

LIEKSAN KAUPUNGIN KAAVOITUSKATSAUS 2026

Kaavoitusohjelma lähivuosille



Sulkujoki, kevät 2023, Lieksa (© Maankäyttö).

SISÄLLYSLUETTELO

1. LAKITAUSTAA	3
2. KAAVAPROSESSIN VAIHEITA	3
3. LIEKSAN KAUPUNGIN STRATEGIA	4
4. MAAKUNTAKAAVA	6
5. YLEISKAAVAT	7
5.1 VALMISTUNEET YLEISKAAVAT VUONNA 2024-2025	7
6. ASEMAKAAVAT.....	8
6.1. ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI.....	8
6.2. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA SISÄLTÖ	8
6.3. VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT VUONNA 2025.....	8
6.4. LAADINNASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT KAUPUNGINOSITTAIN	9
1. KAUPUNGINOSA (BRAHEA)	9
AK 1. Kainuuntie 5 (ent. Lieksan virastotalo) asemakaavamuutos.....	9
AK 2. Lieksan torin (Rotkon tontti) asemakaavamuutos	9
2. KAUPUNGINOSA (VEHKAKANGAS)	9
AK 3. Korttelin 4 asemakaavan muutos.....	9
5. KAUPUNGINOSA (KOTOLA)	10
AK 4. Kotolan asemakaavan muutos 2 (AKM 953).....	10
6. KAUPUNGINOSA (MÄHKÖ)	10
AK 5. Entisten sivistysviraston ja kaupungintalon alueen asemakaava	10
7. KAUPUNGINOSA (RAUHALA).....	10
AK 6. Rauhalan eteläosan asemakaavan muutos (AKM 931).	10
8. KAUPUNGIOSA (TIMITRA)	10
AK 7. Linnanrannan asemakaavan muutos (AKM 952)	10
9. KAUPUNGINOSA (TEOLLISUUSKYLÄ)	10
AK 8. Teollisuuskylän asemakaavan muutos ja laajennus (AKM 935).....	10
13. KAUPUNGINOSA (PANKAKOSKI)	11
AK 9. Pankakosken paikallistien asemakaavan muutos (AKM 948)	11
15. KAUPUNGINOSA (KOLI)	11
AK 10. Ylä-Kolintie 25 asemakaava (AK 934).....	11
7. MUUT KEHITTÄMISHANKKEET	11
8. RANTA-ASEMAKAAVAT	12
6.1 VALMISTUNEET RANTA-ASEMAKAAVAT 2025.....	13
6.2 LAADINNASSA OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT	13
R1. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus.....	13
R2. Mäntyjärven ranta-asemakaava 2	13
Muut mahdolliset ranta-asemakaavat	14
9. YHTEYSTIEDOT	14

1. LAKITAUSTAA

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa **vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista**, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä.

Kaavoitushankkeista, jotka eivät sisälly kaavoitusohjelmaan tai eivät vielä ole tiedossa kaavoituskatsausta laadittaessa, tiedotetaan erikseen.

Ajallisesti on huomioitava, että strategisesti tärkeimmät ja muut kiireelliset kaavahankkeet saattavat siirtää muiden kaavojen käsittelyä.

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaavoittamisesta ja kaavojen käsittelyvaiheista sekä sellaisista päätöksistä ja muista toimista, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen liitetään kysynnän sitä edellyttäessä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavan laadinnasta, hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla.

Lieksan kaupungin kaavoituksesta ja kaava-asioista saa lisätietoja kaupunkiympäristöpalvelujen maankäytöstä (Pielisentie 3) sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilta: <https://lieksa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/>.

2. KAAVAPROSESSIN VAIHEITA

Kaavaa varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaava-selostus ja varsinainen kaavakartta sekä tarvittavat selvitykset. Kaavan laadinnassa on yleensä neljä erillistä vaihetta, jotka on esitetty taulukossa 1.

On tavallista, että vireilletulovaihe (OAS) ja kaavan luonnosvaihe yhdistetään tavanomaisissa kaavoissa. Vaikutuksiltaan vähäisessä kaavassa voidaan yhdistää suoraan vireilletulovaihe ja kaavan ehdotusvaihekin.

Kaavaa varten laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan kaavoituksessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä, kaavan vaikutusten arvioinnista ja tavoitteellisesta aikataulusta.

Kaavan osallisilla on mahdollisuus ja oikeus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaikissa kaavavaiheissa.

Kaavaa laadittaessa keskeisiä osallisia ovat:

- kaava-alueen maanomistajat ja naapurit sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava voi vaikuttaa huomattavasti
- viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- kaikki kuntalaiset ja muut kunnassa maata omistavat.

Kaavan ollessa julkisesti nähtävillä, on kaavasta mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide tai kaavaehdotuksesta muistutus. Toki muunakin aikana kaavan sisällöstä ja tavoitteista voidaan keskustella ja antaa palautetta esim. kaavoittajalle. Prosessin aikana saatuun viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet.

Kaavojen hyväksymisestä voidaan valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

3. LIEKSAN KAUPUNGIN STRATEGIA

Lieksan kaupungin strategia päivitetään valtuustokausittain. Strategia ohjaa kaupungin toimintaa siihen kirjattujen tavoitteiden ja painopistealueiden mukaisesti. Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksyi Lieksan uuden strategian vuosille 2026–2030 kokouksessaan 15.12.2025.

Strategia pohjautuu kaupunkimme sloganiin ja se onkin otsikoitu: Missä korpi, siellä kulta!

- Tavoitetilamme on olla luontokaupunki, jossa yhdistyy kestävä luonnonvarojen teollinen käyttö sekä virkistys- ja matkailumahdollisuudet.
- Kaupungin toimintaa ohjaavat arvot ovat: positiivisuus, yhteisöllisyys ja rohkeus.
- Strategia jakautuu kolmeen tavoiteosioon, joista ensimmäinen koskee kaupungin palveluja, toinen elinkeinopolitiikkaa ja kolmas toimintatapoja.

Painopisteenä strategiakaudella on muun muassa se, että meillä on modernit tilat ja toimiva infra. Kasvatus- ja koulutuspalveluiden lisäksi tärkeässä roolissa nelivuotiskaudella on kulttuuri ja yhteisöllisyyden tukeminen. Kaupungin elinvoiman kannalta vahvuuksiamme ovat teollisuus ja matkailu, joista molempien sektoreiden kasvua kaupungin on oltava mahdollistamassa investoinneillaan ja yrityspalveluilla.

Kaupungin strategiat ohjaavat maankäytön ja kaavoituksen työtä.

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO, (OAS)	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Päätökset kaavan laadinnasta tekee kaupunginhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten hankinnasta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville ja järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Kaavan lähtökohtaisia tavoitteita voi kommentoida, sekä arvioida OAS:aa ja sen riittävyyttä. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELUVAIHE, KAAVALUONNOS	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 kaavaluonnoskartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti ja järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Kaavaluonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
KAAVA-EHDOTUS	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §).	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Lisäksi tarvittaessa tehdään tai tilataan lisäselvityksiä, laaditaan uusi sitova tonttijako ja rakentamistapaohjeet.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäytösopimukset.
HYVÄKSYMINEN	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi. Vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat voi hyväksyä kaupunginhallitus (AKL 52 §). Kaava saa lainvoiman kuultuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta ja asiakirjoja päivitetään tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaavan saatua lainvoiman kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Kun kaupunginhallitus on päättänyt tuoda kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyntäkäsittelyyn, lähetetään niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa (AKL 67 §) asiaa koskeva tiedote.
VALITTAMINEN			Kaavaa koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Taulukko 1. kaavaprosessista ja vaikutusmahdollisuuksista yleis- ja asemakaavoissa.

4. MAAKUNTAKAAVA

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto huolehtii maakuntakaavan laatimisesta. Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaava voidaan laatia koko maakunnan kattavana kokonaiskaavana, osa-alueittain tai teemoittain.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne:

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.9.2020 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021. Kokonaismaakuntakaava kumosi kaikki voimassa olevat entiset maakuntakaavat eli neljä vaihemaakuntakaavaa. Ainoastaan kolmannen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaloiden alueet jätettiin edelleen voimaan osaksi maakuntakaavaa 2040. Kyseessä on siis Pohjois-Karjalan (lukuun ottamatta Heinäveden aluetta) kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Kaavan teemoina olivat turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessaan 17.6.2024 (§82) panna täytäntöön maakuntavaltuuston päätöksen ja kaavan voimaantulosta on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti 5.8.2024

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023. Osa-aluemaakuntakaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maakuntakaava, Heinäveden kunnan osalta, Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistetty maakuntakaavamerkinnot sekä tarkasteltu kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040. Kaava on lainvoimainen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihekaavan (energia ja maisemat) Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9.2025 päättänyt kuuluttaa 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.

Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen Juuan kunnan länsiosissa sekä yhteen tuulivoimala-alueeseen Lieksan Maksimonvaarassa.

Tietoa maakuntakaavoituksesta sekä yhteyshenkilöiden tiedot löytyvät Pohjois-Karjalan maakuntaliiton Internet-sivuilta alueidenkäyttöyksikön alta osoitteesta <https://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava>.

5. YLEISKAAVAT

Yleiskaava on kunnan yleispiirteisen maankäytön suunnittelun väline, joka voi kattaa koko kunnan tai vain osan siitä. Puhutaan joko yleiskaavasta tai osayleiskaavasta. Yleiskaavan tarkkuus voi vaihdella hyvinkin yksityiskohtaisesta ja suoraan rakentamista ohjaavasta kaavasta vain yleisiä strategisia linjauksia sisältävään yleiskaavaan. Useat kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan (AKL 6 luku), jolla ohjataan laajemman alueen rakennetta ja toimintojen yhteen sovittamista.

Yleiskaavaprosessi vastaa vaiheiltaan pääosin asemakaavaprosessia sisältäen laajempialaisena yleensä enemmän keskeisiä osallisia, vuorovaikutusvaiheita ja laajempia selvityksiä.

5.1 VALMISTUNEET YLEISKAAVAT VUONNA 2024-2025

Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan Lieksan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.12.2024 § 88. Pohjois-Karjalan ELY-keskus jätti hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jossa se kehotti Lieksan kaupunkia muuttamaan Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan sisältöä siten, että se täyttää alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) yleiskaavalle asettamat vaatimukset, ja tekemään uuden kaavaa koskevan päätöksen.

Esitettyjen muutosten tekemisen jälkeen kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 24.02.2025 § 20 tehnyt uuden hyväksymispäätöksen. Osayleiskaava on lainvoimainen.

5.2 LAADINNASSA OLEVAT YLEISKAAVAT

Lieksan kaupunki on käynnistänyt **Tiuransuon aurinkovoimapuiston osayleiskaavan** laatimisen. Hanke tukee Lieksan kaupungin strategian mukaista biotalouden edistämistä. Kaava laaditaan omana työnä. Suunnittelualaue rajoittuu Pankakoskentien, Yrjöläntien, Sokojoki-Pankakoski radan ja Reunatie-Hautausmaa-alueen väliselle alueelle. Alueen kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Kaavan taustaselvityksessä ”Maakunnallisesti merkittävät potentiaaliset aurinkovoima-alueet Pohjois-Karjalassa” Tiuransuon alue on osoitettu potentiaalseksi aurinkovoima-alueeksi.

Tiuransuon aurinkovoimapuiston osayleiskaava kuulutettiin vireille kaupunginhallituksen kokouksen 11.8.2025 § 222 mukaisesti ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 21.8.-22.9.2025. Kaavatyötä jatketaan vuoden 2026 aikana.

6. ASEMAKAAVAT

6.1. ASEMAKAAVAN AJANMUKAISUUDEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölaki 60 §: ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi”. Ajanmukaisuutta arvioidaan kaavoitustöiden yhteydessä, keskustaajaman osayleiskaavatyön kautta ja esiin tulleiden havaintojen tai aloitteiden pohjalta.

Vanhentuneisuuden mittareita ovat muun muassa asumiseen varattujen tonttien riittävyys tai toisaalta niiden toteutumattomuus. Lieksassa on runsaasti vapaana tontteja niin erillispientaloille, rivitaloille kuin kerrostaloillekin. Haasteeksi ovat kuitenkin muotoutuneet tonttien houkuttelevuuteen liittyvät tekijät. Houkuttelevuuteen vaikuttavat muun muassa väestörakenne ja työllisyyteen liittyvät seikat sekä tontin sijainti, rakennettavuus, trendit ja taloudellisuus.

Tavoitteena on vetovoimaisten ja eri väestöryhmiä palvelevien uusien tonttien kaavoittaminen houkuttelevammille paikoille pääosin asemakaavamuutosten kautta.

Asumisen lisäksi tonttivarantoa ylläpidetään julkisten palvelujen ja yritystoiminnan tarpeisiin.

6.2. ASEMAKAAVAN LAATIMINEN JA SISÄLTÖ

Asemakaavat laatii pääsääntöisesti Lieksan kaupungin maankäyttö. Osa kaavojen laadinnasta on kilpailutettu ja siirretty konsultille.

Koko Lieksan keskustaajaman alue on eri aikoina vahvistettujen asemakaavojen piirissä. Asemakaavoitetun alueen kokonaispinta-ala on n. 1350 ha.

Asemakaavat ohjaavat alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavoissa määritellään yksityiskohtaisesti mm. rakennuskortteleiden, katualueiden, liikennealueiden, virkistysalueiden ja erityisalueiden sijainti.

Asemakaavoista ilmenee myös mitä ja kuinka paljon eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille saa rakentaa. Asemakaavojen laatiminen tehdään paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muiden ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaavan perusratkaisun tulee lähtökohtaisesti noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäytöllisiä periaatteita.

6.3. VALMISTUNEET ASEMAKAAVAT VUONNA 2025

- Kotolan, asemakaavan muutoksen (Kaavatyö AKM 936) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.2.2025 § 21. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 14.4.2025.

- Vehkalemmen alueen asemakaavamuutos (Kaavatyö AKM 947) on Lieksan kaupunginvaltuusto hyväksynyt 24.11.2025 § 107. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 8.1.2026.

6.4. LAADINNASSA OLEVAT ASEMAKAAVAT KAUPUNGINOSITTAIN

Vuoden 2024 aikana on ollut laadinnassa useita asemakaavahankkeita, joita ei olla ehditty saada hyväksymismenettelyyn saman vuoden aikana.

Sijaintikartta laadinnassa olevista asemakaavoista on liitteessä 2.

1. KAUPUNGINOSA (BRAHEA)

AK 1. Kainuuntie 5 (ent. Lieksan virastotalo) asemakaavamuutos

Kiinteistö on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Kiinteistön omistaja on hakenut kaupungilta asemakaavamuutosta. Samalla hakemuksessa esitetään yleisen pysäköintialueen ostamista ja liittämistä entisen Lieksan virastotalon kiinteistöön. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen monipuolinen käyttömahdollisuus. Kaavamuutokseen otetaan mukaan kaupungin omistamien kirjaston ja vesitornin kiinteistöt. Ennen asemakaavamuutostyöaloittamista tehdään kiinteistön omistajan kanssa kauppa pysäköintialueesta ja kaavoituksen käynnistämisestä sopimus. Kauppa pysäköintialueesta on tehty. Odottaa kaavoitussopimus odottaa allekirjoitusta. Kaavatyö aloitetaan helmi-maaliskuussa 2026.

AK 2. Lieksan torin (Rotkon tontti) asemakaavamuutos

Keskustan viihtyvyyteen ja toritoiminnan kehittämiseen on tehty kolme valtuustoaloitetta. Lieksan torin sijaintivertailusta Sweco Finland Oy (päiväys 3.10.2025) on laatinut sijaintivertailun kolmesta eri vaihtoehdosta. Lieksan kaupunginvaltuusto on päätöksessään valinnut uuden torin sijainniksi ns. Rotkon tontit. Kaavatyö toteutetaan kaupungin omana työnä. Kaava viedään 9.2.2026 ehdotuksena kaupunginhallituksen käsittelyyn.

2. KAUPUNGINOSA (VEHKAKANGAS)

AK 3. Korttelin 4 asemakaavan muutos

Kaupungin omistukseen on tullut lahjoituksena kaksi asuinkerrostalo- ja liikerakennusten (ALK) tonttia Mönninkadun ja Tapionkadun risteyksessä. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää kortteli 4 ja Mönninkatu vastaamaan nykyistä maankäyttöä. Kaavatyö aloitetaan muiden kiireellisempien kaavatöiden rinnalla.

5. KAUPUNGINOSA (KOTOLA)**AK 4.** Kotolan asemakaavan muutos 2 (AKM 953)

Kaavatyön tarkoituksena on jatkaa asemakaavoitetun alueen ajantasaistamista. Kaavatyötä tehdään muiden kiireellisimpisen kaavatöiden ohessa.

6. KAUPUNGINOSA (MÄHKÖ)**AK 5.** Entisten sivistysviraston ja kaupungintalon alueen asemakaava

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on tutkia alueen soveltuvuutta monipuoliseen asumiseen ja virkistyskäyttöön. Kaavatyö käynnistetään rakennusten purkamisen ja siistimisen jälkeen. Mähkönsillan purkaminen ja uuden rakentaminen vaikuttavat osaltaan aikatauluun.

7. KAUPUNGINOSA (RAUHALA)**AK 6.** Rauhalan eteläosan asemakaavan muutos (AKM 931).

Lamminkylän alueella Rauhalan kaupunginosan etelälaidalla on kaava-alueita, jotka ovat toteutuneet kiinteistöjaotuksesta tai kaavasta poikkeavalla tavalla. Kaavaa muutetaan toteutuneen maankäytön mukaiseksi. Alueella tutkitaan myös toteutumattomien korttelialueiden ja katujen tarvetta. Vuonna 2020 aloitettua kaavaa laaditaan muiden merkittävimpien kaavatöiden aikataulujen salliessa.

8. KAUPUNGIOSA (TIMITRA)**AK 7.** Linnanrannan asemakaavan muutos (AKM 952)

Asemakaavamuutos koskee yksityisten maaomistajien alueita Timitrassa, ns. Timitranlinnan alueella. Vuoden 2010 asemakaavan esittämät alueiden toteuttamisen tavoitteet eivät ole toteutuneet.

Asemakaavan laadinta on aloitettu maanomistajan aloitteesta ja tarpeesta kehittää toteutumattomien alueiden luovutusmahdollisuuksia rakentamiseen. Kaavan laatii Suunnittelu Haltilahti Joensuusta.

Kaupunginhallituksen päätöksen 19.5.2025 § 149 mukaisesti kaava kuulutettiin vireille 28.5.2025 ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 28.5.–13.6.2025.

9. KAUPUNGINOSA (TEOLLISUUSKYLÄ)**AK 8.** Teollisuuskylän asemakaavan muutos ja laajennus (AKM 935)

Teollisuuskylässä on useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja. Asemakaavan ajantasaistamisessa tarkastellaan mm. viher- ja terminaali-alueiden tarpeellisuutta ja muuttamista teollisuusalueiksi sekä rakennusoikeuden nostamista korttelikohtaisesti. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan teollisuusalueiden riittävyys ja teollisuusalueiden laajentaminen. Kaavaa laaditaan muiden kaavatöiden

ohessa. Tavoitteena on saada kaava luonnoksena käsittelyyn kevään 2026 aikana. Kaavahankkeeseen kytkeytyy useampi samaan aikaan Lieksan Kehitys Oy:n (LieKe) vireillä oleva puhtaan energian siirtymän hankkeita.

13. KAUPUNGINOSA (PANKAKOSKI)

AK 9. Pankakosken paikallistien asemakaavan muutos (AKM 948)

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupungin tavoitteesta päivittää asemakaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä. Pankakosken tie on muutettu vuonna 2022 maantiestä kaduksi kaupungin kadunpitopäätöksellä. Kaavan tarkoitus on muuttaa entinen paikallistie katualueeksi. Samalla tutkitaan kaavan ajantasaisuutta paikallistien molemmin puolin. Asemakaavan mukainen katualueen lohkominen voidaan hakea kaavan saatua lainvoiman. Kaavatyötä tehdään muiden kaavatöiden ohessa ei kiireellisenä.

15. KAUPUNGINOSA (KOLI)

AK 10. Ylä-Kolintie 25 asemakaava (AK 934)

Voimassa olevassa vuoden 2012 Kolin keskusta-alueen yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisten rakennuspaikkojen mukaisesti. Nyt laadittavan asemakaavan laatimistarve on tullut esille Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan laadinnan aikana. Asemakaavalla tutkitaan paikan soveltuvuutta pysäköintiin ja matkailurakentamiseen.

Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat sekä em. yleiskaavan, että tämän asemakaavan prosessin aikana. Asemakaava tulee peilaamaan ja tarkentamaan suoraan yleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä ja rakentamista.

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 29.8.-30.9.2024. Kaavatyö sovitetaan Ylä-Kolintien kevyenliikenteenväylän suunnittelun aikataulun mukaan.

Kaavan laatii konsultti luonnosvaiheesta alkaen (Sweco Finland Oy). Kaavatyö on tauolla kaavan alkuperäisten tavoitteiden muututtua.

7. MUUT KEHITTÄMISHANKKEET

- **Vetytalouden mahdollisuudet ja edellytykset Lieksassa**-hanke. Hankkeen tavoitteena on tuottaa kaupungin päättäjille tietoa vetytaloudesta, sen vaatimuksista ja edellytyksistä toteutumiselle Lieksassa. Työ on valmistunut ja se on osa Teollisuuskylän asemakaavamuutoksen taustaselvityksiä.

- **Lieksan Strategiset Ekosysteemit**-hanke. Hankkeen päämäärä on muodostaa alueen yrityksistä ja näiden kehittämistarpeita tukevista tutkimus-, kehitys- ja koulutusorganisaatioista yhdessä tehokkaasti ja vastuullisesti toimivia älykkäitä ekosysteemejä.
- **Kolin kylän rakentamismahdollisuudet**-hanke. Hankkeen tavoitteena on tutkia erilaisia asumisen-, liiketoiminnan ja kiinteistökehityksen mallien mahdollisuuksia Kolin kylällä. Työ on valmistunut ja sitä peilataan mm. Kolin keskustan asemakaavojen toteutumiseen.
- **Satamien kehittämissuunnitelman päivitys**. Hankkeen tarkoituksena on päivittää satama-alueiden vuonna 2019 laadittua suunnitelmaa vastaamaan tämän päivän tilannetta.

8. RANTA-ASEMAKAAVAT

Kaupunki ei **yleensä** laadi ranta-asetmakaavoja, vaan rantojen käyttö ratkaistaan kaupungin toimesta rantaosayleiskaavoituksen kautta.

Alueidenkäyttölain (132/1999 AKL) 74 §:n mukaan maanomistajan on kuitenkin mahdollista itse laatia (laadituttaa) ranta-asetmakaava loma-asutuksen järjestämiseksi omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan toimesta laadittu ranta-asetmakaavan käsittelyssä noudatetaan vastaavaa kaavaprosessia kuin varsinaisessa asemakaavassakin.

Ranta-asetmakaava on yksityiskohtainen suunnitelma ranta-alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Lieksan kaupunginvaltuuston hyväksymä ranta-asetmakaava toimii suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ranta-asetmakaava siis selkeyttää alueen rakentamismahdollisuuksia ja tuo sitä kautta mm. varmuutta ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön markkina-arvon määrittelyyn.

Maanomistajan on neuvoteltava Lieksan kaupungin maankäytön kanssa ennen ranta-asetmakaavoitustyöhön ryhtymistä. Kaupunki varmistaa aina ranta-asetmakaavan soveltuvuuden kyseiseen tapaukseen. Kaavaneuvottelulla ja ohjauksella maanomistajan kanssa varmistetaan, että kaava on sisällöltään sellainen, että Lieksan kaupunginvaltuusto voi sen varmuudella hyväksyä. Kaavan lähtökohdista ja laatimisperiaatteista keskustellaan tarvittaessa myös asianomaisten viranomaisten kanssa järjestettävissä työ- tai viranomaishuoneisteluissa.

Ranta-alueiden kaavoituksessa edellytetään tavallista asemakaavoitustyötä vahvemmin tavoitellun rakentamisen ja muu maankäytön sopeuttamista rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Ranta-asetmakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota luonto-, maisema- ja virkistysarvojen säilymiseen sekä siihen, että vesistön ja maaston ominaispiirteet on huomioitu. Kaavassa tulee varmistaa myös kaavan tasapuolisuus muuhun vastaavaan rakentamiseen ja että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamisesta vapaata rantaa.

6.1 VALMISTUNEET RANTA-ASEMAKAAVAT 2025

- Hiekkalan ranta-asemakaavan osittainen muutos hyväksyttiin Lieksan kaupunginhallituksessa 28.4.2025 § 38. Se sai lainvoiman 25.6.2025.
- Rauhala-Lukkarila ranta-asemakaavan muutos hyväksyttiin Lieksan kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 § 45. Se sai lainvoiman 29.7.2025.

6.2 LAADINNASSA OLEVAT RANTA-ASEMAKAAVAT

Sijaintikartta laadinnassa olevista ranta-asemakaavoista on liitteessä 1.

R1. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alueen maanomistajien Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) aloitteesta. Kohde sijaitsee Loma-Kolilla. Koli-Ahmoaara osayleiskaavassa 2040+ alue on VU/RM-aluetta, ja alueen käyttötarkoitus tulee ratkaista asemakaavalla. Kaavalla tutkitaan alueen osoittamista eri käyttömuodoille mm. urheilu- ja virkistyspalveluille sekä matkailutoiminnoille. Kaavalla toteutetaan siten suoraan yleiskaavan tavoitteita ja siinä osoitettua maankäyttöä. Kaavan laatii konsultti (Sweco Finland Oy).

Ranta-asemakaavan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä 26.5.2025 § 46 on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaava-alueen likimääräinen sijaintikartta on Kaavoituskatsauksen liitteenä

R2. Mäntyjärven ranta-asemakaava 2

Mäntyjärven ranta-asemakaava on ollut vireillä vuosina 2012-2016. Kaavatyö keskeytettiin laajojen UPM-Kymmene Oyj:n ja Tornator Oy:n välisten kiinteistökauppojen takia. Kaavoitusta on jatkettu Tornator Oy:n toimesta vuoden 2023 aikana. Kaavatyötä viedään eteenpäin nimellä Mäntyjärven ranta-asemakaava 2.

Suunnittelualue sijaitsee Lieksan eteläosassa, Patvinsuon länsipuolella. Lieksan keskustaan on matkaa noin 32 km. Ranta-asemakaava koskee osaa Tornator oy:n omistamia kiinteistöjä 422-427-20-2 ja 422-427-8-7. Yksi kiinteistö on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella on mm. Mäntyjärven, osaa Pyytjärven sekä osaa Koivas ja Suurikuikka nimisten vesistöjen ranta-alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 300 ha ja luonnollista rantaviivaa on noin 27 km (muunnettua 12,5 km). Kaava on kuulutettu vireille 21.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä 21.11.2024-3.1.2025. Luonnoksesta saadun palautteen johdosta kaavahanke on keskeytyksessä maanomistajan ja kaavoittajan vastineita odottaessa.

Kaava-alueen likimääräinen sijaintikartta on kaavoituskatsauksen liitteenä.

Muut mahdolliset ranta-asemakaavat

Loma-Kolin alueelle on mahdollisesti tulossa vireille vuoden 2026 aikana / lähivuosina useita eri ranta-asemakaavoja yksityisten maanomistajien toimesta. Kaavahankkeiden vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta päättää Lieksan kaupunginhallitus kunkin kaavahankkeen osalta erikseen.

9. YHTEYSTIEDOT

Käyntiosoite: Pielisentie 3, I-kerros

Postiosoite: Pielisentie 3, 81700 Lieksa tai PL 41, 81701 Lieksa

Internet: <https://lieksa.fi/asuminen-ja-ymparisto/maankaytto-ja-kaavoitus/>

Virallinen palaute:

kirjaamo@lieksa.fi

Henkilöstön yhteystiedot:

Kaupunkiympäristöjohtaja Juha Jääskeläinen

juha.jaaskelainen@lieksa.fi

p. 040 6362 079

Maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen

reino.hirvonen@lieksa.fi

p. 040 1044 714

Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen

maria.hyvarinen@lieksa.fi

h. 040 1044 714

Toimistosihteeri Eeva Kettunen

eeva.kettunen@lieksa.fi

p. 040 1044 793



