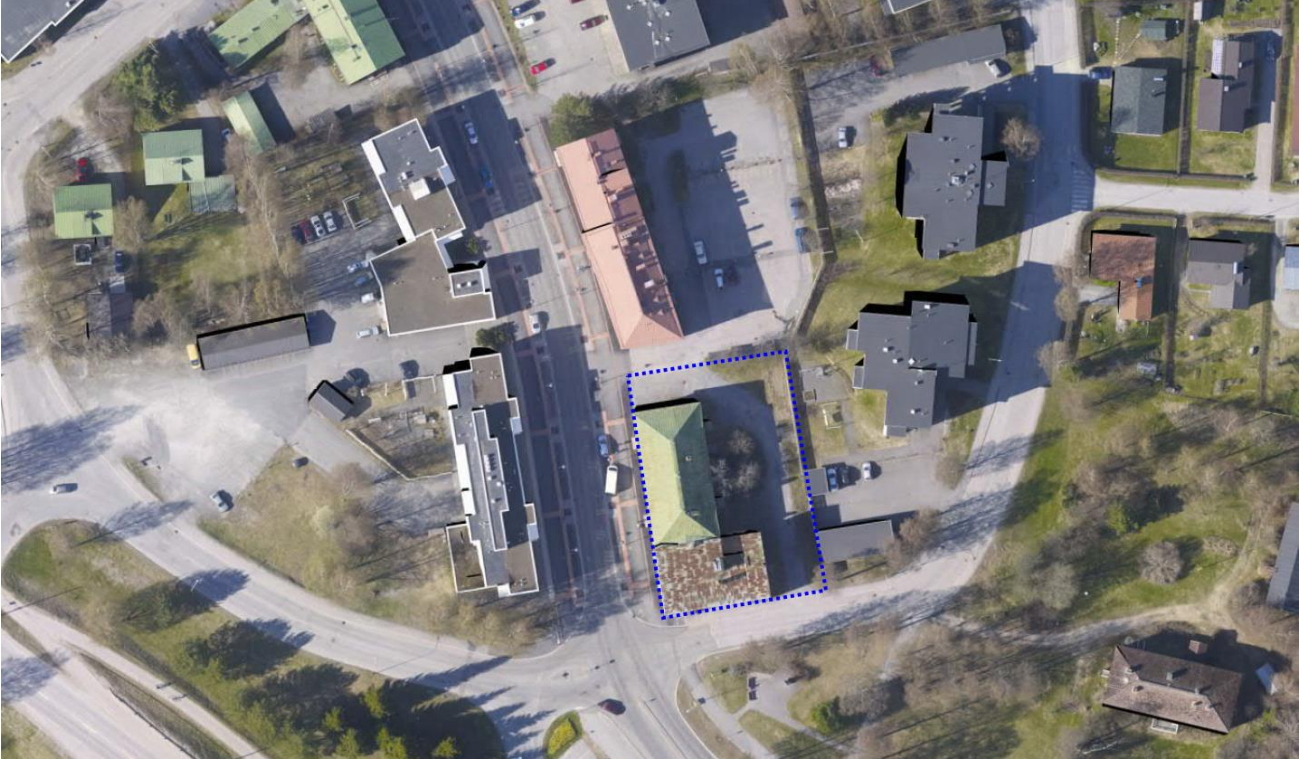


**OSULAN ASEMAKAAVA
Brahean (1.) kaupunginosan asemakaavan muutos****KAAVASELOSTUS**

Kaavahankkeen sijainti sinisellä aluerajauksella ortoilmakuvassa (© Lieksan kaupunki).

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	04.03.2024
OAS nähtävillä	07.03.–08.04.2024
LUONNOS	
Kaavaluonnos nähtävillä	07.03.–08.04.2024
EHDOTUS	
Kaavaehdotus nähtävillä	15.8.–16.9.2024

PÄÄTÖKSENTEKO

Kaupunginhallitus (vireilletulo)	04.03.2024 § 78
Kaupunginhallitus (luonnos)	04.03.2024 § 78
Kaupunginhallitus (ehdotus)	12.8.2024 § 181
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	8
2.1.4 Maanomistus	8
2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	9
2.1.6 Liikenne	9
2.1.7 Palvelut ja työpaikat.....	9
2.1.8 Tekninen huolto.....	9
2.1.9 Ympäristöhäiriöt	9
2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	14
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	15
3.3 Osallistuminen ja osalliset	16
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....	16
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	16
4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS.....	17
4.1 Aluevaraukset.....	17
4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	17
5 KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.1 Vaikutukset suunnittelutilaisuuteen.....	17
5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin.....	18
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	18
5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	19
5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin.....	19
5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin.....	19
5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen.....	19

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	19
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....	19
5.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET

1. Kaavakartta, päiväys 17.10.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 29.2.2024
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineraportti tähän, päiväys 8.8.2024
4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineraportti tähän, päiväys 17.10.2024

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

**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
Hankkeen konsultti (ehdotusvaiheesta)	Sweco Finland Oy, Maritta Heinilä, Kaavoitusarkkitehti YKS-506 Filemon Wolfram, MSc (Urban Design) YKS-731
Kaava-asiakirjat	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen Ehdotusvaiheesta alkaen: Sweco Finland Oy, Maritta Heinilä, Kaavoitusarkkitehti YKS-506 Filemon Wolfram, MSc (Urban Design) YKS-731
Kaavakartta	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen
Lieksassa	17.10.2024
Maankäyttösuunnittelija/kaavoittaja	Reino Hirvonen

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäyttösopimuksella kaavoituksen käynnistämiseksi. Laadittavalla asemakaavan muutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan säilytettävä/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.

Kaavakarttaa on tarkistettu kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen rakentamisen ohjaamista koskevien määräysten suhteen. Kaavaehdotuksessa rakennus on veloitettu sijoittamaan nykyiseen tapaan kiinni Korpi-Jaakonkadun sekä Pielisentien vastaiseen tontinrajaan. Lisäksi rakennuksen kattokaltevuus on veloitettu rakentamaan katukuvaan sopivalla tavalla sekä Korpi-Jaakonkadun että Pielisentien suuntaisesti. Rakentamisen laatua, julkisivumateriaaleja ja katukuvaan sopeuttamista koskevia yleismääräyksiä on täsmennetty. Olemassa olevat rakennukset on veloitettu dokumentoimaan mahdollisen purkutoimenpiteen yhteydessä. Muuten kaavaehdotus on sisällöltään pitkälti samanlainen kaavaluonnoksen kanssa.

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 07.03.2024. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 07.03.–08.04.2024.

Valmisteluvaihe eli kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen kokouksen 04.03.2024 § 78 mukaisesti 07.03.–08.04.2024 väliseksi ajaksi. Kaavasta kuulutettiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 07.03.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot ja siitä sai jättää mielipiteen.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana pidettiin myös viranomaisneuvottelu, johon osallistui Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo sekä Pohjois-Karjalan pelastuslaitos. Viranomaisneuvotteluissa todettiin, että rakennus on päässyt vaarallisen huonoon kuntoon, ja harmiteltiin sen aiempien arvojen menettämistä. Neuvotteluissa keskusteltiin lisäksi kaavalla sallittavan rakentamisen ohjaamista esimerkiksi katulinjan säilymisen suhteen.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitettiin asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ajaksi 15.8.-16.9.2024. Kaavasta pyydettiin tarvittavat lausunnot ja kaavasta annettiin mahdollisuus 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.

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 yleiskuvas

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.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022



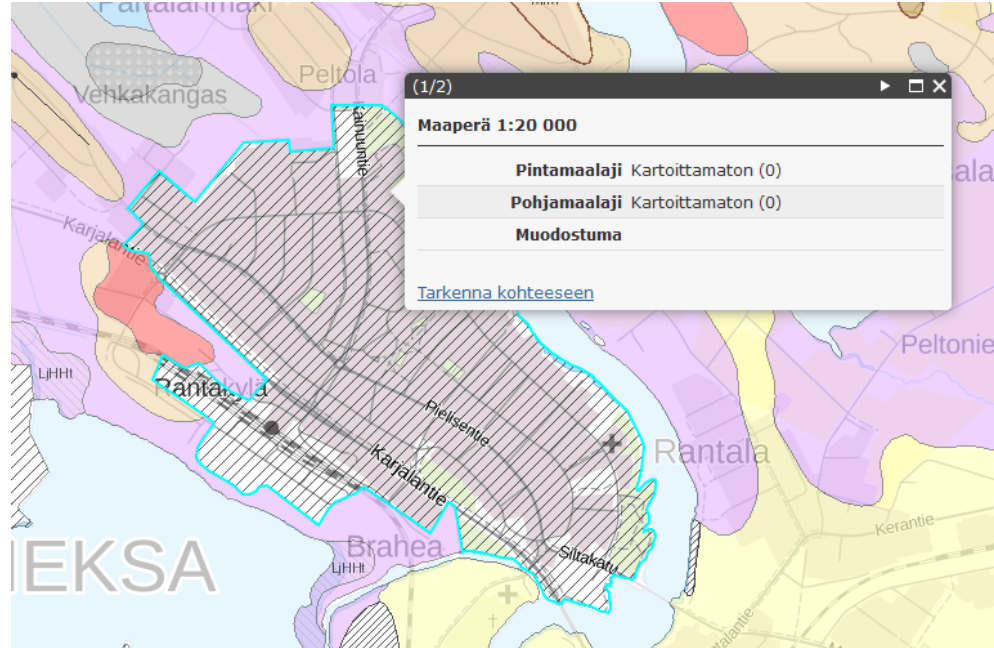
Kuva 2. Suunnittelualan piha-alueita kaupungintalon pihalta kuvattuna (© Maan-
käyttö).



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

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

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022



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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu kokonaisuudessaan ihmisen vaikutuksenalaisesta, rakentuneesta ympäristöstä. Alueella sijaitsee kaksiosainen kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus (Pielisjärven osuusliike). Vanhempi osa on valmistunut vuonna 1925. Rakennus on hirsirunkoinen, alaosa on rakennettu pystyhirsitekniikalla. Rakennusta on laajennettu vuonna 1937 kaksikerroksisella ”funkkistalolla”. Nykyisessä asemakaavassa rakennuksella on merkintä *säilytettävä rakennus / uusi rakennus (sr / ur)*.

Nykyinen rakennus on huonokuntoinen ja sen on todettu olevan ympäristölle vaarallinen (Suomen rakennusterveyspalvelu, 2010; Lieksan terveystarkastajan lausunto, 2011), eikä sitä ole kustannustehokkaasti mahdollista korjata.



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

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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.

Suunnittelualueella sijaitseva, kaksiosainen rakennus on aiemmin kuulunut Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaaseen aluekokonaisuuteen *Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila*. Merkintä poistettiin kuitenkin maakuntakaavan päivityksen yhteydessä, sillä sen suojeluedellytykset todettiin menetetyiksi kohteen huonon kunnon takia.

Lieksan kulttuuriympäristöselvityksessä (Sweco Infra & Rail Oy, 2021) suunnittelualueen lähiympäristön kulttuuriperintöä, maisemaa ja kaupunkikuvaa kuvataan seuraavanlaisesti:

Kaupungintalon (entisen teknisen viraston) vanha ja uusi osa sekä hieman loitompana oleva vanha apteekki muodostavat Pielisen Osuusliikkeen rakennusten kanssa visuaalisesti yhtenäisen, mutta iältään kerroksisen katuseinämän. Tämä monipuolinen tienvarsi edustaa sekä rakennushistoriallisilta että kaupunkikuvallisilta arvoiltaan Lieksan intensiivintä liikekeskustaa. Se on Pielisen Karjalan alueella ainoa selkeästi tiivistä kaupunki- ja katutilaa edustava tieosuus. Rakennusten tiiviisti rajaama katutila muodostaa kontrastin muuten väljästi rakennetulle maalaismaiselle kaupunkialueelle. Jokainen rakennus erottuu katuseinämästä heijastaen hyvin aikakautensa materiaallivintoja ja tyylipiirteitä.

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 luonnonva-

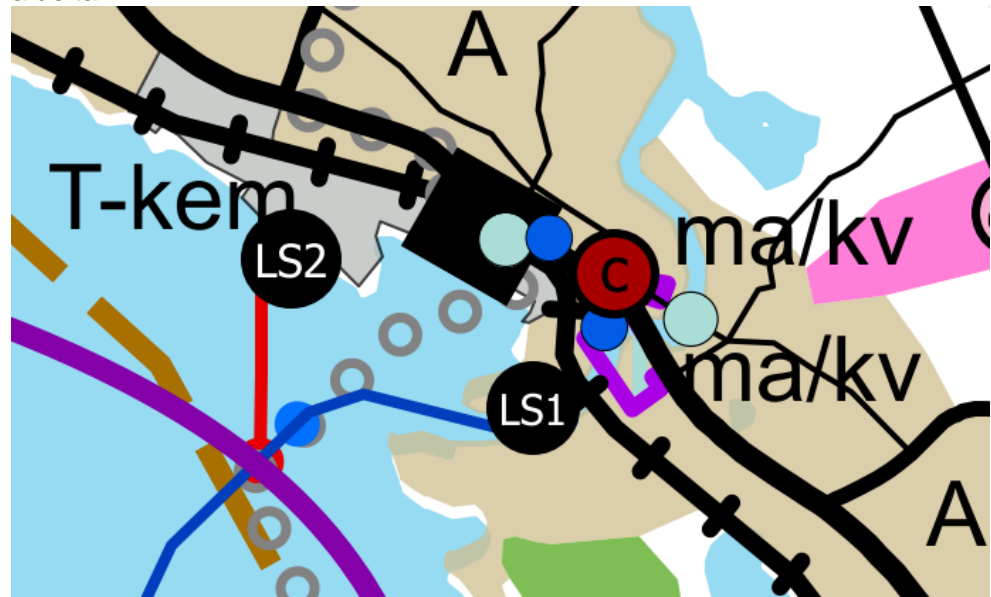
17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

rat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa.

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 (Ik)

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.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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 virkistyskohdealue (mv)

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

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyskohdealueina, 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 suuryksiköjä.

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.

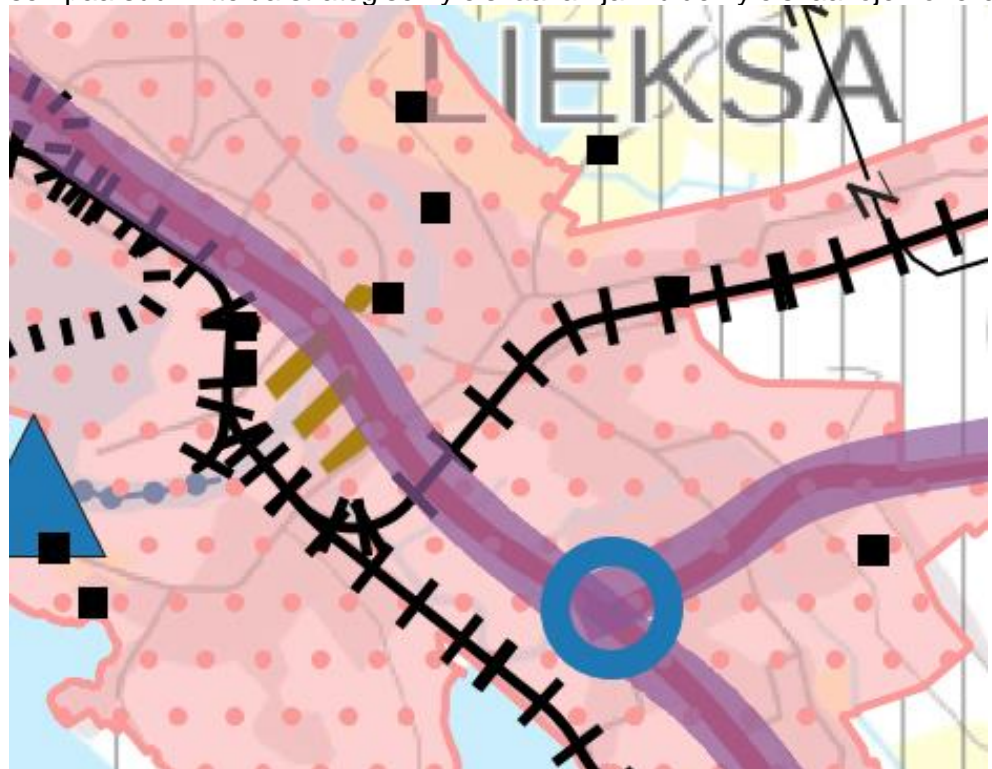
17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe, energia ja maisemat eli sähkönsiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuulivoima ja aurinkovoima) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset, on luonnosvaiheessa. Maakuntahallitus hyväksyi maakuntakaavaluonnoksen asetettavaksi lausunnoille ja nähtävillä kokouksessaan 17.6.2024. Kaava oli nähtävillä ja lausunnoilla 5.8.–16.9.2024 välisen ajan.

Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

Lieksa–Ruunaa strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Lieksan keskustaa 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+.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

Yleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraava merkintä:

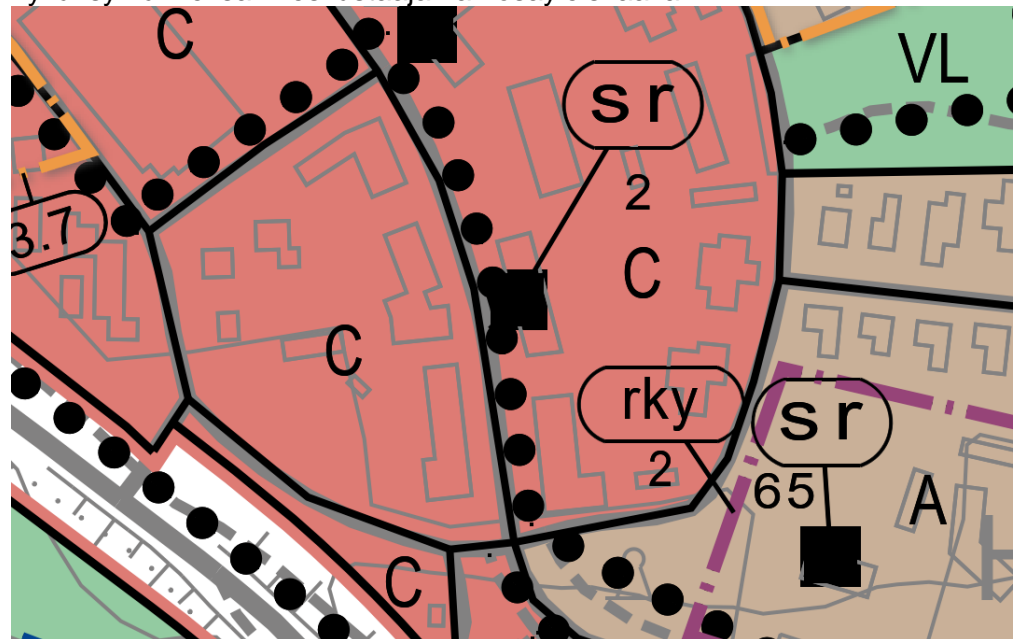


Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

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

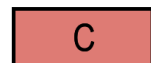
Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

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 suuryksiköitä.

Asemakaava

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



Kuva 9. Asemakaava.

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 1:1000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaistettu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot, muut rajoitukset

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

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä:

- Pielisentien 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 maankäyttösopimuksen kaavoituksen käynnistämiseksi 28.2.2024.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäyttösopimuksella 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

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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 Kaavoituskaavatuksessa 2024.

Vireilletulovaihe eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osulan asemakaavan muutoksen kuulutus kaavan vireilletulosta (MRL 62 §) on julkaistu virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 07.03.2024.

Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 07.03.–08.04.2024.

Valmisteluvaihe eli kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen kokouksen 04.03.2024 § 78 mukaisesti 07.03.–08.04.2024 väliseksi ajaksi. Kaavasta kuulutettiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 07.03.2024. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen.

Asemakaavan muutoksesta ja sen vireilletulosta on päätetty kaupunginhallituksessa 04.03.2024 § 78. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 07.03.–08.04.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotettiin naapureita.

Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Asemakaavan luonnoksesta ja sen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 04.03.2024 § 78. Kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 07.03.–08.04.2024 välisenä aikana. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotetaan erikseen alueen maanomistajia ja naapureita. Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos ja Kolin Kulttuuriperinnön tuki ry. Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön mielipide.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 12.8.2024 § 181. Kaavaehdotus asiakirjoineen pidettiin nähtävillä 15.8.–16.9.2024 välisenä aikana. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotetaan erikseen alueen maanomistajia ja naapureita. Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Lieksan Kehitys Oy (LieKe), Nevel Oy, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos (ei lausuttavaa), Lieksan kaupungin ympäristösuojelusihteeri (ei lausuttavaa), ja PKS Sähkönsiirto Oy (ei lausuttavaa).

Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 4.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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 kaupunkikeskusyhdistys 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 kärjiksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito. Osulan asemakaava toteuttaa Lieksan strategian arvoja ja menestyksen kärkiä.

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.

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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	1587	1587	794	1111	-	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 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.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+

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

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

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

Kaupungin strategiat

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitetään 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

Suunnittelualue on osa Lieksan keskustan intensiivisintä liikekeskustaa, mutta alueella sijaitsevat rakennukset ovat olleet vuosikausia tyhjiällä, muodostaen pienen tyhjiön muuten vilkkaalle kadulle. Korvaavan uudisrakentamisen sallivan kaavan toteutumisella olisi kaupunkirakennettava eheyttävä sekä Lieksan keskustaa elävöittävä vaikutus.

Varsinainen yhdyskuntarakenne ei muutu rakentamistavan muuttuessa. Uusi rakennuskanta on rakennettava uusimpia energianormeja noudattaen. Rakennuskanta on mahdollista liittää bioenergiaa käyttävään kaukolämpöverkoon.

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset on todettu päässeen erittäin huonoon kuntoon, ja niiden korjaaminen ei ole teknis-taloudellisesti mahdollista. Uudisrakentamisen myötä syntyy aina tietty rakentamisesta aiheutuva piikki rakennuksen elinkaaren ilmastovaikutuksiin, mutta verrattuna korjausrakentamiseen, uudisrakennukselle tyypillinen, tehokkaampi energiatehokkuus kompensoi ainakin osittain rakentamisesta aiheutuvaa piikkiä.

Lisäksi rakentamisen ilmastovaikutukseen vaikuttaa merkittävästi myös sen käytettävyys, sekä laajemmat vaikutukset esimerkiksi palvelurakenteeseen ja liikkumiseen. Koska tämä asemakaavamuutos sijaitsee Lieksan kaupallisen keskustan ytimessä, on sen lähistöllä palveluita, asumista ja työpaikkoja sekoitetusti lyhyen kävelymatkan päässä toisistaan. Tällaisen alueen hyötykäytöllä on kaupunkirakenteen eheyden kautta myönteiset vaikutukset esimerkiksi liikenteestä syntyvään ilmastovaikutukseen, verrattuna vaihtoehtoon, jossa rakennus jätetään nykyiseen, käyttökelvottomaan kuntoonsa ja korvaava rakentaminen osoitetaan kauemmas keskustasta.

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

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

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön tulevat nykyisten rakennusten purkamisen, sekä uudisrakentamisen sallimisen kautta.

Suunnittelualue koostuu pääosin jo rakennetusta ympäristöstä. Lähiympäristössä on niin kerros- kuin pientaloja, joten kaava-alue soveltuu myös moni-

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

puoliseen rakentamiseen. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset mahdollistavat kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen lähiympäristön mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksen myötä.

Koska kaavamuutos mahdollistaa aiemmin merkittäväksi todetun kohteen purkamisen ja korvaamisen uudisrakentamisella, on kaavatyössä asetettu erityisiä vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiseen kaupunkikuvaan. Määräamällä rakentaminen massoitteeltaan, julkisivujen sommittelultaan ja kattokaltevuuden osalta muodostamaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden, varmistetaan laadukas toteutus kaupunkikuvallisesti merkittävään sijaintiin. Kaupunkikuvallisiin arvoihin on kiinnitetty huomiota myös julkisivujen materiaaleja ja värityksiä koskevalla määräyksellä.

Vaikka aiemmin arvokkaaksi todetun kohteen purkamisen myötä menetetään sen kulttuurihistoriallinen merkitys, olisi uuden, käyttökelpoisen rakennuksen rakentamisella maisema- ja kaupunkikuvaa eheyttävä vaikutus verrattuna nykyiseen epäsiistiin ja ympäristölle haitalliseen tilanteeseen.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan suunnittelualueella sijaitseva rakennus olisi hyvä dokumentoida ennen purkamista, ennen kaikkea valokuvaamalla ja tallentamalla kuvat Pielisen museon arkistoon. Kaavan määräyksissä on edellytetty dokumentoimaan olemassa olevat rakennukset huolellisesti mahdollisen purkutoimenpiteen yhteydessä.

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.

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 vaikutuksia sosiaalisiin oloihin, asumiseen eikä väestörakenteeseen.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

17.10.2024 Diaarinro 559/10.02.03.00/2022

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.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Lieksa	Täyttämispvm	7.8.2024
Kaavan nimi	Osulan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	946
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1587	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1587	100,00	1111	0,70	0,0000	317
A yhteensä	0,1587	100,0	1111	0,70	0,0000	317
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1587	100,00	1111	0,70	0,0000	317
A yhteensä	0,1587	100,0	1111	0,70	0,0000	317
AL	0,1587	100,0	1111	0,70	0,0000	317
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

OSULAN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos, Brahean (1.) kaupunginosa

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 29.2.2024

Kaavamutoksen sijainti merkitty sinisellä katkoviivalla (ote ajantasa-asemaakavasta © Lieksan kaupunki).

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 käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäyttösopimuksella kaavoituksen käynnistämiseksi. 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. Tämä helpottaa uudisrakentamisen suunnittelua ja rakentamista. Samalla ajantasaisetaan yleisiä määräyksiä vastaamaan ajan vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta. Tontin omistaa asunto-osakeyhtiö.

Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)**

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.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: seutukeskus, kohdemerkintä (c), taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), taajamatoimintojen alue (A), matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv) ja liikenteen kehittämiskäytävä (lk).

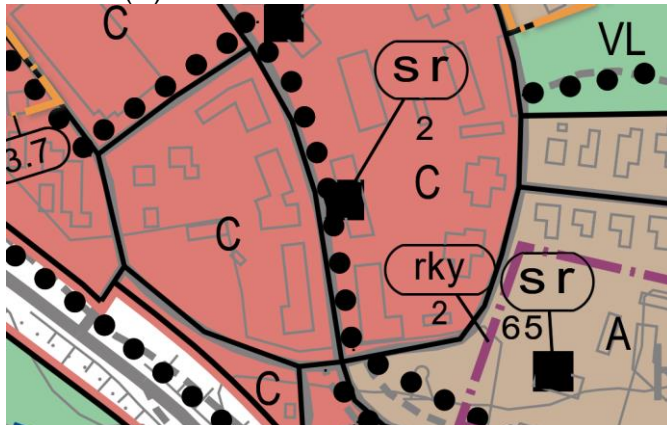
Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia tähän kaava-alueeseen). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 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.

Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

Strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Ruunaan matkailualue ja Lieksan keskustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävä suunnittelutarvealue. Myös näiden väliin jäävät keskeiset alueet kuuluvat strategisella yleiskaavalla käsiteltävään alueeseen.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).



Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta (© Lieksan kaupunki).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.6.2013 § 63 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Alueella on suojeltavaksi osoitettu rakennus (ns. Osulan-talo).

Rakennusjärjestys

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

Sopimukset ja päätökset

Lieksan kaupunki ja kiinteistönomistaja ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen kaavoituksen käynnistämiseksi 28.2.2024.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen 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:** Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne), PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksan kaupunkikeskushdistus ry ja Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry.
- **Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:** kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavan valmistelu

Kaavassa nähtävilläpitoaiheissa päätökset nähtävillä asettamisista tekee kaupungin hallitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään erilliset lausunnot ja kaavaprosessin aikana tarvittaessa myös niiltä, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

- Kaava tulee vireille ja nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS)**, josta on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaluonnoksen nähtävilläpitoaikana** on mahdollista jättää jälleen **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuaan kirjalliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla 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 maanomistajille ja naapureille kirjeellä sekä laajemmin kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilla (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/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo (OAS)	maaliskuu 2024
Kaavan luonnosvaihe	maaliskuu 2024
Kaavaehdotusvaihe	syksy 2024
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2024

Yhteystiedot

Käyntiosoite
Postiosoite

Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi
Pielisentie 3
PL 41, 81700 Lieksa

Palaute

Lieksan kaupungin kirjaamo
Pielisentie 3, 81700 Lieksa
kirjaamo@lieksa.fi

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja, vt. maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, puh. 040 1044 009, sähköposti: susanna.saastamoinen@lieksa.fi

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh 040 1044 714
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi

Asemakaavaprosessi

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	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 aloituskokoous. 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.
VALMISTELU (luonnos)	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.
KAVAEHDOTUS	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 rakentamistapa-ohje. 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 maankäytösopimukset.
HYVÄKSYMINEEN	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.	Kun kaupunginhallitus on päättänyt tuoda kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyntäkäsittelyyn, lähetetään niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa (MRL 67 §) asiaa koskeva tiedote.
VALITTAMINEEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Vastineet Osulan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos sekä OAS asetettiin samanaikaisesti nähtäville kaupunginhallituksen 04.03.2024 § 78 päätöksen mukaisesti. OAS sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä ajalla 7.3.–8.4.2024.

Lausunnot pyydettiin 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 kaupunkikeskusyhdistys 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 (ei lausuttavaa), Pohjois-Karjalan vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin ympäristösuojelusihteeri (ei lausuttavaa), PKS Sähkönsiirto Oy (ei lausuttavaa), Lieksan Kehitys Oy (LieKe, ei lausuttavaa) ja Kolin Kulttuuriperinnön tuki ry.

Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön mielipide.

Argumentit lyhennetyistä lausunnoista sekä vastineet näihin

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto [...]</p> <p><i>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. Jo vuoden 2010 tarkastuksessa ne todettiin erittäin huonokuntoisiksi ja pahoin kosteus- ja mikrobivaurioituneiksi, joten tällöin asetettiin kielto tilojen käyttöön vakavan terveysriskin uhallla. Rakennukset ovat olleet</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Rakennusten arvottaminen on käyty läpi ennen asemakaavamuutosta sekä maakuntakaava- että yleiskaavatasolla, jolloin Osulan rakennukset on päätetty jättää ilman suojelumerkintää. Asemakaavavaiheessa huomioidaan maakuntakaavassa ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa esitetyt Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilan arvot kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i> kylmillään nyt jo yli kaksi vuosikymmentä. Edellisen maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen käsittelyn yhteydessä (2022) maakuntaliitto poisti Pielisentie 1 -rakennuksilta maakunnallisen arvon jättäen Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila -merkinnän muuten ennalleen. Tähän perusteina oli yhdessä Lieksan kaupungin kanssa todettu rakennusten heikko kunto.</i></p> <p><i> Maakuntaliitto toteaa, että Pielisentie 1 on sijainniltaan keskeinen Lieksan kaupunkitilan kannalta. On tärkeää, että asia huomioidaan tontin jatkokäytössä. Ideaaliratkaisu olisi, että Pielisentie 1 olisi tulevaisuudessakin näyttävä kohde Lieksan keskustaan saavuttaessa ja uudisrakentaminen muodostaisi sopusuhtaisen kokonaisuuden alueen muun rakentamisen ja katutilan kanssa.</i></p>	<p>Asemakaavan määräyksissä ohjataan rakentamista koon, muodon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta sopeutumaan kaupunkikuvaan. Rakentaminen määrätään myös sijoittumaan nykyisen tavoin kiinni tontinrajaan Pielisentien sekä Korpi-Jaakonkadun suunnassa.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus</p> <p>[...]</p> <p><i> Kahden rakennuksen muodostamalla kokonaisuudella on monia kulttuurihistoriallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Pielisjärven Osuusliikkeen vanhin osa (1925) säästyi Lieksan keskustan suurpalolta vuonna 1934, jolloin se kertoo merkittäväällä tavalla nykyisen Lieksan keskustajaman ensimmäisestä rakentamisvaiheesta ja aikansa liike-elämästä. Rakennus oli Pielisen Osuusliikkeen päämyymälä ja sen oli suunnitellut Bruno Alm Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan (SOK) rakennusosastolta. Rakennuksen alin kerros on toteutettu pohjoiskarjalaisittain melko harvinaisella pystyhirsitekniikalla.</i></p> <p><i> Rakennuksen toinen osa on valmistunut vuonna 1937 ja sen on suunnitellut arkkitehti Erkki Huttunen. Rakennus edustaa puhdaspiirteistä funktionalismia, toisin sanoen suomalaista varhaista modernia arkkitehtuuria. Rakennuksessa esiintyvät funktionalismin perusideat ja se on tämän tyyli-suunnan osalta maakunnallisesti laadukasta arkkitehtuuria.</i></p> <p><i> Huttusta pidetään yhtenä suomalaisen funktionalismin kärkisuunnittelijoista Alvar Aallon, Erik Bryggmanin ja Pauli Blomstedt ohella. Valtakunnan tasolla Huttusen merkittäviä</i></p>	<p>Lieksan palo alkoi Asemakadun ja Pielisentien kulmauksesta päättyen nykyisen kesätorin alueelle. Suurin osa Lieksan vanhasta rakennuskannasta on purettu myöhemmin, eikä tuhoutunut Lieksan palossa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p>suunnitteluitä ovat muun muassa Kotkan kaupungintalo (1934), Lauritsalan kauppalantalo (1934–1935), Sortavalan seurahuone (1939) ja Nakkilan kirkko (1937). Huttusen päätyönä pidetään Helsingin keskustassa olevaa Sokoksen tavaratalo-hotellia (1952). Pielisjärven Osuusliikkeenlisäksi Pohjois-Karjalassa on muutama Huttusen suunnittelema funktionalismia edustava kohde: Nurmeksen Jukolan Osuuskaupan Kauppalan myymälä (1934), Nurmeksen Jukolan Osuuskaupan Porokylän toimitalo (1938), Joensuussa Suomen Osuuskauppojen Keskusliiton (SOK) konttori- ja varastorakennus (1937), Tohmajärvellä Osuusliike Yhteishyvän liike- ja asuinrakennus (1938) ja Kiteellä osuuskaupan myymälä (1939).</p> <p>Perinteisesti myymälät toimivat siten, että myyntitavara oli myyjän tiskin takana. Samu Aarnio toteaa teoksessa ”Pohjois-Karjalan Arkkitehtuuriopas” (2018), että Pielisjärven Osuusliikkeen uudisosan valmistuttua 1930-luvun lopulla, muutettiin sekä vanhan että uuden rakennuksen liiketiloja. Eri myymäläosastot erotettiin vain hyllyillä ja myyntipöydillä: koko myymälä-ala oli yhtä suurta myyntialuetta, jossa asiakkaiden oli helppo liikkua osastojen välillä. Kokonaisuudessaan myymälässä oli kahdeksan eri osastoa. Näin Pielisjärven Osuusliikkeen ratkaisu oli välivaihe perinteisen myyntitavan ja 1960-luvun jälkipuoliskolla yleistyneiden valintamyymälöiden välillä. ELY-keskuksen käsityksen mukaan välivaiheen kaupankäyntitapa oli yleisimmillään 1950-luvulla ja 1960-luvun alussa. Todennäköisesti Pielisjärven Osuusliikkeen välivaiheratkaisu on ollut Pohjois-Karjalassa varhaisimpien joukossa.</p> <p>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.</p>	<p>Rakennusten arvottaminen on käyty läpi ennen asemakaavamuutosta sekä maakuntakaava-että yleiskaavatasolla, jolloin Osulan rakennukset on päätetty jättää ilman suojelumerkintää. Asemakaavavaiheessa huomioidaan maakuntakaavassa ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa esitetyt Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilan arvot kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä.</p> <p>Kaava-alueen rakennuksilla on keskeinen sijainti suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilaan.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>ELY-keskus toivoo, että funktionalistisen rakennuksen osan julkisivujen säilymistä voitaisiin vielä tutkia vuoden 2013 asemakaavamääräysten mukaisesti (kadunvarren tiiliseinä tulisi jättää paikalleen uudisrakentamisen yhteydessä)</i></p> <p><i>Mikäli julkisivujen tai kokonaisten rakennusten säilyttäminen ei ole mahdollista, tulisi mahdollinen uudisrakennus sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön. Uudisrakennus tulee sijoittaa kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan Pielisentiellä ja Korpi-Jaakonkadulle. Tämä tulee varmistaa kaavamerkinnällä (nuolimerkintä). Näin Pielisentien eteläosan katutila tulisi jatkossakin olemaan tiivis, joka on myös yksi arvottamisperuste maakuntakaavan selvityksessä (2014).</i></p> <p><i>Jotta Pielisentien eteläosan kaupunkikuva säilyisi ehjänä, esitetään, että mahdollisen uudisrakennuksen räystäslinja sovitetaan yhteen Pielisentie 3:n kanssa. Rakennuksen värityksen tulisi olla ympäristöönsä sopeutuva, eli sävyiltään vaalea. Esitetään, että julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja.</i></p> <p><i>Jotta varmistetaan, että kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen näkyvälle ja merkittävälle</i></p>	<p>Tämän keskeisen sijainnin takia olisi myös erityisen tärkeää niin kaupunkikuvallisesti kuin palvelurakenteen ja kaupungin toimivuudenkin kannalta saada kyseinen tontti nykyisestä, vaarallisesta joutomaatilastaan hyötykäyttöön. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu rakennusten purkaminen siten, että uudemman rakennusosan kadunvarren tiiliseinä tulisi jättää paikoilleen. Rakennusten kunto on kuitenkin arvioitu niin heikoksi, että edes pelkän osittaisen julkisivun korjaaminen ja säilyttäminen nostaisi kustannuksia niin merkittävästi, että tälle ole löytynyt kiinnostunutta tahoja, vaikka kaava on ollut voimassa yli kymmenen vuotta. Tänä aikana rakennukset ovat päässeet vielä heikompaan kuntoon, ja kiinteistön negatiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, palvelurakenteeseen ja Lieksan keskustan toiminnallisuuteen on korostunut entisestään. Edellä mainituista syistä kaavatyössä on päädytty ratkaisuun, jossa myös julkisivun säilyttämisen vaatimus poistetaan. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Uudisrakennus ohjataan sijoittumaan kiinni Pielisentien ja Korpi-Jaakonkadun vastaiseen tontinrajaan</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa määrätty suurin sallittu kerrosluku on sama kuin Pielisentie 3:n asemakaavamääräyksen sekä toteutuneen rakennuksen kerrosluku. Asemakaavaluonnoksessa on myös määrättyä uudisrakennuksen koon, muodon, kattokaltevyyden ja värityksen sopeuttamisesta kaupunkikuvaan. Asemakaavaehdotukseen täsmennetään rakentamista ohjaavia määräyksiä.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen täsmennetään rakentamista ohjaavia yleismääräyksiä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>paikalle muodostuu laadukasta kaupunkiympäristöä, esitetään yleisiin määräyksiin lisättäväksi, että uudisrakennuksen tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellainen, että se muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.</i></p> <p><i>Kaavaselostuksessa vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön on arvioitu suppeasti: ”Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön tulevat nykyisten rakennusten purkamisen kautta.” Mikäli kaava sallii kaksiosaisen rakennusosan purkamisen, olisi sillä merkittäviä vaikutuksia, jotka täytyy arvioida luonnoksessa olutta arviota selvästi syvällisemmin. Toisaalta jos rakennukset tai osa niistä säilytetään, on tässäkin tapauksessa vaikutukset arvioitava.</i></p> <p>Mikäli kaava tulee sallimaan olemassa olevien rakennusten purkamisen, olisi ne hyvä dokumentoida ennen kaikkea valokuvaamalla, ja tallettamalla kuvat Pielisen museon arkistoon.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin lisätään rakennusten dokumentointiin velvoittava kohta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan museo</p> <p>[...]</p> <p><u>Kohteen arvo</u> <i>Suunnittelualueella sijaitseva Osula eli Pielisjärven osuusliike muodostuu kahdesta eri ajankohtana valmistuneesta rakennuksesta: Osuusliikkeen vanhempi, vuonna 1925 valmistunut Bruno Almin suunnittelema rakennus on yksi harvoista paloa edeltäneeltä ajalta säilyneistä rakennuksista Lieksan keskustassa. Kokonaisuuden uudempi osa on tunnetun ja arvostetun arkkitehdin Erkki Huttusen suunnittelema funktionalismia edustava osa vuodelta 1937.</i></p> <p><i>Osula huomioitiin jo kumotussa Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavassa (2014) maakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena (Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila, ma/km). Katutilaa ja siihen liittyviä kohteita kuvattiin kaavaselostuksen liitteessä 1 seuraavasti:</i> <i>Teknisen viraston vanha ja uusi osa sekä hie- man loitompana oleva vanha apteekki muodostavat Pielisen Osuusliikkeen rakennusten kanssa visuaalisesti yhtenäisen, mutta iältään</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>kerroksisen katuseinämän. Tämä monipuolinen tienvarsi edustaa sekä rakennushistoriallisilta että kaupunkikuvallisilta arvoiltaan Lieksan intensiivisintä liikekeskustaa. Se on Ylä-Karjalan alueella ainoa selkeästi tiivistä kaupunki- ja katutilaa edustava tieosuus. Rakennusten tiiviisti rajaama katutila muodostaa kontrastin muuten väljästi rakennetulle maalaismaiselle kaupunki-alueelle. Jokainen rakennus erottuu katuseinämästä heijastaen hyvin aikakautensa materiaali- valintoja ja tyyli-irteitä. Lisäksi huomionarvoista on Pielisjärven Osuusliikkeen suurpalolta säilynyt vanhin osa. Sen alin kerros on toteutettu harvinaisella pystyhirsitekniikalla, mikä antaa kohteelle huomattavaa rakennusteknistä lisäarvoa. Se valmistui v. 1925 Pielisen Osuusliikkeen päämyymäläksi SOK:n rakennusosaston piirustusten mukaan. Rakennusta laajennettiin myöhemmin v. 1937 2-kerroksisella "funkkis-talolla".</i></p> <p><i>Maakuntakaavatyössä alueen ja sen kohteiden arvojen katsottiin olevan historialliset, rakennushistorialliset ja maisemakuvalliset. Museon mielestä em. arvot eivät ole kumotusta kaavasta huolimatta hävinneet vaan aluetta ja sen rakennuksia voidaan edelleen pitää maakunnallisesti merkittävinä.</i></p> <p><u>Kohteen kunto</u> <i>Museo pitää rakennuskokonaisuuden huonoa kuntoa erittäin valitettavana. Heikkoon kuntoon vaikuttaneita syitä ovat mm. kohteen huolto- ja kunnostustoimenpiteiden laiminlyönti. Rakennuksen kunnosta on laadittu tarkastusmuistio 2010 (Suomen Rakennusterveyspalvelut), jossa rakennuksen kunto arvoitiin erittäin huonoksi ja korjausaste hyvin korkeaksi. Rakennus asetettiin vuonna 2019 Lieksan kaupunginhallituksen lupajaoston päätöksellä käyttökieltoon. Museon tietojen mukaan kohteessa ei ole tehty korjaustoimenpiteitä viime vuosina.</i></p> <p><u>Kaavaratkaisu</u> <i>Voimassa olevassa asemakaavassa rakennukselle on osoitettu kaavamerkintä sr/ur kaavamääräyksellä: Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin</i></p>	<p>Rakennusten arvottaminen on käyty läpi ennen asemakaavamuutosta sekä maakuntakaavattä yleiskaavatasolla, jolloin Osulan rakennukset on päätetty jättää ilman suojelumerkintää. Asemakaavavaiheessa huomioidaan maakuntakaavassa ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa esitetyt Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilan arvot kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kohteessa ei ole tehty korjaustoimenpiteitä laadittujen selvitysten tai käyttökieltoon asettamisen jälkeen. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu rakennuksien purkaminen siten, että uudemman rakennusosan</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>tulevalle rakennukselle on saatu rakennuslupa. Uuden rakennuksen tulee olla julkisivultaan olemassa olevan rakennuksen kaltainen eli rakennuksen massoittelu, aukotus ja ikkuna-aukkojen jaotus kadun puoleiselle julkisivulle tulee olla samanlaisia kuin nykyisessä rakennuksessa. Kadunvarren tiiliseinä tulisi jättää paikalleen uudisrakentamisen yhteydessä.</i></p> <p><i>Kulttuuriympäristön näkökulmasta olisi erittäin hienoa, mikäli tonttia voitaisiin kehittää em. kaavamääräyksen mukaisesti. Toisaalta museo ymmärtää esim. tiiliseinän säästämisen haasteellisuuden. Mikäli maakunnallisesti merkittävä rakennuskokonaisuus menetetään, pitää museo alueen ehjän ja perinteisen kaupunki- ja katutilan säilyttämistä ensiarvoisen tärkeänä. Kaavaratkaisussa rakennusala uudelle rakennukselle tulee osoittaa kiinni kadun 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 värityksestä.</i></p>	<p>kadunvarren tiilisäine tulisi jättää paikoilleen. Rakennusten kunto on kuitenkin arvioitu niin heikoksi, että edes pelkän osittaisen julkisivun korjaaminen ja säilyttäminen nostaisi kustannuksia niin merkittävästi, että tälle ole löytynyt kiinnostunutta tahoa, vaikka kaava on ollut voimassa yli kymmenen vuotta. Tänä aikana rakennukset ovat päässeet vielä heikompaan kuntoon, ja kiinteistön negatiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, palvelurakenteeseen ja Lieksan keskustan toiminnallisuuteen on korostunut entisestään. Edellä mainituista syistä kaavatyössä on päädytty ratkaisuun, jossa myös julkisivun säilyttämisen vaatimus poistetaan. Muuten rakentamista ohjataan asemakaavassa sopeutumaan kaupunkikuvaan esimerkiksi massoittelun, kattomuodon sekä värityksen osalta.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen täsmennetään rakentamista ohjaavia määräyksiä koskien rakentamisen sijoittumista kiinni tontinrajaan.</p>
<p>Lieksan Kehitys Oy LieKe</p> <p>[...]</p> <p><i>Lausuntonaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa Osulan asemakaavan muutos on erittäin tervetullut, koska alueella on purkukuntoisia rakennuksia, jotka pilaavat kaupunkikuvaa. Edellisen takia Osulan asemakaavan muutostyö on välttämätön.</i></p>	<p>Merkitään tietoon. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos</p> <p>[...]</p> <p><i>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen M110 runkovesijohto ja M450 runkojätevesiviemäri sijaitsevat Pielisentiellä sekä M630 runkojätevesiviemäri Korpi-Jaakonkadulla. Kiinteistölle 422-1-10-29 rakennettavat rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoihin.</i></p>	<p>Merkitään tietoon. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kolin kulttuuriperinnön tuki ry</p> <p>[...]</p>	

Lausunto	Vastine
<p><u>Ilmastovaikutukset, hiilijalanjälki ja kestävä kehitys huomioon</u> <i>Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on kiinnitetty huomiota energiatehokkuusvaatimusten ajantasaistamiseen mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavavalmistelussa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota ilmastovaikutuksiin, hiilijalanjälkeen ja kestäväan kehitykseen syvemmin ja laajemmin. Muun muassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavaselostuksessa (2040, 1. vaihe, s. 44), joka ohjaa alempaa kaavoittamista, todetaan: Kulttuuriympäristön säilyttämistä tukee nykyisen rakennuskannan käyttöjä kehittäminen. Se on ilmastovaikutuksiltaan myönteisempää kuin purkamisen ja uudisrakentaminen.</i></p> <p><i>Osulan kaavaluonnos ei tue missään määrin ympäristöä kunnioittavaa rakentamistapaa, joka suosii vanhan kunnostamista huomattavasti uudisrakentamista pienempine hiilijalanjälkineen.</i></p> <p><u>Johtopäätökset ja toimenpiteet</u> <i>Kaavaluonnos ei sisällä riittäviä tietoja eri vaihtoehtojen hiilijalanjälki—ja ilmastovaikutuksista. Ne on syytä tarkoin selvittää, koska kaava koskee merkittävää rakennetun ympäristön kohdetta, ja vertailla keskenään rakennuksen säilyttämisestä ja korjaamisesta ja toisaalta sen purkamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuva ilmastovaikutuksia.</i></p> <p><u>Osulan historialliset, rakennushistorialliset ja maisemakuvalliset arvot käsiteltävä</u> <i>1. Lieksan kulttuuriympäristöselvitys, Sweco Oy (2019) Kaavaluonnoksessa on kokonaan sivuutettu</i></p>	<p>Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen hiilijalanjälkiä ei voida verrata vain suorien rakentamistoimenpiteiden näkökulmasta, vaan tässä tulisi arvioida kokonaisvaltaisemmin myös vaihtoehtokustannuksia sekä epäsuoria vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, kuten esimerkiksi palvelusaavutettavuuteen, logistiikkaan, liikkumiseen ja liikenteeseen. Tämän takia ei voida yksiselitteisesti todeta vanhan korjaamisella olevan aina uudisrakentamista pienempi hiilijalanjälki, vaan tämä vaatisi tapauskohtaista tarkastelua epäselvillä muuttujilla. Toisaalta nykyainsäädäntö ei esitä suoria vaatimuksia rakentamisen hiilijalanjäljen tasosta, vaan maankäytön suunnittelussa tulee miettiä ilmastovaikutuksia osana laajempaa kokonaisuutta. Tässä tapauksessa purkamisen sallivaan kaavaratkaisuun on päädytty kohteen erittäin huonon kunnan takia. Kohteen kunto on arvioitu niin heikoksi, että korjaaminen ei ole mahdollista.</p> <p>Kun kohteen korjaaminen ei ole mahdollinen vaihtoehto johtuen sen teknisestä kunnosta, hiilijalanjälkiselvitykset tai tähän liittyvät vaihtoehtoverailut eivät toisi lisäarvoa kaavatyölle. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavavaiheessa huomioidaan maakuntakaavassa ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa esitetyt Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilan arvot kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Nykyainsäädäntö ei velvoita esittämään hiilijalanjälki- ja ilmastovaikutuksen vaihtoehtoverailua asemakaavoituksen yhteydessä. Tässä tapauksessa rakennuksen korjaaminen ei edes ole vaihtoehto sen teknisestä kunnosta johtuen. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kirjataan selostukseen tiedot Osulan historiasta ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevistä selvityksistä.</p>

Lausunto	Vastine
<p>sekä jätetty käsittelemättä ja ottamatta huomioon asemakaavaan keskeisimmin vaikuttava tekijä, Osulan historiallinen, rakennushistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo, joka ilmenee kaavamateriaalin erillisliitteenä olevasta Sweco Oy:n (2019) selvityksestä, Kulttuuriympäristö, Lieksa, Maisema, kulttuurimaisema ja rakennettu kulttuuriympäristö, s. 42, 59—60.</p> <p>Selvityksessä todetaan, että Osula (Pielisjärven Osuusliike) kuuluu maakunnallisesti merkittävään Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilaan. Miljöökokonaisuuteen kuuluvat lisäksi kaupungintalo (tekninen virasto) sekä entinen apteekki (Pielisentie 7). Aluekokonaisuuteen kuulunut Pielisentie 39 on purettu.</p> <p>2. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe, 2014 — Osulan historiaa</p> <p>Sweco Oy:n selvityksessä on käytetty lähteenä muun muassa vuoden 2014 maakuntakaavaa, jossa asiantuntijat totesivat Lieksan kaupunki- ja katumiljöön kuuluvan maakunnallisesti arvokkaisiin aluekokonaisuuksiin. Maakunnallisesti arvokkaiden rakennettua kulttuuriympäristöä edustavien kohteiden ja aluekokonaisuuksien päivitysinventoinnit ja arvottaminen toteutettiin Lieksassa vuoden 2009 aikana. Työ tehtiin Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois—Karjalan ympäristökeskuksen/ELY-keskuksen ja alueen kuntien yhteistyönä.</p> <p>Vuonna 1925 valmistunut Pielisjärven Osuuskaupan rakennus on ollut keskeinen Lieksan liike-elämän ja kaupan kehittymisen tyyssija ja tunnus lähes sata vuotta. Rakennus on ehtinyt palvella useita sukupolvia, ja siitä on tullut leimallinen osa lieksalaisten katunäkymää.</p> <p>Osula muodostaa yhdessä nykyisen kaupungintalon sekä vanhan apteekin kanssa yhtenäisen näkymän. Katuseinämä on iältään kerroksinen. Tämä monipuolinen tienvarsi edustaa sekä rakennushistoriallisilta että kaupunkikuvallisilta arvoiltaan Lieksan intensiivisintä liikekeskustaa. Se on Ylä-Karjalan alueella ainoa selkeästi tiivistä kaupunki- ja katutilaa edustava tieosuus. Rakennusten tiiviisti rajaama katutila muodostaa kontrastin muuten väljästi rakennetulle maalaismaiselle kaupunkialueelle.</p>	<p>Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin lisätään rakennusten dokumentointiin velvoittava kohta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Lieksan palo alkoi Asemakadun ja Pielisentien kulmauksesta päättyen nykyisen kesätorin alueelle. Suurin osa Lieksan vanhasta rakennuskannasta on purettu myöhemmin, eikä tuhoutunut Lieksan palossa. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Jokainen rakennus erottuu katuseinämästä heijastaen hyvin aikakautensa materiaalivalintoja ja tyylipiirteitä. Lisäksi huomionarvoista on Pielisjärven Osuusliikkeen Lieksan suurpalolta 1934 säilynyt vanhin osa, joka on yksi harvoista palosta pelastuneista liike- ja asuinrakennuksista. Sen alin kerros on toteutettu harvinaisella pystyhirsitekniikalla, mikä antaa kohteelle huomattavaa rakennusteknistä lisäarvoa. Vanhin osa, joka toimi alkuun päämyymälänä, rakennettiin SOK:n rakennusosaston piirustusten mukaan. Rakennusta laajennettiin vuonna 1937 kaksikerroksisella "funkkis-talolla". Osulan rakennuksella historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemakuvallisia arvoja.</i></p> <p><i>3. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, vaihe 1, 2022 — Osula teknisesti pois kaavasta</i></p> <p><i>Uudesta Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040 (1. vaihe, 2022) Osula jätettiin pois Lieksan kaupungin pyynnöstä. Maakuntakaavaa valmisteltaessa Osula sisältyi edelleen maakuntaliiton oman monialaisen ohjaus- ja arvottamisryhmän maakunnallisesti merkittävien kohteiden luetteloon osana Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilaa. Asiantuntijaryhmän muodostivat Pohjois—Karjalan maakuntaliitto, alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Museovirasto, SAFA-arkkitehdit ja seutukunnittainen kuntaedustus.</i></p> <p><i>4. Johtopäätökset ja toimenpiteet</i></p> <p><i>Se, että Lieksan kaupunki on omasta pyynnöstään saanut poistetuksi uudesta maakuntakaavasta Osulan, ei poista rakennuksen merkitystä Lieksan kaupunkimiljööön keskeisenä ja näkyvänä osana sekä maakunnallisesti harvinaisen kaupunki- ja katutilan osana. Maakuntaliiton asiantuntijaryhmä arvotti edelleen Osulan arvokkaaksi rakennukseksi maakunnallisesti merkittävän miljöökokonaisuuden osana.</i></p> <p><i>Asemakaavan valmistelussa tulee ottaa huomioon ennen kaikkea asiantuntijoiden kanta Osulasta maakunnallisesti merkittävän miljööön osana ja paikallisen katu- ja kaupunkinäkömän historiallisena ja arkkitehtonisena maamerkinä. On tarpeellista selvittää, millä tavoin kyseinen Lieksan keskeinen historiallinen näkömä</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Rakennusten arvottaminen on käyty läpi ennen asemakaavamuutosta sekä maakuntakaava-että yleiskaavatasolla, jolloin Osulan rakennukset on päätetty jättää ilman suojelumerkintää. Asemakaavassa huomioidaan maakuntakaavassa ja Lieksan keskustajaman osayleiskaavassa esitetyt Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutilan arvot kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavan määräyksissä ohjataan rakentamista koon, muodon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta sopeutumaan kaupunkikuvaan. Rakennuksen tekninen kunto on valitettavasti niin huono, että rakennusta ei voida korjata. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>tulee muuttumaan ja miten miljöö voitaisiin säilyttää mahdollisimman ennallaan, mikäli vanhat rakennukset hävitetään. Toivottavin ratkaisu on, että vanhat rakennukset säilytetään, korjataan ja kehitetään uusiokäyttöön.</i></p> <p><i>Tarkennusta ja lisäselvityksiä katunäkymän muuttumisesta tarvitaan siksikin, että kaavakarttaluonnoksessa annetaan lähes täysi vapaus sijoittaa uusi rakennus mihin tahansa kohtaan tonttia. Se antaa edelleen mahdollisuuden muuttaa lähes vapaasti kaupungin tulevaa ilmettä uudisrakennuksen sijoitteluineen suhteessa muuhun ympäristöön. Rakennusten sijoittuminen on määriteltävä kaavassa tarkemmin.</i></p> <p><i>Asemakaavaluonnoksessa kohdassa ”Kulttuuri-perintö, maisema ja kaupunkikuva” on asiat ilmaistu ristiriitaisesti muun muassa seuraavasti: - - Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kulttuuriympäristön selvityksessä ei ole rakennuskohteita suunnittelualueella.</i></p> <p><i>Kyseinen kohta kaipaa selventämistä. Swecon Oy:n kulttuuriympäristöselvityksestä, johon asemakaavaluonnoksessa on viitattu, käy nimenomaan ilmi, että Osula kuuluu yhtenä rakennuksena maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, harvinaiseen kaupunki- ja katutilakokonaisuuteen. Merkittävyys ei poistu sillä, että kohde poistetaan teknisesti maakuntakaavasta.</i></p> <p><i>Maakunnallisen merkityksen lisäksi Osulalla on ollut suuri ja moninainen merkitys paikallisyhteisölle satavuotisen historiansa aikana. Katunäkymän muutos tulee vaikuttamaan radikaalisti lieksalaisten kokemaan tuttuuden ja turvallisuuden tunteeseen ympäristön muuttuessa. Koska Osulan rakennus on niin keskeinen ja pitkäaikainen osa paikallisyhteisön ympäristöä ja näkymää, on perusteltua ennen purkamisen mahdollistavaa kaavapäätöstä selvittää perinpohjaisesti rakennukseen liittyvät historialliset faktat ja käsitellä ne kaavaselostuksessa. Rakennuksen historiallisen arvo on tärkeä tekijä myös harkittaessa eri kaavoitusvaihtoehtoja.</i></p> <p><i><u>Käyttökielto ja huono kunto riittämättömät</u></i></p>	<p>Kaavaehdotusvaiheessa rakentaminen määrätään myös sijoittumaan nykyisen tavoin kiinni tontinrajaan Pielisentien sekä Korpi-Jaakonkadun suunnassa.</p> <p>Kirjataan selostukseen tiedot Osulan historiasta ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevistä selvityksistä.</p> <p>Kirjataan selostukseen tiedot Osulan historiasta ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevistä selvityksistä. Asemakaavamuutoksen yleisiin määräyksiin lisätään rakennusten dokumentointiin velvoittava kohta.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>perustelut kaavalle</i> <i>Osulan kaavaselostuksessa uuden kaavan laatimista perustellaan rakennuksen käyttökielolla. Kieltoon johtaneet syyt ovat rakennuksen huonokuntoisuus ja kustannustehoton korjaus. Näistä ei ole esitetty mitään laskelmia. Myöskään ei ole huomioitu muun muassa rakennuksen historiallista kehysarvoa. On syytä myös huomata, että käyttökiellon antaja ja kaavoittaja ovat sama organisaatio.</i></p> <p><i>Terveystarkastajan lausunto (18.7.2011) on ainut lausunto rakennuksen kunnosta. Se ei millään kriteereillä voi olla riittävä arvioimaan rakennuksen rakenteiden kunnostustarpeita ja -kustannuksia.</i></p> <p><i>Kaava ei ota kantaa sen mahdollistaman toteutuksen aikatauluun eli tämä ei ratkaise suoraan millään lailla esitettyä ongelmaa rakennuksen vaarallisuudesta.</i></p> <p><i>Kuten monet muut vanhat rakennukset myös</i></p>	<p>Alueella nyt voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Tässä kaavassa on mahdollistettu rakennuksien purkaminen siten, että uudemman rakennusosan kadunvarren tiilisäine tulisi jättää paikoilleen. Rakennusten kunto on kuitenkin arvioitu niin heikoksi, että edes pelkän osittaisen julkisivun korjaaminen ja säilyttäminen nostaisi kustannuksia niin merkittävästi, että tälle ole löytynyt kiinnostunutta tahoja, vaikka kaava on ollut voimassa yli kymmenen vuotta. Tänä aikana rakennukset ovat päässeet vielä heikompaan kuntoon, ja kiinteistön negatiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, palvelurakenteeseen ja Lieksan keskustan toiminnallisuuteen on korostunut entisestään. Edellä mainituista syistä johtuen kaavatyössä on päädytty ratkaisuun, jossa myös julkisivun säilyttämisen vaatimus poistetaan. Kiinteistön kaavatilanne ja kehityshistoria kertoo siis kustannustehokkuudesta markkinataloudellisesta näkökulmasta enemmän, kuin teoreettisiin arvioihin ja vakioihin perustuvat laskelmat kertoisivat.</p> <p>Kaavoittaja ja rakennustarkastaja edustavat toki molemmat Lieksan kaupunkia, mutta tämä ei vaikuta kaavaratkaisuun. Rakennusvalvonnan päätökset perustuvat erityislainsäädäntöön ja viranhaltijalla on täysin itsenäinen asema päätöksiä tehtäessä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Terveystarkastajan lisäksi rakennuksen kunnosta on tehty Suomen Rakennusterveyspalveluiden tarkastusmuistio vuodelta 2010, jonka yhteenvedossa on myös päädytty siihen lopputulokseen, että rakennus on erittäin huonossa kunnossa. Tästä tarkastuksesta on kulunut jo 14 vuotta, jolloin rakennus on päässyt vielä huonompaan kuntoon. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen aikataulu riippuu mahdollisesti rakentamisesta kiinnostuneista tahoista, jotka eivät vielä tässä vaiheessa ole tiedossa, joten asemakaavassa ei myöskään voida ottaa kantaa toteutumisen aikatauluun. Asemakaavan toteutuminen voi kuitenkin juridisessa mielessä alkaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavamuutoksella halutaan saada</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Osula on saanut hoidon ja korjausten ilmeisen tahalliselta vaikuttavan laiminlyönnin seurauksena rapistua käyttökelvottomaan kuntoon. Rakennuksen huono kunto ei voi olla perusteluna purkamisen sallivalle asemakaavalle. Kaikki rakennukset ja rakennelmat rapistuvat, jos niitä ei asianmukaisesti hoideta. Korjausten laiminlyönti mahdollisena purkupäätöksen vauhdittajana voidaan mahdollisissa myöhemmissä käsittelyvaiheissa, esimerkiksi hallinto-oikeudessa, nähdä kyseenalaistajana tai jopa esteenä purkamisen sallivan kaavan hyväksymiselle.</i></p> <p><u>Johtopäätökset ja toimenpiteet</u> <i>Asemakaavakäsittelyn laadun varmistamiseksi tarvitaan välttämättä asiantuntijan tekemät selvitykset rakennuksen kunnosta sekä kustannuslaskelmat. Lisäksi kaavaharkintaa varten on syytä olla käytettävissä kustannusvertailut vanhan säilyttämisen ja kunnostamisen sekä toisaalta purkamisen ja uudisrakentamisen välillä siten, että otetaan huomioon myös hiilijalanjälki— ja ilmastovaikutukset sekä historiallinen kehysarvo.</i></p>	<p>Lieksan keskustan kaupunkikuvan ja palvelurakenteen kannalta oleellinen tontti tehokkaaseen käyttöön, ja tämän takia pyritään löytämään kaavaratkaisu, joka on sopivissa määrin rajoitettava, jotta kaupunkikuva pysyy eheänä, mutta myös sopivissa määrin salliva, jotta kaavan toteutumisedellytykset ovat tarpeeksi korkeat. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueella nyt voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Tässä kaavassa on mahdollistettu rakennuksien purkaminen siten, että uudemman rakennusosan kadunvarren tiilisäine tulisi jättää paikoilleen. Rakennusten kunto on kuitenkin arvioitu niin heikoksi, että edes pelkän osittaisen julkisivun korjaaminen ja säilyttäminen nostaisi kustannuksia niin merkittävästi, että tälle ole löytynyt kiinnostunutta tahoa, vaikka kaava on ollut voimassa yli kymmenen vuotta. Tänä aikana rakennukset ovat päässeet vielä heikompaan kuntoon, ja kiinteistön negatiivinen vaikutus kaupunkikuvaan, palvelurakenteeseen ja Lieksan keskustan toiminnallisuuteen on korostunut entisestään. Edellä mainituista syistä johtuen kaavatyössä on päädytty ratkaisuun, jossa myös julkisivun säilyttämisen vaatimus poistetaan. Kiinteistön kaavatilanne ja kehityshistoria kertoo siis kustannustehokkuudesta markkinataloudellisesta näkökulmasta enemmän, kuin teoreettisiin arvioihin ja vakioihin perustuvat laskelmat kertoisivat.</p> <p>Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen hiilijalanjälkiä ei voida verrata vain suorien rakentamistoimenpiteiden näkökulmasta, vaan tässä tulisi arvioida kokonaisvaltaisemmin myös vaihtoehtokustannuksia sekä epäsuoria vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, kuten esimerkiksi palvelusaavutettavuuteen, logistiikkaan, liikkumiseen ja liikenteeseen. Toisaalta nykylainsäädäntö ei esitä suoria vaatimuksia rakentamisen hiilijalanjäljen tasosta, vaan maankäytön suunnittelussa tulee mieltä ilmastovaihtokutuksia osana laajempaa kokonaisuutta. Tässä</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Kaavaluonnokseen ei sisälly rakentamisen toteutusaikataulua, mikä on syytä määrittellä, jotta vaarallisena pidetty kohde saadaan työn alle sovitusti.</i></p> <p><i>Asemakaavan perusteluihin olisi hyvä sisällyttää selostus siitä, miten kaupungin historiallisessa ytimessä oleva, maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja harvinaiseen pääkadun kaupunki- ja katunäkymään kuuluva arvorakennus voi ajautua niin huonoon kuntoon ja joutua täydelliseen käyttökieltoon. Kokemuksen läpikäynti ja asian pohtiminen ovat tarpeen, ettei vastaavaa tapahtuisi jatkossa.</i></p>	<p>tapauksessa purkamisen sallivaan kaavaratkaisuun on päädytty kohteen erittäin huonon kunnan takia. Kohteen kunto on arvioitu niin heikoksi, että korjaaminen ei ole mahdollista.</p> <p>Kun kohteen korjaaminen ei ole mahdollinen vaihtoehto johtuen sen teknisestä kunnosta, hiihtijäljenselvitykset ja tähän liittyvät vaihtoehtovertailut eivät toisi lisäarvoa kaavatyölle. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen aikataulu riippuu mahdollisesti rakentamisesta kiinnostuneista tahoista, jotka eivät vielä tässä vaiheessa ole tiedossa, joten asemakaavassa ei myöskään voida ottaa kantaa toteutumisen aikatauluun. Asemakaavan toteutuminen voi kuitenkin juridisessa mielessä alkaa heti asemakaavan saatua lainvoiman. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Vanhojen rakennusten, myös kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiden sellaisten, ajautuminen huonoon kuntoon on valitettavan yleistä, etenkin Suomen kasvukeskuksien ulkopuolella, jossa taloudelliset edellytykset rakennuksien jatkuvalla kehittämiselle ovat heikot. Tämän kehityksen estäminen olisi tosiaan tarpeellista kulttuurihistorian säilyttämisen näkökulmasta, mutta tämä tulisi tehdä laajemman selvitystyön yhteydessä, eikä yksittäisen asemakaavatyön selostuksessa. Ei toimenpiteitä.</p>

Argumentit lyhennetyistä mielipiteistä sekä vastineet näihin kappaleittain

Mielipide	Vastine
<p>Yksityishenkilö 1</p> <p>[...]</p> <p><i>Hei! Karjalaisen lehtiartikkeliin viitaten, toivon todella, että saatte lopultakin sen rötiskön purettua!</i></p> <p><i>Siinäpä on jo vuosikaudet töröttänyt Lieksan paraatipaikalla kiinteistö, joka tuo mieleen lähinnä rajantakaisen alueen kaupunkikuvaa; ränsistynyt ja ulos asti homeelle haiseva rakennus, jolle ei todellakaan voi tehdä enää mitään. Nyt jos joku lieksalainen valittaa tuosta päätöksestä niin kiitän luojaani, etten asu enää siellä. Kaarisilta-episodin seuraaminen on ollut niin surkuhupaisaa, että välillä mietin, miten pieni joukko ihmisiä voi vaikuttaa asioihin ja aiheuttaa turhan, suuren kustannusnousun.</i></p> <p><i>Muistan Osulan lapsuudestani. Aika aikaansa kutakin, ei pitäisi olla kiinni niin materiassa, että halutaan säilyttää kaikki vanha. Ei se mielestäni ole edes kovin kummoinen rakennustyyliään, vaikka jotain funkista edustanee? Kun Lieksan kirkko paloi [osa mielipiteestä piilotettu anonymiteetin turvaamiseksi], oli valtava mekkala, kun osa halusi rakennuttaa tilalle Engel-kopion. Onneksi järki voitti ja toivottavasti näin käy myös Osulan tapauksessa.</i></p> <p>[lopun mielipiteestä piilotettu anonymiteetin turvaamiseksi]</p>	<p>Merkitään tietoon. Ei toimenpiteitä.</p>

Vastineet Osulan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 12.08.2024 § 181 päätöksen mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä ajalla 15.8.–16.9.2024.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, SiunSote ympäristöterveys, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksan kaupunkikeskusyhdistys ry, Lieksan kulttuuri-perinnön tuki ry, Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta) Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Hyvinvointipalvelut, Lieksan Kiinteistöt Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Lieksan Kehitys Oy (LieKe), Nevel Oy, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos (ei lausuttavaa), Lieksan kaupungin ympäristösuojelusihteri (ei lausuttavaa), Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys (ei lausuttavaa) ja PKS Sähkönsiirto Oy (ei lausuttavaa)

Mustutuksia ei jätetty.

Lausuntoja on voitu lyhentää.

Argumentit lyhennetyistä lausunnoista sekä vastineet näihin

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto [...]</p> <p><i>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että luonnosvaiheessa esitetyt kommentit on huomioitu ehdotusvaiheen kaavassa hyvin ja ratkaisuja perustellen. Maakuntaliitolla ei ole kaavasta huomauttamista.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus [...]</p> <p><i>Asemakaavaehdotukseen kaavakarttaa on tarkistettu kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeeseen rakentamisen sijoittumisen sekä sen ohjaamista koskevien merkintöjen ja määräysten</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>suhteen. Kaavaehdotuksessa rakentaminen on osoitettu sijoittumaan kiinni Korpi-Jaakonkadun sekä Pielisentien vastaisiin tontinrajoihin. Lisäksi rakennuksen kattokaltevuus on veloitettu rakentamaan katukuvaan sopivalla tavalla sekä Korpi-Jaakonkadun että Pielisentien suuntaisesti. Kaavan yleisiä määräyksiä on täsmennetty rakentamisen laatua, julkisivumateriaaleja ja katukuvaan sopeuttamista koskien. Olemassa olevat rakennukset on veloitettu dokumentoimaan mahdollisen purkutoimenpiteen yhteydessä.</i></p> <p><i>Kaavaehdotuksessa on kattavasti otettu huomioon ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa esitetyt muutosehdotukset. Kaavamääräyksissä esitetään, että rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili, puu tai rapattu pinta. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja ja rakennusten väritysten tulee olla ympäristöön sopeutuvia, sävyltään vaaleita.</i></p> <p><i>Jotta uudisrakentamisen sopeutuminen Pielisentien katulinjaan voitaisiin varmistaa, ELY-keskus esittää luonnosvaiheessa antamansa lausunnon tavoin, että rakennusten räystääslinja sovitettaisiin korkeudeltaan samaan tasoon Pielisentie 3:n eli kaupungintalon kanssa. Samalla ELY-keskus esittää myös, että julkisivumateriaaleista puu jätettäisiin pois. Näin voitaisiin taata, että Pielisenkadun alkupäästä muodostuu tasapainoinen ja ilmeeltään yhtenäinen kokonaisuus.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavan rakentamisen ohjaamista koskevissa määräyksissä on haluttu säilyttää mahdollisuus rakentaa nykyisen kaltaiset rakennukset sinne uudestaan, jolloin säilyy edes teoreettinen mahdollisuus nykyisen kaltaisten rakennusten säilymiselle. Tämän takia on haluttu säilyttää myös puu yhtenä mahdollisena julkisivumateriaalina paikalla muuratun tiilin sekä rapatun pinnan lisäksi. Sama koskee myös räystääslinjaa, sillä tontilla nykyisin sijaitsevien rakennusten räystääslinjat eivät ole yhtenäiset kaupungintalon kanssa. Asemakaavassa on kuitenkin haluttu varmistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesta ratkaisusta, vaikka uudisrakennus poikkeaisikin nykyisistä rakennuksista. Tämä on pyritty varmistamaan uudisrakennuksen massoittelua, julkisivujen sommittelua ja materiaaleja sekä väritystä koskevilla määräyksillä. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Lieksan Kehitys Oy LieKe</p> <p>[...]</p> <p><i>Lausuntonaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa Osulan asemakaavan muutos on erittäin tervetullut, koska alueella on purkukuntoinen, käyttökiellossa oleva rakennus, joka pilaa</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>kaupunkikuvaa. Edellisen takia Brahean (1.) kaupunginosan asemakaavan muutos, Osulan asemakaava, on välttämätön.</i></p>	
<p>Nevel Oy [...] <i>Nevel Oy lausunnossaan tuo esille toivomuksensa, että kaupunki huomioisi kaavamuutoksessa kaavoitettavan alueen kiinteistöjen mahdollisuuden liittyä Nevel Oy:n kaukolämpöön. Nevel Oy:n nykyinen kaukolämpöputki kulkee aivan asemakaavan muutosehdotusalueen sivuitse. Kaukolämmön DN 80 runkoputki kulkee Pielisentietä pitkin. Seuraavan sivun kuvassa kaukolämpöverkon sijainti edellä mainitulla alueella.</i></p> <p><i>Lisäksi haluamme muistuttaa, että alueella työskentelevien urakoitsijoiden ja sidosryhmien tulee ottaa huomioon infran suunnittelussa ja maanrakennustöissä sekä muissa töissä Nevel Oy:n nykyiset kaukolämpöputket ja niiden rikkoutumisvaara kolhittaessa. Putkien päälle ei saa rakentaa mitään pysyviä rakennelmia huoltovarmuuden vuoksi.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kiinteistön omistajalla on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon Pielisentieltä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo [...]</p> <p><i>Museon näkökulmasta kaavaehdotusratkaisussa on huomioita riittävästi em. lausunnossa sekä kaavan viranomaisneuvottelussa (2.4.2024) esitetyt asiat. Museolla ei näin ollen ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>