

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, PANKAKOSKEN Y-KORTTELI 5
Pankakosken (13) kaupunginosa****KAAVASELOSTUS, LUONNOS**

Ilmakuva kaavamuutosalueesta kaava-alueen likimääräisellä rajauksella

KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo	3.4.2023
Luonnos nähtävillä	6.4. – 27.4.2023
Ehdotus nähtävillä	
Kaavan hyväksyminen:	
KH	
KV	
Lainvoima	

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ	5
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	6
2.1.4 Maanomistus	9
2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	9
2.1.6 Liikenne	10
2.1.7 Palvelut ja työpaikat	10
2.1.8 Tekninen huolto	10
2.1.9 Ympäristöhäiriöt	10
2.2 Suunnittelutilanne	10
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	15
3.1 Asemakaavan tarve	15
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	15
3.3 Osallistuminen ja osalliset	15
3.4 Asemakaavan tavoitteet	16
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset	16
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	16
4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Aluevaraukset	18
4.2.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	18
4.3 Kaavan vaikutukset	19
4.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	19
4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön	20
4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
4.3.4 Vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja palveluihin	21
4.3.5 Vaikutukset liikenteeseen	21
4.3.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen	22
4.3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset	22

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
5.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	23

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotukseen)

1. Ote kaavaluonnoksesta, päiväys 30.3.2023
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 30.3.2023

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

ASEMAKAAVAN MUUTOS
PANKAKOSKEN Y-KORTTELI 5

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi	Pankakosken Y-kortteli 5
Alueen nimi	Pankakoski (13) kaupunginosa.
Kunta	Lieksan kaupunki.
Asemakaavan muutos käsittää	Lieksan kaupungin Pankakosken (13.) kaupunginosan kortteli 5. Kaavamuutosalueella on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS), hallinnon- ja virastorakennusten (YH) sekä kirkkojen ja muiden srk:n rakennusten korttelialue (YK).
Asemakaavalla muodostuu	Lieksan kaupungin Pankakosken (13.) kaupunginosan kortteli 5 ja virkistysaluetta. Kaavamuutoksella alueelle osoitetaan asuinrakennusten korttelialue (A), asuinpientalojen korttelialue (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) ja lähivirkistysalue (VL).
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen
Lieksassa	30.3.2023

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lieksan seurakunnan aloitteesta. Lisäksi korttelin 5 muilla maanomistajilla, Lieksan kaupungilla ja JPT-Cargo Oy on tarpeita päivittää alueidensa maankäyttötarkoituksia vastaamaan nykykäyttöä, sekä varautua alueen kehittämiseen tulevaisuudessa. Asemakaavanmuutos koskee Pankakosken kaupunginosan Pankakoskentie 11, 13 ja 15 eli kortteliä 5.

Kaava-alueen maankäyttötarkoituksia, rakennusoikeuden määrää ja tonttijaotusta on syytä tarkastella. Lieksan seurakunnan tontilta on purettu seurakunnan työkeskus, ja asuinkäytössä oleva pappilan rakennusta on ollut myynnissä. Ennen kun kauppa hyväksytään kirkkovaltuustossa, on kaavamutoksen edettävä ehdotusvaiheeseen. Pappilan rakennus osoitetaan omalle tontille, ja lopusta seurakunnan maasta muodostuu lähivirkistysalue. Keskimmäisellä tontilla sijaitsee majoitusalan yritys, Pankakoski majoitus. Sen omistaja JPT-Cargo on hakenut tontin kaavamutosta niin, että tontin maankäyttötarkoitus on nykykäytön mukainen, ja tontille tulee lisää rakennusoikeutta. Nykyisin aluetta käytetään asuin- ja liiketoimintaan. Pohjoisin tontti on Lieksan kaupungin omaisuutta, joka on nykyisin asuinkäytössä ja kerhotilana. Tässäkin tapauksessa korttelialueen maankäyttötarkoitus pitää muuttaa asuinkorttelialueeksi, jotta maankäyttötarkoitus olisi nykykäytön mukainen. Nykyisessä asuinrakennuksessa on aiemmin toiminut Pankakosken terveystalo.

Kaavatyöstä on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2022 ja 2023.

Kaavaprosessi**Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 6.4.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 6.4.–27.4.2023. Kaavasta pyydetään viranomaislausunnot ja alueen asukkaita ja naapureita tiedotetaan erillisellä kirjeellä.

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitettiin ehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville __.__. - __.__.202__. Kaavasta pyydetään lausunnot ja kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Asemakaava tulee kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn syksyllä/talvella 2023.

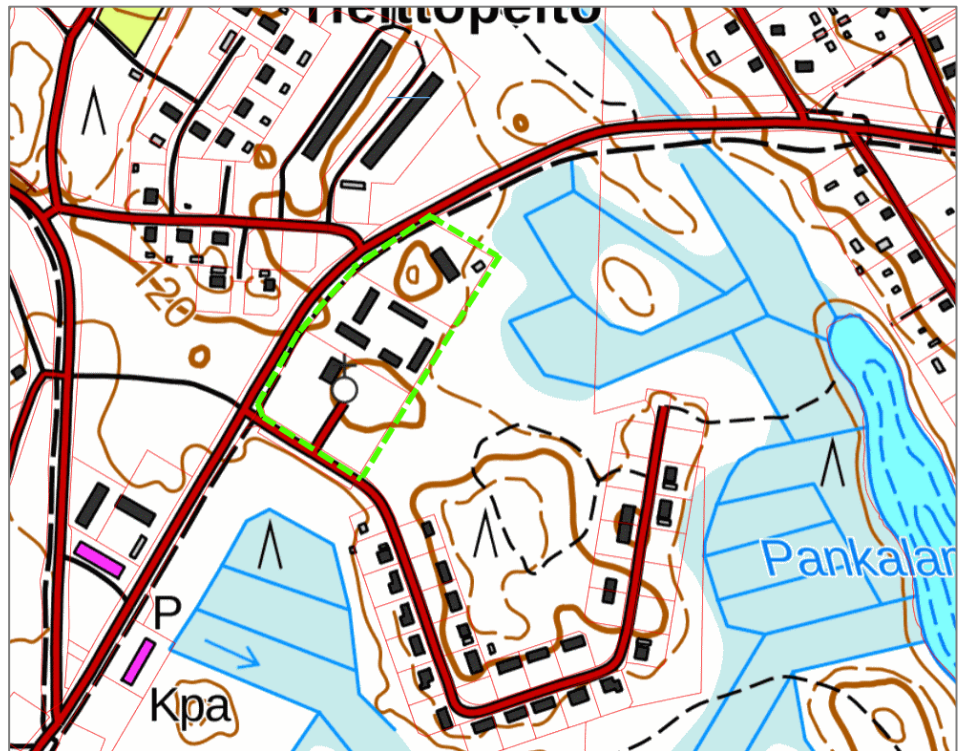
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pankakosken kaupunginosassa Pankakoskentie 11, 13 ja 15. Alue kuuluu Heittopellon alueeseen. Maanteitse matkaa Lieksan keskustaan on n. 8 km. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 2,1 ha ja rakennusoikeutta siellä on 3250 k-m². Kaavamuuotosalueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1.

Idässä sekä pohjoisessa on metsää, etelässä Kirkkomutkan katualue sekä lännessä Pankakoskentie. Sen toisella puolella on pääosa Heittopellon alueesta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kartalla

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on rakennettua aluetta, jossa tonttien rakentamattomiin osat ovat mäntyvaltaista metsää. Maaperä on hiekkamoreenia (Mr) tai soramoreenia (SrMr). Maaperätutkimuksia ei ole tehty alueelta.

Kaavamuuotosalueen rakennetuilla alueilla maaperä on melko tasaista, mutta pieniä mäkiä löytyy. Maanpinnan korkeus Pielisen pinnasta vaihtelee kaavamuuotosalueen sisällä N2000 +116,20–122,50 metrin välillä. Alueella ei ole tulvimisen vaaraa, eikä kohde ole pohjavesialuetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueen kaikilla kolmella tontilla on rakennuksia sekä autojenpysäköintialueita ja jätekatoksia. Eteläisimmällä tontilla on Pankakosken papilana toiminut 2-kerroksinen rivitalo. Tontilta on purettu Lieksan seurakunnan

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

työkeskus, jossa on toiminut Pankakosken kirkko. Puretun rakennuksen kohdalla on aukio ja Kutsukellot-muistomerkki. Näiden luo pääsee kirkon entistä pihatietä pitkin. Keskimmäisellä tontilla on viisi yksikerroksista rivitaloa, joissa Majoitus Pankakoski harjoittaa majoitusliiketoimintaa. Pohjoisimmalla tontilla on 2-kerroksinen rivitalomainen rakennus, jossa on aiemmin toiminut Pankakosken terveysasema. Nykyisin se on asuinkäytössä ja kerhotilana. Alueen kerrosluvut vaihtelevat I-II kerroksen välillä. Pintamateriaaleina on käytetty tiiltä, puuta ja rappausta. Pintamateriaalit ovat väritykseltään punaisia, ruskeita ja valkoisia. Pappila ja vanha terveysasema ovat rakennettu rinteeseen. Kattotyyppinä rakennuksissa on tasakatto. Asuinrakennukset on rakennettu 1960–1980-luvuilla. Rakennuksissa on kerrosalaa 157–769 k-m². Suurimman rakennukset ovat vanha terveysasema ja entinen pappila. Rakennukset ovat yksinkertaisia, suorakulmaisen särmiön mallisia. Eikä rakennuksissa ole kylkirakennuksia.

Pankakoskentie 15:n ja 13:n kiinteistöjen alueella on oma autojen pysäköinti-alue. Jätekatoksia on Pankakoskentie 11:ssä ja 13:ssa. Pankakoskentie 15:ssä on autokatos.



Kuva 2. Pankakosken vanhan pappilan rakennus.



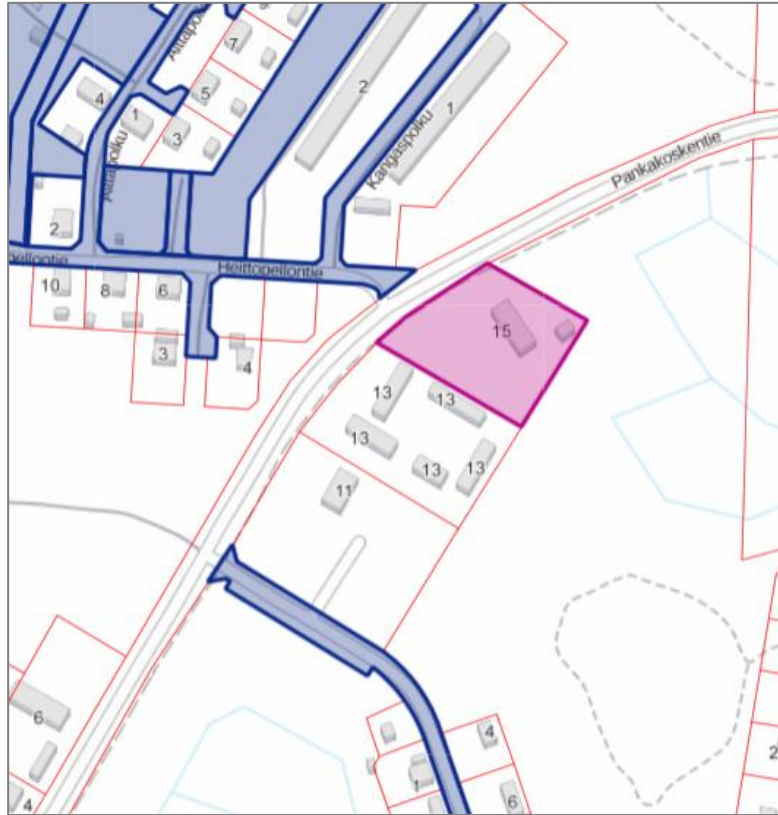
Kuva 3. Pankakoskentie 13 rivitalomaiset rakennukset. Näissä rakennuksissa Majoitus Pankakoski harjoittaa majoitustoimintaa.



Kuva 4. Pankakoskentie 15:ssä sijaitsee Pankakosken vanhan terveystalon rakennus.

2.1.4 Maanomistus

Pankakoskentie 15 on kaupungin omaisuutta, mutta 2 muuta tonttia ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 5. Kaupungin maaomaisuus lilalla ja sinisellä. Sinisellä ovat lainhuudatetut yleiset alueet.

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Alueella ei ole paikallisesti arvokkaita rakennuksia. Pankakosken työkeskus oli sellainen, mutta rakennus on purettu. Koko kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), joka käsittää Pankakosken tehdas- ja asuntoalueen. Arvokkaita ruukin tai työväestön asuinrakennuksia alueella ei sijaitse. Kaava-alueen rakennukset ovat kuitenkin 40–60-vuotiaita, että niissä ei katsota vielä olevan suojeluarvoa. Tällaisia matalahkoja tasakattoisia rakennuksia Lieksan kaupungista löytyy paljon.

Alueen maisema on rakennettua ympäristöä, johon on kuitenkin jätetty paikoin metsää rakentamattomiin kohtiin. Lähiympäristössä on metsää ja Heittopellon osa-alueen asuinkortteleita. Alue on hyvin luonnonläheinen, ja sen lähimaastossa on ulkoilureittejä. Kaava-alueen maastossa ei ole äkkiyrkkyyttä vaan pieniä mäen nyppylöitä ja tasaisuutta. Pankakoskentien länsipuoleista aluetta, Heittopeltoa, kansoittavat pientalot ja tasakattoiset rivitalot, joiden tuntumaan sopii hyvin kaava-alueen matalahko tasakattoinen tai loiva taitekattoinen rakennuskanta. Reunimmaisilla tonteilla on melko runsaasti tyhjää tilaa, mutta keskimäinen tontti on toteutettu melko tiiviiksi yksikerroksisin rivitaloin.

2.1.6 Liikenne

Kaava-alueella ei ole liikennealueita. Sen vieressä on Pankakoskentie (yhdystie 15867) ja Kirkkomutka sekä näiden risteämiskohta. Väyläviraston autoliikenteen määrää ilmoittavan kartan mukaan Pankakoskentiellä on autoliikennettä vuonna 2021 n. 485 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä on 11 ajoneuvoa/vrk. Lieksan kaupunki on arvioinut, että Kirkkomutkalla autoliikennettä on n. 39 ajoneuvoa/vrk. Liikenne on kaupunginosan sisäistä ja kaupunginosien välistä liikennettä. Pankakoskentiellä on myös läpiajoliikennettä. Kirkkomutkan alkupäässä on levennys, joka on toiminut Pankakosken työkeskuksen parkkipaikkoina.

Julkisella liikenteellä kaava-alueelle pääsee kutsupohjaisella Kimppakyydillä, jolla voi mm. asioida Lieksan keskustassa. Pankakoskella kulkee koululaisbussiliikennettä, jota voi hyödyntää myös julkisena liikenteenä. Pankakoskentie 13 edustalla on bussipysäkki.

Kevyttä liikennettä varten on olemassa kevyen liikenteen väylä Pankakoskentie varressa, joka on kiinni kaava-alueen länsirajassa. Kirkkomutkalla ei ole kevyenliikenteen väylää, joten kävelijät ja pyöräilijät liikkuvat tien laidassa. Kaava-alueen itäpuolella on lenkkipolkuja.

Pankakoskelle ei ole tulossa liikennejärjestelmään muutoksia tai remontteja.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Palvelut sijaitsevat Lieksan kaupungin keskustassa, noin 8 kilometrin päässä. Pankakosken kaupunginosassa ei ole ruokakauppaa eikä koulua. Suunnittelualueella on huoneistohotelliyritys, Majoitus Pankakoski, Pankakoskentie 13:ssa. Pankakoskentie 15 on ITEA-Tupa, joka on kaikille avoin käsityöpaja. Muita palveluja kaava-alueella ei ole. Pankakoskella on melko vähän palveluita, mutta mukavasti metsäteollisuuden työpaikkoja. Pankakosken suurin työllistäjä on Pankaboard Oyj:n kartonkitehdas, jossa 2021 vuonna n. 160 työntekijää.

2.1.8 Tekninen huolto

Teknisen huollon piirissä ovat kaikki rakennetut alueet. Vesihuoltoverkostosta (vesi- ja jätevesi) vastaa Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos. Hulevesiverkostosta vastaa Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos. Sähköverkostosta vastaa PKS Sähkönsiirto Oy. Jätehuollonpalveluista Lieksassa vastaa Jätekuukko Oy.

2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueelle ajoittaista häiriötä saattaa aiheuttaa moottoriajoneuvoliikenne kaava-alueen viereisellä Pankakoskentiellä ja Kirkkomutkassa, jossa liikennöi lähinnä henkilöautoja. Pankaboard Oyj:n kartonkitehdas on noin 0,5 km päässä kaava-alueesta, mistä saattaa kuulua huminaa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.7.2017 (VAT)

Aluetta suunniteltaessa ja kaavoitettaessa ovat olleet voimassa edelliset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteet. Niiden käyttötavoitteiden huomioiminen on ratkaistu pääasiassa maakunta- ja yleiskaavoituksessa.

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus tulevat turvata mm. maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Kaavamuutosta koskevat tavoitteet kohdistuvat mm. valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), johon kuuluu Pankakosken tehdas- ja asuntoalue. Asemakaavamuutosalue on osa tätä RKY-aluetta.

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.

Voimassa on Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, jonka on maakuntahallitus hyväksynyt 7.9.2020. Kaava on lainvoimainen.

Maakuntakaavassa on alueelle osoitettu seuraavia merkintöjä ja aluevarauksia: taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts), taajamatoimintojen alueet (A) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv).



Kuva 6. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:sta

Voimassa on myös Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe, joka on hyväksytty maakuntahallituksessa 13.6.2022. Siinä kaava-alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osa-aluemerkintä Pankakoskelle.

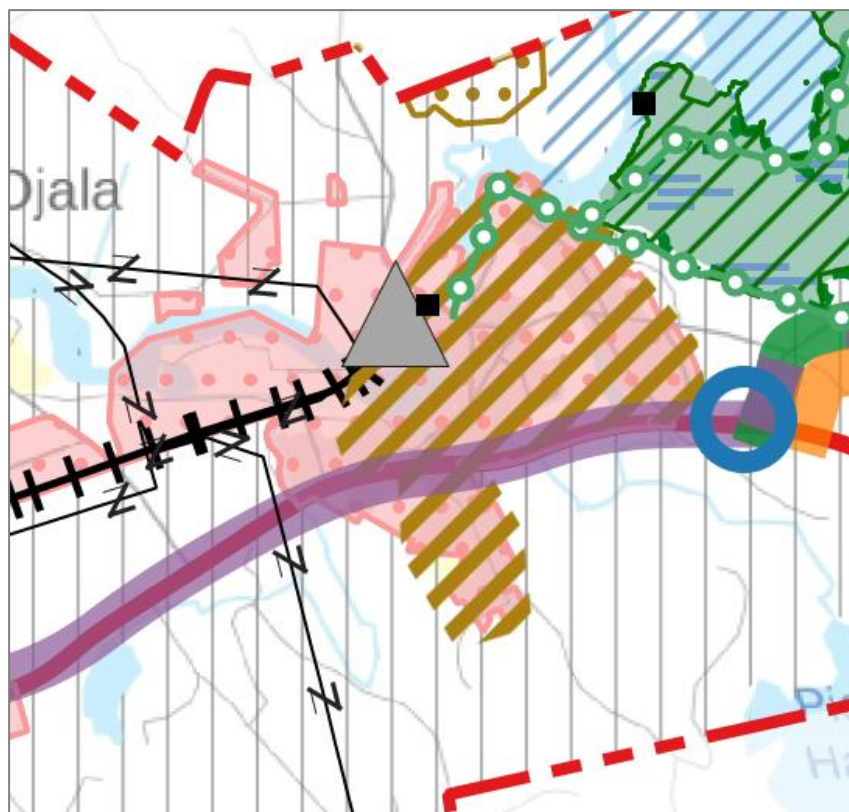
30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

Pohjois-Karjalan maakuntakaava, 2. vaihe on parhaillaan käynnissä. Vaihe-
maakuntakaavassa yhteensovitetään ja yhtenäistetään Heinäveden aluetta
koskevat Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnot osaksi Pohjois-Karjalan
maakuntakaavaa 2040. 2. vaihemaakuntakaavaluonnos ja siihen liittyvä val-
misteluaineisto oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja -asetuksen 30 §:n
mukaisesti julkisesti nähtävillä 21.12.2022 — 31.1.2023.

Maakuntahallitus on kokouksessaan 19.12.2022 § 195 päättänyt tehdä peri-
aatepäätöksen Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 3. vaiheen käynnistä-
miseksi. Kaavan pääteemoina ovat sähkönsiirtoverkot, uusiutuva energia (eri-
tyisesti tuulivoimaja aurinkopuistot), maisema-alueet, pohjavesialueet sekä
mineraalipotentialiset alueet. Maakuntakaavan aikataulu, käsiteltävät maan-
käyttömuodot ja vuorovaikutus määritellään tarkemmin erikseen laadittavan
osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

Yleiskaava

Pankakosken alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 28.6.2021 § 84 hy-
väksymä Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+ ohjaavana yleiskaa-
vana, joka ohjaa oikeusvaikutteisena kaavana suoraan asemakaavojen muut-
tamista. Kaavamerkintöinä alueelle on osoitettu Lieksan keskustataajaman
osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue sekä RKY-alue.





Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

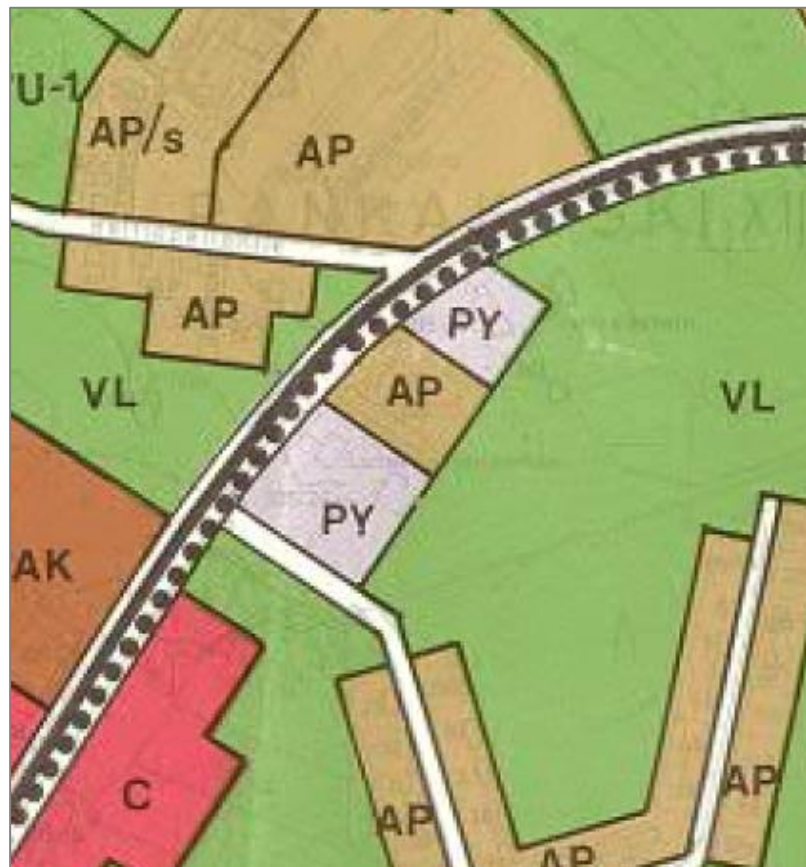
Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alue Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan ohjaamalla tavalla. Alueella sijaitsevat keskeiset teollisuus- ja työpaikka-alueet sekä palvelut. Strategisella yleiskaavalla tuetaan elinkeinoelämän ja yhdyskuntarakenteen kehittymistä.



RKY-alue

Kuva 7. Otteet Lieksa-Ruunaan strategisesta yleiskaavasta 2040+.

Lieksan keskustaajaman alueelle on laadittu 1.12.1986 kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton Lieksan taajamaosayleiskaava. Suunnittelualueella on julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP).



Kuva 8. Ote Lieksan taajamaosayleiskaavasta vuodelta 1986.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Alvar Aallon 18.12.1965 Pohjois-Karjalan lääninhallituksen vahvistama asemakaava, joka on laadittu rakennuskaava. Rakennuskaavassa alue koostuu kirkkojen ja muiden srk:n rakennusten korttelialueesta (YK), hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YH) sekä sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS).



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alue on jaettu kolmeen kortteliin, joissa jokaisen kerroslukuna on II. Rakennusoikeutta on osoitettu YK-korttelialueelle 1500 k-m², YH-korttelialueelle 1150 k-m² ja YS-korttelialueelle 600 k-m².

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 1:2000 mittakaavaan.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Alueella ei ole rekisteröityjä luontoarvoja tai havaintoja uhanalaisista lajeista. Lieksan keskustataajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä Sweco Oy laati Luontoselvityksen 28.11.2018, missä Y-kortteli 5:n alueelta tai läheisyydestä ei löytynyt arvokkaita luontokohteita tai eliöitä.

Pankakosken kulttuuriympäristön hoito-ohjelmassa (Lieksan kaupunki, 1995) on määritelty mm. asemakaavamuutosalueen rakentamistapaohjeet.

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

Lieksan seurakunta on myymässä entistä pappilan rakennusta ja on hakenut asemakaavan muutosta (13.12.2021) omistamalleen YK-kortteliin. Hakemuksessa haetaan tonttijaon muutosta seurakunnan tontille, niin että se jaettaisiin kahteen osaa.

Vanha pappila tulisi noin 2500 m² tontille ja jäljelle jäävä alue tontista tulisi oma kiinteistönsä. Pappilan tontille sijoittuisi pappilan rakennus (n. 510 k-m²). Toiselle suuremmalle tontille ei tulisi olenkaan rakennusoikeutta, vaan siitä tulee lähivirkistysalue. Tälle puretun työkeskuksen tontille on rakennettu Kut-sukellot muistomerkki. Sen luo menevä pihatie on pyydetty lisäämään kevyenliikenteenreittinä puretun kirkon kiinteistölle. Rakennuksen myyminen tapahtuu ehdotusvaiheen jälkeen. Myyminen hyväksytään kirkkohallituksessa.

JPT-Cargo Oy on hakenut kaavamuutosta (10.3.2023) omistamalleen tontilleen Pankakoskentie 13. Siinä on haettu korttelin käyttötarkoituksen muutosta nykykäytön mukaiseksi, eli sallimaan majoitusrakennusten sijoittamisen. Lisäksi kohteen rakennusoikeuden määrää lisätään.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Lieksan seurakunnan hakemuksesta ja kaa Pankakosken 5-korttelissa sijaitseva puretun Pankakosken työkeskuksen tontti kahdeksi tontiksi. Ns. entisen pappilan rakennukselle (rivitalo) osoitetaan oma tontti, ja sille tulee olla rakennusoikeutta 510 k-m² eli rivitalon kerrosalan verran. Loput seurakunnan maa-alueesta jää lähivirkistysalueeksi. Tämän kaavamuutoshakemuksen myötä Lieksan kaupungilla on herännyt tarve päivittää kortteli 5 pohjoisimman tontin maankäyttötarkoituksen asuinrakennus korttelialueeksi sekä päivittää sen rakennusoikeus olemassa olevien rakennusten kerrosoikeutta mukaiseksi. Lisäksi keskimmäisen tontin maanomistaja on hakenut kaavamuutosta omalle tontilleen. Tontin maankäyttötarkoitus muuttuisi mahdollistamaan liike- ja asuintoimintojen sijoittamisen. Jotta liiketoimintaa voitaisiin kehittää alueelle entistä enemmän, tontti tarvitsee lisärakennusoikeutta.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyötä on esitetty 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksissa. Asemakaavamuutos on käynnistetty vuonna 2022 perustietojen keräämisellä ja selvityksillä. Asemakaavamuutoksesta ja sen vireilletulosta ja nähtäville panosta on päätetty kaupunginhallituksessa 6.4.2023 § ____.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus pidetään nähtävillä 6.4.–27.4.2023.

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:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pankakosken asukasyhdistys ry
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Digita Oy
- Pielisen tietoverkko-osuuskunta

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

- Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta)
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos
- 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 oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on päivittää maankäyttötarkoituksia niin, että alueelle voi sijoittaa asuin- ja liikerakennuksia sekä virkistystä. Näin kaavalla vastataan paremmin maankäytön nykyisiin ja tulevaisuuden tarpeisiin.

Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitettiin vuoden 2022 aikana. Kaupungin arvoiksi linjattiin positiivisuus, yhteistyö ja johtajuus. Menestyksen kärkiksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito. Nämä kohdistuvat kaava-alueelle niin, kaavamuutoksella sallitaan asuin ja liikerakentaminen. Nämä tukevat yritystoimintaa ja toimeliaisuutta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue on valmiiksi rakennettua. On tärkeä, että rakentaminen on mahdollista alueen tonteille tulevaisuudessakin. Alueella on ennestään 3 tonttia, joista pohjoisimman ja keskimmäinen tonttijakoa ei muuteta. Näiden tonttien pinta-ala, maasto ja tonttitehokkuus mahdollistavat rakennusoikeuden kasvattamisen. Maaperän korkeus mahdollistaa hyvin rakentamisen kortteliin.

Eteläisin tontti on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi. Eteläisessä

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

kiinteistöstä Lieksan seurakunnan ns. pappilan rakennus on ollut myynnissä. Siitä on tuloillaan kauppa, kunhan kaavamuutos saadaan etenemään. Samalta tontilta on purettu Pankakosken kirkkona toiminut työkeskuksen rakennus. Käyttötarkoitus muuttuu jokaisen tontin kohdalla. Kaavamuutosalueen ympäristö on metsää, joten seurakunnan puretun rakennuksen alue muuttuu lähivirkistysalueeksi lähiympäristön metsään mukautuen. Seurakunnalla ei ole suunnitelmia rakentaa uusia rakennuksia maa-alueelleen. Alueella sijaitsee Kutsukellot muistomerkki, joka soveltuu hyvin lähivirkistysalueen toimintoihin. Pappilan talo osoitetaan omalle tontille.

Keskimmäisellä tontilla toimii Majoitus Pankakoski, jonka pyörittää majoitusliiketoimintaa viidessä rivitalomaisessa rakennuksessa. Niistä 2 on huonokuntoisia, ja omistaja varautuu niiden purkamiseen. Ne saatetaan korvata yhdellä suuremmalla rakennuksella. Tähän tarvitaan lisärakennusoikeutta, sillä olemassa oleva rakennusoikeus on jo käytetty.

Pohjoisin tontti on kaupungin omistuksessa, ja siinä sijaitsee rivitalomainen rakennus. Aiemmin rakennus on ollut Pankakosken terveysasemana, mutta sittemmin se on muutettu asuinkäyttöön. Tontin rakennusoikeus päivitetään siinä olevien rakennusten kerrosalan määrää mukaillen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa Y-kortteli 5 alue on osa RKY- sekä taajamatoimintojen aluetta. Nämä tulee huomioida asemakaavoituksessa.

Kaavamuutos peilaa osittain Lieksan taajamaosayleiskaavaa ja Lieksa-Ruunaa strategista yleiskaavaa 2040+.

Kaavamuutokselle on tarve, koska ns. Pankakosken pappilan rakennus on ollut myynnissä. Seurakunnan tavoite on hyväksyä kauppa vasta kun kaavamuutos on edennyt riittävästi. Sen vuoksi Lieksan seurakunta on hakenut kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle. Siinä on pyydetty, että seurakunnan tontti jaettaisiin kahdeksi kiinteistöksi. Ns. pappilan tontti olisi n. 2500 m² kokoinen, jossa sijaitsisi n. 510 k-m² kokoinen pappilan rakennus. Loput seurakunnan tontista, jolta on purettu Pankakosken työkeskus, muodostaisi lähivirkistysalueen. Tällä sijaitsee kirkon muistomerkki, kutsukellot. Muistomerkin luo päästään polkua pitkin. Se alkaa Kirkkomutkasta ja päättyy puretun rakennuksen aukiolle.

Myös keskimmäisen tontin omistaja, JPT-Cargo Oy, on hakenut kaavamuutosta. Hakemuksessa on haettu käyttötarkoituksen muutosta niin, että liikerrakennusten ja asuintoimintojen sijoittaminen on sallittua ja rakennusoikeus kasvaa. Tontilla harjoitetaan nykyään majoitustoimintaa. Kaavamuutoksen myötä tontilla on mahdollista harjoittaa liiketoimintaa, jossa toiminnan pyörittämiseen tarvitaan liiketilarakennuksia. Kaavamuutoksen myötä tontin maankäyttö on nykyisen toiminnan mukaista. Rakennusoikeuden määrän kasvulle on tarvetta, mutta suurin sallittu kerrosluku säilyy II:na. Maanomistaja suunnittelee rakennuskannalle muutoksia.

Voimassa olevassa Pankakosken rakennuskaavassa ei ole sitovaa tonttijakoa eikä tonttinumeroita. Tähän kaavamuutokseen tulee sitova tonttijako, ja sen myötä tonteille tulee numerot. Tässä käytetään numeroita 1-3.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava perustuu luvussa 2 esitettyihin alueen ominaisuuksiin ja luvussa 3 esitettyihin tavoitteisiin. Kokonaispinta-ala kaavamuutosalueelle on noin 2,1 ha ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 3410 k-m². Kaavalla muodostuu sitova tonttijako, jossa on mukana myös yksi uusi tontti.

4.2 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala vanha m ²	Pinta-ala m ² uusi	Kerrosala k-m ² vanha	Kerrosala k-m ² uusi
A		5799		800
AP		2497		550
AL		6848		2060
YS	5799		600	
YH	6848		1150	
YK	8576		1500	
VL		6079		
YHTEENSÄ	21223	21223	3250	3410

4.2.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

A Asuinrakennusten korttelialue

Alue on varattu asuinrakennuksille. Pinta-alaa korttelialueella on yhteensä 5799 m² ja rakennusoikeutta 800 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Kortteli sijoittuu tontille 3. Tontti on ennestään rakennettu, ja siinä sijaitsee rivitalomainen asuinrakennus. Alue oli aiemmin sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Korttelialue on osin rakennettu. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 200 k-m² kaavamuutoksen myötä myötäillen olemassa olevien rakennusten kerrosalaa.

AP Asuinpienalojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erilisiä pientaloja asumistarkoitukseen. Korttelialueen pinta-ala on 2497 m², ja rakennusoikeutta 550 m². Tällä kaavamuutoksella muodostuu uusi tontti 1. Enimmäiskerrosluku on II. Tontilla on jo ennestään asuinkäytössä oleva rakennus. Korttelialue on ollut osa kirkkojen ja muiden seurakunnan rakennusten korttelialuetta (YK). Korttelialue on rakennettu.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Korttelialueen pinta-ala on 6848 m² ja rakennusoikeutta 2060 k-m². Rakennusoikeuden määrä vastaa n. tehokkuusluku 0.30. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialue on tontilla 2. Alueella sijaitsee ennestään kaupallisten palveluiden käytössä olevia rivitalorakennuksia, joissa harjoitetaan majoitusliiketoimintaa. Korttelialue on ollut aiemmin hallinnon- ja virastorakennusten korttelialue (YH). Kaavamuutos sallii toimistorakennusten sijoittamisen korttelissa. Korttelialue on rakennettu. Rakennusoikeus kasvaa 910 k-m² kaavamuutoksen myötä.

VL Lähivirkistysalue

Alue on varattu virkistyskyselle. Se on muodostettu kirkkojen ja muiden seurakunnan rakennusten korttelialueen (YK) osasta, josta on purettu työkeskus.

Tälle alueelle jää loput seurakunnan maasta. Alueelle on rakennettu Kutsukellot muistomerkki, ja sen luokse pääsee Kirkkomutkasta polkua pitkin. Polku on merkitty kaavaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana, jossa huoltoajo on sallittua. Pinta-alaa VL-alueella on 6079 m².

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen kaavaratkaisuna ovat merkittäviä:

- Käyttötarkoitukset muuttuvat kaikilla korttelialueilla eli YS, YK ja YH. Syynä maankäyttötarkoituksen muuttumiselle on, että korttelin maankäyttötarkoitukset eivät vastaa alueen nykykäyttöä. Niinpä korttelialueet päivitetään nykyisen ja tulevan käytön mukaiseksi. YS korttelialue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). YH-korttelialue muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YK-korttelialue muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Näin mahdollistetaan asumisen, liiketoiminnan ja virkistyksen harjoittaminen kaavamuuotosalueella. YK-korttelialueesta enemmistö muuttuu lähivirkistysalueeksi (VL).
- AP-korttelialueelle tontti on uusi, missä sijaitsee Pankakosken entinen pappilan rakennus. VL-alueelle muodostuu muusta osasta Lieksan seurakunnan tonttia. Kaavamuuotosalueen muiden tonttien pinta-ala ja ulottuvuus säilyy ennallaan. Kaavatontit saavat kaavamuuoksen myötä numerot 1, 2 ja 3. Pienin numero 1 on eteläisimmällä tontilla, ja numerot etenevät numerojärjestyksessä pohjoista kohden. Kaavamuuoksella entinen ohjeellinen tonttijako muuttuu sitovaksi.
- Rakennusoikeuden määrä muuttuu jokaisella tonteilla, mutta yhteensä se kasvaa 160 k-m². Rakennusoikeudeksi tulee AP-korttelialueelle 550 k-m², AL-korttelialueelle 2060 k-m² ja A-korttelialueelle 800 k-m². Vanhoihin kaavamääräyksiin verrattuna rakennusoikeus kasvaa AL- ja A-korttelialueilla. Vastaavasti AP-korttelialueen kohdalla laskee, jos sitä verrataan koko YK-korttelialueen rakennusoikeuteen. AP-korttelialue on osa vanhaa YK-korttelialuetta. Kaiken kaikkiaan rakennusoikeutta osoitetaan 3410 k-m². Jokaiselle korttelialueelle saa rakentaa enintään 2-kerroksia rakennuksia. Samat kerrosluvut ovat rakennuskaavassakin. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy korttelissa, koska kortteli ei laajene vaan pienenee. Toki rakennusoikeudenkin kasvu vaikuttaa tiivistymiseen.
- Rakennusala muuttuu kaikissa korttelialueissa. Pohjoisimman ja keskimmäisen korttelialueen kohdalla rakennusala kasvaa. Rakennusala kattaa lähes koko kaavatonttien alueen. Näin on mahdollista rakentaa laajemmalle alueelle. Tämä tarkoittaa istutetun alueen kutistumista. Kaavamuuoksen myötä ohjeelliset rakennusalat poistuvat, ja rakennuksien sijoittamisesta tulee entistä vapaampaa. Samalla mahdollistetaan kortteleissa olevien toimintojen mahtuminen rakennusalalle. Aiemmin mm. keskimmäisen korttelialueen kohdalla autojen pysäköintialue on ulottunut istutetulle alueelle.
- Autopaikoille ja polkupyöräpysäköinnille on asetettu kaavamääräykset 2–4.

Kaava-alueella on ennestään sähkö-, vesi- ja viemäriverkko, johon kiinteistöt ovat liittyneet tai tulevat liittymään. Jokaiselle korttelille sijoittuu johdoille varattu alue Pankakoskentien viereiselle alueelle siihen kohtaan, joissa nämä

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

johdot sijaitsevat ennestään. Lisäksi ainakin AL-korttelialueella on huleve-sijoitoja. Hulevesien käsittelylle on säädetty kaavamääräykset 5–6.

Alueen lähivirkistysalueelta (VL) on purettu Pankakosken työkeskus. VL-alueella sijaitsee Kutsukellot-muistomerkki, jonka luo pääsee Kirkkomutkan ka-tualueen reunasta alkavalle yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua alueen osaa, jossa huoltoajo on sallittua (pp/h) pitkin. Polku sijaitsee lähivirkistysalueelle ja sen sijainti on ohjeellinen. VL-alue mahdollistaa alueen hoidon taa-jama-alueen metsänä tai muuna luontoalueena, eikä näin muistomerkin ympäristöön tarvitse rakentaa puistoa.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat lähinnä maankäyttötarkoituksia muuttavia. Suunnittelualueelle koostuu ennestään YS-, YH- ja YK-korttelialueet korvautuvat asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sallivalla rakentamisella sekä lähivirkistysaluetta. Suurin muutos rakennettuun ympäristöön on kirkkojen ja muiden srk:n rakennusten korttelialueen poistuminen; tilalle tulee virkistysalue, jossa ei ole rakennusoikeutta. Tämä muutos johtuu Pankakosken kirkon purkamisesta, eikä tilalle ole tulossa uutta.

Vaikutus kulttuuriperintöön on alueen erityisominaisuuksia turvaava. Kaava-alue on osa Pankakosken tehdas- ja asuinalueita, jotka kuuluvat valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen joukkoon (RKY). Tämä on osa alueen kulttuuriperintöä. Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilyttämistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. RKY-alueen vaikutus on huomioitu yleisissä määräyksissä. Näitä ominaisuuspiirteitä ovat ruukin ja tehtaan rakennukset ja niiden työväenasunnot 1920-luvulta. Näitä rakennuksia ei ole kaava-alueella. Kaavamuutosalue on kuitenkin osa niiden miljöötä. Näiden alueen ympäristön säilymistä tulisi vaalia, niin että luonnonläheisyys säilyy. Myöskään sinne ei sijoiteta rakennuksia, jotka eivät sovellu jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevaa rakennuskantaa on matalaa ja väljähköä, rakennukset ovat muodoltaan selkeitä sekä väriytysoveltuu hyvin luontoon. Kaava-alueella ei ole muitakaan arvorakennuksia, mutta purettu Pankakosken kirkko oli paikallisesti arvokas kohde.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä. Kaavamuutoksilla vahvistetaan alueen kaupunkikuvan säilyminen luonnonläheisenä rakennettuna taajaman osana, jossa rakennukset ovat matalahkoja pientaloja tai kerrostaloja. Rakennuskaavan kerrosluku säilyy, rakennusoikeus ei kasva merkittävästi. Kuitenkin rakennuskannan on mahdollista tiivistyä hieman tonteilla. Toisaalta rakennusalan pinta-ala muuttuu, ja rakennuksia saa sijoittaa laajemmalle alueelle. Kaavamuutos VL-alueeksi edistää kaava-alueen luonnonläheisyyden säilymistä. Kun rakennusoikeus ei kasva merkittävästi korttelissa, niin tontin puustoa on mahdollista säilyttää. Pankakoskentien viereen on osoitettu istutettava alue, joka on pienempi kuin rakennuskaavassa. Sen pienentäminen vähentää kaavamääräyksillä osoitettujen viheralueiden määrää hieman.

4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla on sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Y-korttelialue 5:n kaavamuutosalue on pääasiassa rakennettua.

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

Kaava-alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta, istutettu alue pienenee sekä rakennusala laajenee. Näiden muutosten myötä piha-alueeksi käytetty alue saattaa pienentyä. Nykyään korttelissa on metsiköitä seurakunnan ja kaupungin tonteilla. Rakennusoikeuden määrän kasvu saattaa vähentää pihan viherympäristöä. Koska rakennusoikeuden määrä kasvaa korttelissa, niin voi yhdyskuntarakenne tiivistyä. Näin ympärillä olevan viheralueet säästyvät ainakin tässä kaavamuutoksessa uusilta korttelialueilta ja olemassa olevien laajennuksilta. Tämä tiivistyminen parantaa lähialueen ekologisuutta.

Kaavan merkittävin positiivinen vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön on uuden lähivirkistysalueen syntyminen puretun työkeskuksen paikoille. Seurakunnalla ei ollut suunnitelmissa sijoittaa uusia rakennuksia alueelle. VL-alue on mahdollista pitää lähion metsänä tai muuna vastaavana vähähoitoisena virkistysalueena, josta ei rakenneta varsinaista puistoa. Alueelle on sijoitettu Kutsukellot-muistomerkki, ja sen ympäristöön ei ole VL-kaavamerkinnällä mahdollistakaan rakennettua puistoa. Alueen kasvi- ja puulajit pysyvät pääasiassa nykyisellään. Keskustaajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin luontoselvitys, jossa käsitti myös Pankakosken alueen. Siitä selvisi, ettei asemakaavamuutosalueelta löytynyt arvokkaita luontotyyppisiä tai suojeltavia lajeja.

4.3.4 Vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja palveluihin

Kaavamuutoksen myötä Y-korttelialueiden maankäyttötarkoitukset muuttuvat monimuotoisen asuin- ja liikerakennuksia salliviksi, mikä mahdollistaa yritysten sijoittumisen AL-korttelialueelle. Asemakaavamerkinnät mahdollistavat myös toimistorakennusten sijoittamisen kortteliin. AL-korttelialueella sijaitsee nykyisin majoitustoimintayritys Majoitus Pankakoski, jonka toiminta on niin ikään kaavamuutoksen mukaisen maankäyttötarkoituksen mukaista. Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusala kasvaa, joka mahdollistaa liiketoiminnan laajentamisen. Lisäksi maankäyttötarkoitus mahdollistaa muunkinlaisen kaupallisen liiketoiminnan harjoittamisen kuin majoittamisen. Toimistorakentamisen mahdollisuudet säilyvät ennallaan. Tämä edesauttaa toimistotyöpaikkojen ja toimistoja edellyttäviä palvelujen syntymistä.

Majoitusliiketoiminnan ja muun liikerakentamisen salliminen korttelissa tuo alueelle vieraita ja lisää liiketoimintaa tuottavia palveluita. Toimistopalveluiden tuottaminen on sallittu kaavamuutoksessakin, toisaalta niille on mahdollista rakentaa lisää toimitilaa korttelialueen rakennusoikeuden kasvamisen myötä.

Kaavamuutoksella on talouteen positiivinen vaikutus, kun rakennusoikeus kasvaa. Se kerryttää hieman nykyistä enemmän kiinteistöveroja yhteiskunnan kassaan. Lisäksi maanomistajilla on helpompi myydä omistamansa tontti yrityksille, yhtiöille ja yksityishenkilöille, koska tontin käyttötarkoitus sallii paremmin yritys- ja/tai asuintoiminnan harjoittamisen. Lisäksi paikallisille palvelua tuoville yrityksille voi tulla lisätuloja, jos asukasluku ja rakentamishankkeiden määrä kasvaa. Alueella infra on pääasiassa jo valmiiksi rakennettua. Kaavahanke ei aiheuta kaupungille ja muille yhdyskuntatekniikan ylläpitäjille ja rakentajille lisäinvestointeja infraan.

4.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalueelle ei osoiteta katu- tai liikennealueita, joten vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Kortteleista tuleva liikenne suuntautuu kaava-alueen viereisille katualueille. Yleisiin palveluihin kohdistuva liikenne katoaa ko-

30.3.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

konaan kaavamuutoksen myötä. Liikenne lisääntyy asuinpaikoille kohdistuvalla liikenteellä. A- ja AL-korttelialueelle voi rakentaa monenlaista asuin- ja liikerakennuksia. Asuin-, liike- ja majoitusrakentaminen lisää liikennettä alueelle.

Kevyeen liikenteeseen kaavamuutoksella on pieni vaikutus. Kaava-alueilla ei sijaitse katualueita. Vaikutukset kohdistuvat kaava-alueen viereiselle kevyenliikenteenväylälle. Nämä liittymät paloittelevat kevyenliikenteen väylän. Toisaalta tonteille on olemassa olevat pihaliittymät, jotka leikkaavat samaa kevyen liikenteen väylää. VL-alueelle on ositettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, missä huoltoajo on sallittua (pp/h). Tässä kohdassa sijaitsee entisen Pankakosken kirkon pihan sisäinen jalankulkureitti. Sen sijainti on ohjeellinen. Tämä mahdollistaa alueen sijoittamisen eri kohtiin. Kimpakyydin kutsupohjainen joukkoliikenne liikennöi Pankakosken alueella. Pankakoskentie 13 edessä on bussipysäkki. Koulukyyti on myös muiden matkustajien käytössä.

VL-alueella sijaitsevaa muistomerkkiä varten on tarpeen olla muutama autopaikka. Nämä paikat sijaitsevan Kirkkomutkan alkupäässä, jossa on ennestään levennys katualueella.

Kaavamuutokseen on osoitettu polkupyöräpysäköintipaikoille ja autopaikoille mitoitukset ja kaavamääräykset, jotka löytyvät kaavamääräyksissä 2–4. Kaavamuutokseen ei ole osoitettu erillistä kohtaa autojen pysäköintiä varten, mutta tonteilla on jo omat paikkansa autojen säilytykseen.

4.3.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa sosiaalisiin oloihin moninaisesti. Positiivinen vaikutus on, että korttelissa sallitaan asuminen. Nämä muutokset mahdollistavat rakennusten asuinkäytön ja mahdollistaa Pankakosken asukasluvun hienoisen kasvamisen. Liiketilojen rakentamisen salliminen saattaa korjata liiketoiminnan monipuolistumisen. AL-korttelissa sijaitsee majoitustoimintaa tarjoava yritys, jonka tontin maankäyttötarkoituksen muuttaminen ja lisärakennusoikeus mahdollistavat liiketoiminnan parantamisen. Tämä mahdollistaa alueen sosiaalisen ympäristön elävöitymisen vierailijoilla. AL-korttelialueella on mahdollista harjoittaa toimistopalveluita ja muunkinlaista liiketoimintaa kuin majoittumista. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta väestörakenteeseen.

4.3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Yritysvaikutusten arviointi: Asemakaavamuutos mahdollistaa alueella toimivien yritysten kehityksen sekä luo mahdollisuuksia monipuolisemmalle yritystoiminnalle.

Vaikutukset kaupungin strategioihin: Kaavahanke on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen.

Oikeudelliset vaikutukset:

- Alueen kiinteistöjaotus muuttuu.
- Korttelialueen rakentamiseen ei tarvita poikkeamislupamenettelyä, kun maanomistus/tontit ovat kaavan mukaisia.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamishankkeita ei ole ajoitettu. Asemakaavamuutoksella todetaan nykytilanne. Alueella toimii majoituspalveluja tarjoava yritys ja alue on osittain asumiskäytössä.

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

PANKAKOSKEN Y-KORTTELI 5**LIITE 2****Asemakaavan muutos, Pankakosken (13.) kaupunginosa****OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA**

Asemakaavan muutos koskee Pankakoskentie 11, 13 ja 15 alueita.



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnittelutehtävä

Kaavatyö on aloitettu Lieksan seurakuntien kaavamuutoshakemuksesta. Seurakunnan tontilla on ollut myytävänä rivitalorakennus, ns. Pankakosken pappila. Tämä rakennus on tarkoitus osoittaa omalle tontille ja korttelialueeksi, ja sen käyttötarkoitus muuttuu asumisen mahdollistavaksi korttelialueeksi. Seurakunnan työkeskus on purettu vuonna 2022. Tämä purettu rakennus sijoittui lopulle seurakunnan maa-alueelle, joka osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Keskimmäisen tontin maanomistaja JPT-Cargo Oy on hakenut kaavamuutosta tonttiinsa. Korttelialueen maankäyttötarkoitus tulee muuttu-

LIEKSAN KAUPUNKI

maan nykyisen maankäytön mukaiseksi, eli liiketilojen ja asumisen sallivaksi. Lisäksi rakennusoikeutta päivitetään niin, että sen määrä kasvaa. Korttelin pohjoisimmalla osalla sijaitsee entinen Pankakosken terveystalon rakennus, joka on nykyisin asuinkäytössä. Tämä korttelialue päivitetään käytön mukaiseksi asumisen mahdollistavaksi. Tämä rakennusoikeus päivitetään vastaamaan tontilla olevien rakennusten kerrosalaa. Kaavatyöstä on ilmoitettu vuosien 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Tällainen on Pankakosken tehdas- ja asuntoalueen valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY). Koko kaavamuutosalue on osa kyseistä aluetta.

Maakuntakaava

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 23.11.2020. Alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: taajamatoimintojen kehittämisen kohdealue (ts), taajamatoimintojen alue (A) ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/kv).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Siinä Pankakosken alueella on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osa-aluemerkintä.

Lieksan taajamaosayleiskaava

Lieksan keskustaajaman alueelle on laadittu 1.12.1986 kaupunginvaltuuston vahvistama oikeusvaikutukseton Lieksan taajamaosayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palveluiden ja hallinnon alue (PY) ja pientaloavaltainen asuntoalue (AP).

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Lieksan keskustaajaman oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta tuli vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 5.2.2018 § 45. Kaavaluonnoksessa asemakaavan muutosalue osoitettiin taajama-alueeksi (A), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Pankakosken alue poistettiin osayleiskaavasta sen ehdotusvaiheessa, koska Pankakosken alueen kaavaratkaisut eivät olisi valmistuneet tavoiteajassa mm. viranomaisen vaatimien kulttuurihistoriallisten lisäselvitysten johdosta. Lieksan kaupunginhallitus päätti 16.5.2022 § 171 lopettaa Pankakosken osayleiskaavan laatimisen.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+

Kaava-alueella on voimassa Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+, joka hyväksyttiin 28.6.2021 § 84 kaupunginvaltuustossa. Kaavassa asemakaavamuutosalueen osa on Lieksan keskustataajaman osayleiskaava- ja asemakaava-alue sekä RKY-alue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Alvar Aallon rakennuskaava vuodelta 1964. Näissä on alueelle osoitettuna seuraavia korttelialueita: kirkkojen ja muiden srk:n rakennusten

korttelialue (YK), hallinnon- ja virastorakennusten korttelialue (YH) sekä sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).

Rakennusjärjestys

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

Lieksan seurakunta on purkanut Pankakosken työkeskusrakennuksen vuonna 2021, ja myynyt säilytetyn pienemmän pappilarakennuksen yksityishenkilölle. Seurakunta on hakenut 13.12.2021 tontilleen kaavamuutosta. Siinä seurakunnan tontti jaetaan kahtia ja pienemmälle osalle osoitetaan rakennusoikeutta. Suuremmalle puolelle ei osoiteta rakennusoikeutta.

JPT-Cargo Oy omistaa keskimmäisen tontin, ja on hakenut kaavamuutosta 10.3.2023. Siinä on haettu korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta nykykäytön mukaiseksi, eli liiketoiminnan ja asumisen sallivaksi. Tontin rakennuksissa harjoitetaan majoitusliiketoimintaa. Lisäksi rakennusoikeuden määrää kasvatetaan.

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 ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pankakosken asukasyhdistys ry, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Digita Oy ja Pielisen tietoverkko-osuuskunta.

Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt: Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Ympäristönsuojelu, Rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavan valmistelu

Kaikissa nähtävilläpitovaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhalitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitöiden yhteydessä.

- Kaava tulee vireille ja nähtäville **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla sekä kaavaluonnoksena**, josta on mahdollista antaa mielipiteensä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää muistutus. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja niiltä keskeisiltä osallisilta, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuun 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 naapureille kirjeellä ja 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/vireilla-olevat-kaavatyt>

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo (OAS ja kaavaluonnos)	kevät 2023
Kaavaehdotusvaihe	kesä-syky 2023
Kaavan hyväksyminen	syky-talvi 2023

Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, elinvoimapaalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi

Käyntiosoite
Postiosoite

Pielisentie 3
PL 41, 81700 Lieksa

Palaute

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

Lisätietoja

Maankäyttösunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 417
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen, puh 040 1044 793
sähköposti: maria.hyvarinen@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 aloituskokous. 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 ulkopaiikkuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset.
HYVÄKSYMINEN	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.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupungin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
VALITTAMINEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.