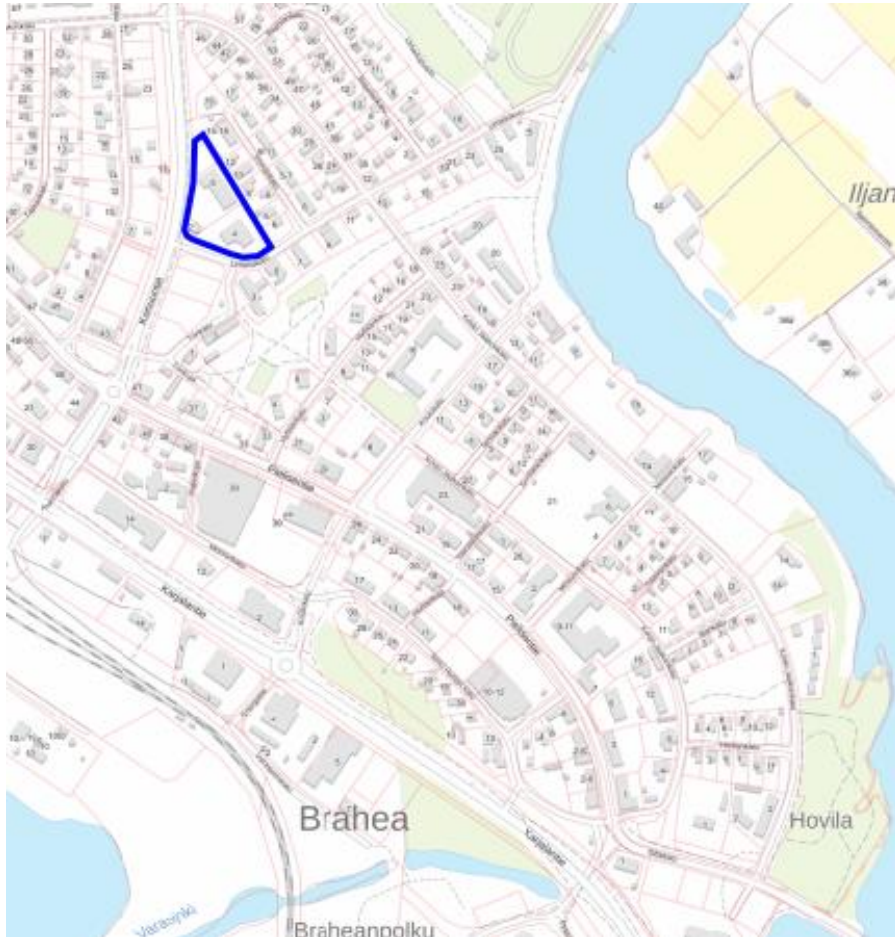


Brahean (1.) kaupunginosan osaa korttelia 2027 koskeva asemakaavan muutos sekä sitova tonttijako (AKM 949)

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS), 13.5.2026



Suunnittelualan sijainti (© MML:n taustakartta).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Suunnittelutehtävä

Kiinteistön omistaja on hakemuksessaan esittänyt asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi omistamalleen kiinteistölle Kainuuntie 5 (kiinteistö 422-001-2027-0013), jossa sijaitsee Lieksan entinen Valtion virastotalo. Asemakaavassa kiinteistö on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kaavatyön edetessä Lieksan kaupunki päätti laajentaa kaavatyön koskemaan myös omistamiaan yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontteihin. Kaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa kiinteistön omistajan omistaman rakennuksen käyttötarkoituksen sallivan omistus- ja vuokra-asumisen lisäksi myös erityyppistä palveluasumista ja majoitustoimintaa. Asemakaavalla liitetään hakijan omistama yleinen pysäköintialue (LP) tonttiin (lainhuuto ratkaistu 21.4.2026). Kiinteistöjen aluevarausmerkinnät muutetaan vastaamaan käyttötarkoituksia. Kaavassa tarkastel-

laan myös rakennusten osalta modernin rakennusperinnön huomioimista kaavamerkinnöillä. *Tätä kaavatyötä ohjaa ensisijaisesti Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.*

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

VAT 2017 mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaavamuutosta koskevia tavoitteita, joihin olisi suoraan sovellettavissa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ei ole. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2024

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. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021.

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

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Siinä alueella on yksi maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä (ma/km) vesitorni Lieksa (kohde 206). Sen suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaisuuspiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä. Merkinnät on esitetty tarkemmin liiteaineistossa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on hyväksytty 1.12.2023 maakuntavaltuustossa. Tässä kaavassa on keskitytty Heinäveden maankäytön kysymysten tarkasteluun.

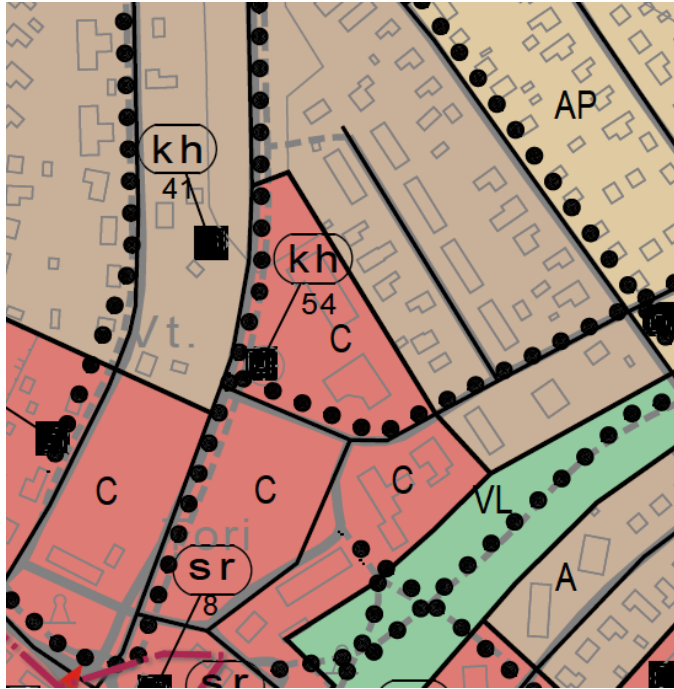
Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Energia ja maisemat) kaavan hyväksymisestä on jätetty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2.vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Samalla maakuntahallitus antoi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausunnot maakuntavaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä (9.6.2025) jätettyihin kolmeen valitukseen.

Lieksa-Ruunaan strateginen yleiskaava 2040+

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

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

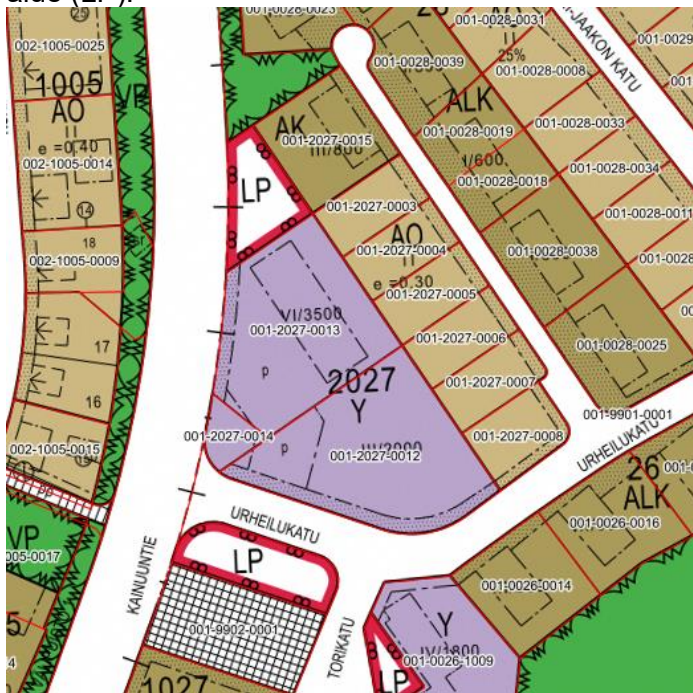
Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava. Asemakaavamuutoksen alueelle on osoitettu keskustatoimintojen alue (C), rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus (kh, vesitorni) ja kevyen liikenteen reitti.



Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 2.5.1977 § 154 hyväksytty asemakaava. Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja pysäköimisalue (LP).



Ote Lieksan ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Sopimukset, suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistö omistaja on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 422-1-2027-13. Kaavoituksen käynnistämisestä on tehty sopimus maanomistajan ja Lieksan kaupungin kesken.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset mm. ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (AKL 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

Alueidenkäyttölaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä osallisia ovat mm:

Suunnittelualueen maanomistajat, toimijat ja naapurit sekä viranomaiset: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Lupa- ja valvontavirasto ja Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.

Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, hyvinvointipalvelut, Lieksan kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta, Lieksan Kiinteistöt Oy sekä Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Muut asianosaiset tahot:

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Digita ja Lieksan kaupunkikeskusyhdistys ry.

Kaavan valmistelu

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

- Kaava tulee vireille ja nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS) ja kaavaluonnoksella**, joiden nähtävilläoloaika on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaika on mahdollista jättää **muistutus**.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuaan kirjalliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla kirjaamo@lieksa.fi tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä sekä laajemmin kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilla (www.lieksa.fi) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungintalon asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo (OAS ja luonnosvaihe)	toukokuu 2026
Kaavaehdotusvaihe	kesäkuu 2026
Kaavan hyväksyminen	syksy 2026

Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, kaupunkiympäristöt palvelualue, maankäyttö,
www.lieksa.fi

Käyntiosoite

Pielisentie 3

Postiosoite

PL 41, 81700 Lieksa

Lisätietoja

Maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen, puh 040 1044 714,
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 aloituskous. 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 rakentamisaopohje. 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.
HYVÄKSYMINEEN	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi. Vaikutuksiltaan vähäiset osayleiskaavat hyväksyy kaupunginhallitus (AKL 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.
VALITTAMINEEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.