

16.4.2026

Liite 4.

Vastineraportti Lieksan torin (Rotkon tontti) asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaehdotuksesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaehdotus selostukseen asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksen **9.2.2026 § 32** mukaisesti. Aineisto oli nähtävillä **12.2.-13.3.2026** välisenä aikana.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:

Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan kaupunkikeskusyhdistys ry ja Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry sekä Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan kaupungin elinvoima- ja hyvinvointipalvelut, Lieksan kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta sekä Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi kaava-alueen naapureita tiedotettiin kaavahankkeesta erillisellä kirjeellä.

Lausuntonsa jättivät Lupa- ja valvontavirasto, PKS Sähkönsiirto Oy (Enerke Oy), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan Kehitys Oy (LieKe Oy).

Lisäksi jätettiin yksi muistutus.

Lausuntoja on voitu lyhentää.

Lausunto	Vastine
Lupa- ja valvontavirasto (...) Yleistä kaavaprosessista Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuodaan esiin Kaavan valmistelu -kohdassa, että kaava tulee vireille ja nähtäville OASilla ja kaavaluonnoksella, joiden nähtävilläoloaikana on mahdollista jättää mielipide. Lieksan kaupunki on kuitenkin kuuluttanut Lieksan torin asemakaavan muutoksen vireille ja samassa kuulutuksessa asettanut nähtäville kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 27 §:ään vedoten.	 Kohdassa kaavan valmistelu on kerrottu kaavaprosessista yleisellä tasolla. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kaavaselostuksesta ja OASista ilmenee, että kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto, mikä viittaa siihen, ettei kaavamuutosta voida tulkita vaikutukseltaan vähäiseksi asemakaavan muutokseksi (MRA 27 §). Lisäksi MRA 27 §:n mukaan vähäisen asemakaavan nähtävilläoloajaksi riittää 14 päivää ja nyt lausunnolla oleva kaavamuutosehdotus on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Lähtökohtaisesti Lieksan torin asemakaavan muutosta ei voida pitää AKL 191 §:n ja HE 81/2006 mukaisesti vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä lausunnolla olevalla asemakaavamuutoksella on yleistä merkitystä kuntalaisten kannalta.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaavaprosessin menettelyvirheen välttämiseksi Lieksan torin asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto tulee asettaa ensin nähtäville, tiedottaa asiasta asianmukaisesti kuten asemakaavamuutoksen yhteydessä julkaistussa OASissa on esitetty sekä varata osallisille tilaisuus esittää mielipide MRA 30 §:n mukaisesti, jonka jälkeen kaavaa voidaan ryhtyä valmistelemaan kaavaehdotukseksi ja asettaa se nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti.	Kunnanhallitus päättää asemakaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Torin suunnittelusta ja asemakaavasta on pidetty yleisötilaisuus Brahea-kampuksella 10.2.2026. Nuorten osallistaminen on huomioitu pitämällä tilaisuus (Teamsilla) 19.1.2026. Lieksan Lehdessä on ollut useita artikkeleita torin suunnittelusta. Poikkeamislupaprosessin aikana on kuultu naapureita. Osallisilla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä ja muistutuksia. Osallistaminen on ollut riittävän laajaa.
Yleistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OASissa on esitetty kaavan vaiheiden tiedottaminen kattavasti. Suunnittelutilanne-kohdassa esitellään maakuntakaavan eri vaiheita. OASissa mainitaan, että maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Energia ja	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

maisemat) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on kohdistunut itse maakuntakaavaan, ei vain OASiin. Tämä samainen asia on esitetty myös kaavaselostuksessa. Tämä tulee korjata asiakirjoihin. OASissa asemakaavaprosessin etenemisen vaiheet on esitetty asianmukaisesti ja siten kuin lausunnolla oleva asemakaavan muutos tulisikin edetä (aloitus, valmistelu, ehdotus, hyväksyminen). Viitaten tämän lausunnon kohtaan Yleistä kaavaprosessista, OASissa esitetty kaavatyön tavoiteaikataulu ei ole realistinen ja se pitääkin pyrkiä esittämään oikeellisesti ja tarkemmin, jotta osalliset pystyvät seuraamaan kaavan edistymistä. Näin ollen OASin tavoiteaikataulu päivittää. Asemakaavan muutos ja kaavamääräykset Alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista. Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle [...]. Lähtökohtaisesti asemakaavan muutos noudattaa AKL 54 §:n mukaisesti oikeusvaikutteista Lieksan kustaajaman osayleiskaavaa. AKL 50 §:ssä säädetään asemakaavan tarkoituksesta seuraavasti: Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata	Virheet on korjattu asiakirjoihin. Merkittään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Asemakaava viedään hyväksymismenettelyyn kh:n kokoukseen 20.4.2026. Yleistä kaavan laadinnasta. Merkittään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
---	---

rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkija maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Suunnittelualueelle on laadittu yleissuunnitelma (Sweco 16.1.2026). Kyseistä suunnitelmaa voidaan pitää hyvänä lähestymistapana tarkasteltaessa torin tulevaa käyttöä ja alueen toimintojen sijoittumista alueelle (AKL 9 § ja MRA 1 §). AKL 5 §:ssä säädetään alueidenkäytön suunnittelun tavoitteista seuraavasti: Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: <i>1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; [...]</i> <i>3) rakennetun ympäristön kauneutta [...].</i> Erityisesti nämä edellä mainitut lainkohdat tulee ottaa huomioon laadittaessa asemakaavan muutosta keskeiselle paikalle kaupunkia. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan lausunnolla olevassa asemakaavan muutoksessa ei ole hyödynnetty yleissuunnitelmassa pohdittua tarkastelua muutoin kuin esittämällä kaavamutoksessa ohjeellinen rakennusala esiintymislavalle. Koska tori tulee sijoittumaan kaupunkikuvan kannalta keskeiselle paikalle, ja jotta AKL 5 § ja 50 § toteutuvat, tulee asemakaavan muutoksessa määrätä esiintymislavan sijainti, rakennusoikeus ja kerrosluku,	Yleistä kaavoituksesta. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Rakennelmien rakennusoikeutta ei esitetä kaavassa (vrt. Joensuun
---	--

sekä ohjata esimerkiksi yleismääräyksessä rakentamisesta muun muassa rakennusmateriaalien ja väriytyksen osalta. Lisäksi yleissuunnitelmassa on esitetty torin laidalla sijoittuvasta suhteellisen suuresta (400 m²) puutarhamyymälästä, jota ei ole huomioitu lausunnolla olevassa asemakaavaratkaisussa. Tämä tulee huomioida kaavamuutoksen jatkosuunnittelussa, sillä kaavaselostuksenkin mukaan myymälä on käytössä etenkin kesäaikaan ja se työllistää kaupunkilaisia. Tällöin se voidaan katsoa pysyväksi ja tarpeelliseksi rakennuskohteeksi, mikä tulee osoittaa asemakaavassa ja ohjata myös rakentamista. Rakentamislain (751/2023, RakL) myötä tulee myös huomioida se seikka, että rakentamisen ohjaamista tulee edistää asemakaavassa myös rakentamislain 42 §:ssä vapautettujen rakennuskohteiden osalta, sillä niitä ei voida enää ohjata rakennusjärjestyksessä. Tällöin esimerkiksi rakennusoikeuden määrittäminen asemakaavassa on ehdoton edellytys rakentamisluvista vapautetuille rakennuskohteille, sillä muutoin rakentaminen tulee ratkaista poikkeamislupamettelyn kautta, vaikka rakentamislupaa ei tarvita. Koska toria ollaan siirtämässä keskeisemmälle paikalle keskustaa, ja jotta asemakaavan muutos täyttää alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, tulee jatkosuunnittelussa keskittyä myös yleissuunnitelman mukaisten istutettavien alueiden esittämiseen sekä rakennetun ympäristön kauneuden ja viihtyisän elinympäristön edistämiseen asemakaavassa. Alueen hulevesien käsittely on otettu yleismääräyksessä riittävällä tarkkuudella huomioon. Yleismääräyksen	torikaava). Rakentamisluvan yhteydessä esitetään mm. rakennusmateriaalit ja väriytyssuunnitelma. Puutarhamyymälän alue on asfaltoitu, verkkoaidalla ympäröity alue. Sinne ei sijoiteta pysyviä katteita, rakennuksia tai rakennelmia. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Samaan aikaan kaavaprosessin kanssa on ollut poikkeamislupamettely. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on myöntänyt poikkeamisluvan kokouksessaan 9.4.2026 § 13. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Istutussuunnitelma ja kasvityypit esitetään rakentamisluvan yhteydessä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
--	---

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa vielä, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten ja liitteiden tulee olla osallisten käytettävissä nähtävilläoloihana. Nyt OASissa ja kaavaselostuksessa on mainittu sellaisia liitteitä, joita ei ole ollut saatavilla.	Kaupunginhallituksen esityslistan valmistelijat jättivät osan liitteistä pois tarpeettomina. Hyväksymismenettelyyn menevästä selostuksen liiteluettelo on korjattu. Merkitään tiedoksi.
PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse PKS Sähkönsiirto Oy:n verkkoa.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä
P-K:n alueellinen vastuumuseo (...) Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, ettei sillä ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Vesihuoltoliikelaitos (...) Mikäli torille halutaan vesijohto- ja/tai viemäri liittymää Pielisentien puolelta, tulee liittymisessä käyttää jo olemassa olevia tonttiliittymiä. Vaihtoehtoisesti liittymät voidaan toteuttaa Simo Hurtan kadun puolelta.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Lieksan Kehitys Oy LieKe (...) LieKe pitää erityisen myönteisenä sitä, että kaavahanke tukee Lieksan kaupungin strategisia tavoitteita, kuten keskustan kehittämistä, yhteisöllisyyden vahvistamista ja elinvoiman lisäämistä. Keskustaan sijoittuva tori toimii paitsi perinteisenä kauppapaikana myös tärkeänä tapahtuma- ja kohtaamisympäristönä, jonka immateriaaliset arvot kaupungin identiteetille ovat huomattavat.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Muistutukset.	
Muistutus 1. Naapurin kuulemista poikkeamis- ja rakentamislupahakemukseen kiinteistöille 422-001-003-0031 ja 422-001-0003-0030 pidetään samalla	Vastineessa on käytetty lupajaoston vastinetta poikkeamisluvan naapurin kuulemiseen.

muistutuksena asemakaavamuutokseen. Asiasta on sovittu muistutuksen jättäjän ja rakennustarkastuspäällikön kesken.

Viitaten Lieksan uuden toripaikan sijoittamista koskevaan suunnitelmaan esitämme muistuttajan puolesta seuraavan vastineen.

Katsomme, ettei esitetty sijainti naapurikiinteistömme välittömässä läheisyydessä ole tarkoituksenmukainen eikä tasapuolinen naapurikiinteistöjen kannalta. Suunnitelman mukaan torialueelle ei ole osoitettu omia auto-paikkoja, vaan pysäköintitarpeen arvioidaan käytännössä kohdistuvan viereisiin tontteihin, mukaan lukien yhtiömme kiinteistön autopaikkoihin. Tämä ei ole hyväksyttävää. Toritoiminnan aiheuttama pysäköintitarve tulee ratkaista torialueen omalla suunnittelulla, eikä sitä voida siirtää yksityisen kiinteistön rasitteeksi ilman sopimuksia ja asianmukaisia korvauksia.

Nykyinen suunnitelma aiheuttaisi merkittävää haittaa kiinteistömme käytölle. Auto-paikkojemme käyttö toriasiakkaiden pysäköintiin heikentäisi yhtiömme omaa toimintaa, vaikeuttaisi asiakasliikennettä sekä lisäisi hallitsematonta liikennettä tontillamme. Tämä kasvattaa myös liikenneturvallisuusriskejä ja kunnossapidon kustannuksia. Lisäksi torialueen sijoittaminen kiinteistömme pohjoispuolelle rajoittaisi olennaisesti mahdollisuuksiamme kehittää ja laajentaa kiinteistöä tulevaisuudessa. Kaavallisesti ja toiminnallisesti ratkaisu heikentäisi tonttimme hyödyntämismahdollisuuksia sekä pitkän aikavälin kehitysedellytyksiä. Kyseessä on merkittävä omaisuusarvoon ja yhtiön toimintaedellytyksiin kohdistuva vaikutus.

Rakennustarkastuspäällikön selvitys:

Pysäköintipaikkoja ole osoitettu erikseen nykyiselle torille tai ns. kesätorille. Yleensäkin toreille ei osoiteta tai rakenneta pelkästään toritoimintaa tukevia pysäköintialueita, vaan ne sijaitsevat lähiympäristössä palvelen kaikkien palveluntarjoajien asiakkaita. Torisuunnittelussa on huomioitu kesäpuutarhamyymälän tarpeet ja myymälän säilyminen alueella. Simo-Hurtan kadun varteen on torisuunnitelmassa osoitettu pysäköintialue mm. puutarhamyymälässä asioivia asiakkaita varten. Pielisentien varrella sijaitsee myös yleinen pysäköintialue välittömästi torialueen vieressä torialueen naapurikiinteistön edustalla sekä kadunvarsipysäköintipaikkoja Pielisentiellä. Myös liike- ja kulttuurikeskuksen pysäköintialueita on mahdollista käyttää.

Muistutuksen tekijän huoli siitä, että liikennemäärät lisääntyisivät haitallisesti ja toritoiminnan melu tulee haittaamaan naapuritonttien yritysten toimintaa torin ympäristössä ei pidä paikkaansa. Todettakoon myös, että huomautuksen tekijän tontin pysäköintialueella on myös järjestetty markkinoita, jolloin pysäköinti on osittain tapahtunut Rotkon tontilla, niin markkinamyymälä kuin -asiakkaille. Päinvastoin kuin huomautuksen tekijä antaa ymmärtää, että torin sijoittaminen suunniteltuun paikkaan haittaa naapuritonttien yritystoimintaa,

Edellä mainittujen seikkojen lisäksi torialueen sijoittaminen aiheuttaa seuraavia haittoja: • Toritoimintaan liittyvä melu, äänentoisto sekä tapahtumien pystytys- ja purkutyöt heikentävät työskentelyolosuhteita ja häiritsevät normaalia yritystoimintaa. - o Torimyyjien ja tapahtumien huoltoliikenne lisää raskaan kaluston liikennettä alueella, kasvattaa liikenneturvallisuusriskiä sekä vaikeuttaa kiinteistön huolto- ja pelastusreittien esteetöntä käyttöä. • Mikäli toriasiakkaat käyttävät yksityisen kiinteistön aluetta pysäköintiin tai kulkuun, syntyy epäselvyyttä vastuunjaosta mahdollisissa vahinko- ja onnettomuustilanteissa. » Toiminnallinen kuormitus, pysäköintiongelmien ja laajennusmahdollisuuksien rajoittuminen voivat heikentää kiinteistön markkina-arvoa ja kehityspotentiaalia. • Vilkas yleisöliikenne lisää roskaamisen, ilkivallan ja häiriökäyttäytymisen riskiä, mikä kasvattaa ylläpito- ja valvontatarvetta. ° Torialueen tekniset järjestelyt, kuten tilapäiset sähkö- ja muut liitännät, voivat vaikuttaa kiinteistön toiminnan jatkuvuuteen ja käyttövarmuuteen. Pidämme välttämättömänä, että: - o torialue suunnitellaan toiseen sijaintiin tai hyödynnetään nykyistä toripaikkaa, jo toritoiminnan vaikutukset naapurikiinteistöihin arvioidaan kokonaisvaltaisesti, » kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu varmistetaan, • eikä yksityisille kiinteistöille aiheuteta kohtuutonta rasitetta ilman sopimuksia. Nykyisellään esitetty ratkaisu ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia. Pyydämme, että toripaikan sijoittamista arvioidaan uudelleen.	hanke todennäköisesti lisää eri palveluntuottajien asiakasmääriä. Torin sijoittuminen näkyvälle ja vilkkaalle paikalle keskustassa ennemminkin tukee paikallista yritystoimintaa ja kaupallisia palveluja. Maankäytön suunnittelijan lisäys rakennustarkastuspäällikön selvitykseen: Naapurikiinteistön omistajan esittämään näkemykseen mukaan torin sijoittamiseen suunnittelualueelle rajoittaa olennaisesti mahdollisuutta kehittää ja laajentaa kiinteistöä tulevaisuudessa sekä kaavaratkaisu heikentää tontin kehitysedellytyksiä. Maankäyttö toteaa, että suunniteltavan torin alue on Lieksan kaupungin omistuksessa ja kaupunki päättää maaomaisuutensa kaavoituksesta ja käytöstä kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti. Torialue pysytetään suunnitellulle alueelle kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu toteutuu. Tässä kaavahankkeessa ei naapurikiinteistö ole mukana. Mahdollisista rasitteista sovitaan erikseen. Niitä ei käsitellä kaavaprosessissa.
--	--

