

17.9.2026

Liite 3.

Vastineraportti Brahean (1.) kaupunginosan osaa korttelia 2027 koskevan asemakaavamuutoksen ja sitovan tonttijaon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta (AKM 949)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos selostuksineen asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen päätöksen **18.5.2026 § 138** mukaisesti. Aineisto oli nähtävillä **28.5.-11.6.2026** välisenä aikana.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, hyvinvointipalvelut, Lieksan kaupunkiympäristön palvelualueen ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta, Lieksan Kiinteistöt Oy, Lieksan Kehitys Oy (LieKe), PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Nevel Oy, Digita, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Digita ja Lieksan kaupunkikeskustayhdistys ry.

Lisäksi kaava-alueen naapureita tiedotettiin kaavahankkeesta erillisellä kirjeellä.

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

Mielipiteitä ei jätetty.

Lausuntoja on voitu lyhentää.

Lausunto	Vastine
Lupa- ja valvontavirasto (...) Rakennettu kulttuuriympäristö Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Kuitenkin kaava-alueella sijaitseva Lieksan vesitorni on vuonna 2022 hyväksytyssä Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Sen kaavamääräys on: <i>"Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaisuuspiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä."</i> Lieksan keskustaajaman osayleiskaavassa (2021) vesitornille on osoitettu kaavamerkintä kh, jonka kaava-	

määräys on: *"Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Rakennuksen luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Kaavaluonnoksessa vesitornille on osoitettu kh-kaavamerkintä, jonka kaavamääräys on seuraava: *"Rakennushistoriallisesti-, historiallisesti- ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään."*

Kaavaselostuksessa todetaan, että *"kaavassa tarkastellaan myös rakennusten osalta modernin rakennusperinnön huomioimista kaavamerkinnoillä. Tätä kaavatyötä ohjaa ensisijaisesti Lieksan keskustaajaman osayleiskaava."*

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että Lieksan osayleiskaavassa rakennusperinnön tarkastelu ei ulottunut kuin osin moderniin rakennusperintöön, sen sijaan vuotta myöhemmin hyväksytyssä vaihemaakuntakaavassa tarkasteltiin Pohjois-Karjalan, myös Lieksan, arvokasta modernia rakennusperintöä osayleiskaavaa huomattavasti syvällisemmin. Maakuntakaavaprosessissa myös ajallinen tarkastelu ulotettiin osayleiskaavaa nuorempaan rakennuskantaan.

Maakuntakaavatyön aikana asiantuntijavoimin maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi arvotettiin myös Lieksan kirjasto (1982). Luonnosvaiheen jälkeen maakunnallisesti arvokkaita kohteita kuitenkin karsiin pois kaavapalautteen seurauksena. Näin kirjasto jäi pois lopullisesta maakuntakaavasta. Tämä ei poista kuitenkaan sitä

tosiasiaa, että vesitornin lisäksi myös kirjastolla on maakunnallista arvoa.

Koska vesitorni on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristökohde, Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että vesitornia tulee tarkastella suojelukohteena eli asemakaavamerkintä tulee olla sr, ja sen määräystekstiin tulee liittää maininta, että rakennusta ei saa purkaa ja museoviranomaisista tulee kuulla ennen lupapäätöksen ratkaisemista. Mikäli suojelua ei olisi jostain syystä mahdollista toteuttaa, tulee se perustella riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin perustuen (alueidenkäyttölaki (132/1999, AKL) 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999, MRA) 1 §).

Lupa- ja valvontavirasto esittää myös asemakaavaan suojelumerkintää (sr) kirjastolle. Määräykseen tulisi lisätä myös muun muassa museoviranomaisen lausumismahdollisuudesta ennen lupapäätöksen ratkaisemista ja että kohteen ulkoasua ei saa muuttaa niin, että sen alkuperäiset ominaispiirteet tuhoutuvat.

Koska vesitorni ja kirjasto omaavat maakunnallista arvoa, Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että alueidenkäyttölain 18 §:n mukaan sen on valvottava vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita.

On erityisen kannatettavaa, että asemakaavassa on huomioitu myös entinen valtion virastotalo rakennushistoriallisesti-, historiallisesti- ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaana rakennuksena. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan ko. kaavamääräykseen tulisi vielä lisätä, että ennen rakennukseen kohdistuvia toimenpiteitä museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus antaa lausunto.

Lieksan vesitorni on kaavaehdotuksessa sr-kaavamerkinnällä.

Määräysteksti: *"Kohteen ulkoasua ei saa muuttaa niin, että sen alkuperäiset ominaispiirteet tuhoutuvat. Rakennuksen luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Rakennusten purkaminen on aina luvanvaraista. Ei lisätä määräystekstiin.

Kh-merkintä säilytetään kirjastolla. Määräystekstiin on lisätty: *"Rakennuksen luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Merkitään tiedoksi.

Määräystekstiin on lisätty: *"Rakennuksen luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Kaavaselostuksen kohdassa 5.3 todetaan kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan sekä rakennettuun kulttuuriperintöön. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön todetaan vähäisiksi eikä kaavamuutoksella nähdä olevan vaikutusta maisema- ja kaupunkikuvaan tai rakennettuun kulttuuriperintöön. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että nyt esitetty luonnosvaiheen vaikutusten arviointi toteaa käytännössä vain nykytilanteen, mutta kaavan vaikutuksia mahdollisine suojele- ja vaalimismääräyksineen tulee tarkastella pidemmälle tulevaisuuteen. Näin ollen vaikutusten arviointia on syvennettävä ja täsmennettävä ehdotusvaiheeseen. Muuta Asemakaavaluonnoksen määräyksissä on istutettava alueen osa, jota ei kuitenkaan ole osoitettu itse kaavakartalla. Jos tarkoituksena on osoittaa kaava-alueelle istutettava alue, tämä tulee lisätä kaavakartalle tai muutoin poistaa määräys määräysluettelosta. Kaavakartassa ja määräyksissä esitetään, että tonttijako laaditaan sitovana tonttijakona. Alueidenkäyttölain luvussa 11 säädetään tonttijaosta. Kaavakartasta ei käy ilmi, laaditaanko ja hyväksytäänkö tonttijako sitovana vai erillisenä (AKL 78 a §). Tämä tieto tulee lisätä kaavakartalle, kuten myös se, mitä tontteja sitova tonttijako koskee. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen luvussa 8 säädetään tonttijaosta, mikä tulee myös huomioida asemakaavan jatkosuunnittelussa. Huomiona vielä se, että AKL 81 §:ssä säädetään tonttijaon oikeusvaikutuksista, joista rakentamislain (751/2023, RakL) 43 b §:n mukaan voidaan vain tietyin edellytyksin poiketa.	Kaavaselostuksen kohtaa 5.3 on täydennetty. Määräys on poistettu määräysluettelosta. Sitova tonttijako on jo esitetty kaavakartalla asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Määräyksiin on lisätty täydentävänä ”<i>Sitova tonttijako</i>” kohta.
--	---

Kaavaselostuksen sisällysluettelossa ja sivulla 17 on virheellisesti käytetty vielä maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL:n sisältövaatimukset), vaikka itse kappale aloitetaan voimassa olevan lain nimellä (alueidenkäyttölaki). Tämä tulee päivittää selostukseen. Ympäristöministeriön asetusmuutos (393/2025) maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (ns. Katja-asetus) on voimassa. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Esimerkiksi kaavaluonnos ei täytä kh-merkinnän osalta Katja-asetusta. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen vuoden 2028 loppuun asti. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee myös, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.	Virheet on korjattu sisällysluettelossa ja otsikossa sivulla 17. Merkitään tiedoksi. Lieksan kaupunki siirtyy tietomallimuotoisten kaavojen laadintaan mahdollisuuksien mukaan vuoden 2027 aikana.
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto (...) Asemakaavassa vesitorni on osoitettu rakennushistoriallisesti-, historiallisesti- ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (kh). Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa torni arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi, joten maakuntaliitto näkee, että vesitornin merkitseminen vahvemmin kohteen kulttuurihistorialliset arvot esille nostavalla	Kts. Lupa- ja valvontaviraston lausunto ja vastine.

rakennussuojelumerkinnällä (sr-merkintä) olisi myös perusteltua. Samalla maakuntaliitto toteaa, että myös kaava-alueeseen kuuluva Lieksan kirjasto on kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, vaikka kohde poistuiinkin hyväksytystä maakunta-kaavasta luonnosvaiheen jälkeisissä neuvotteluissa. Kirjasto ja vesitorni kuitenkin muodostavat yhdessä arkkitehtuurisesti harmonisen parin ja ovat tärkeä osa Lieksan kaupunkikuvaa ja historiaa. Pohjois-Karjalan maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnokseen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.	Merkitään tiedoksi.
P-K:n alueellinen vastuumuseo (...) Suunnittelualueella sijaitsevat modernin rakennusperinnön kannalta merkittävät entinen Lieksan valtion virastotalo (1983), kirjasto (1981) sekä vesitorni (1955), joista kirjaston ja vesitornin on maakuntakaavan selvitystyön yhteydessä todettu omaavan maakunnallista arvoa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Lieksan vesitorni on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kohteena kaavamerkinnällä ma/km. Rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta on myönteistä, että kaikki edellä mainitut kohteet on huomioitu asemakaavaluonnoksessa rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina kaavamerkinnällä kh. Museo esittää, että kirjasto ja vesitorni osoitetaan asemakaavassa suojelukohteiksi (sr) asianmukaisin kaavamääräyksin. Määräyksen mallina voidaan käyttää Lieksan keskustaajaman osayleiskaavan mukaista sr-määräystä. Lisäksi luonnoksessa esitettyä kh-kaavamerkinnän määräystä tulee täydentää siten, että ennen luvanvaraisiin toimenpiteisiin ryhtymistä	Kts. Lupa- ja valvontaviraston lausunto ja vastine.

museoviranomaiselle varataan tilaisuus lausunnon antamiseen. Esite-tyillä täydennyksillä varmistetaan rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten asianmukainen huomioiminen sekä Lieksan arvokkaan rakennusperinnön säilyminen.	
Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy Asemakaavan muutosalueella sijaitsee PKS Sähkönsiirto Oy:n 0,4kV maakaapeleita ja jakokaappeja, jotka on esitetty karttaliitteissä. Mahdolliset kaavasta johtuvat sähkölinjojen siirrot tullaan tekemään erillisellä linjansiirtotarjouksella.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Lieksan Kehitys Oy (LieKe) (...) Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen valtion virastotalon kiinteistön uusi käyttö asumiseen, palveluasumiseen, majoitus- ja yritystoimintaan sekä päivittää aluevaraukset vastaamaan nykyisiä ja tulevia käyttötarpeita. Suunnittelualue sijaitsee Lieksan ydinkeskustassa torin läheisyydessä, valmiin infrastruktuurin ja palvelujen äärellä. Kaavaratkaisu muuttaa yleisten rakennusten alueen (Y) monipuolisemmaksi asuin-, liike- ja toimistokäyttöä mahdollistavaksi alueeksi (AL), mikä lisää alueen kehittämispotentiaalia. Kaavamuutos tukee Lieksan kaupungin strategisia tavoitteita elinvoiman, yritystoiminnan ja keskustan kehittämisen osalta sekä hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa tehokkaasti. LieKen arvio Lieksan Kehitys Oy katsoo, että: • Kaavamuutos edistää yritystoiminnan mahdollisuuksia mahdollistamalla uuden liiketoiminnan, majoituksen ja palveluiden sijoittumisen keskustaan.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

• Kaavamuutos tukee keskustan elinvoiman vahvistamista hyödyntämällä olemassa olevaa kiinteistökantaa. • Kaavaratkaisu on toimintaympäristön kehittämisen kannalta perusteltu, koska alue on jo rakentunut ja kunnallistekniikan piirissä. • Kaavamuutos on yritystoiminnan näkökulmasta myönteinen, sillä se lisää joustavuutta tilojen käyttötarkoituksiin ja parantaa investointiedellytyksiä. Yhteenveto Lausuntonaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että Brahean asema-kaavamuutos on onnistunut ja kaupungin elinvoimatavoitteita tukeva. Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus yritystoimintaan ja keskustan kehittämiseen, eikä se aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia yritysten toimintaedellytyksille.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.
Vesihuoltoliikelaitos (...) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.