

Osulan asemakaava, asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen (kaavatyö 946)

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 78

Valmistelija

Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lieksan Brahean (1.) kaupunginosassa, Pielisentien ja Korpi-Jaakonkadun kulmauksessa, osoitteessa Pielisentie 1. Asemakaavan muutos koskee korttelin 10 tonttia 29.

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 27.6.2013 § 63 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueella on oleva kaksiosainen asuin- ja liikerakennus (Pielisjärven osuusliike). Asemakaavassa rakennuksella on merkintä säilytettävä rakennus / uusi rakennus (sr / ur).

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan ja Lieksan kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella kaavoituksen käynnistämiseksi. Lieksan kaupunki ja kiinteistönomistaja ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen kaavoituksen käynnistämiseksi 28.2.2024.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava helpottamaan rakennuslupamenettelyä sekä uudisrakennusten suunnittelua ja rakentamisen aloittamista. Asemakaavalla vaikutetaan kaupunkikuvan kehittymiseen positiivisesti.

Lieksan keskusta-alueen kehittäminen on Lieksan kaupungin strategian mukaista. Lieksan kaupungin tavoitteet tulevat huomioiduksi myös Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta.

Nyt laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään keskeisiltä osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Erillistä yleisötilaisuutta ei ole tarpeen järjestää kaavatehtävä ja sen vaikutukset huomioiden.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos kaavaselostuksineen on asetettavissa vireilletulokuulutuksen yhteydessä nähtäville. Edellä mainitut asiakirjat ovat liitteinä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. vahvistaa Asunto Oy Lieksan Osulan ja Lieksan kaupungin välisen kaavoitussopimuksen,

2. että Osulan asemakaava, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen (kaavatyö 946) kuulutetaan

vireille,

3. samalla asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen 29.2.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtävillä ja

4. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. vahvistaa Asunto Oy Lieksan Osulan ja Lieksan kaupungin välisen kaavoitussopimuksen,

2. että Osulan asemakaava, asemakaavan muutoksen vireilletulo ja kaavaluonnoksen nähtävillä asettaminen (kaavatyö 946) kuulutetaan vireille,

3. samalla asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen 29.2.2024 päivättyjen asiakirjojen mukaisena nähtävillä ja

4. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun valmistelussa olevista ja muista ajankohtaisista asioista. Hannele Pöykkölä poistui kokouksesta klo 16.08. Matti Taponen poistui kokouksesta klo 16.29. Kokous päättyi klo 16.56.

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 181
559/10.02.03.00/2022

Valmistelija

Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö

Osulan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen päätöksen 4.3.2024 § 78 mukaisesti ajalla 7.3.-8.4.2024. Luonnosvaiheen asiakirjat laadittiin Lieksan kaupungin toimesta. Ehdotusvaiheesta alkaen kaavanlaatijana toimii Sweco Finland Oy.

Osulan asemakaavaluonnoksen viranomaisneuvottelu pidettiin 2.4.2024.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne), PKS Sähkönsiirto Oy/ Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksan kaupunkikeskustasyhdistys ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, Lieksan kaupungin

vesihuoltoliikelaitos, Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta) ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin ympäristönsuojelu, PKS Sähkönsiirto Oy, Lieksan Kehitys Oy (LieKe) ja Lieksan Kulttuuriperinnön tuki ry.

Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön mielipide.

Lieksan kaupungin rakennusvalvonnalla (ympäristösuojelusihteerin lausunto), Pohjois-Savon ELY-keskuksella, Lieksan Kehitys Oy:llä (LieKe), Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksella ja PKS Sähkönsiirto Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) tai kaavaluonnokseen. Pohjois-Savon ELY-keskus ilmoitti lisäksi, ettei heitä ole tarpeen kuulla muissa kaavavaiheissa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunto:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että Osula eli Pielisentie 1 mainittiin Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavassa (2013) maakunnallisesti arvokkaana rakennetun kulttuuriympäristön kohteena osana Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila -nimistä kokonaisuutta (ma/km nro 197). Osulan kiinteistöjen kulttuurihistorialliset arvot ovat edelleen kiistattomat, mutta rakennukset on päästetty todella huonoon kuntoon.

Edellisen maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen käsittelyn yhteydessä (2022) maakuntaliitto poisti Pielisentie 1 -rakennuksilta maakunnallisen arvon rakennuksen heikon kunnon takia jättäen Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila -merkinnän muuten ennalleen.

Maakuntaliitto toteaa, että Pielisentie 1 on sijainniltaan keskeinen Lieksan kaupunkitilan kannalta. On tärkeää, että asia huomioidaan tontin jatkokäytössä.

Vastine: Asemakaavan määräyksissä ohjataan rakentamista mm. koon, muodon, kattokaltevuuden, materiaalien ja väriyksen osalta sopeutumaan kaupunkikuvaan. Rakentaminen määrätään myös sijoittumaan nykyisen tavoin kiinni tontinrajaan Pielisentien sekä Korpi-Jaakonkadun suunnassa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto:

Lausunnossa tuodaan esille Pielisjärven Osuusliikkeen (Osulan) kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot sekä rakennuksen rakentamiseen ja käyttöön liittyvää historiaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan pistemäinen kohde ”Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila” tuli vuonna 2014. Vaikka kohteesta otettiin vuonna 2022 pois entisen Pielisjärven Osuusliikkeen kaksi rakennusta, ei ELY-keskuksen mielestä kokonaisuuden maakunnallinen kulttuuri- ja rakennushistoriallinen sekä arkkitehtoninen arvo ole kadonnut. Osulan kahden rakennuksen muodostaman kokonaisuuden huolto- ja korjaustoimia on kuitenkin laiminlyöty.

ELY-keskus toivoo, että funktionalistisen rakennuksen osan julkisivujen säilymistä voitaisiin vielä tutkia vuoden 2013 asemakaavamääräysten mukaisesti (kadunvarren tiiliseinä tulisi jättää paikalleen uudisrakentamisen yhteydessä). Kaavamääräykseen tulee lisätä maininta mm., rakennusalasta (kiinni katuihin), kattoharjan suunnasta, rakennuksen väriyksestä ja julkisivu materiaaleista. Jotta kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen näkyvälle ja merkittävälle paikalle muodostuu laadukasta kaupunkiympäristöä, esitetään yleisiin määräyksiin lisättäväksi lisäksi se,

että uudisrakennuksen tulee olla massoitellun ja julkisivujen sommittelun osalta ympäristöön sopiva.

Mikäli kaava tulee sallimaan olemassa olevien rakennusten purkamisen, olisi ne hyvä dokumentoida ennen kaikkea valokuvaamalla, ja tallettamalla kuvat Pielisen museon arkistoon.

Vastine: Uudisrakennus ohjataan sijoittumaan kiinni Pielisentien ja Korpi-Jaakonkadun vastaiseen tontinrajaan. Asemakaavaehdotukseen on täsmennetty rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin on lisätty rakennusten dokumentointiin velvoittava kohta.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunto:

Lausunnossa tuodaan esille Pielisjärven Osuusliikkeen (Osulan) kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot sekä rakennuksen rakentamiseen ja käyttöön liittyvää historiaa.

Osula huomioitiin jo kumotussa Pohjois-Karjalan 3.

vaihemaakuntakaavassa (2014) maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena (Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila, ma/km).

Museo pitää rakennuskokonaisuuden huonoa kuntoa erittäin valitettavana. Heikkoon kuntoon vaikuttaneita syitä ovat mm. kohteen huolto- ja kunnostustoimenpiteiden laiminlyönti.

Museo toteaa, että kulttuuriympäristön näkökulmasta olisi erittäin hienoa, mikäli voimassaolevan kaavan mukaisesti tonttia voitaisiin kehittää voimassaolevan kaavan mukaisesti mm. kadunvarren tiiliseinän jättämisestä paikoilleen.

Mikäli maakunnallisesti merkittävä rakennuskokonaisuus menetetään, pitää museo alueen ehjän ja perinteisen kaupunki- ja katutilan säilyttämistä ensiarvoisen tärkeänä. Kaavaratkaisussa rakennusala uudelle rakennukselle tulee osoittaa kiinni katujen puoleiseen rajaan (kaavassa ns. nuolimerkintä) ja rakennuksen korkeus ja ilme sopeuttaa jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi kaavassa on hyvä olla tarkempia rakentamista koskevia määräyksiä esimerkiksi rakentamisen laadusta, materiaaleista ja väryksestä.

Vastine: Asemakaavaehdotukseen on täsmennetty rakentamista ohjaavia määräyksiä koskien rakentamisen sijoittumista kiinni tontinrajaan. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty tarkempia rakentamista koskevia määräyksiä esimerkiksi rakentamisen laadusta, materiaaleista ja väryksestä.

Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry:n lausunto:

Kulttuuriperinnön tuki ry tuo lausunnossaan esiin ilmastovaikutukset, hiilijalanjäljen ja kestävä kehityksen huomioonottamisen kaavavalmistelussa.

Johtopäätöksenä ja toimenpiteenä yhdistys toteaa, ettei kaavaluonnos ei sisällä riittäviä tietoja eri vaihtoehtojen hiilijalanjälki- ja ilmastovaikutuksista. Osulan historialliset, rakennushistorialliset ja maisemakuvalliset arvot on käsitelty lausunnossa. Yhdistyksen mielestä kaavaluonnoksessa on kokonaan sivuutettu sekä jätetty käsittelemättä ja ottamatta huomioon asemakaavaan keskeisimmin vaikuttava tekijä, Osulan historiallinen, rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo Lieksan kaupunkimiljöön keskeisenä ja näkyvänä osana sekä maakunnallisesti harvinaisen kaupunki- ja katutilan osana.

Lausunnossa tuodaan yhdistyksen näkemys käyttökiellon ja huonon kunnan riittämättömäksi perusteluksi kaavalle.

Vastine: Nykylainsäädäntö ei esitä suoria vaatimuksia rakentamisen hiilijalanjäljen tasosta, vaan maankäytön suunnittelussa tulee miettiä ilmastovaikutuksia osana laajempaa kokonaisuutta.

Selostukseen on kirjattu tiedot Osulan historiasta ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevistä selvityksistä. Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin lisätään rakennusten dokumentointiin velvoittava kohta. Rakennusten arvottaminen on käyty läpi ennen asemakaavamuutosta sekä maakuntakaava- että yleiskaavatasolla. Asemakaavan määräyksissä ohjataan rakentamista koon, muodon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta sopeutumaan kaupunkikuvaan. Kohteen korjaaminen ei ole mahdollinen vaihtoehto johtuen sen teknisestä kunnosta, hiilijalanjätkiselvitykset ja tähän liittyvät vaihtoehtovertailut eivät toisi lisäarvoa kaavatyölle.

Lausunnoissa tuotiin ensisijaisesti esille Pielisjärven Osuusliikkeen (Osulan) kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot sekä rakennuksen rakentamiseen ja käyttöön liittyvää historiaa. Lausunnoissa todettiin yksiselitteisesti myös se, että Osulan kiinteistöjen kulttuurihistorialliset arvot ovat edelleen kiistattomat, mutta rakennukset on päästetty todella huonoon kuntoon, joten kohteen korjaaminen ei ole mahdollinen vaihtoehto.

Mielipiteessä ei otettu kantaa varinaisesti kaavaratkaisuihin.

Kokonaisuutena saatu palaute ei esittänyt kaavaratkaisuun vaikuttavia sellaisia asioita, joiden johdosta olisi tarpeen tehdä lisäselvityksiä.

Saatua palautetta on esitelty ja niihin on vastattu tarkemmin vastineraportissa kaavaselostuksen liitteessä 3.

Kaavaluonnosta on päivitetty erityisesti merkintöjen ja määräysten osalta kaavaehdotukseksi seuraavasti:

- Lisätty nuolet, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Kattokaltevuus.
- Ohjeellinen rakennusala on muutettu L-kirjaimen muotoiseksi.
- Yleisiin määräyksiin on täsmennetty mm. rakennuksen massoitteluun, julkisivumateriaaleja ja purkamisen dokumentointia koskevia määräyksiä.

Vastaavasti kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen päivitysten osalta, lisätty puuttuvia päivämääriä sekä tehty teknisluontoisia päivityksiä. Muita merkittäviä muutoksia itse kaavaratkaisuun ei tehty.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta ja siitä tiedotetaan maanomistajia ja naapureita sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Lisäksi kaupungin verkkosivuille (<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>) on asetettu erillisliitteinä laaditut selvitykset nähtäville ja ladattavaksi kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 8.8.2024 päivätty Osulan asemakaavan muutoksen ehdotus liitteineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

| | |
|---------------|--|
| Päätösehdotus | <p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. asettaa 8.8.2024 päivätyn Osulan asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja2. pyytää tarvittavat lausunnot. |
| Päätös | <p>Kaupunginhallitus päätti</p> <ol style="list-style-type: none">1. asettaa 8.8.2024 päivätyn Osulan asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen selostuksineen nähtäville ja2. pyytää tarvittavat lausunnot. |
| Lisätietoja | <p>Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi</p> |