

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Kaavaprosessi	5
1.1.1	Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe	5
1.1.2	Kaavaehdotusvaihe	5
1.1.3	Kaavan hyväksyminen	5
1.2	Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö	7
2.1.4	Maanomistus.....	10
2.1.5	Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva, muinaisjännökset	10
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	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Asemakaavan tarve	16
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
4	ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	17
4.1	Kaavan rakenne	18
4.2	Aluevaraukset.....	18
4.2.1	Korttelialueet ja niiden mitoitus	18
4.2.2	Muut alueet	18
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.1	Vaikutukset suunnittelutilanteeseen.....	18
5.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin	19

5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	19
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	19
5.5	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	20
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	20
5.7	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	20
5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	20
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	20
5.8.2	Ympäristövaikutukset ja/tai -häiriöt	20
5.8.3	Vaikutukset kaupungin strategioihin	20
5.8.4	Oikeudelliset vaikutukset	20
5.8.5	Muut vaikutukset	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	20

Asemakaavan seurantalomake liitetään kaavaehdotukseen.

LIITTEET

1. Kaavaluonnoskartta, päiväys 13.5.2026
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 13.5.2026

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

Brahean (1.) kaupunginosan osaa korttelia 2027 koskeva asemakaavamuutos sekä sitova tonttijako (AKM 949)**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Brahean (1.) kaupunginosan osaa korttelia 2027 koskeva asemakaavan muutos sekä sitova tonttijako
Alueen nimi	Brahean (1) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin Brahean (1) kaupunginosan korttelin 2027 yleisten rakennusten korttelia (Y) ja yleistä pysäköinti- aluetta (LP).
Asemakaavalla muodostuvat	Lieksan kaupungin Brahean (1) kaupunginosan osa korttelia 2027. Asemakaavalla alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).
Kaavanlaatija	Lieksan kaupunki / kaupunkiympäristöt palvelualue / maankäyttö maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

Lieksassa 13.5.2026

1 TIIVISTELMÄ

Yksityinen maanomistaja 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 mm. 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 nykyisiä käyttötarkoituksia. Kaavassa tarkastellaan myös rakennusten osalta modernin rakennusperinnön huomioimista kaavamerkinnöillä. Tätä kaavatyötä ohjaa ensisijaisesti Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.3

1.1 Kaavaprosessi

1.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella sähköisellä ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä __. __. 202__. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) asetetaan nähtäville __. __. - __. __. 202__. Kaavasta pyydetään mm. viranomaislausunnot ja siitä voi jättää kirjallisen mielipiteen.

1.1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitetään asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi __. __. - __. __. 202__. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot ja kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

1.1.3 Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Tavoitteena on viedä asemakaava kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 202__.

Hyväksyntää koskevasta päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

Suunnittelualue on rakentunut. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen/muutostyöt voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman tai poikkeamislupamenettelyllä. Rakentamista ei ole ajoitettu.

2 LÄHTÖKOHDAT

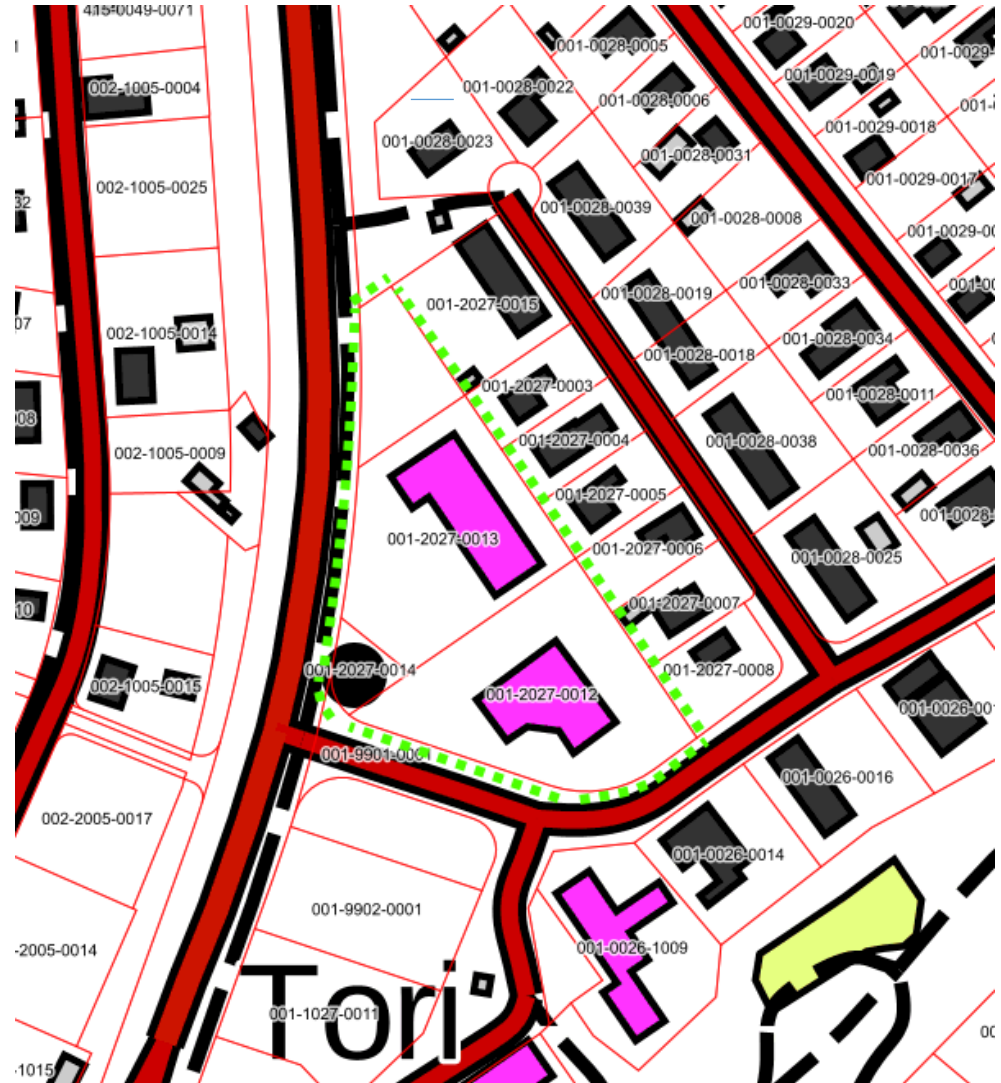
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lieksan torin pohjoispuolella, Kainuuntien

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

ja Urheilukadun kulmauksessa. Keskusta palveluineen on lähellä. Suunnittelualueella on entinen Lieksan valtionvirastotalo, Lieksan kirjasto, yleinen pysäköintialue ja vesitorni. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,8860 ha. Alue on rakentunut.



Kuva 1. Suunnittelun alueen sijainti. (© MML:n maastokartta).

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun alue on jo valmiiksi rakentunut. Piha-alueet ovat päällystettyjä. Istutettuja alueita ei juuri ole.

Kaavamuutosalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue ei ole tulva-vaara-alueita.

Alueen maanpinta on tasaista. Maanpinnan korkeus vaihtelee sisällä N2000 +102.00–103.00 mmpy. Alueen maaperän maalaji on luokittelematon (vinovii-voitus).



Kuva 2. Ote GTK:n maaperäkartasta. (© GTK).

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Sweco Ympäristö Oy, 28.11.2018). Kaavamuuotosalueella ei ole huomioitavaa luontoselvityksen suhteen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on Lieksan vesitorni, entinen Lieksan valtion virastotalo (Kainuuntie 5) ja Lieksan kirjasto sekä päällystetty yleinen pysäköintialue.

- Lieksan vesitorni on valmistunut vuonna 1955. Rakentamisessa on käytetty silloin uudenlaista rakennustekniikkaa, liukuvalua. Yläosa on rakennettu punaisesta tiilestä. Vesitornia on nimetty niin varsikäsikraanaatiksi kun Santeron tatiksi rakentamisen aikaisen kauppalanjohtajan Aarre Santeron mukaan (*Lieksan Lehti 22.8.2025*).
- Entinen Lieksan valtion virastotalo on valmistunut vuonna 1983. Rakennuksessa on ruskea tiiliverhoilu. Rakennus on ollut toimisto- ja liikäkäytössä. Rakennus on huomioitu Pohjois-Karjalan moderni rakennusperintö-selvityksessä.
- Lieksan kirjasto on valmistunut vuonna 1981. Rakennuksessa on ruskea tiiliverhoilu. Rakennus on huomioitu Pohjois-Karjalan moderni rakennusperintö-selvityksessä.

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

Alueen rakennukset:



Kuva 3. Lieksan vesitorni (Kuva © Lieksan kaupunki).



Kuva 4. Entinen Lieksan valtion virastotalo (Kuva © Lieksan kaupunki).

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025



Kuva 5. Lieksan kirjasto (Kuva © Lieksan kaupunki).



Kuva 6. Yleinen pysäköintialue (Kuva © Lieksan kaupunki).



Kuva 7. Näkymä Kainuuntieltä suunnittelualueelle (Kuva © Lieksan kaupunki).

2.1.4 Maanomistus

Lieksan kirjaston ja Lieksan vesitornin kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa. Yleinen pysäköintialue ja Kainuuntie 5:n kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva, muinaisjäännökset

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaa varten on tehty arkeologinen inventointi ja kulttuuriympäristöselvitys. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kulttuuriympäristön selvityksessä on Lieksan vesitorni huomioitu paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

2.1.6 Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Kainuuntieltä ja Urheilukadulta. Kainuuntien vieressä ja Urheilukadulla on jalankulku- ja pyöräilyväylä.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Lieksan kirjasto työllistää muutaman henkilön. Yksityisen maanomistajan tavoitteena on saada kiinteistölleen työllistävää liike-, palvelu- ja majoitustointia. Muut palvelut ja työpaikat sijaitsevat kaupungin keskustassa.

2.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalue on tekninen huollon piirissä (vesi-, jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö- sekä sähköverkko).

2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ympäristöhäiriöitä aiheuttaa lähinnä liikenne. Liikenteen ympäristöhaitoista merkittävimmät ovat melu, pöly ja liikenteen aiheuttamat päästöt.

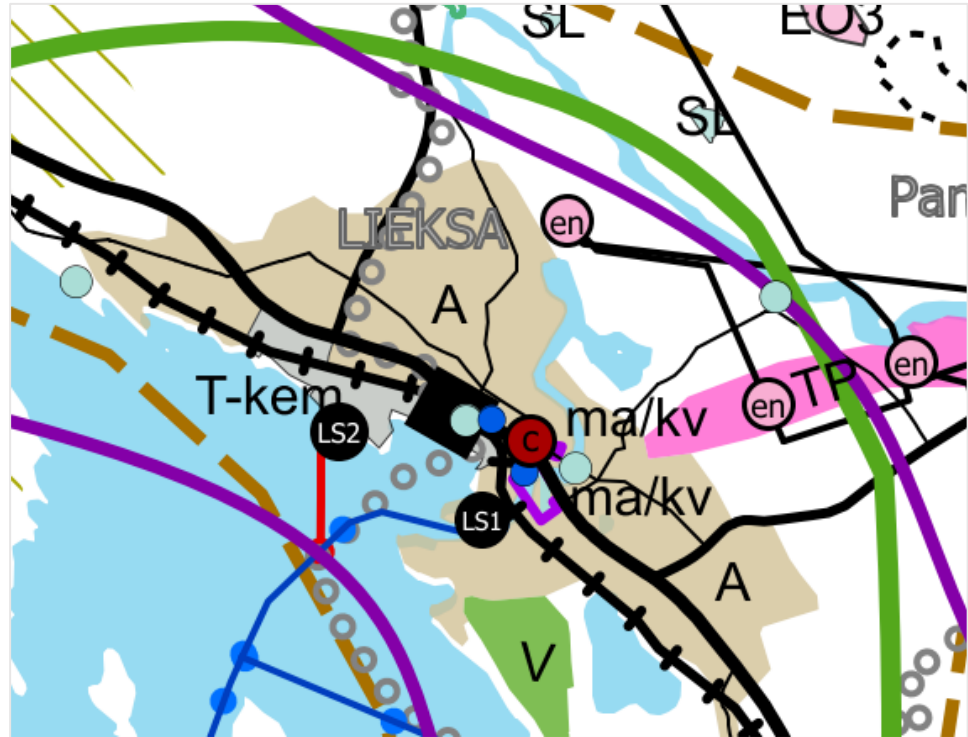
2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kaavamuutosta koskevia tavoitteita, joihin voi suoraan soveltaa valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita, ei ole. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön välittyvät muutoin kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

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.



Kuva 8. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä 2040.

Maakuntakaava 2040 merkinnät:



Taajamatoimintojen alueet (A, a)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemarkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Liikenteen kehittämiskäytävä (Ik)

Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vientiteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.

Suunnittelumääräys

Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

Taajamaseudun kehittämisen kohdealue (ts)

Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv)

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

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

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.

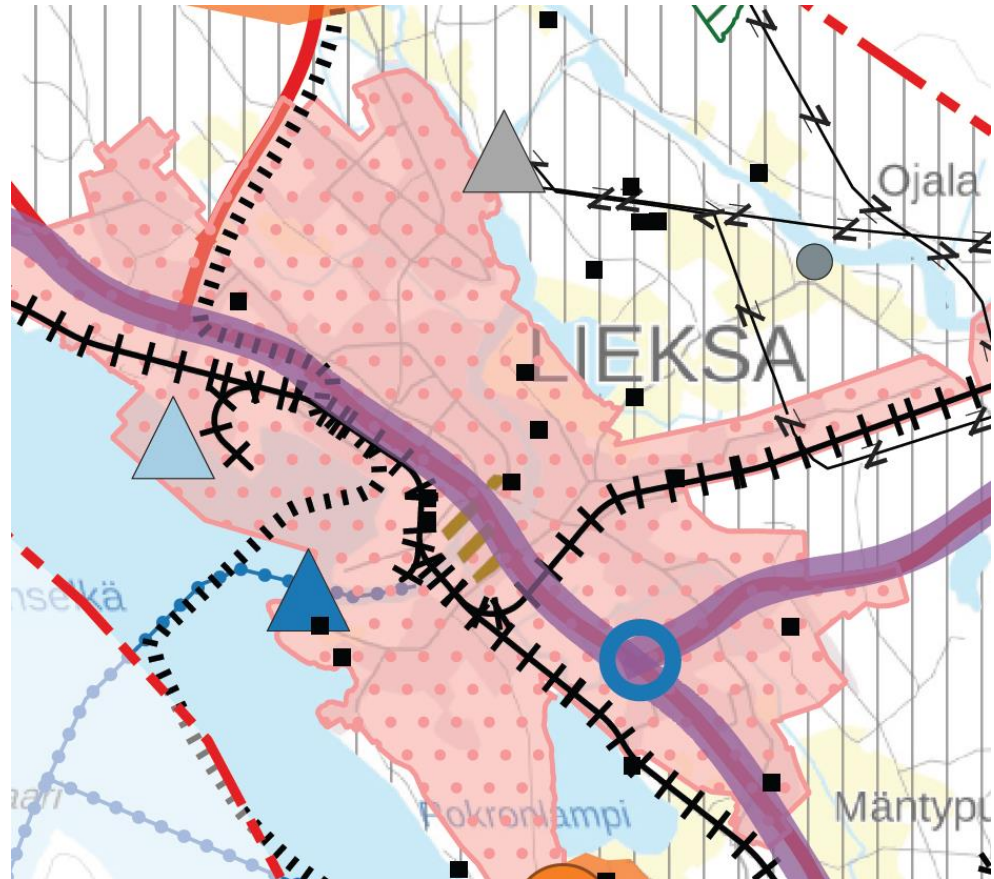
Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue on hyväksytty 1.12.2023 maakuntavaltuustossa. Tässä kaavassa on keskitytty Heinäveden maankäytön kysymysten tarkasteluun.

Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Energia ja maisemat) 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+

Lieksa–Ruunaa strategisen yleiskaavan suunnittelualueena on Lieksan keskustaajaman ja Pankakosken asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäävät suunnittelutarvealueet, Ruunaan retkeilyalue lähiympäristöineen ja niiden väliin jäävät alueet Ruunaantien lähiympäristössä sekä valtatie 73 lähiympäristössä.

Strategisessa yleiskaavassa tarkastellaan alue- ja yhdyskuntarakenteen teemoja laajoina kokonaisuuksina. Lieksa–Ruunaa strategisella yleiskaavalla tarkastellaan suunnittelualueen kehityssuuntia, painopisteitä, verkostoja ja rajapintoja strategisella otteella. Maakuntakaava ohjaa edelleen yksityiskohtaisempaa suunnittelua strategisen yleiskaavan ja muiden yleiskaavojen ohella.



Kuva 9. Lieksa-Ruuna strateginen yleiskaava 2040+ kaavamuutosalueella.

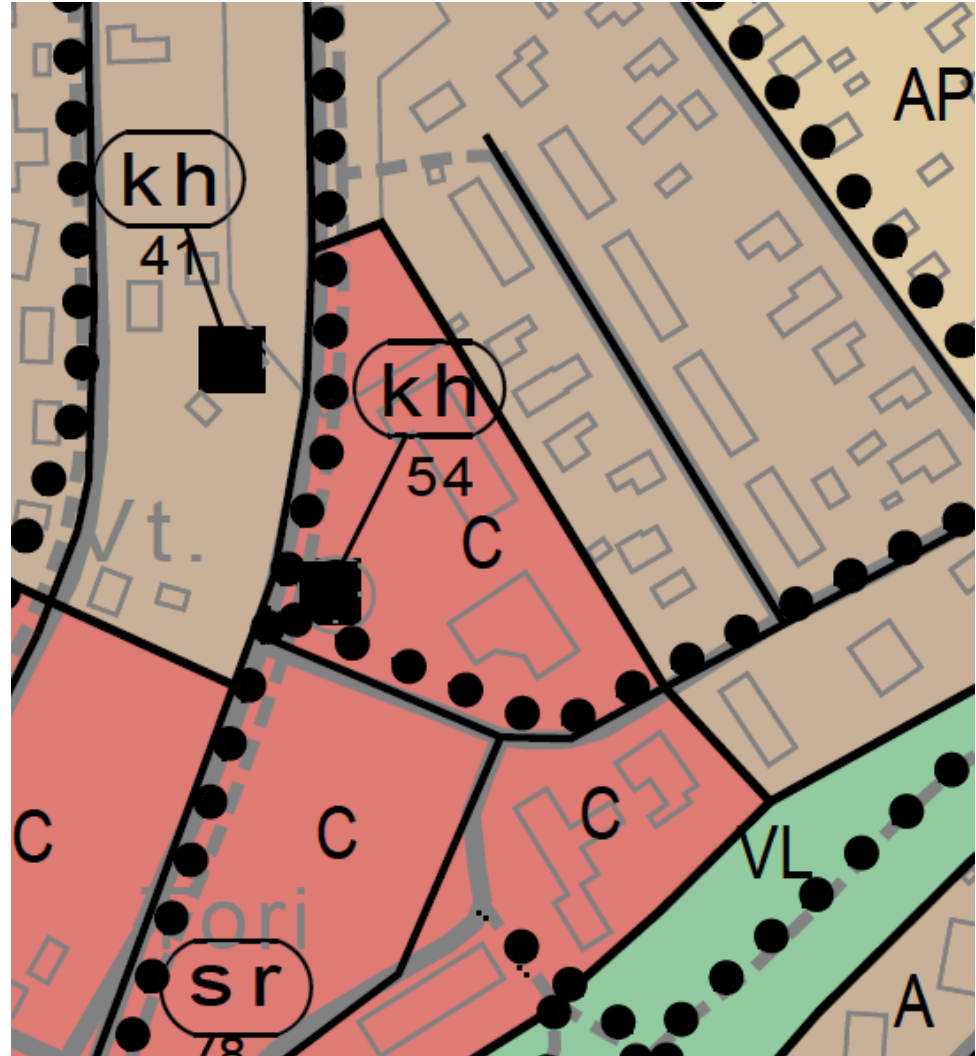
Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:

- Lieksan keskustaajaman osayleiskaava-alue ja asemakaava-alue

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

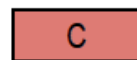
Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.5.2021 § 44 hyväksymä Lieksan keskustaajaman osayleiskaava.



Kuva 10. Ote Lieksan keskustaajaman osayleiskaavasta.

Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa alueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:



Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, keskusta-asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan työpaikatoimintaan, yhdyskuntateknisen huollon alueisiin sekä liikenne- ja virkistysalueisiin. Alueen suunnittelussa on huomioitava julkisen tilan suunnitteluun, monipuolisen asumisen mahdollisuuksiin, esteettömyyteen sekä eri yhteyksien toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Rakennuksen luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Numero viittaa selostukseen (Liite 8).

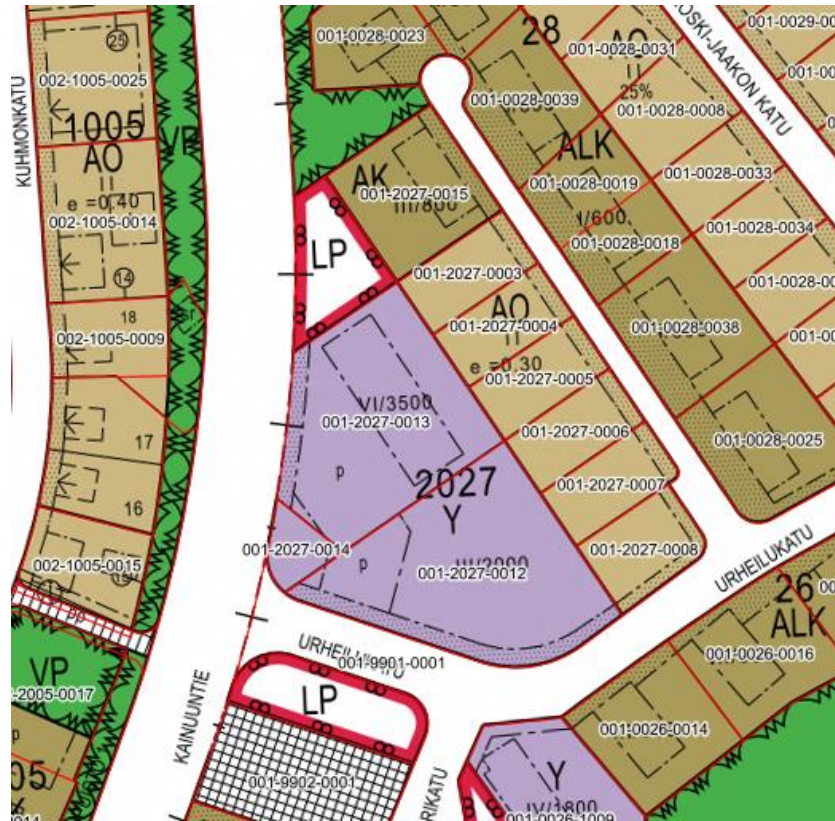


Keven liikenteen reitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Karjalan lääninhallituksen 17.6.1977 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja yleinen pysäköimisalue (LP).

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025



Kuva 11. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Kiinteistöraja-aineisto on MML viimeisimmän latauksen mukaista. Pohjakartta on tarkistettu tätä asemakaavatyötä varten. Asemakaava on laadittu 1:1000 mitakaavaan.

Rakennuskiellot, muut rajoitukset

Suunnittelualueella ei ole voimassa alueidenkäyttölain 53 §:n mukaista rakennuskieltoa tai muita rajoituksia.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle ei ole laadittu tätä kaavahanketta varten selvityksiä. Keskustajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä laadituista selvityksistä ulottuvat kaavamuuotosalueelle:

- Keskustajaman osayleiskaavan liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 9.8.2019. - Kaavamuuotosalueella ei ole huomioitavaa liikenneselvityksen suhteen.
- Luontoselvitys, keskustajaman osayleiskaava, Sweco Ympäristö Oy, 28.11.2018. - Kaavamuuotosalueella ei ole huomioitavaa luontoselvityksen suhteen.
- Lieksan keskustajaman osayleiskaavan vyöhyke 1 arkeologinen inventointi ja vyöhykkeen 2 arkeologinen esiselvitys 2019, Mikroliitti Oy, syyskuu 2020. - Kaavamuuotosalueella ei ole huomioitavaa inventoinnin ja esiselvityksen suhteen.

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

- Lieksan palveluverkkoselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 28.11.2018. - Tässä selvityksessä kaavamuutosalueella on julkisia palveluita. Näitä oli virastotalossa tuolloin toimineet Kela ja työ- ja elinkeinotoimisto. Lisäksi alueella toimii kirjasto.
- Lieksan kulttuuriympäristöselvitys, Sweco infra & rail Oy, 9.8.2021, Lieksan keskustaajaman osayleiskaavaan laatimista varten. Siinä Lieksan vesitorni on paikallisesti arvokas kohde.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve

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 edessä Lieksan kaupunki päätti laajentaa kaavatyön koskemaan myös omistamiaan yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontteihin. Kaavamuutoksen tavoite on mahdollistaa kiinteistön omistajan omistaman rakennuksen käyttötarkoituksen sallivan mm. 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 tarkastellaan myös rakennusten osalta modernin rakennusperinnön huomioimista kaavamerkinnoilla.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on ollut mukana ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2025 Kainuuntie 5 (ent. Valtion virastotalo) asemakaavan muutosnimellä. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt keväällä 2025.

Asemakaavasta, sen vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa __. __.202_ § ____. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidetään nähtävillä __. __.- __. __.202_ välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen naapureita. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteen.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta päätetään kaupunginhallituksessa __. __.202_ § __. Asiakirjat pidetään nähtävillä __. __.- __. __.202_. Tänä aikana kaavasta saa jättää muistutuksen. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen naapureita. Ehdotusvaiheessa saatava palaute ja vastineet niihin laitetaan kaavaselostuksen liitteeseen 4.

3.3 Osallistuminen ja osalliset

Alueidenkäyttölain (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. Keskeisiä osallisia ovat mm:

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

Suunnittelualan 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 Sähkösiirto Oy / Enerke Oy, Nevel Oy, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Digita ja Lieksan kaupunkikeskustasyhdistys ry.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan laadinnan lähtökohtana ovat alueiden voimassa olevat kaavat ja alueiden nykyinen käyttö vs. kaavan lähtökohtaiset tavoitteet.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan toteutunutta maankäyttöä.

Kaupungin strategian asettamat tavoitteet

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 päivitettiin vuoden 2025 aikana. Kaupungin arvoiksi linjattiin positiivisuus, yhteistyö ja johtajuus. Menestyksen kärjiksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito. Asemakaavamuutos on kaupungin strategian mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee Lieksan ydinkeskustassa palvelujen äärellä. Alueella on valmis infra ja liikenneväylät.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan laadintaa ohjaa Lieksan keskustaajaman oikeusvaikutteinen osayleiskaava (KV 31.5.2021 § 44). Osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

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

Kaavan lähtökohtainen rakenne noudattaa voimassa olevan Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan rakennetta

Asemakaavan muutos perustuu jo kaavoitettuun alueeseen, jota kehitetään asemakaavamuutoksella nykyisen maankäytön mukaiseksi ja mahdollistetaan tulevaisuuden kehityssuunnat. Alue on rakentunut, jolloin vaihtoehtoja ei

ole tarpeen esittää

4.1 Kaavan rakenne

Kokonaispinta-alaa kaavamuutosalueella on n. 0,8860 ha ja rakennusoikeutta 5500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI. Kaavalla muodostetaan korttelialueille sitova tonttijako.

4.2 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala m ² vanha	Pinta-ala m ² uusi	Kerrosala k-m ² vanha	Kerrosala k-m ² uusi	Pinta-ala m ² muutos	Kerrosala k-m ² muutos
Y	7854	0	5500	0	-7854	-5500
LP	1005	0	0	0	-1005	0
AL	0	4551	0	3500	4551	3500
ET	0	371	0	0	371	0
YL	0	3937	0	2000	3937	2000

Taulukko 1. Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen pinta-ala on 4551 m², kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 3500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).

AL-korttelissa on sallittu mm. omistus- ja vuokra-asumisen lisäksi myös erityyppistä palveluasumista ja majoitustoimintaa.

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pinta-ala on 3937 m², kokonaisrakennusoikeus on 2000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

4.2.2 Muut alueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Alueen pinta-ala on 371 m².

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 ja Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan kautta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistettävä yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-

13.5.2026, Diaarinro 59/10.02.03.00/2025

alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe

Maakuntakaava 2040 1. vaiheessa alueella on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osa-alue merkintä (ma/km). Tämä kohde sijaitsee Lieksan vesitornin kohdalla.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä. Merkinnät on esitetty tarkemmin liiteaineistossa.

Lieksa-Ruunaa strateginen yleiskaava 2040+

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

Lieksan keskustaajaman osayleiskaava

Osayleiskaavassa alue on osa keskustatoimintojen aluetta (C). Lieksan vesitorni on rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus (kh). Kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Kaupungin strategiat

Kaavahanke on kaupungin strategian mukainen, joita ovat mm. työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Yhdyskuntarakenne tulee pysymään ennallaan. Kaavassa todetaan alueen nykyinen maankäyttö. Yhdyskuntatalouteen kaavamuutoksella ei ole juuri vaikutusta, koska alue on valmiiksi rakennettu. Kaavatyöllä ei ole vaikutusta rakentamisen ekologisuuteen eikä ilmastoon.

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, koska kortteli on valmiiksi rakennettu. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisema- ja kaupunkikuvaan tai rakennettuun kulttuuriperintöön.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaavalla ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole luonnonympäristöä.

5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavamuutoksen vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin ovat positiiviset. Kaava mahdollistaa AL-korttelialueen rakennuksen monipuolisen hyödyntämisen yritys- majoitus- ja palveluiden toimintaan.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä. Kadut ja jkpp-väylät ovat rakennettu. Liikenne on jo nykyisin vilkasta.

5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja väestörakenteeseen ovat vähäisiä. Kaava mahdollistaa alueelle erityyppistä asumista. Vaikutus asumiseen on vähäistä.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Tekninen huolto ei tuo lisäkustannuksia kaupungille. Kaavamuutosalue on teknisen huollon piirissä (vesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, jäte- sekä sähköverkko).

5.8.2 Ympäristövaikutukset ja/tai -häiriöt

Ympäristövaikutukset jäävät vähäisiksi. Alue on jo valmiiksi rakentunut.

5.8.3 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen.

5.8.4 Oikeudelliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa suoraan rakentamislupamenettelyn.

5.8.5 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Rakentamishankkeita ei ole ajoitettu. Kaupunki seuraa toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta. Tavoitteena on kaavan hyväksyminen syksyn 2026 aikana.