

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   |
|---|---|
| <p><b>Lupa- ja valvontavirasto</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Yleistä kaavaprosessista</b></p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tuodaan esiin Kaavan valmistelu -kohdassa, että kaava tulee vireille ja nähtäville OASilla ja kaavaluonnoksella, joiden nähtävilläaika on mahdollista jättää mielipide.</p> <p>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.</p> | <p>Kohdassa kaavan valmistelu on kerrottu kaavaprosessista yleisellä tasolla.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> |

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.

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.

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.

#### **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.

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

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.

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 sisältövaatimuksesta. 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 keskustaajaman 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.

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Asemakaava viedään hyväksymismenettelyyn kh:n kokoukseen 20.4.2026.

Yleistä kaavan laadinnasta.

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Suunnittelualueelle on laadittu yleisuunnitelma (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:

*1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; [...]*

*3) rakennetun ympäristön kauneutta [...].*

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 m<sup>2</sup>) 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.

viimeinen kohta rakennuslupa-asiakirja tulee kuitenkin muuttaa 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaiseksi eli rakentamislupa-asiakirjaksi.

### **Muuta**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen viranomaiskohta tulee korjata. ELY-keskusten lakkaamisen jälkeen 1.1.2026 alkaen valtion viranomainen on Lupa- ja valvontavirasto, ei Pohjois-Karjalan lupa- ja valvontavirasto. Lisäksi kaavaselostuksen 3.3 kohdan maininta maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:stä tulee korjata alueidenkäyttölaiksi.

Jatkossa kaikissa kaavatoissa on tarkoituksenmukaista tehdä OASin ja kaavaselostuksen karttaotteet siten, että niihin lisätään ko. kaavahankkeen rajaus, jotta osalliset pääsevät käsitykseen, mihin kaava-alue missäkin kohdin sijoittuu. Tällöin myös kustakin kaavasta/kartasta voi ottaa otteen, jossa näkyy laajemmalta alueelta ohjaava maankäyttö.

Lisäksi mainittakoon vielä, että ajantasa-asemakaava ei ole sama kuin asemakaavakartta ja tässä hankkeessa ajantasa-asemakaavaotteena on käytetty ilmeisemmin valtuuston aiemmin hyväksymää asemakaavakarttaa, joka esitetään rajattuna otteena ajantasa-asemakaavana.

Kaupungin karttapalvelussa näkyy eri ajantasa-asemakaava kuin lausunolla olevassa kaava-aineistossa on esitetty, sillä karttapalvelussa ko. alue on osoitettu vain AK-kaavamääräyksellä. MRA 29 §:n mukaan Kunnan on pidettävä karttaa tai karttayhdistelmää tai tietopalvelua, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

Virhe on korjattu yleismääräyksiin.

Virhe on korjattu yleismääräyksiin.

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Ajantasa-asemakaavassa on virhe, joka on sittemmin korjattu. Tämän takia kaavaselostuksessa on käytetty asemakaavakarttaa.

Lieksan kaupungin karttapalvelua päivittää Infogis. Kaupunki toimittaa sille päivitettävän aineiston. Ajantasa-asemakaava päivitetään huhtikuun 2026 aikana (tavoitteena päivittää ajantasa-asemakaava 3-4 kertaa vuodessa).

|   |  |
|---|--|
| <p>Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa vielä, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten ja liitteiden tulee olla osallisten käytettävissä nähtävilläaikaana. Nyt OASissa ja kaavaselostuksessa on mainittu sellaisia liitteitä, joita ei ole ollut saatavilla.</p>   | <p>Kaupunginhallituksen esityslistan valmistelijat jättivät osan liitteistä pois tarpeettomina. Hyväksymismenettelyyn menevästä selostuksen liiteluettelo on korjattu. Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p><b>PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy</b></p> <p>Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse PKS Sähkösiirto Oy:n verkkoa.</p>  | <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä</p>  |
| <p><b>P-K:n alueellinen vastuumuseo (...)</b></p> <p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, ettei sillä ole asemakaavamuutokseen huomautettavaa.</p>   | <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>   |
| <p><b>Vesihuoltoliikelaitos (...)</b></p> <p>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.</p>  | <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>   |
| <p><b>Lieksan Kehitys Oy LieKe (...)</b></p> <p>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 kauppapaikkana myös tärkeänä tapahtuma- ja kohtaamisympäristönä, jonka immateriaaliset arvot kaupungin identiteetille ovat huomattavat.</p> | <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>   |
| <p>Muistutukset.</p>  |  |
| <p>Muistutus 1.</p> <p>Naapurin kuulemista poikkeamis- ja rakentamislupahakemukseen kiinteistöille 422-001-003-0031 ja 422-001-0003-0030 pidetään samalla</p>   | <p>Vastineessa on käytetty lupajaoston vastinetta poikkeamisluvan naapurin kuulemiseen.</p>  |

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 huolto liikenne 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, ilkvallan 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 sijaan 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.

