

**ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO, PANKAKOSKEN Y-KORTTELI 5  
Pankakosken (13) kaupunginosa****KAAVASELOSTUS**

Ilmakuva kaavamutosalueesta kaava-alueen likimääräisellä rajauksella

**KÄSITTELYVAIHEET**

<b>Vireilletulo</b>	<b>6.4.2023</b>
<b>Luonnos nähtävillä</b>	<b>6.4. – 27.4.2023</b>
<b>Ehdotus nähtävillä</b>	<b>8.6.–10.7.2023</b>
<b>Kaavan hyväksyminen:</b>	
<b>KH</b>	
<b>KV</b>	
<b>Lainvoima</b>	

**Sisällysluettelo**

<b>1. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
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 .....	9
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-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
<b>3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
3.1 Asemakaavan tarve .....	15
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset.....	16
3.3 Osallistuminen ja osalliset.....	16
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....	17
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet .....	17
<b>4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS.....</b>	<b>18</b>
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Aluevaraukset.....	19
4.2.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus .....	19
4.3 Kaavan vaikutukset.....	20
4.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	20
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 .....	20
4.3.5 Vaikutukset liikenteeseen .....	20
4.3.6 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen .....	20
4.3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset.....	20
<b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>20</b>

5.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta .....20

## LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotukseen)

1. Kaavaehdotuskartta, päiväys 1.6.2023
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 30.3.2023
3. Palauteportti luonnosvaiheeseen, päiväys 1.6.2023

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

**ASEMAKAAVAN MUUTOS,  
PANKAKOSKEN Y-KORTTELI 5 SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO****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 virkistysalue.  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	1.6.2023  Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen

## 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 korttelia 5.

Kaava-alueen maankäyttötarkoituksia, rakennusoikeuden määrää ja tonttijaotusta tarkastellaan. Lieksan seurakunnan tontilta on purettu seurakunnan työkeskus, ja asuinkäytössä oleva pappilan rakennusta on ollut myynnissä. Ennen kun kauppa hyväksytään kirkkovaltuustossa, on kaavamuuos hyväksyttävä kaupunginvaltuustossa. Pappilan rakennus osoitetaan omalle tontille, ja lopusta seurakunnan tontin osasta muodostetaan lähivirkistysalue. Keskimäisellä tontilla sijaitsee majoitusalan yritys, Pankakoski majoitus. Sen omistaja JPT-Cargo on hakenut tontin kaavamuuososta niin, että tontin maankäyttötarkoitus on nykykäytön mukainen, ja tontille tulee lisää rakennusoikeutta. Nykyisin aluetta käytetään majoitusliiketoimintaa. Pohjoisin tontti on Lieksan kaupungin omistuksessa, joka on nykyisin asuinkäytössä ja kerhotilana. Tässäkin korttelialueen maankäyttötarkoitus päivitetään asuinkorttelialueeksi, nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi. Nykyisessä rakennuksessa 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 julkaistiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 6.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) pidettiin nähtävillä 6.4.–27.4.2023. Kaavasta pyydettiin mm. viranomaislausunnot ja siitä sai jättää mielipiteensä.

#### **Kaavaehdotusvaihe**

Kaavaluonnos on päivitetty ehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 8.6.–10.7.2023. 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 2023.

#### **Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen**

Korttelin tontit ovat rakentuneet. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen rakennusoikeuden lisäämisen tontikohtaisesti.

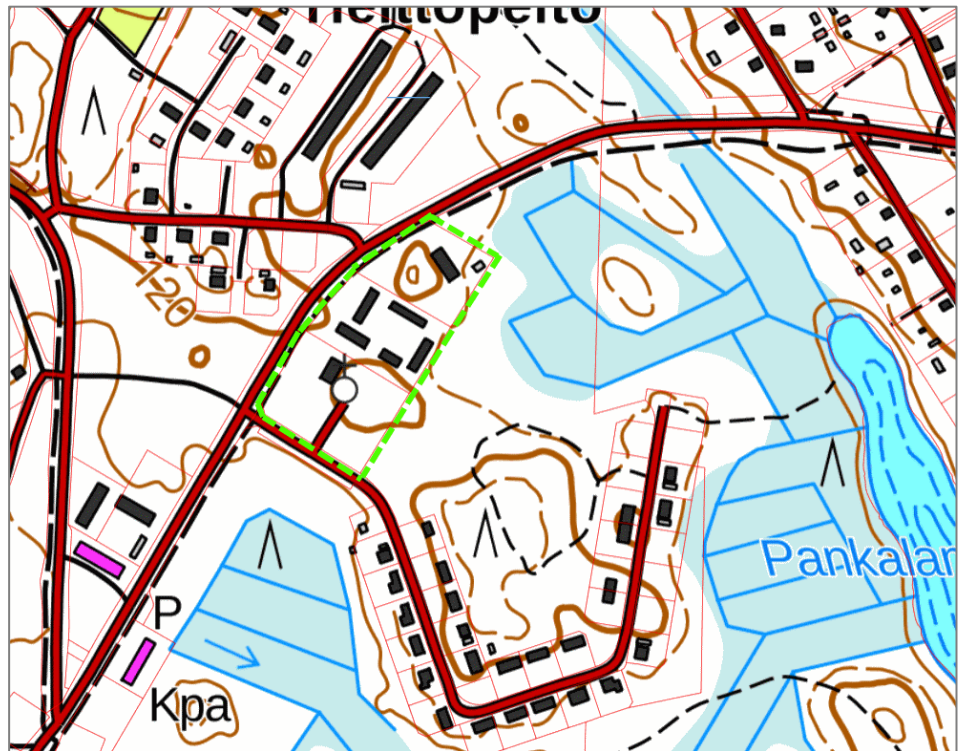
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan 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-m<sup>2</sup>. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty kuvassa 1.

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



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti kartalla

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

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

Kaavamutosalueen rakennetuilla alueilla maaperä on melko tasaista, mutta pieniä mäkiä löytyy. Maanpinnan korkeus Pielisen pinnasta vaihtelee kaavamutosalueen sisällä N2000 +116,20–122,50 metrin välillä. Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamutosalueen kaikilla kolmella tontilla on rakennuksia sekä pysäköinti-alueita ja jätekatoksia. Eteläisimmällä tontilla on Pankakosken pappilana toi-

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

minut 2-kerroksinen rivitalo. Tontilta on purettu Lieksan seurakunnan työkeskus, jossa on toiminut Pankakosken kirkko. Puretun rakennuksen kohdalla on aukio ja Kutsukellot-muistomerkki. Näiden luo pääsee kirkon entistä pihatietä pitkin.



Kuva 2. Pankakosken vanhan pappilan rakennus.

Keskimmäisellä tontilla on viisi yksikerroksista rivitaloa, joissa Majoitus Pankakoski harjoittaa majoitusliiketoimintaa. Pohjoisimmalla tontilla on 2-kerroksinen kaksikerroksinen rivitalo, 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. Kattotyypinä rakennuksissa on tasakatto. Asuinrakennukset on rakennettu 1960–1980-luvuilla. Rakennuksissa on kerrosalaa 157–769 k-m<sup>2</sup>. 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.

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022



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

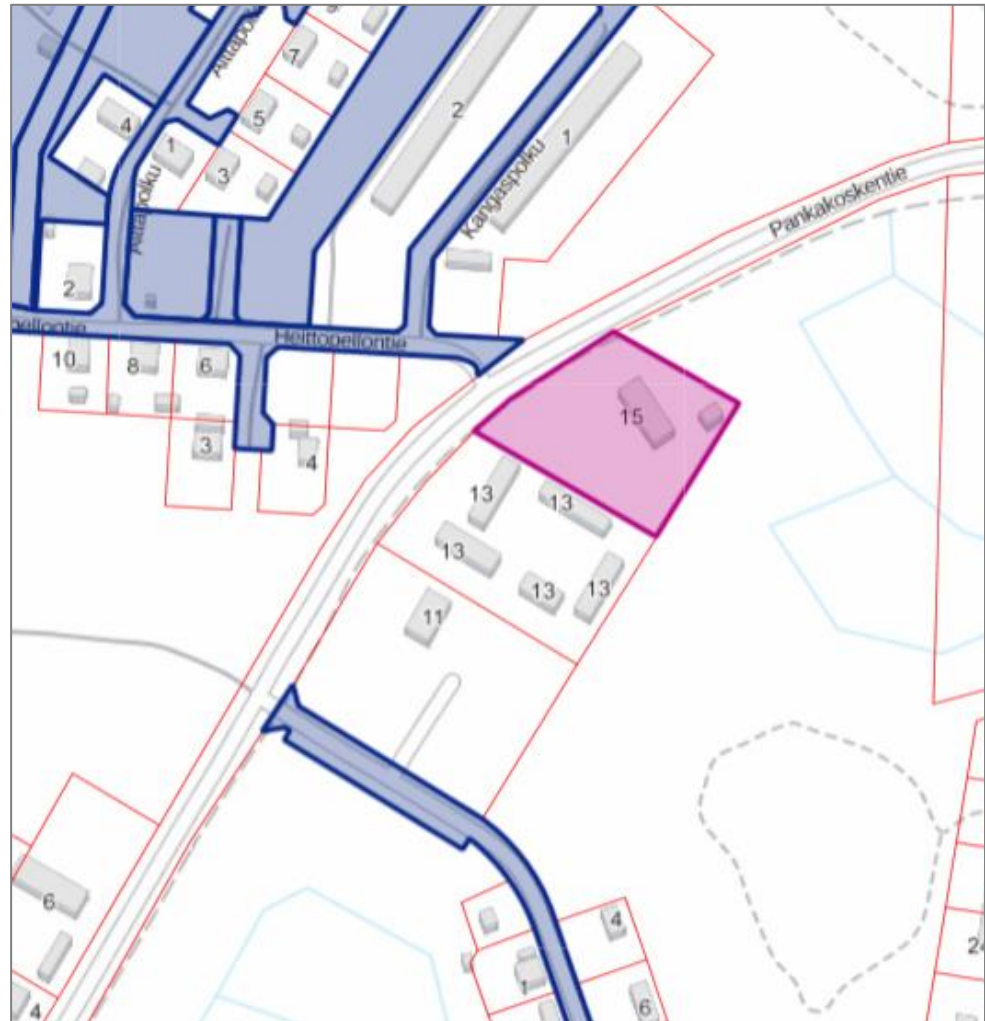


Kuva 4. Pankakoskentie 15:ssä sijaitsee Pankakosken vanhan terveystalon rakennus.



#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistus selviää alla olevasta kaupungin maanomistuskartasta.



Kuva 5. Kaupungin maanomistus lilalla ja sinisellä.

#### 2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalueella 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. Kaava-alueen rakennukset ovat 40–60-vuotiaita, eikä niillä ole erityistä suojeluarvoa.

Alueen on jo pääosin rakentunut, jossa on metsää rakentumattomilla alueilla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemaan ja kaupunkikuvaan.

#### 2.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalueen vieressä ovat Pankakoskentie (yhdistie 15867) länsipuolella ja Kirkkomutka etelässä. Pohjois-Savon ELY-keskus on luovuttanut Pankakoskentien tienpidon Lieksan kaupungille. Pankakoskentiestä tulee asemakaavan mukainen katualue lohkomistoimituksella. Väyläviraston Tieliiikenteen liikennemäärät tilaston mukaan autoliikenteen määrää Pankakoskentiellä oli autoliikennettä 2021 vuonna 485 ajoneuvoa/vrk, josta raskaanliiken-

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

teen osuus oli 11 ajoneuvoa/vrk. Lieksan kaupunki on arvioinut, että Kirkkomutkalla autoliikennettä on n. 39 ajoneuvoa/vrk.



Kuva 6. Väyläviraston tieliikenteen liikennemäärät 2021 kartalla.

Pankakoskelta on koululais- ja Kimppakyytikuljetuksia Lieksan suuntaan. Kevenliikenteen väylä on Pankakoskentien varressa.

### 2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Palvelut sijaitsevat Lieksan kaupungin keskustassa, noin 8 kilometrin päässä. Suunnittelualueella on huoneistohotellyritys, jossa toimii Majoitus Pankakoski. Pankakoskentie 13:ssa. Pankakosken alueen suurin työllistäjä on Pankaboard Oyj:n kartonkitehdas, jossa oli 2021 vuonna n. 160 työntekijää.

### 2.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue on teknisen huollon piirissä. Vesihuoltoverkostosta vastaa Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos. Hulevesiverkosta vastaa Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitos. Sähköverkostosta vastaa PKS Sähkönsiirto Oy. Jätehuollosta vastaa Lieksassa vastaa Jätekuikko Oy.

### 2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueelle ympäristöhäiriöitä tuottavat liikenne ja tehtaan toiminnasta aiheutuvat ympäristöhäiriöt. Näiden toimintojen ympäristöhaitoista merkittävimmät on melu ja liikenteen aiheuttamat päästöt.

## 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.

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

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 7. 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

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osa-aluemerkintä Pankakoskelle.

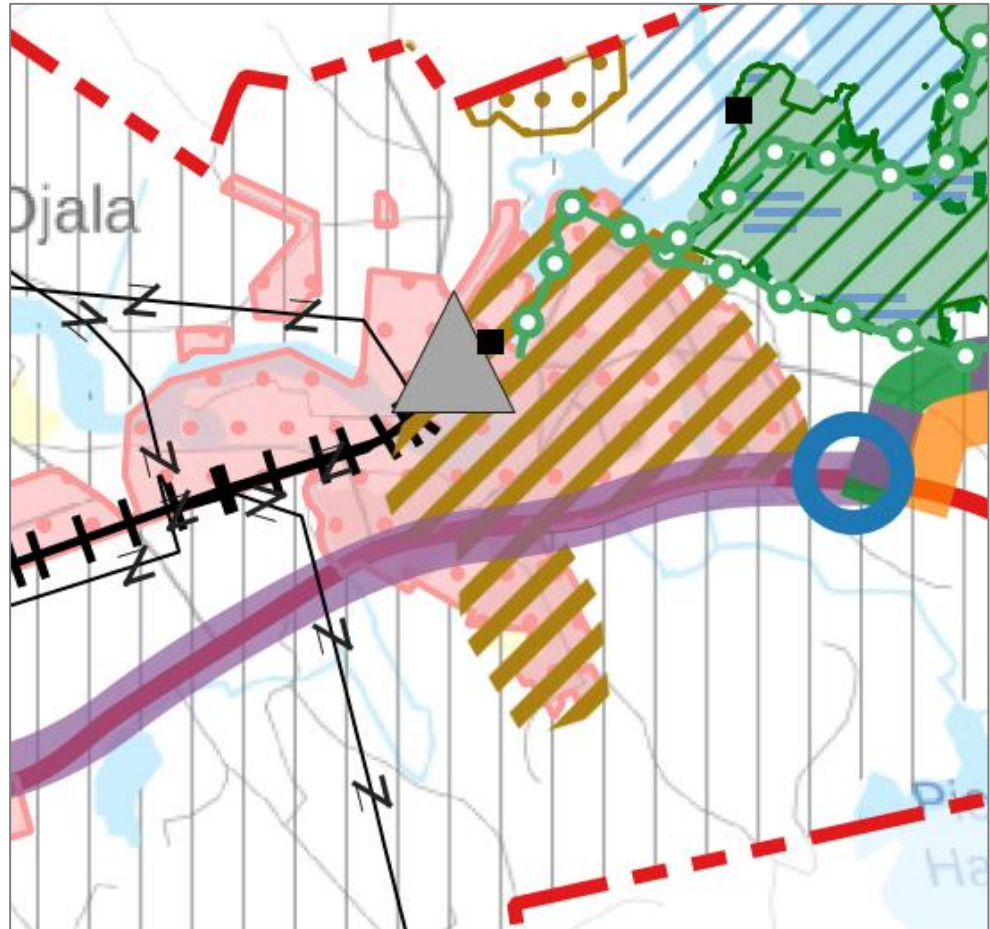
Pohjois-Karjalan maakuntakaava, 2. vaihe on parhaillaan käynnissä. Vaihe-  
maakuntakaavassa yhteensovitetaan ja yhtenäistetään Heinäveden aluetta  
koskevat Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnot osaksi Pohjois-Karjalan  
maakuntakaavaa 2040. 2. vaihemaakuntakaavaluonnos ja siihen liittyvä val-  
misteluaineisto 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.

### **Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+**


Lieksa–Ruunaa strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Lieksan kes-  
kustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävät  
suunnittelutarvealueet, Ruunaan retkeilyalue lähiympäristöineen ja niiden vä-  
liin jäävät alueet Ruunaantien lähiympäristössä sekä valtatie 73 lähiympäris-  
tössä.

Strategisessa yleiskaavassa tarkastellaan alue- ja yhdyskuntarakenteen tee-  
moja laajoina kokonaisuuksina. Lieksa–Ruunaa strategisella yleiskaavalla tar-  
kastellaan suunnittelualueen kehityssuuntia, painopisteitä, verkostoja ja raja-  
pintoja strategisella otteella. Maakuntakaava ohjaa edelleen yksityiskohtai-  
sempaa suunnittelua strategisen yleiskaavan ja muiden yleiskaavojen ohella.



Kuva 8. Ote Lieksa-Ruunaan strategisesta yleiskaavasta 2040+.

Lieksa-Ruunaa strategisessa yleiskaavassa 2040+ alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

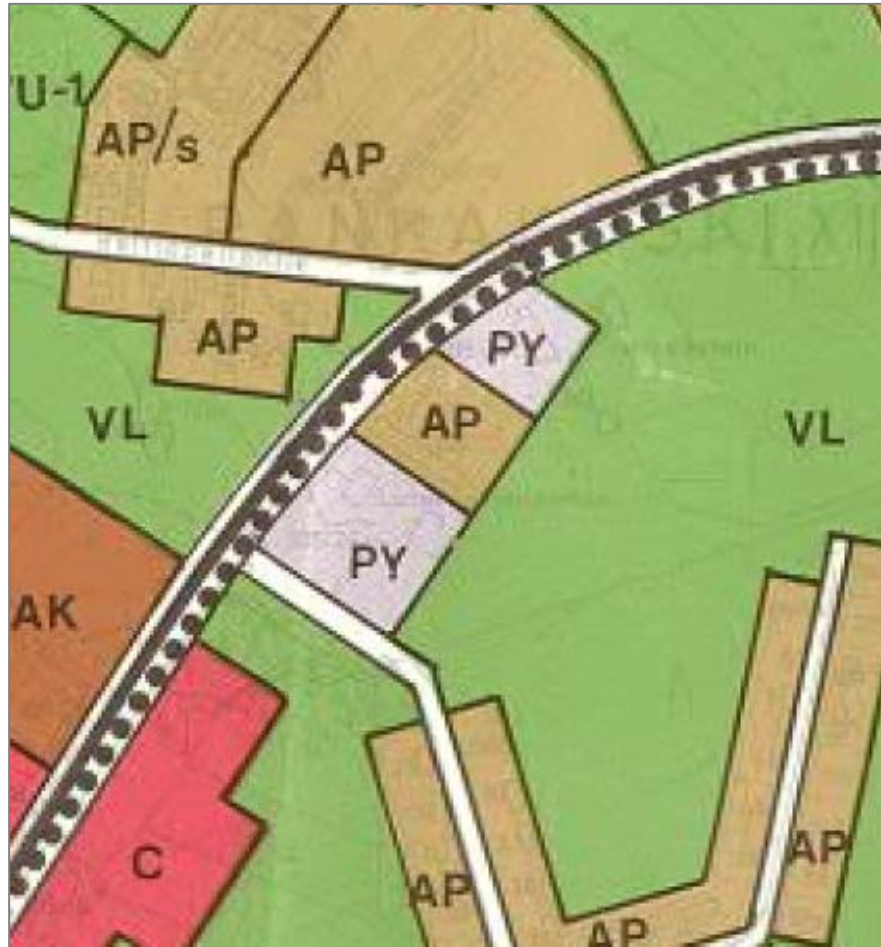
 Lieksan keskustataajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

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

 RKY-alue

### Lieksan taajamaosayleiskaava 1986–2000

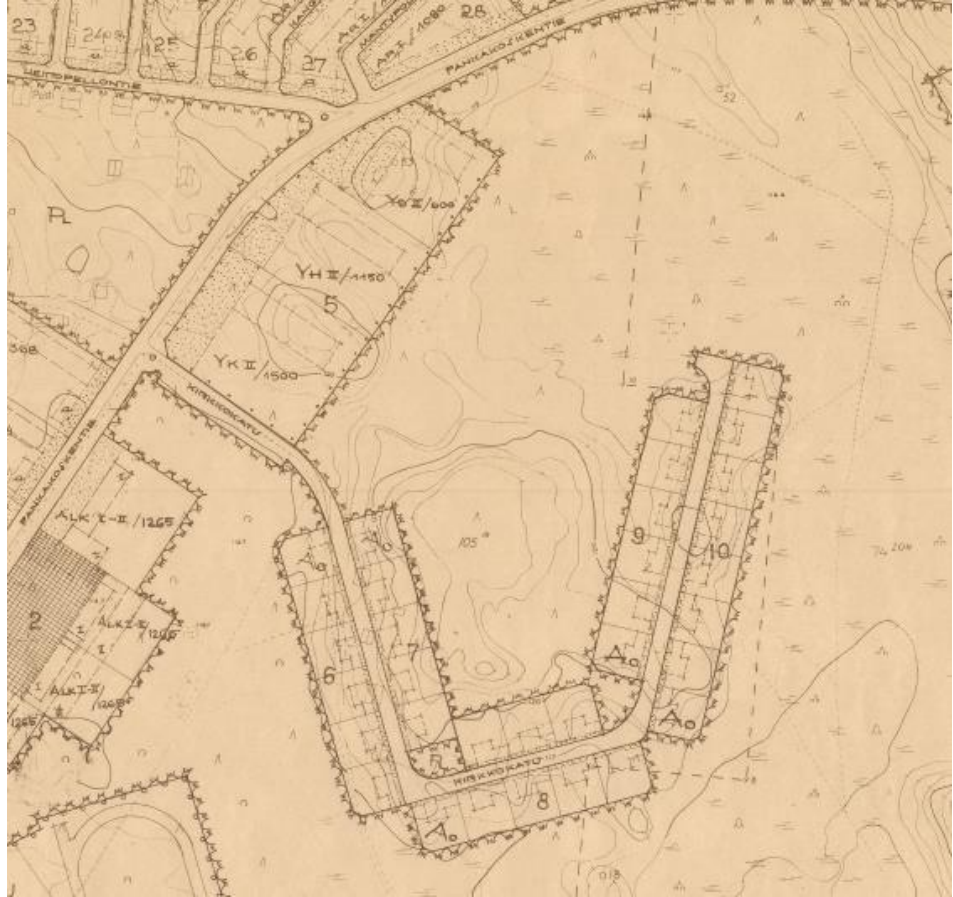
Lieksan keskustataajaman alueelle on laadittu 1.12.1986 kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutukseton Lieksan taajamaosayleiskaava. Suunnittelualueella on julkisten palveluiden ja hallinnon alueet (PY) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP).



Kuva 9. 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 10. Ote Pankakosken rakennuskaavasta.

Alue on jaettu kolmeen kortteliin, joissa jokaisen kerroslukuna on II. Rakennusoikeutta on osoitettu YK-korttelialueelle 1500 k-m<sup>2</sup>, YH-korttelialueelle 1150 k-m<sup>2</sup> ja YS-korttelialueelle 600 k-m<sup>2</sup>.

### **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**

- Pankakosken kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, Harri Kuivalainen 1995
- Lieksan kulttuuriympäristöselvitys, Sweco infra & rail oy 9.8.2021

## **3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavan tarve**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Lieksan seurakunnan hakemuksesta ja-kaa Pankakosken 5-korttelissa sijaitseva puretun Pankakosken työkeskuksen

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

tontti kahdeksi tontiksi. Ns. entisen pappilan rakennukselle (rivitalo) osoitetaan oma tontti, ja sille tulee olla rakennusoikeutta 510 k-m<sup>2</sup> 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 majoitusliiketoimintojen 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 nähtävillä panosta on päätetty kaupunginhallituksessa 3.4.2023 § 132.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus pidettiin nähtävillä 6.4.–27.4.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislausunnot sekä tiedotettiin erikseen naapureita. Viranomaistahot jättivät yhdeksän lausuntoa. Osallisilta tuli kolme mielipidettä.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtävillä asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 5.6.2023 § \_\_. Asiakirjat pidetään nähtävillä 8.6.–10.7.2023. Tänä aikana kaavasta saa jättää muistutuksen. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen naapureita.

### 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-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- 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
- Lieksan Kiinteistöt Oy

### 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 soveltuvien 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 kärjiksi 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. 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 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 purettu 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

1.6.2023, Diaarinro 568/10.02.03.00/2022

rakennus. Aiemmin rakennus on ollut Pankakosken terveysasemana, mutta sittemmin se on muutettu asuinkäyttöön. Tontin rakennusoikeus päivitetään siinä olevien rakennusten kerrosalan määrää mukailleen.

**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-Ruuna 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 m<sup>2</sup> kokoinen, jossa sijaitisi n. 510 k-m<sup>2</sup> 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**

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

Kaavan lähtökohtainen rakenne noudattaa aiempien voimassa olleiden kaavojen perusrakennetta.

Asemakaavan muutos perustuu jo kaavoitettuun alueeseen, jota kehitetään tehokkaampaan ja toimivampaan suuntaan. Tällöin vaihtoehtoja ei ole erikseen tarpeen esittää.

**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-m<sup>2</sup>. Kaavalla muodostuu sitova tonttijako, jossa on mukana myös yksi uusi tontti.

## 4.2 Aluevaraukset

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

## 4.2.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

**A Asuinrakennusten korttelialue**

Alue on varattu asuinrakennuksille. Pinta-alaa korttelialueella on yhteensä 5799 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> kaavamuutoksen myötä myötäillen olemassa olevien rakennusten kerrosalaa.

**AP Asuinpientalojen korttelialue**

Alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erilisiä pientaloja asumistarkoitukseen. Korttelialueen pinta-ala on 2497 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta 550 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 2060 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> kaavamuutoksen myötä.

**VL Lähivirkistysalue**

Alue on varattu virkistykselle. 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. Pankakoskentien viereen on merkitty z-merkinnällä varaus esim. puistomuuntamo varten. Pinta-alaa VL-alueella on 6079 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Korttelialue on rakennettu. Alueelle on jo rakennettu valmiiksi tekninen huolto.

#### 4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Rakennusoikeuden lisääminen tuo vähäisiä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan ei ole. Alue on jo rakennettu. Rakennusoikeuden lisääminen ei muuta kaupunkikuvaa.

Vaikutuksia kulttuuriperintöön ei ole. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kaavaratkaisulla ei ole siihen vaikutuksia.

#### 4.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnon ympäristöön. Alue on rakennettu, joten alueella ei ole luonnontilaisia alueita.

#### 4.3.4 Vaikutukset työllisyyteen, talouteen ja palveluihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia työllisyyteen, talouteen tai palveluihin. Alueella ei ole sellaisia toimintoja eikä kaavaratkaisu tuo vaikutuksia em. asioihin. Majoituspalveluja tarjoava yritys voi lisätä työpaikkojen määrää alueella maltillisesti.

#### 4.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Majoitusliiketoiminta saattaa lisätä liikennettä jonkin verran.

#### 4.3.6 Vaikutukset sosiaaliin oloihin ja väestörakenteeseen

Vaikutuksia sosiaaliin oloihin tai väestörakenteeseen ei ole. Kaava ei tuo alueelle lisää asuinrakentamista.

#### 4.3.7 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

##### **Yritysvaikutusten arviointi:**

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueella toimivan yrityksen kehityksen sekä luo mahdollisuuksia monipuolisemmalle yritystoiminnalle.

##### **Oikeudelliset vaikutukset:**

Rakennusluvut voidaan myöntää suoraan kaavan saatua lainvoiman

## 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.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 422 Lieksa Täyttämispvm 11.05.2023  
Kaavan nimi Pankakosken Y-kortteli 5 asemakaavanmuutos  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 06.04.2023  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,1223 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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	2,1223	100,0	3410	0,16	0,0000	160
A yhteensä	1,5144	71,4	3410	0,23	1,5144	3410
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-2,1223	-3250
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6079	28,6	0		0,6079	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1223</b>	<b>100,0</b>	<b>3410</b>	<b>0,16</b>	<b>0,0000</b>	<b>160</b>
<b>A yhteensä</b>	1,5144	71,4	3410	0,23	1,5144	3410
A	0,5799	38,3	800	0,14	0,5799	800
AP	0,2497	16,5	550	0,22	0,2497	550
AL	0,6848	45,2	2060	0,30	0,6848	2060
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-2,1223	-3250
YH	0,0000		0		-0,6848	-1150
YS	0,0000		0		-0,5799	-600
YK	0,0000		0		-0,8576	-1500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,6079	28,6	0		0,6079	
VL	0,6079	100,0	0		0,6079	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

**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-

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. viranomaisten 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- aluetta sekä RKY- aluetta.

### **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 kaavamutosta. Siinä seurakunnan tontti jaetaan kahtia ja pienemmälle osalle osoitetaan rakennusoikeutta. Suuremmalle puolelle ei osoiteta rakennusoikeutta.

JPT-Cargo Oy omistaa keskimmäisen tontin, ja on hakenut kaavamutosta 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:

**Suunnittelualan 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**

Kaavassa nähtävilläpitovaiheissa päätökset nähtävillä asettamisesta tekee kaupunginhalitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitovaiheiden yhteydessä.

- Kaava tulee vireille ja nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla sekä kaavaluonnoksena**, josta on mahdollista antaa mielipiteensä. Edellä luetuiltuilla 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](mailto: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](http://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-kaavatyot>

### Kaavatyön tavoiteaikataulu

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

### Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, elinvoimapaalvelut, maankäyttö, [www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)

Käyntiosoite  
Postiosoite

Pielisentie 3  
PL 41, 81700 Lieksa

**Palaute**

Lieksan kaupungin kirjaamo  
Pielisentie 3, 81700 Lieksa  
[kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi)

**Lisätietoja**

Maankäyttösunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 417  
sähköposti: [reino.hirvonen@lieksa.fi](mailto:reino.hirvonen@lieksa.fi)

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen, puh 040 1044 793  
sähköposti: [maria.hyvarinen@lieksa.fi](mailto:maria.hyvarinen@lieksa.fi)

**Asemakaavaprosessi**

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
<b>ALOITUS, VIREILLETULO</b>	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.
<b>VALMISTELU (luonnos)</b>	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.
<b>KAVAEHDOTUS</b>	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 maankäyttösopimukset.
<b>HYVÄKSYMINEEN</b>	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.
<b>VALITTAMINEN</b>			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Vastineet Pankakosken Y-kortteli 5 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitel-  
 masta (OAS) ja kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä  
 kaupunginhallituksen 3.4.2023 § 132 päätöksen mukaisesti ajalla 6.4.–  
 27.4.2023.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:  
 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan  
 alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan pelastus-  
 laitos, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Digita Oy, Pielisen tietoverkko-osuus-  
 kunta ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Pankakosken asukasyhdistys ry sekä  
 Lieksan kaupungin elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta),  
 Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita ja kaava-alueen maan-  
 omistajia.

Lausuntonsa jättivät:  
 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon  
 ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan Sähkön-  
 siirto Oy/Enerke Oy, Digita Oy, Telia Finland Oyj, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja  
 Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos.

Osalliset jättivät 3 mielipidettä.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnonantaja	Lausunto	Vastine
Pohjois-Karjalan maakunta- liitto	... Pohjois-Karjalan maakuntalii- tolla ei ole huomautettavaa ase- makaavamuutoksen luonnok- seen.	<a href="#">Merkitään tiedoksi.</a>
Pohjois-Karjalan ELY-keskus	... Suunnittelutyötä ohjaa Lieksa- Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+. Strategisessa yleiskaa- vassa suunnittelualueelle osoite- taan merkintä Lieksan keskustaa- jaman osayleiskaava-alue ja ase- makaava-alue. Merkintään	

	<p>liittyvän määräyksen mukaan merkinnällä pyritään muun ohella osoittamaan yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alueet. Lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan merkintä RKY-alue.</p> <p>Asemakaavamuutoksella muutetaan jo rakennettujen kortteleiden käyttötarkoitusta vastaamaan paremmin nykytilanteen vaatimuksia. Kaavaselostuksessa todetun mukaisesti alueen maankäyttö tiivistyy. RKY-alue on otettu huomioon osoittamalla alue kaavakartalla sekä antamalla aluetta koskevat asianmukaiset kaavamääräykset. Asemakaavamuutoksessa osoitettu ratkaisu on linjassa yleiskaavaratkaisun kanssa. Yleiskaavan ohjauvaikutus on otettu huomioon MRL 42.1 §:n edellyttämällä tavalla.</p> <p>Suunnittelualue oli osa Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan osa-alue C. Osa-alue C poistettiin luonnosvaiheen jälkeen osayleiskaavasta eikä alue näin ollen sisälly hyväksytyyn keskustaajaman osayleiskaavaan Pankakosken alueen osayleiskaavoituksesta on sittemmin luovuttu.</p> <p>Keskustaajaman osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavakartalla suunnittelualue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Käyttötarkoituserkintään oli liitetty merkintä /s, jolla osoitetaan alue, jolla ympäristö säilytetään. Koska keskustaajaman osayleiskaavaa ei ole hyväksytty osa-alueen C osalta, on osa-alue C koskeva kaavamateriaali lähinnä selvitysa-aineiston asemassa. Osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu</p>	
--	--	--

	<p>ratkaisu kuitenkin tukee nyt asemakaavamuutoksessa osoitettua ratkaisua.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksen sisältöön eikä kaavahankkeen selvitystarpeisiin. ELY-keskukselta ei ole tarpeen pyytää kaavan ehdotusvaiheessa lausuntoa, ellei kaavan sisältö ole merkittävästi muuttunut.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
Pohjois-Savon ELY-keskus	<p>ELY-keskus huomauttaa, että Pankakoskentie on siirtynyt Lieksan kaupungin omistamaksi kaduksi 16.12.2022 tehdyllä kadunpitopäätöksellä. Kaavaselostusta on näiltä osin päivitettävä.</p> <p>ELY-keskus myös muistuttaa kaupunkia saattamaan kiinteistötiedot ajan tasalle (lakanneen maantiekiinteistön lohkominen esim. katualueeksi) ...</p>	<p>Kaavaselostukseen kohtaan 2.1.6. Liikenne on lisätty ”Pohjois-Savon ELY-keskus on luovuttanut Pankakoskentie tienpidon Lieksan kaupungille. Pankakoskentiestä tulee asemakaavan mukainen katualue lohkomistomituksella.”</p> <p>Aluetta ei ole lohkottu katukiinteistöksi. Lieksan kaupungin kuntatekniikkaliikelaitoksen vastuulla on katualueiden lohkomisten hakeminen, ja asia etenee sitä kautta.</p>
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.	<p>Kohde on osa Pankakosken tehdas- ja asuntoalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (RKY). Koko kaavamuutosalue on osa kyseistä aluetta. 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.</p> <p>Koko kaava-alueella rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisujen tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirien erityiset arvot säilyvät. Ennen pappilaa tai sen ympäristöä</p>	<p>Lieksan rakennusjärjestyksessä on säädetty: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja maisema-alueisiin kohdistuvien merkittävien toimenpiteiden osalta on pyydettävä museoviranomaisen ja</p>

	<p>muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Alueen suunnittelun lähikohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Alueelle tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Erytystä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.</p>	<p>Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Tarvetta ei ole erikseen asettaa kaavamääräystä museoviranomaisten kuulemiselle rakennuksia ja pihapiiriä rakennettaessa. Kaavamääräyksessä 1 on säädetty riittävästi kulttuuriympäristön kokonaisuuden säilymisturvaamisesta sekä alueelle täydennysrakentamisesta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy</p>	<p>Olemme merkanneet punaisella värillä alueelle tulevan puistomuuntamon, joka tarvitsee kaavaan seuraavan aluevarauksen, -muuntamon suoja-alueen säde on 10 m -etäisyysvaatimus puistomuuntamalla 8 m lähimpään rakennukseen. Mahdollisesti olemassa olevan sähköverkon siirrosta neuvotellaan erikseen. Kaava-alueella sijaitsee myös asiakkaan sähköverkkoa.</p>	<p>Puistomuuntamo varten on merkitty varaus kaavaehdotus karttaan PKSS:n osoittamaan kohtaan.</p>
<p>Lieksan Kehitys Oy LieKe</p>	<p>... 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 korttelia 5.</p>	





	<p>tonttia, vaan sitä lähiympäristöä. En ole suunnitellut omalle tontilleni mitään, joten en nyt osaa sanoa tähän asiaankaan yhtään mitään.</p> <p>Selvennättekö hieman, että mistä on kyse? ...</p>	<p>Mielipide 1 antajaan on oltu yhteydessä, ja kerrottu kaavoitustarkoituksesta ja kaavoitusprosessista. Mielipide 1:n antajalta ei tullut muuta kommenttia.</p>
Mielipide 2	<p>As Oy Lieksan Tehtaanpuistolle tuli liitteenä oleva lausunto- pyyntö. Asunto-osakeyhtiö kysyy, että kun kaavaluonnos on taloyhtiölle ok, niin tarvitseeko silloin mitään lausuntoa tehdä.</p>	<p>Mielipide 2 antajaan on oltu yhteydessä, ja kerrottu että mielipiteen antaminen on vapaaehtoista. Mielipide 2 antajalta ei tullut muita kysymyksiä.</p>
Mielipide 3	<p>... Asunto Oy Pankarivin hallitus kävi kokouksessaan 21.4.2023 läpi Lieksan kaupungin kotisivuilla olevat ko. muutosta koskevat kaava-aineistot.</p> <p>Päätettiin, että Asunto Oy Pankarivillä ei ole huomautettavaa Pankakosken Y-kortteli 5:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>