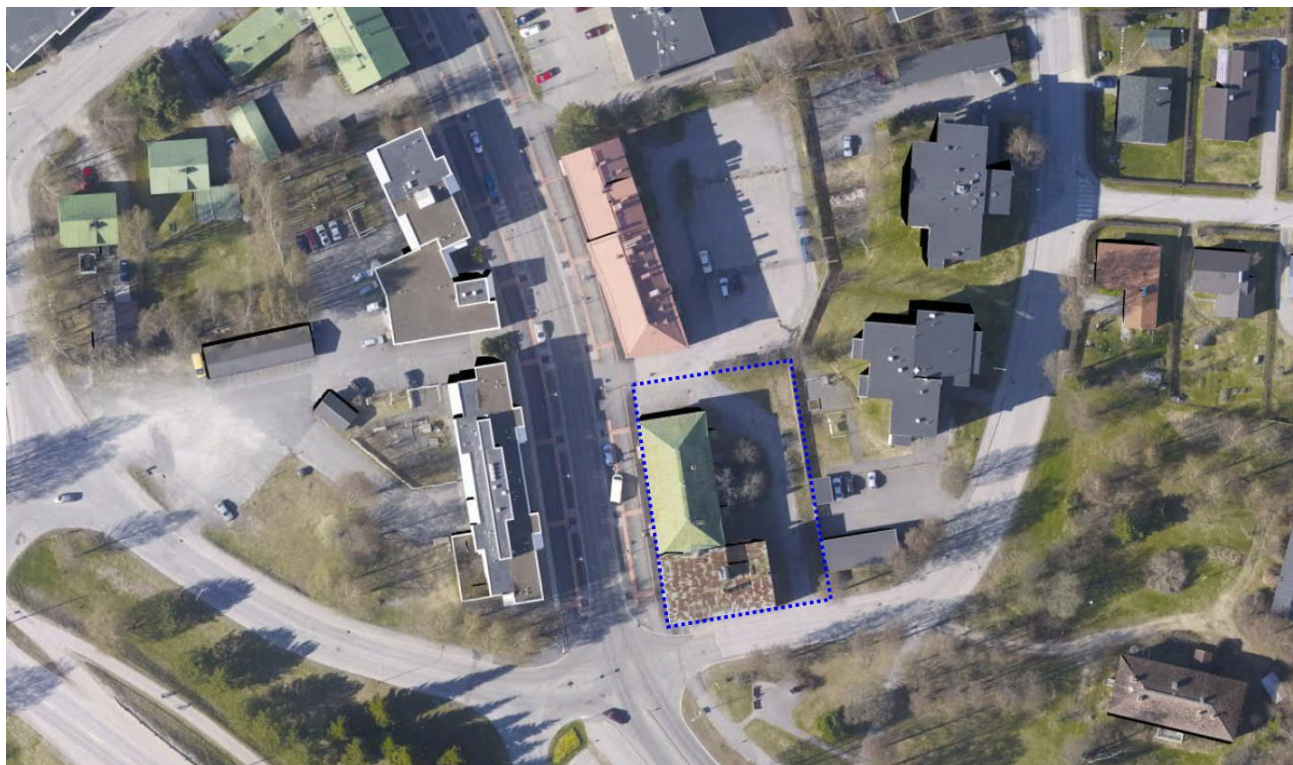


29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

**OSULAN ASEMAKAAVA
Brahean (1.) kaupunginosan asemakaavan muutos**

KAAVASELOSTUS, LUONNOS



Kaavahankkeen sijainti sinisellä aluerajauksella ortoilmakuvassa (© Lieksan kaupunki).

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	___.___.2024
OAS nähtävillä	___.___.-___.___.2024
LUONNOS	
Kaavaluonnos nähtävillä	___.___.-___.___.2024
EHDOTUS	
Kaavaehdotus nähtävillä	___.___.-___.___.2024

PÄÄTÖKSENTEKO	
Kaupunginhallitus (vireilletulo)	___.___.2024 § __
Kaupunginhallitus (luonnos)	___.___.2024 § __
Kaupunginhallitus (ehdotus)	___.___.2024 § __
Kaupunginvaltuusto	___.___.2024 § __

LAINVOIMA	___.___.2024
------------------	--------------

LIEKSAN KAUPUNKI

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessi.....	5
1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen.....	6
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	7
2.1.4 Maanomistus	8
2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	8
2.1.6 Liikenne	8
2.1.7 Palvelut ja työpaikat.....	8
2.1.8 Tekninen huolto.....	8
2.1.9 Ympäristöhäiriöt	8
2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	13
3.3 Osallistuminen ja osalliset	14
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....	14
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	14
4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS.....	15
4.1 Aluevaraukset.....	15
4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	15
5 KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.1 Vaikutukset suunnittelutilaisuuteen	15
5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin.....	16
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	16
5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	16
5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin.....	17
5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin.....	17
5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen.....	17

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	17
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	17
5.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta.....	17

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

1. Kaavaluonnoskartta, päiväys 29.2.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 29.2.2024

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

**ASEMAKAAVA, OSULAN ASEMAKAAVA
Brahean (1.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Osulan asemakaava, Brahean (1.) kaupunginosan asemakaavan muutos
Alueen nimi	Brahean (1.) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin Brahean (1.) kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 10 tonttia 29
Asemakaavalla muodostuu	Lieksan kaupungin Brahean (1.) kaupunginosan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) korttelin 10 tontti 29
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö
Kaava-asiakirjat	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen
Kaavakartta	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen
Lieksassa	29.2.2024
Maankäyttösuunnittelija/kaavoittaja	Reino Hirvonen

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäyttösopimuksella kaavoituksen käynnistämiseksi. Laadittavalla asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan säilytetävä/uusirakennus-merkintä (sr/ur). Lisäksi kerroslukua korotetaan kahdesta kolmeen vastaamaan rakennettujen naapurirakennusten kerroksia ja tehokuuslukua korotetaan e=0,50:sta e=0,70:een. Samalla ajantasaistetaan yleisiä määräyksiä vastaamaan ajan vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta. Kaavamuutos helpottaa uudisrakennusten suunnittelua ja rakentamisen aloittamista.

Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Pielisentien alkupäässä Joensuusta päin tultaessa. Nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja ympäristölle vaarallinen, eikä sitä ole kustannustehokkaasti mahdollista korjata. Rakennus on asetettu Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston päätöksellä 4.6.2019 § 38 käyttökieltoon (MRL 166 §).

Lupajaosto on päätöksellään 17.6.2021 päättänyt panna teettämisuhan täytäntöön ja teettää purkukehotuksen alaisen asuin- ja liikerakennuksen purkamisen kiinteistöllä 422-1-10-29 omistajan kustannuksella.

Itä-Suomen hallinto-oikeus 25.4.2022 on päätöksessään kumonnut valituksenalaisen päätöksen.

1.1 Kaavaprosessi

Vireilletulovaihe eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osulan asemakaavan muutoksen kuulutus kaavan vireilletulosta (MRL 62 §) on julkaistu virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä __.__.2024. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville __.__.2024.

Valmisteluvaihe eli kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen kokouksen __.__.2024 § __ mukaisesti __.__.2024 väliseksi ajaksi. Kaavasta kuulutetaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä __.__.2024. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen.

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitetään asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioon. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi __.__.2024. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot ja kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Tavoitteena on viedä asemakaava kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2024.

Hyväksyntää koskevasta päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

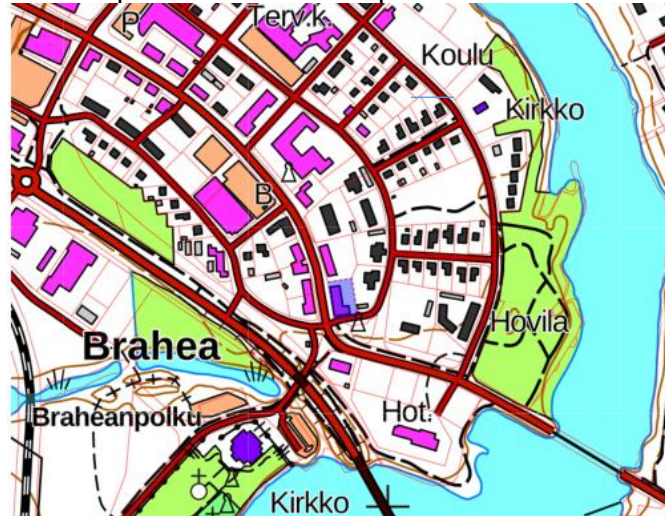
Kaavan mukainen suunnittelu ja rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamista ei ole ajoitettu

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee aivan ydinkeskustan tuntumassa, Pielisentien ja Korpi-Jaakon kadun kulmauksessa. Korpi-Jaakon kadun toisella puolella on Braheanpuisto. Suunnittelualue on keskeisellä paikalla Pielisentien alkupäässä Joensuusta päin tultaessa. Tontin pinta-ala on 1587 m².



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. (© MML maastokartta).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakentunut. Piha-alue on hoitamaton ruohikko. Pihassa kasvaa koivua, raitaa ja pihlajaa. Alueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.



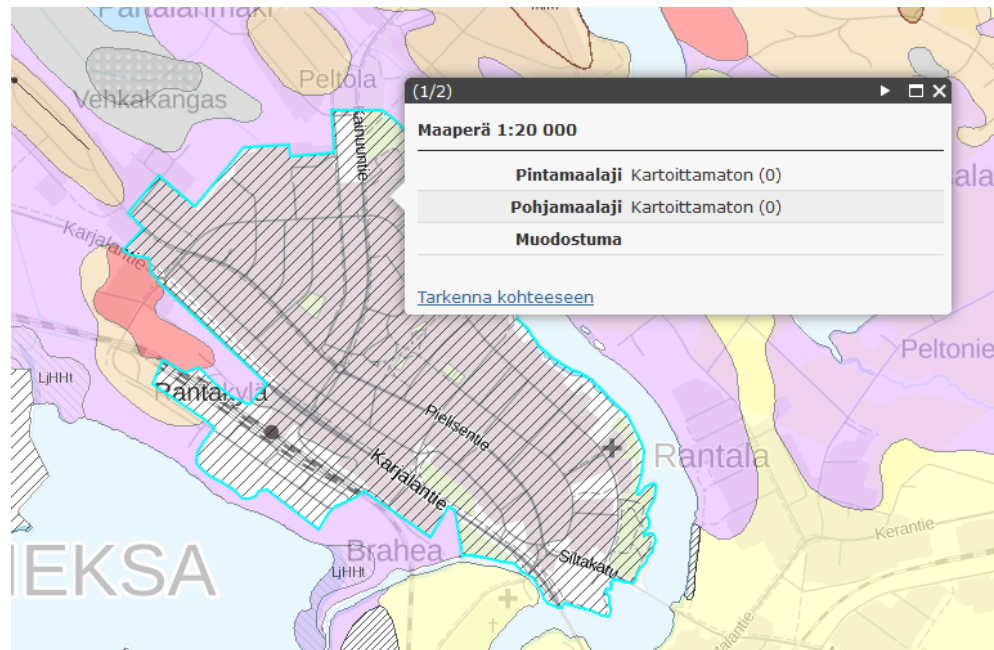
Kuva 2. Suunnittelualueen piha-alueita kaupungintalon pihalta kuvattuna (© Maankäyttö).

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020



Kuva 3. Suunnittelualan piha-alue Koski-Jaakon kadulta kuvattuna (© Maan-
käyttö).

Maanpinta on tasaista. Maanpinnan korkeus vaihtelee N2000 +98,5–99,0 mmpy. Maaperän maalajit on kartoittamatonta (vinoviivoitettu alue).



Kuva 4. Ote GTK:n maaperäkartasta (© GTK).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksiosainen kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus (Pielisjärven osuusliike). Vanhempi osa on valmistunut vuonna 1925. Rakennus on hirsirunkoinen, alaosa on rakennettu pystyhirsiteknikalla. Rakennusta on laajennettu vuonna 1937 kaksikerroksisella ”funkkistalolla”. Asemakavassa rakennuksella on merkintä *säilytettävä rakennus / uusi rakennus (sr / ur)*.

Nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja ympäristölle vaarallinen, eikä sitä ole kustannustehokkaasti mahdollista korjata.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020



Kuva5. Pielisjärven osuusliike, Pielisentie 1 (© Sweco Oy).

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaa varten on tehty arkeologinen inventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kulttuuriympäristön selvityksessä ei ole rakennuskohteita suunnittelualueella.

2.1.6 Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Pielisentieltä ja Korpi-Jaakon kadulta. Nykyisiä liikennemääristä ei ole saatavissa mittausaineistoa. Kun uusi Lieksanjoen ylittävä Mähkönsilta rakennetaan moottoriajoneuvoliikenteelle, Pielisentien liikenteen arvioidaan kasvavan enintään noin 1000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Laskelma perustuu Pietisentien yleissuunnitelmaan (2009) välillä Asemakatu ja Siltakatu.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole nykyisellään palveluita tai työpaikkoja. Pääasialliset palvelut ja työpaikat sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä keskustan alueella.

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 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet on huomioitu Lieksan keskustan alueella uudessa osayleiskaavassa ja Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitu tässä kaavatyössä.

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.



Kuva 6. Ote maakuntakaavasta.

Pohjois-Karjalanmaakuntakaava 2040 on hyväksytty 7.9.2020 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

Liikenteen kehittämiskäytävä (lk)

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys

Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

Taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts)

Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistykseen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

**Taajamatoimintojen alueet (A, a)**

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

**Seutukeskus, kohdemerkintä (c):**

Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten keskustatoimintojen alueet, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Seutukeskukset toimivat myös maakunnan liikennejärjestelmän seudullisina solmupisteinä. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen ja liikennejärjestelyihin, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen.

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

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

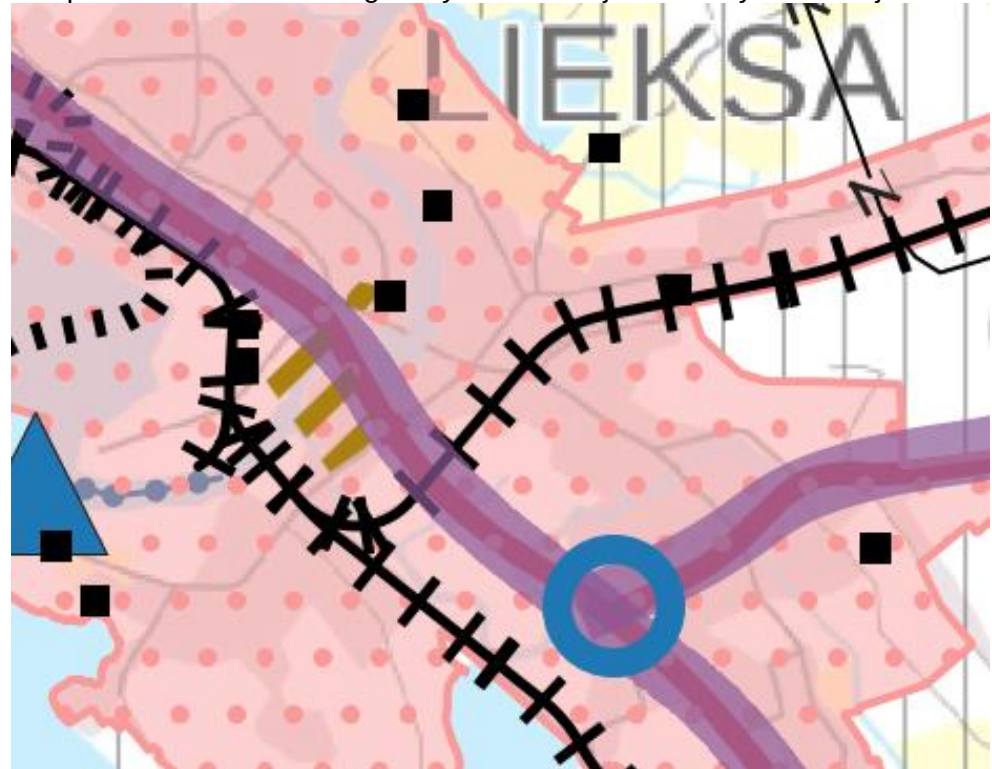
29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

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

Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

Lieksa-Ruunaa strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Lieksan keskustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävät suunnittelutarvealueet, Ruunaan retkeilyalue lähiympäristöineen ja niiden väliin jäävät alueet Ruunaantien lähiympäristössä sekä valtatie 73 lähiympäristössä.

Strategisessa yleiskaavassa tarkastellaan alue- ja yhdyskuntarakenteen teemoja laajoina kokonaisuuksina. Lieksa-Ruunaa strategisella yleiskaavalla tarkastellaan suunnittelualueen kehityssuuntia, painopisteitä, verkostoja ja rajapintoja strategisella otteella. Maakuntakaava ohjaa edelleen yksityiskohtaisempaa suunnittelua strategisen yleiskaavan ja muiden yleiskaavojen ohella.



Kuva 7. Ote Lieksa-Ruunaa strategisesta yleiskaavasta 2040+.

Yleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraava merkintä:

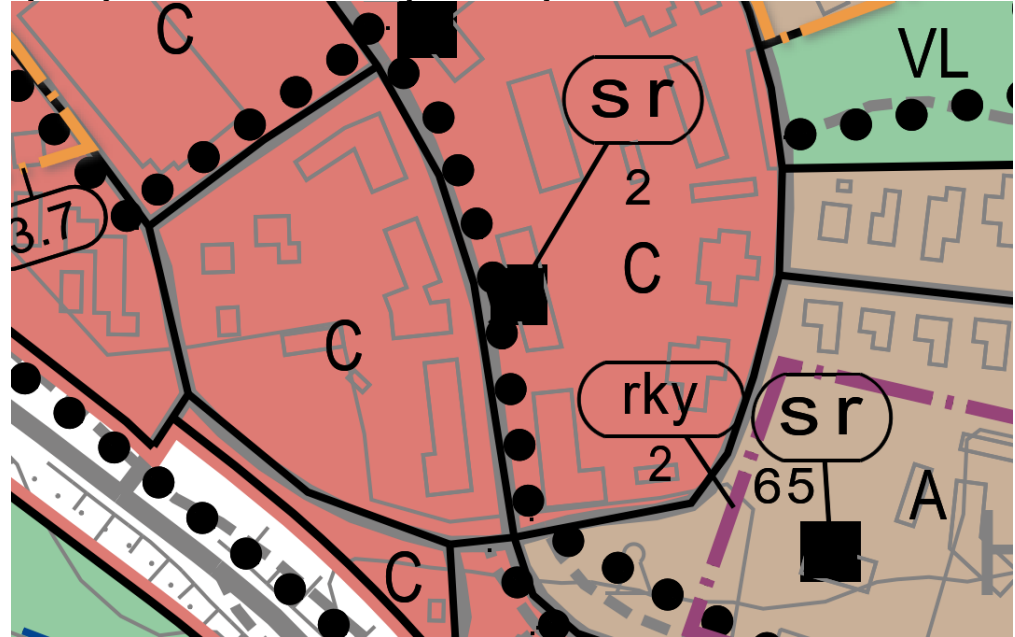


Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alue Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan ohjaamalla tavalla. Alueella sijaitsevat keskeiset teollisuus- ja työpaikka-alueet sekä palvelut. Strategisella yleiskaavalla tuetaan elinkeinoelämän ja yhdyskuntarakenteen kehittymistä.

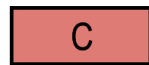
Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.



Kuva 8. Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

Osayleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraava merkintä:



Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, keskusta-asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan työpaikkatoimintaan, yhdyskuntateknisen huollon alueisiin sekä liikenne- ja virkistysalueisiin. Alueen suunnittelussa on huomioitava julkisen tilan suunnitteluun, monipuolisen asumisen mahdollisuuksiin, esteettömyyteen sekä eri yhteyksien toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvia vähittäiskaupan suursikiköitä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.6.2013 § 63 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).



Kuva 9. Asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:1000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaistettu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot, muut rajoitukset

Rakennukset ovat Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston päätöksellä 4.6.2019 § 38 käyttökiellossa (MRL 166 §).

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä:

- Pietisentien yleissuunnitelma (Sito Oy, 2009).
- Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys (Sweco Ympäristö OY, 2019).
- Tarkastusmuistio, Pielisentie 1 (Suomen Rakennusterveyspalvelut 2010).
- Lausunto Pielisentie 1:n tiloista (Terveystarkastaja Pertti Hippinen 2011).

Selvitykset ovat ladattavissa kaupungin verkkosivuilta laadittavissa <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Sopimukset ja päätökset

Lieksan kaupunki ja kiinteistönomistaja ovat allekirjoittaneet maankäytösopimuksen kaavoituksen käynnistämiseksi 28.2.2024.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäytösopimuksella kaavoituksen käynnistämiseksi. Suunnittelualueen (tontin) sijainti on keskeisellä paikalla Pielisentien varressa. Tontin käyttöä ja purkukuntoisten rakennusten purkamista ja uudisrakennusten suunnittelua rajoittaa voimassa oleva asemakaava. Laadittavalla asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan säilytettävä/uusirakennus-merkintä (sr/ur). Lisäksi kerroslukua korotetaan kahdesta kolmeen vastaamaan rakennettujen naapurirakennusten kerroksia ja tehokkuuslukua korotetaan e=0,50:sta e=0,70:een. Samalla ajantasaistetaan yleisiä määräyksiä vastaamaan ajan vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin hyödyntämisen paremmin, kun nykyinen asemakaava.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksesta on ilmoitettu ja se on tullut vireille Kaavoituskatsauksessa 2024.

Asemakaavan muutoksesta ja sen vireilletulosta on päätetty kaupunginhallituksessa _____.2024 § _____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä _____.-_____.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotettiin naapureita. Lausuntonsa jättivät

Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä X.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

Asemakaavan luonnoksesta ja sen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa __.__.2024 § __. Kaavaluonnos selostuksineen pidetään nähtävillä __.__.–__.__.2024 välisenä aikana. kaavasta pyydetään viranomaislausunnot ja tiedotetaan erikseen alueen maanomistajia ja naapureita.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtäville laitosta on päätetty kaupunginhallituksessa __.__.2024 § __. Kaavaehdotus asiakirjoineen pidetään nähtävillä __.__.–__.__.2024 välisenä aikana.

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 valmisteluun, 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 ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne)
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Nevel Oy
- Lieksan kaupunkikeskustayhdistys ry
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

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

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 oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitettiin vuoden 2022 aikana. Kaupungin arvoiksi linjattiin positiivisuus, yhteistyö ja johtajuus. Menestyksen kärkeksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito. Osulan asemakaava toteuttaa Lieksan strategian arvoja ja menestyksen kärkeä.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on tasainen rakennettu tontti, jonka käyttö suunnitellaan uudelleen.

Nykyinen rakennus on huonokuntoinen, eikä sitä ole kustannustehokkaasti mahdollista korjata. Rakennus on Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston päätöksellä käyttökiellossa. Rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa.

Asemakaavan muutoksella poistetaan säilytettävä/uusi rakennus (sr/ur) merkintä ja päivitetään yleisiä määräyksiä.

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava ohjaa pääasiassa laadittavaa asemakaavaa. Alue on osoitettu Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa keskusta toimintojen alueeksi (C).

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

Asemakaava perustuu luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin ja luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin.

4.1 Aluevaraukset**4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus****AL****Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

AL alueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 1110 k-m² ja se kasvaa 317 k-m². Alueen kokonaistehokkuus on e=0,70 ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Aluevaraus	Pinta-ala m ² vanha	Pinta-ala m ² uusi	Kerrosala k-m ² vanha	Kerrosala k-m ² uusi	Pinta-ala m ² muutos	Kerrosala k-m ² muutos
AL	1587	1587	794	1111	-	317
Yhteensä	1 587	1 587	794	1 111	-	317

5 KAAVAN VAIKUTUKSET**5.1 Vaikutukset suunnittelutilaisuuteen**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympä-

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

ristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+

Yleiskaavassa suunnittelualue on Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Kaupungin strategiat

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitettiin vuoden 2022 aikana. Osulan asemakaava toteuttaa Lieksan strategian arvoja ja menestyksen kärkiä. Suunnittelualueella olevaa tonttia voidaan hyödyntää nykyistä tehokkaammin, ja muutoksella on erityisesti merkitystä kaupunkikuvan kohottamiseen.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Varsinainen yhdyskuntarakenne ei muutu rakentamistavan muuttuessa. Uusi rakennuskanta on rakennettava uusimpia energianormeja noudattaen. Rakennuskanta on mahdollista liittää bioenergiaa käyttävään kaukolämpöverkkoon. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi vähäpäästöisiä puupohjaisia materiaaleja. Energiatehokkuuteen ja ekologiseen rakentamiseen liittyen on annettu kaavamääräyksiä ja suosituksia.

Kaava-alueella on ennestään vesi- ja viemäriverkko, johon kiinteistö on liittynyt.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

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

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön tulevat nykyisten rakennusten purkamisen kautta.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Alueella ei ole luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä. Luonnonympäristöllä ei kaava-alueella ole vaikutusta kaavaratkaisuun.

Alueella ja alueen läheisyydessä on runsaasti viheralueita ja näihin on hyvät yhteydet.

Alue on jo vesihuollon piirissä ja hulevesistä annetaan määräyksiä. Kaavalla ei siten ole siltä osin merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaava-alueen hulevesien vaikutukseen.

29.2.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2020

5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Alueen työllisyyden, yritystoiminnan ja palveluiden toteuttamismahdollisuus paranee kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kaavan toteutuessa liikennemäärät lisääntyvät asumisen- ja palvelujen määrän kasvaessa.

5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutusta sosiaalisiin oloihin, asumiseen eikä väestörakenteeseen.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset**5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Tekninen huolto ei tuo lisäkustannuksia kaupungille. Kaavamuutosalue on teknisen huollon piirissä (vesi-, jäte- ja hulevesiverkko, sekä sähköverkko ja kaukolämpö).

5.8.2 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Osulan asemakaava toteuttaa Lieksan kaupungin strategian arvoja ja menestyksen kärkiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta**

Asemakaava voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman kysynnän mukaan.

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen 2024 aikana.