettävä hulevesisuunnitelma.
4. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista pois mikäli rakennuslupavaiheessa niin vaaditaan.

## Vastineet Termänrannan asemakaavan muutoksen ehdotukseen saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 16.5.2021 § 172 päätöksen mukaisesti ajalla **19.5.–20.6.2021**.

### Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja asianosaisilta:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, , Elinvoimapalvelut (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu), Kuntatekniikkaliikelaitos ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, PKS Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksan kaupunkikeskustayhdistys ry, Lieksan omakotiyhdistys, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan Kiinteistöt Oy, Lieksan Kehitys Oy (LieKe).

### Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltolaitos, Nevel Oy ja PKS Sähkösiirto Oy / Enerke Oy.

Lisäksi jätettiin yksi muistutus.

P-K:n ELY-keskus	Esittää Kauppalantaloa suojeltavaksi kohteeksi merkinnällä sr perustellen, että kohteella on merkittävää paikallista ja historiallista todistusvoimaa esim. Lieksan kunnallisen elämän historiassa.	Kauppalantalon kh-merkintä on yhtenevä keskustaajaman osayleiskaavan kanssa ja joka ohjaa asemakaavoitusta alueella. Kaavamerkintää ei muuteta.
Alueellinen vastuumuseo	Kaavaluonnoksesta lausuttiin Kauppalantalosta, että kaavamuutoksessa tulisi osoittaa kohteelle varsinainen suojelumerkintä sr. Keskustaajaman osayleiskaavaan yhteydessä toteutussa kohteiden arvioinnissa esitettiin kauppalantalolle suojelumerkintää. Jos kohteen merkintä muutetaan kh:ksi, niin on huolena kohteen suojelustatuksen heikkeneminen. Museo ehdottaa sr merkinnän säilyttämistä kauppalantalolle.	Kauppalantalon kh-merkintä on yhtenevä keskustaajaman osayleiskaavan kanssa ja joka ohjaa asemakaavoitusta alueella. Kaavamerkintää ei muuteta.
PKS / Enerke Oy	PKS Oy / Enerke Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Koulukadun päässä ollut ET alue poistetaan, sillä muuntamon sijoittaminen puistoalueelle ilman merkittävää maisemallista



		häiriötä on mahdotonta. Muuntamo on alustavan tarkastelun perusteella mahdollista tarvittaessa sijoittaa erillisellä lupaprosessilla Koulukadun varteen noin 50 metrin päähän ehdotuksessa esitetystä paikasta.
Nevel Oy	Nevelin kaukolämpölinja sijoittuu asemakaavaehdotuksen alueelle ja sen rajalle.	Kaavaan on täydennetty kaukolämpölinjoja.
Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos	Rakennettavat rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoihin. Runkoverkko sijoittuu Koski-Jaakon kadun katualueeseen.	Putket on huomioitu kaavassa. Kaava toteutusvaiheessa yksi hulevesiputki poistuu. Korvaava linja on etelämpänä Lieksanjokeen laskeva putki.
Muistutus 1	<p>Muistutuksen jättäjät painottavat, että kevyen liikenteen väylä tulee sijoittaa lähelle jokitormaa. Näin sillä on suora liittymä jo olemassa olevaan kevyen liikenteen väylään. Kevyen liikenteen väylä on linjattu lähelle Koulukatu 19 rivitalotontin rajaa.</p> <p>Muistutuksen jättäjät vaativat ehdotusvaiheessa osoitetun ET-korttelialueen (muuntamon) siirtämistä esitetystä kohdasta, koska siitä aiheutuu näköhaittaa ja haittaa arvokkaalle jokimaisemalle ja se on 2-3 metrin päässä A-asunnon terassista. Heidän mukaansa puistomuuntamolle löytyy tilaa muualtakin.</p> <p>Palautteen liitteessä on esitetty havainnekuva.</p>	<p>Ulkoilureitin sijainti kaavakartalla on ohjeellinen. Reitti on lähtökohtaisesti tarkoitus rakentaa rannan tuntumaan ja vaatii paikoin rantaviivan siirtämistä.</p> <p>ET-korttelialue poistetaan kaavasta. Muuntaja voidaan sijoittaa tarvittaessa kaava-alueen ulkopuolelle.</p>

Ote kaavaehdotuksesta, päiväys 12.5.2022

