



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Viite: Lausuntopyyntö 7.3.2024

Lausunto Osulan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta, Lieksa, Pielisentie 1

ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntoa Osulan asemakaavamuutoksen, Pielisentie 1, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosalue käsittää Lieksan ydinkeskustan tuntumassa Pielisentien ja Korpi-Jaakon kadun kulmauksessa olevan korttelin 10 tontin 29, jonka pinta-ala on 1587 m². Kaavatyö on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä maankäyttösopimuksella.

Laadittavalla asemakaavan muutoksella on tavoitteena poistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen osalta voimassa olevan asemakaavan mukainen merkintä säilytettävä /uusirakennus-merkintä (sr/ur). Kaavamuutoksella on myös tarkoituksena korottaa voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamisen kerroslukua nykyisestä kahdesta kolmeen sekä tonttitehokkuuslukua e=0,50:sta e=0,70:een. Samalla tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavan yleisiä määräyksiä vastaamaan ajan vaatimuksia mm. energiatehokkuuden osalta.

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kaksiosaisen Osulan eli entisen Pielisjärven Osuusliikkeen kahdesta rakennuksesta muodostuvan kokonaisuuden purkaminen. Kokonaisuuden vanhin osa on vuodelta 1925 ja uusi, funktionalismia edustava osa vuodelta 1937. Kaavaselostuksessa todetaan, että 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 §). Kaavaselostuksen mukaan rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa.

KAAVATILANNE

Osulan talo kuului maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön osana pistemäistä kohdetta ”*Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila*”. Kaavaan liittyvässä selvityksessä (Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe, Liite 1 Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa, 2014) kohde muodostui Osulan eli entisen Pielisjärven Osuusliikkeen lisäksi Pielisentie 3:sta (tekninen virasto) ja Pielisentie 7:sta (entinen apteekki).

Selvityksessä pistemäistä kohdetta kuvataan muun muassa seuraavasti: rakennukset ”*muodostavat Pielisen Osuusliikkeen rakennusten kanssa visuaalisesti yhtenäisen, mutta iältään 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 kaupunkialueelle.*” Lisäksi Osuusliikkeen vanhasta osasta todetaan erikseen, että ”*lisäksi huomionarvoista on Pielisjärven Osuusliikkeen suurpalolta säilynyt vanhin osa. Sen alin kerros on toteutettu harvinaisella pystyhirsitekniikalla, mikä antaa kohteelle huomattavaa rakennusteknistä lisäarvoa*”. Selvityksen mukaan Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila -pistemäisellä kohteella on historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemakuvallisia arvoja.

Lieksan kaupungin ja maakuntaliiton neuvottelujen tuloksena Osula otettiin pois edellä mainitusta pistemäisestä kohteesta Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihekaavaprosessin aikana (kaava hyväksytty 13.6.2022). Kaavan rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan arvottamistyöryhmän mielestä rakennuskokonaisuuden rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot eivät olleet kadonneet.

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava, jossa asemakaavamuuoksen kohteena oleva tontti sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Osulan rakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi tai säilytettäväksi. Osayleiskaavan selostuksessa kerrotaan, että Lieksan kaupungin ohjausryhmä totesi, että Pielisjärven Osuusliikkeen rakennus eli Osula oli kuntotutkimusten perusteella käyttökelvoton, eikä se nähnyt kohteen suojelua mahdollisena.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaprosessissa kohdetta ”*Lieksan pääkadun kaupunki- ja katutila*” tarkasteltiin selvityksessä ”*Kulttuuriympäristöselvitys, Lieksa, maisema, kulttuurimaisema ja rakennettu ympäristö*,”

Sweco Oy 9.8.2021". Kohteen arvoiksi todettiin: historialliset, rakennushistorialliset, maisemakuvalliset. Tuolloin kohde sisälsi myös Pielisjärven Osuusliikkeen kahden rakennuksen muodostaman kokonaisuuden.

Korttelin 10 tontin 29 asemakaava on hyväksytty vuonna 2013. Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla olevalle rakennukselle on osoitettu merkintä sr/ur. Sen kaavamääräys kuuluu: ”Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin 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.”

KUNTOON LIITTYVÄ TARKASTUS JA LAUSUNTO

Suomen Rakennusterveyspalvelut on tehnyt vuonna 2010 Pielisentie 1:tä koskevan tarkastusmuistion. Tarkastukset kohteessa suoritettiin aistinvaraisesti sekä asiakirjoista ja tarkastuksessa saatujen tietojen perusteella. Rakennepiirroksia, työselityksiä tai muita asiakirjoja, joista rakenteita tai rakennetyyppejä olisi voitu tarkastella, ei ollut käytettävissä. Tuolloin raportissa todettiin, että rakennus oli ollut kylmänä viimeiset kymmenen vuotta.

Tarkastusmuistion mukaan rakennus oli erittäin huonokuntoinen ja pahoin kosteus- ja mikrobivaurioitunut. Tiloissa oleskelemista tuli välttää vakavan terveysriskin takia. Rakennuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi edellytti laajoja korjaustoimenpiteitä, joissa vaurioiden laajuuden takia olisi jouduttu uusimaan todennäköisesti lähes kaikki orgaaninen materiaali sekä uusimaan perusteellisesti kaikki pintarakenteet. Tarkastusmuistion mukaan korjattavia alueita olivat muun muassa vesikattorakenteet. Rakennuksen korjausaste arvioitiin hyvin korkeaksi ja korjauskustannukset hyvin lähellä - tai yli - uuden vastaavan rakennuksen hinnan. Tarkastusmuistio esitti vielä mahdollisuutta selvittää vielä tarkemmin rakennuksen korjauslaajuutta, mikä olisi tarkoittanut perusteellisia kunto-, rakenne- ja laboratoriotutkimuksia.

Lieksan kaupungin terveystarkastaja oli antanut lausunnon rakennuksesta vuonna 2011. Lausunnossa terveystarkastaja totesi, että kellarikerroksen tiloissa oli kauttaaltaan kosteuden ja roudan aiheuttamia vaurioita. Katutasossa ja ylempänä oli monin paikoin kosteuden aiheuttamia vaurioita. Homeen haju oli tuntunut rakennuksen monessa kohdassa. Lisäksi terveystarkastaja totesi rakennuksen kunnosta, että betonirakenteissa oli lohkeamia, muun muassa portaikossa ja terassilla, ja betonirauδοitus oli paikoitellen näkyvillä. Terveystarkastajan mielestä kiinteistössä oleskeleville saattoi

aiheutua terveydensuojelulain 26 §:n mukaista terveyshaittaa kosteus- ja homevaurioiden vuoksi.

LAUSUNTO

Kahden rakennuksen muodostamalla kokonaisuudella on monia kulttuuri-historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Pielisjärven Osuusliikkeen vanhin osa (1925) säästyi Lieksan keskustan suurpalolta vuonna 1934, jolloin se kertoo merkittävällä tavalla nykyisen Lieksan keskustaajaman 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.

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.

Huttusta pidetään yhtenä suomalaisen funktionalismin kärkisuunnittelijoista Alvar Aallon, Erik Bryggmanin ja Pauli Blomstedt ohella. Valtakunnan tasolla Huttusen merkittäviä suunnittelutöitä 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 Osuusliikkeen lisäksi 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 varistorakennus (1937), Tohmajärvellä Osuusliike Yhteishyvän liike- ja asuinrakennus (1938) ja Kiteellä osuuskaupan myymälä (1939).

Perinteisesti myymälät toimivat siten, että myyntitavara oli myyjän tiskin takana. Samu Aarnio toteaa teoksessa ”*Pohjois-Karjalan Arkkitehtuuririipas*” (2018), että Pielisjärven Osuusliikkeen uudisosan valmistuttua 1930-luvun lopulla, muutettiin sekä vanhan että uuden rakennuksen liiketiloja. Eri myymäläosastot erotettiin vain hyllyillä ja myyntipöydillä: koko myymäläala 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.

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

ELY-keskus toivoo, että funktionalistisen rakennuksen osan julkisivujen säilymistä voitaisiin vielä tutkia vuoden 2013 asemakaavamääräysten mukaisesti (*kadunvarren tiiliseinä tulisi jättää paikalleen uudisrakentamisen yhteydessä*).

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).

Jotta Pielisentien eteläosan kaupunkikuva säilyisi ehjänä, esitetään, että mahdollisen uudisrakennuksen räystäslinja sovitetaan yhteen Pielisentie 3:n kanssa. Rakennuksen värityksen tulisi olla ympäristöönsä sopeutuva, eli sävyltään vaalea. Esitetään, että julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja.

Jotta varmistetaan, että kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen näkyvälle ja merkittävälle paikalle muodostuu laadukasta kaupunkiympäristöä, esitetään yleisiin määräyksiin lisättäväksi, että uudisrakennuksen tulee olla massoiteltultaan ja julkisivujen sommittelultaan sellainen, että se muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.

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 ollutta arviota selvästi syvällisemmin. Toisaalta jos rakennukset tai osa niistä säilytetään, on tässäkin tapauksessa vaikutukset arvioitava.

3.4.2024

POKELY/276/2024

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

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun on osallistunut maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto