

## Termänrannan asemakaavan muutoksen hyväksyminen (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 itälaidalla. 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 kauppalantalons 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-m<sup>2</sup>, 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 varistorakennus oli osa edellä mainittua AR-korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä AR-tontilla säilyy 600 k-m<sup>2</sup>:ssa ja samoin sallittu kerrosluku I: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 Haltilahti, puh. 04010 44840, sähköposti [jukka.haltilahti@lieksa.fi](mailto:jukka.haltilahti@lieksa.fi)

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 172

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

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 kaupunkikeskusyhdistys 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 pitäydyttiin. 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

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 276

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö

Termänrannan asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 19.5.–20.6.2022. Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja asianosaisilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Elinvoimapalvelut (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu), Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksan kaupunkikeskusyhdystys ry, Lieksan omakotiyhdystys, 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 Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy. Lisäksi jätettiin yksi muistutus.

Lausunnossaan alueellinen vastuumuseo ja ELY-keskus toistivat, että ns. kauppalantalon kh-merkintä tulisi muuttaa sr-merkinnäksi. Muutosta ei tehty, sillä esitetty kaavaratkaisu on uuden kaavamuutosta ohjaavan Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan mukainen ja rakennusten arvotus on ratkaistu siinä.

Vaikka PKS/Enerke Oy ei huomauttanut kaavasta, niin yksityisen muistutuksen perusteella kaavasta poistettiin toinen sähkömuuntajalle tarkoitettu ET-alue. Sille tutkittiin korvaavaa paikkaa kaava-alueelta, mutta sellaista ei löytynyt. Muuntaja voidaan kuitenkin rakentaa muulla luvituksella alustavan tarkastelun perusteella esim. Koulukadun varteen (katso kaavaselostuksen kuva 21) kaava-alueen ulkopuolelle. Tälle ratkaisulle pyydettiin ja saatiin ao. toimijan lupa.

Johtoalueiden varauksia tarkistettiin Nevel Oy:n lausunnon perusteella kaavakartalle Koski-Jaakon kadun varrella. Lisäksi muistutuksen perusteella vastineeseen (liite 5) tarkennettiin ulkoilureitin tulevaa sijaintia lähelle jokitörmää, merkinnän sijainnin ollessa kaavakartalla ohjeellinen.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt sellaisia kaavan vastaisia asioita, joiden johdosta kaavaa tulisi muuttaa oleellisesti. ET-alueen poistamiselle pyydettiin PKS/Enerke Oy:ltä suostumus. Kokonaisuutena kaavamuutoksen sisältö ei muuttunut oleellisesti ja muuntamon paikan poistuessa kaavan vaikutukset ympäröivään maankäyttöön pienenivät. Muut muutokset ovat vähäisiä johtolinjojen tarkistuksia ja koskevat vain kaupungin omistamia rakentamiseen tarkoitettuja alueita. Tällöin päivitykset ovat luonteeltaan ja vaikutuksiltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

Liitteenä on 1.9.2022 päivätty Termänrannan asemakaavan muutokartta kaavaselostuksineen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Termänrannan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 1.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Termänrannan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 1.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, p. 040 1044 840, sähköposti jukka.haltilahti(at)lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 26.09.2022 § 79  
703/10.02.03.00/2020

Kaavaselostusta päivitettiin vähäisin teknisin tarkennuksin kaupunginhallituksen 05.09.2022 § 276 kokouksen jälkeen ennen valtuustokäsittelyä. Kaavakarttaa ei ole muutettu.

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Termänrannan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 1.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
---------------	---

Käsittely	<p>Keskustelun kuluessa Anne Kaarina Keronen teki seuraavan muutosesityksen: "Esitän, että Termänrannan asemakaavaan vaihdetaan Kauppalantalon suojelumerkinnäksi "suojeltava rakennus sr". Tämän merkinnän kannalla ovat myös Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Alueellinen vastuumuseo. SR-merkintä tarkoittaa sitä, että rakennusta ei saa purkaa eikä suorittaa korjaus- ja muita muutostehtäviä, jotka muuten vaarantavat rakennusten rakennushistoriallisen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.</p>
-----------	---

Laajennusosia suunniteltaessa tulee huomioida rakennuksen olemassa olevat piirteet. Rakennuksen julkisivuun vaikuttavia muutoksia varten pitää pyytää museoviranomaisen lausunto ennen kuin annetaan päätös rakennusluvasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kauppalantalo on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). ELY:n mukaan suojelua ei saisi poistaa, vaan kohde tulisi edelleen osoittaa suojeltavaksi rakennukseksi. ELY:n mukaan rakennuksella on merkittävää paikallista historiallista todistusvoimaa esimerkiksi Lieksan kunnallisessa elämässä.

Alueellinen vastuumuseo toteaa, että jos Kauppalantalon suojelumerkintä muutetaan kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi, niin huolena on kohteen suojelustatuksen heikkeneminen. Alueellinen vastuumuseo esittää sr-merkintää.

Valmisteilla olevan valtakunnallisen Kulttuuriperintöstrategian hengen mukaista on, että kulttuuriperintö, johon Kauppalantalo kuuluu, on yhteinen paikallinen voimavara, joka sisältää historiallisesti merkittävän toiminnan kerrostumia ja jota merkitystä voidaan viljellä identiteetin, elin-, pito- ja vetovoiman ja tulevien sukupolvien kiinnittymisen rakentumiseksi. Edellä olevan perusteella esitän, että Termänrannan asemakaavassa (kaavatyö 933) suojellaan Kauppalantalo sr-merkinnällä.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Anne Kaarina Kerosen esitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Termänrannan asemakaavan muutoksen ja tonttijaon 1.9.2022 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.

Anne Kaarina Keronen jätti eriävän mielipiteen: ”Jätän eriävän mielipiteen esityslistan asiakohdan 6 Termänrannan asemakaavaa koskevaan päätökseen aiemmin tekemäni muutosehdotuksen perusteluin.”

#### Lisätietoja

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