

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

ASEMAKAAVA, KOLIN KYLÄN ASUNTOALUE

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

KAAVASELOSTUS, EHDOTUS



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin alueen ilmakuvassa (© MML).

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	28.4.2022
LUONNOS	
OAS ja kaavaluonnos nähtävillä	28.4.–20.5.2022
EHDOTUS	
Kaavaehdotus nähtävillä	27.10.–30.11.2022

PÄÄTÖKSENTEKO
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
LAINVOIMA

LIEKSAN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pielisentie 3, 81700 Lieksa | PL 41, 81701 Lieksa | Puh. 04010 44000 | kirjaamo@lieksa.fi | www.lieksa.fi

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.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva.....	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Palvelut ja työpaikat.....	9
3.1.8 Tekninen huolto	9
3.1.9 Ympäristöhäiriöt	9
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1 Asemakaavan tarve.....	16
4.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja osalliset	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	17
5 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	18
5.1 Aluevaraukset.....	18
5.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	18
5.1.2 Muut alueet	18
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
6.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen	19
6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin.....	20

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

6.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	20
6.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	20
6.5	Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	20
6.6	Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	21
6.7	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	21
6.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	21
6.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	21
6.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	21
6.8.3	Oikeudelliset vaikutukset	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	22

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotukseen)

1. Kaavaehdotuskartta, päiväys 20.10.2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päiväys 14.4.2022
3. OAS ja kaavaluonnospalaute ja vastineet niihin

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

ASEMAKAAVA, KOLIN KYLÄN ASUNTOALUE**KOLIN (15) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Kaavan nimi	Kolin kylän asuntoalue
Alueen nimi	Kolin (15) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaavalla muodostuvat	Lieksan kaupungin Kolin (15) kaupunginosan korttelit 4–6, maa- ja metsätalousaluetta sekä virkistys- ja katualueita. Asemakaavalla alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuinkerros-, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita (AKR), lähivirkistysalueita (VL), yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), suojaviheralueita (EV) ja maa- ja metsätalousaluetta, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö
Kaava-asiakirjat	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen
Lieksassa	20.10.2022
Maankäyttöpäällikkö	Jukka Haltilahti, YKS 631

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta osoittaa Kolin kylän läheisyyteen vakituiseen asumiseen tarkoitettu asuinalue alueen työntekijöille ja muille asukkaille. Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavan 2040+ tultua voimaan suunnittelualueella, on yleiskaava osaltaan mahdollistanut suunnittelutyön käynnistämisen. Kaavatyö on Lieksan kaupungin Kolin alueen strategisten tavoitteiden mukainen.

Alue on Kolin tärkeimmiltä matkailualueilta maisemallisesti katveessa, joten alue mahdollistaa myös korkeammat rakennukset. Siten kaavalla mahdollistetaan alueelle rakennettavaksi tiivis asuinalue ja kunnallistekniikan tehokas käyttö. Osoitettava rakentamistapa ja -tehokkuus mahdollistavat myös esim. kaukolämmön käytön alueella ekologisena lämmitysratkaisuna. Kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet sekä mahdollisuus rakentaa myös pientaloja, mahdollistavat mahdollisimman monipuolisen rakentamisen vastaamaan olemassa olevaan ja tulevaan kysyntään.

Kaavassa huomioidaan myös yhdyskuntateknisen huollon tavoitteet, kevyen liikenteen olosuhteet ja olemassa oleva ulkoilureitti.

1.1 Kaavaprosessi

1.1.1 Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 28.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) asetetaan nähtäville 28.4.–20.5.2022. Kaavasta pyydetään mm. viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen.

1.1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitettiin asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän 27.10.–30.11.2022. 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. Asemakaava tulee kaupungin kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2023.

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

Alueella on jo käynnissä kaupungin tontinluovutus- ja asuntorakentamishanke osalla kaava-aluetta. Mikäli hanke toteutuu, rakentaminen pyritään käynnistämään jo ennen kaavan valmistumista.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

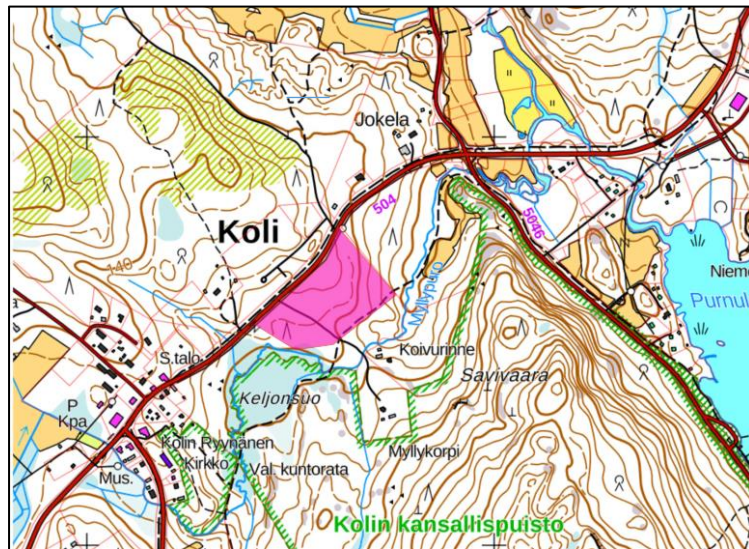
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvas

Asemakaava sijaitsee Lieksan kaupungin Kolin kylän (411) alueella, Kolin kylän keskustan tuntumassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria. Kaava-alue on rakentamatonta metsäaluetta.

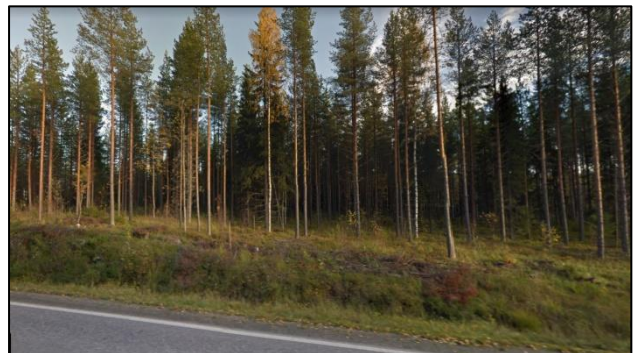
Aluetta rajaa luoteessa Merilänrannantie. Alueen läheisyydessä etelä- ja kaakkoispuolella on Kolin kansallispuisto.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (MML:n maastokartta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen lakiosat ovat luonnontilaista vuonna 2020 harvennettua nuorehkoa mäntyvaltaista kuivahkon kankaan metsää. Alarinteiden puolella on osittain istutuskuusikoita ja hieman luonnontilaisia kuusivaltaisia alueita (katso kaavaselostuksen kansilehti). Merilänrannantien varsi on raivattua sähkölinjan aluetta.



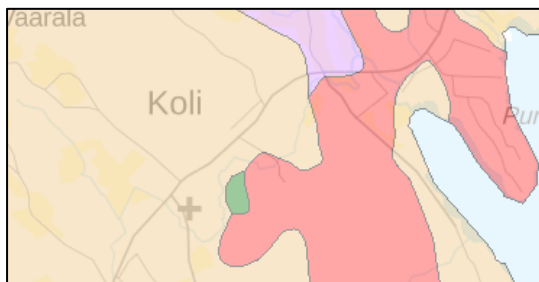
Kuvat 1 ja 2. Kuva 1 esittää suunnittelualueen etelälaidan kuusivaltaista sekametsää Merilänrannantien varrella ja kuva 2 pohjoisosan männikköä Merilänrannantien varrella (© GoogleMaps)

Alue on vaihtelevasti kaakkoon ja itään laskevaa rinnettä. Maanpinnan korkeus vaihtelee N2000 välillä +105–127 mmpy.

Maaperä on sekalajitteista, joka päälaajiketta ei ole selvitetty (vaaleanruskea väri

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

kuvassa 3). Maastotarkistuksella todettiin alueen pintamaiden olevan karkeahkoa kivistä moreenia. Kuivan kankaan metsätyyppi osoittaa vedenläpäisyn maaperässä olevan hyvää, eikä alueella havaittu erityistä selkeää routimista. Kallioperä on näkyvissä suunnittelualueen kaakkoiskulmalla. Kallio voi olla lähellä pintamaan alla muuallakin suunnittelualueella. Alavammalla maalla etelässä kohden Keljonsuota vesitalouden parantua, paksunee myös maanpinnan kunta. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

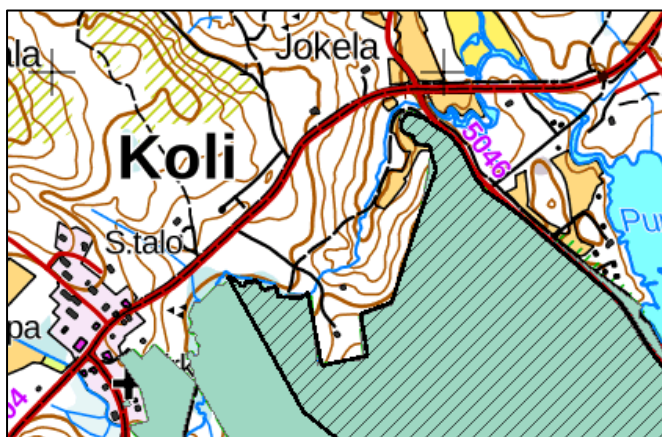


Kuva 3. Ote GTK:n maaperäkartasta.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä.



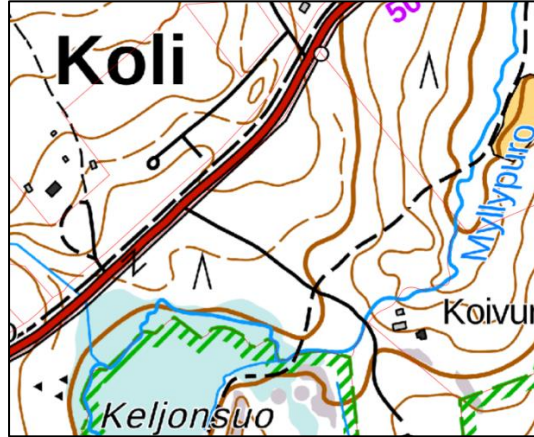
Kuva 4. Ote erityisen tärkeistä elinympäristöistä (Metsälaki 10§ kohteet). Merkintöinä ruskeilla alueilla pienvesistöjen välittömiä lähiympäristöjä (Metsäkeskus).



Kuva 5. Ote suojelualueista. Raidoitettu vihreä = Natura 2000 alue ja vihreä = valtion suojelualue (karttapalvelu Karpalo).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen läpi kulkee läpiajotie kahdelle asuinpaikalle. Alueen itälaidalla on valaistu ulkoilureitti.



Kuva 6. Ote peruskartasta (© MML).

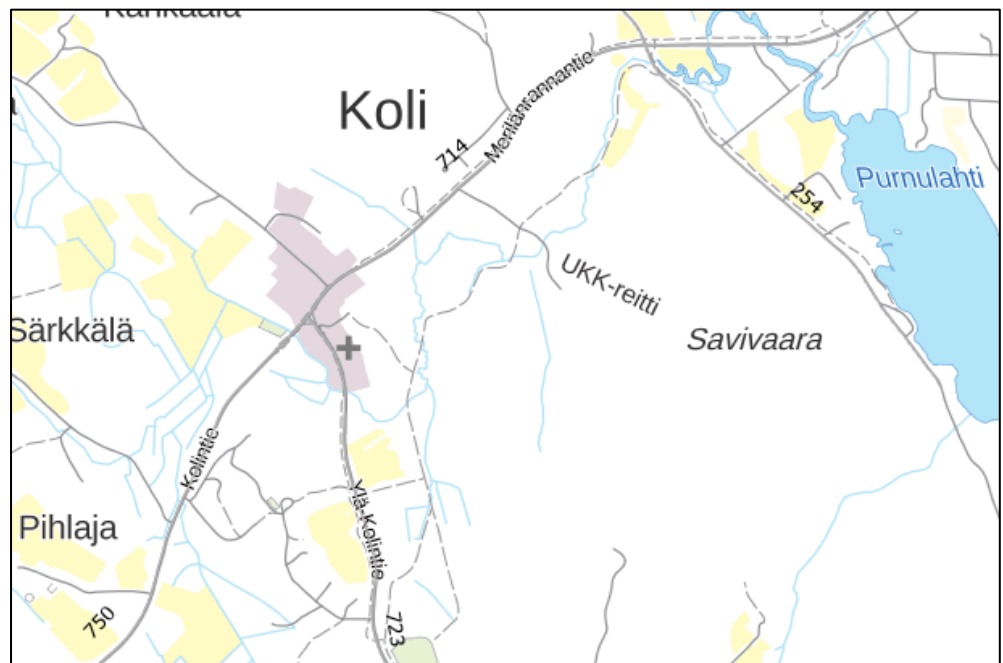
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Lieksan kaupungin Kolin kylän tilaa Lieksala 422-411-15-45. Alue on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja arkeologinen inventointi. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Kolin maisema-alueeseen (VAMA 2021).

3.1.6 Liikenne



Kuva 7. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Merilänrannantieltä yksityistielle. Yksitystien liikenne on nykyisellään erittäin vähäistä. Suunnittelualueen sisäistä liikennettä varten rakennetaan uusi katu.

Väyläviraston tilaston mukaan Merilänrannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2020 oli 714 ajoneuvoa / vuorokausi suunnittelualueen kohdalla. Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ liikenneselvityksessä arvioidaan Merilänrannantien liikennemäärien kasvavan vuoteen 2040 mennessä 2400 ajoneuvoon vuorokaudessa olettaen, että yleiskaavan mukainen rakentaminen on toteutunut siihen mennessä.

Merilänrannantien varrella kaava-aluetta vastapäätä on kevyen liikenteen väylä. Lisäksi kaava-alueen laidalla on ympärivuotisessa käytössä oleva valaistu ulkoilureitti.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole nykyisellään palveluita tai työpaikkoja. Pääasialliset palvelut ja työpaikat sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä Kolin keskustassa.

3.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueelle rakennetaan tekninen huolto (vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto sekä sähköverkko).

3.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa.

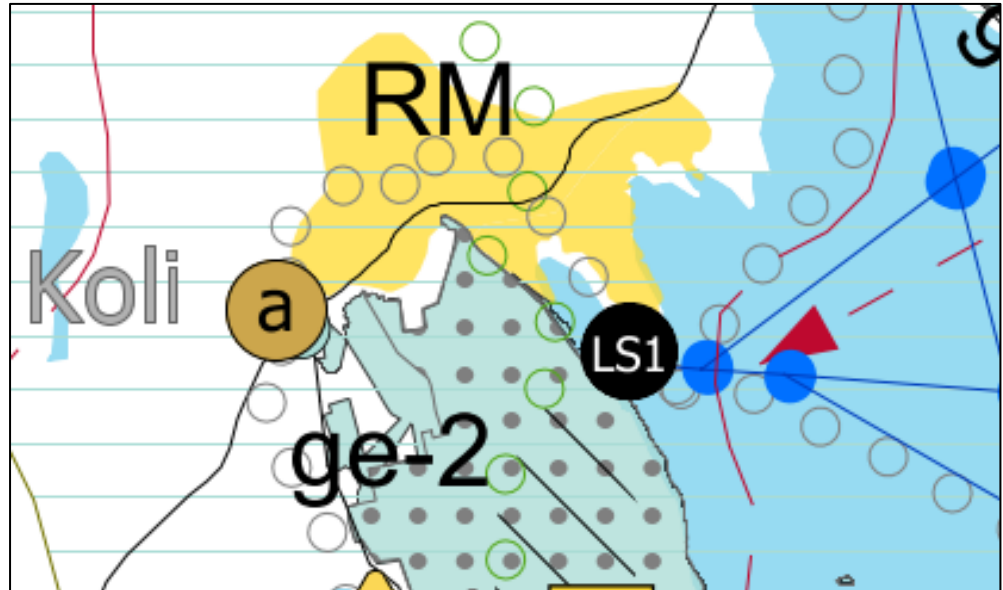
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. Kolin alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (VAMA 2021, kohde 91). Mietintö ei kuitenkaan aseta suoraan kaavaa ohjaavia määräyksiä. Kaavaa koskevia muita tavoitteita ei ole. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-Ahmoaaran osayleiskaavan 2040+ kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

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. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Kolin kehittämisen kohdealue (ko), maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv), matkailun ja virkistystien kehittämisen kohdealue (mv) ja matkailupalvelujen alue (RM) sekä seututie tai pääkatu (st).



Kuva 8. Ote maakuntakaava 2040:sta

Maakuntakaavan 2040 merkinnät:



Kolin kehittämisen kohdealue (ko)

Merkinnällä osoitetaan Koliille ja sen lähialueelle yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti Kolin vaikutukseen matkailun, palvelujen, asumisen, elinkeinotoiminnan ja liikenteen ratkaisujen kautta. Aluetta kehitetään Pohjois-Karjalan matkailun, virkistys- ja vapaa-ajan sekä ympärivuotisen että osa-aikaisen asumisen ja työnteon vetovoima-alueena. Alueelle sijoittuu maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa matkailu, palvelut, monimuotoinen asuminen ja muut työpaikat tulee suunnitella alueen erityiset kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee lisäksi huomioida alueen sisäisen matkailuliikenteen kehittäminen mukaan lukien kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden sekä joukkoliikenteen kehittäminen.



Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv)

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.



Matkailun ja virkistys- ja harrastustoiminnan kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistys- ja harrastustoiminnan kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistys- ja harrastustoiminnan, 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.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022



Matkailupalvelujen alue (RM):



Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen olemassa olevia tai suunniteltuja kohteita sekä kehittämishankkeita

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.



Seututie tai pääkatu (st)

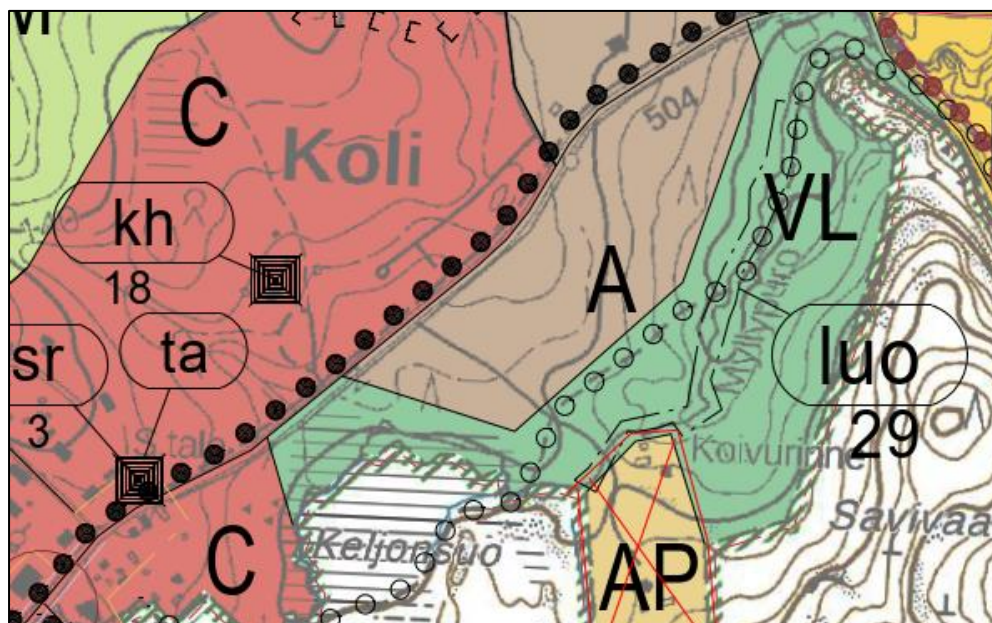
Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Maakuntakaava 2040 1. vaiheen ehdotuksen kaava-asiakirjat ja niihin liittyvä liiteaineisto ovat nähtävillä 28.3.–29.4.2022. Kaavakartalla ei ole osoitettu kohteita suunnittelualueelta. Kaavassa esitetään mm. soihin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia teemoja.

Maakuntahallitus käynnisti 24.5.2021 maakuntakaavan 2. vaiheen laadinnan. Kaavan tavoitteena on yhteensovittaa ja liittää Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan. Kaavassa tarkastellaan myös mm. Heinävesi-Koli matkailukäytävää, joka asettaa tavoitteita myös Kolin alueelle.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoaaran osayleiskaava. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti 21.3.2022 § 105 määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n perusteella Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ tulemaan voimaan kaupunginvaltuuston päätöksen 31.1.2022 § 8 mukaisesti mm. nyt laadittavan asemakaavan alueelta. Kaava on laadittavaa asemakaavaa ohjaava yleiskaava.



Kuva 9. Ote Koli-Ahmoaaran osayleiskaavasta 2040+.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022



Taajama-alue.

Alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavalttaisten rakennusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Uusien rakennusten tulee sopia alueen taajamakuvaan.



Lähivirkistysalue.

Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luontokokemukseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava luonnonympäristön säilymiseen laadukkaana. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia. Lähivirkistysalueet ovat osa viherverkostoa.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kolin iso kuva 2050

Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keväällä 2018. Selvitys on tehty yhteistyössä työtä organisoineen konsultin, työryhmän, Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan poliittisten päättäjien viranomaisten, tarkastelualueen asukkaiden, maanomistajien, alueen yritysten, yhdistysten, yhteisöjen, kylätoimikuntien sekä potentiaalisten investoijien kesken tiiviinä vuorovaikutteisena suunnitteluna.

Koli on tunnettu ja vetovoimainen matkailukohde, jolla on potentiaalia kasvaa nykyistä suuremmaksi, elävämmäksi ja ympärivuotisemmaksi koko itäisen Suomen matkailukeskittymäksi, joka tukee Lieksan kaupungin, Juuan kunnan ja koko lähialueen kehittyvää elinkeinotoimintaa.

Koli iso kuva 2050 on tavoitteellinen suunnitelma, jossa tähtäin on pitkällä tulevaisuudessa. Kolin visioidaan olevan vuonna 2050 volyymiltaan moninkertainen, vetovoimainen ja kansainvälinen kohde, joka tarjoaa kaikkina vuodenaikoina monipuolisesti aktiviteetteja ja palveluja. Koliilla on merkittävästi uutta yritystoimintaa, työpaikkoja ja matkailun koulutustoimintaa, ja se houkuttelee sekä pysyviä asukkaita että vapaa-ajan asukkaita maakunnan ulkopuolelta.

Kolin matkailuvision 2050

Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Koli-Ahmoaara osayleiskaavan sekä Kolin alueen strategisen yleiskaavan 2040+. Koli-Ahmoaara osayleiskaavan ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ laatimisen yhteydessä todettiin, että Kolin iso kuva -loppuraportissa määritellyä visiota ja tavoiteasetantaa tulee kaavatöiden yhteydessä tarkentaa sekä konkretisoida eri vuosikymmenille konkreettiseksi mitoitustavoitteiksi. Tämän vuoksi osana kaavojen valmistelua on laadittu Kolin matkailuvision 2050, joka ohjaa alueen kehittämistä tulevana vuosina.

Kolin matkailuvision 2050 on koottu alueen lähtö- ja saavutettavuustietoja, samoin kuin tuotu esiin, millaisia kehittämistoimia eri vuosikymmenillä tulee tehdä tavoitteisiin pääsemiseksi. Asiakirja antaa suuntaviivoja myös kuntien yhteisiin edunvalvonta-asioihin, mm. infran ja julkisen liikenteen / liikenneyhteyksien kehittämisiin liittyen.

Kolin matkailuvision 2050 on kiteytetty seuraavasti: ”Kolin matkailuvolyymi on kymmenkertaistanut nykyisestä ja Kolin kasvu on vaikuttanut laajasti Lieksan ja Juuan kehitykseen. Kolin alueen saavutettavuus ja liikenneinfra on parantunut merkittävästi, suunnittelualueella on 25 000 matkailun vuodepaikkaa, runsaasti uusia työpaikkoja ja palveluja. Alueen asukasluku on kasvanut 3 000 uudella asukkaalla. Koli-Ahmoaara on Suomen kärkikohde vastuullisessa, kestävässä ja ympärivuotisessa matkailussa. Koli kasvaa kansainvälistymisen

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

ja ulkomaisten asiakkaiden sekä laadukkaan majoitusrakentamisen ja monipuolisen palvelutarjonnan myötä.”

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaisesti kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle ei ole laadittu erillisiä selvityksiä. Suunnittelutyössä on käytetty Koli-Ahmoaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laadittuja selvityksiä:

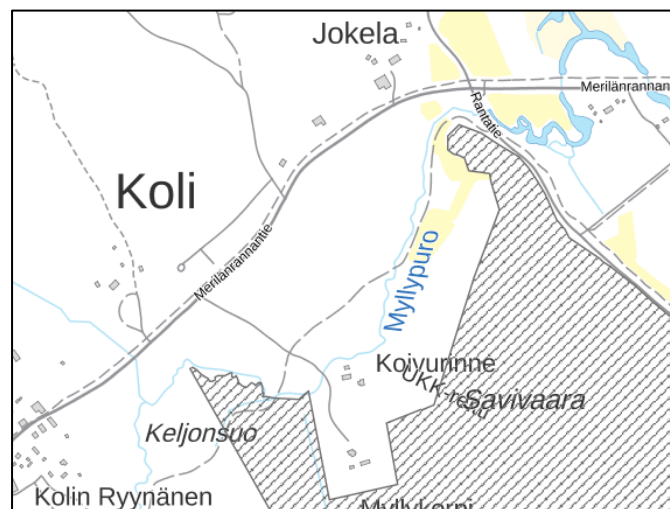
- Liikenneselvitys (Liite 3)
- Maisemaselvitys ja sen näkyvyysanalyysi (Liite 7 ja 7B)
- Arkeologinen selvitys (Liite 9)
- Luontoselvitys (Liite 10)

Selvitykset ovat ladattavissa kaupungin verkkosivuilta laadittavissa olevista kaavoista Koli-Ahmoaaran osayleiskaavaa 2040+ laadinnan alta:

<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>

Natura arvion tarvearvio (ei tarpeen)

Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ varten on laadittu Natura tarvearviointi 15.9.2021 (Sweco infra and rail). Myös Kolin asuntoalueen asemakaava-alueelle osoitettu maankäyttö, rakentaminen ja asukkaat sekä näiden vaikutus Natura 2000 alueisiin on lähtökohtaisesti jo huomioitu tässä selvityksessä.



Kuva 10. Kolin kansallispuiston Natura 2000 alueen raja kaava-alueen läheisyydessä.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

Kolin kansallispuiston alueella Natura-alueet rajautuvat mm. idässä yksityisten maiden taakse lähes 300 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Keljonsuon suunnalla etelässä Natura-alue ja kansallispuisto alkavat Myllypuron takana.

Laadittavan asemakaavan vaikutukset läheisiin Natura-alueisiin ovat maltilliset mm. seuraavin perustein, eikä varsinaista Natura-arvion tarvearviota ole tarpeen tehdä.

- Myllypuro ja yksityisten maa-alueet Myllypuron takana toimivat tehokkaana puskurina/esteenä asuinalueiden suunnasta tulevalle mahdolliselle käyttöpaineelle.
- Kansallispuiston suunnalla asemakaavassa on puskurina myös MY ja EV alueita sekä asemakaavattomia maa- ja metsätalousalueita.
- Suoraa hajaluontoista käyttöpainetta ei Natura-alueelle suuntaudu, sillä lähistöllä Savivaaran suunnalla tai Keljonsuon suunnalla ei ole erityisiä maastoon houkuttelevia luontokohteita tai maisemapaikkoja.
- Kulkeminen suuntautuu luontaisesti kohden Kolin kylää tai Loma-Kolin suuntaan (Sataman suuntaan), joko valaistua latu/ulkoilureittiä pitkin kansallispuiston kautta tai Merilänrannantien varren kevyen liikenteen väyliä pitkin. Muita loogisia kulkusuuntia tai polkuverkostoa ei ole kansallispuiston suuntaan.
- Reitit suuntautuvat suoraan kohden olemassa olevia matkailukohteita ja kyläkeskusta. Uusien reittien muodostumiselle tai rakentamiselle ei ole painetta tai tarvetta.
- Kolin asuntoalueen asemakaavasta toteutuessaan ei näyttäisi olevan suoria merkittäviä vaikutuksia lähistön Natura-alueisiin; vaan vain yleisenä kokonaisuutena Kolin alueiden luonto- ja virkistyspalveluiden käyttäjien ylipäätään kasvaessa.

Edellä mainitun perusteella asukkaat ohjautuvat tehokkaasti olemassa oleville reiteille. Natura-alueille kohdistuva asukkaiden tuottaman virkistyskäyttöpaine kohdistuu siten vain jo olemassa oleville reiteille ja hyvin vähäisessä määrin näiden ulkopuolelle kansallispuistossa. Metsähallituksella ei ollut asiaan tai kaavaan huomautettavaa luonnosvaiheessa.

3D mallinnus

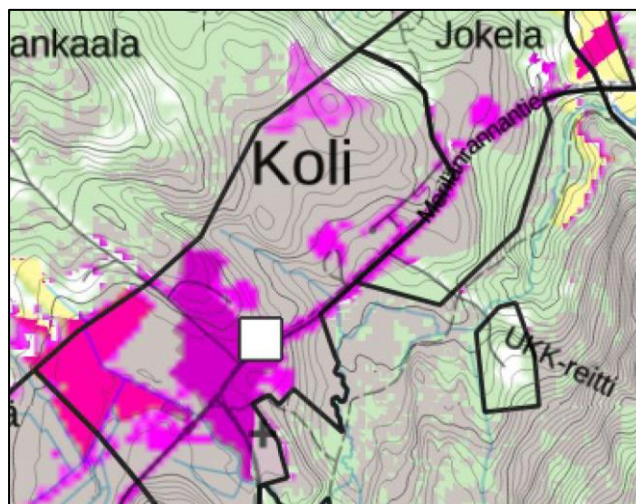
Alueelle ei ole tarpeen laatia yksityiskohtaista 3D mallinnusta maisemallisten vaikutusten havainnollistamiseksi. Pääosin II kerroksinen rakentaminen on tavanomaista, eikä aiheuta erityisiä haitallisia maisemavaikutuksia. Lisäksi näilläkin alueilla kysyntää on ollut vain I kerroksiselle rakentamiselle.

Kerrostalotontilla korttelissa 4 luovuttiin kaavaluonnoksen jälkeen VII kerroksesta rakentamisesta. Merilänrannantien puoli on kaavassa osoitettu muun kaava-alueen mukaisesti vain II kerroksen sallivaksi. Tämä tien laita voi näkyä osittain Kolin kylän suunnalta (katso kohta ”näkyvyysanalyysi”). Sisempänä tontille sallitaan III kerrosta ja alarinteen puolella maisemallisessa katveessa voi olla IV kerrosta. Maantiestä poispäin viettävällä tontilla korotusvaikutus on maisemallisesti vähäisempää ja jää osaltaan edessä olevien rakennusten taakse.

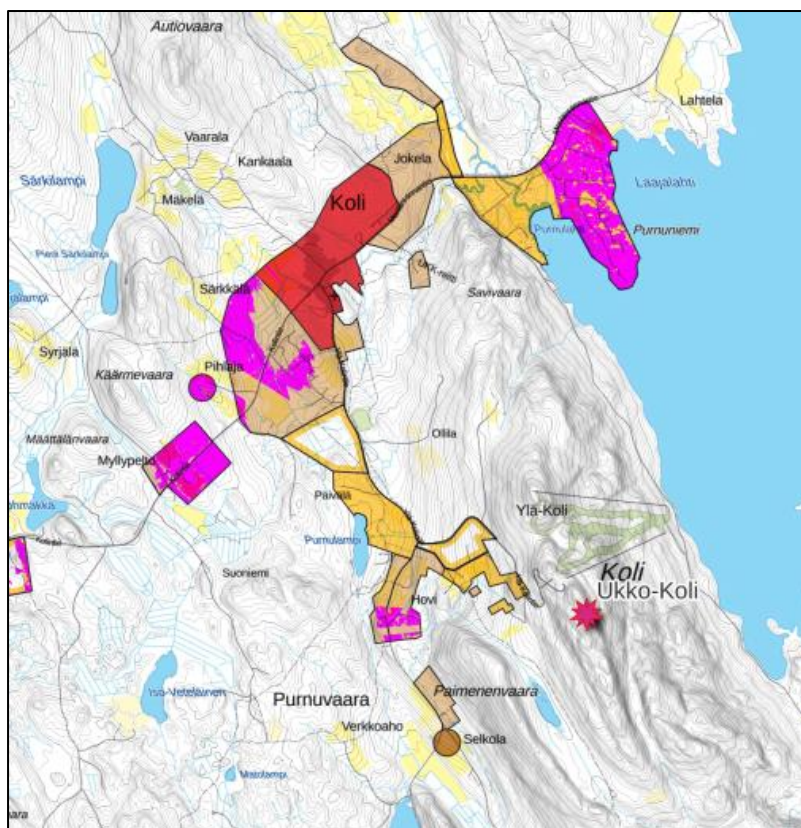
Näkyvyysanalyysi

Alueelle on laadittu uusi näkyvyysanalyysi Ylä-Kolin suunnalta sekä myös Kolin

kylän suunnalta.



Kuva 11 ja 12. Otteet näkyyvyyssanalyyseistä Kolin kylältä nähtynä Seurojentalon kohdalta mm. Merilänrannantien suuntaan kohden kaava-aluetta minimi 5 metrin korkeudella (kuva 11) ja maksimi 28 metrin korkeudella kuvassa 12 (lila = näkyy vähintään katto). Näkyyvyyden muutos on vähäinen rakennusten korkeudesta riippumatta alueen jäädessä puuston ja maaston muotojen taa.



Kuva 13. Kolin asuntoalueen kaava-alue ei näy mistään Ylä-Kolin suunnalta vaikka rakennukset olisivat 28 metriä korkeat. Kartalla on osoitettu Koli-Ahmo-vaara osayleiskaava 2040+ rakentamiseen tarkoitetut C, A ja RM alueet ym. Tarkasteluvaihtoehdot olivat Ukko-Koli, Akka-Koli ja Märkrä. Otollisin näkymä kylän suuntaan on Ukko-Kolilta (ilialla on osoitettu alueet, joista näkyvät tarkastelukohtaan 28 metriä korkeat rakennukset).

4 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt tarpeesta kaavoittaa Kolin kylän läheisyyteen asuntoalue vastaamaan kysyntää.

4.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavasta on ilmoitettu ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maaliskuussa 2022 aluetta koskevien tavoitteiden tarkennuttua.

Asemakaavasta, sen vireilletulosta ja nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 19.4.2022 § 143. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 28.4.–20.5.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydettiin mm. viranomaislausunnot sekä tiedotettiin erikseen naapureita. Viranomaistahot jättivät kuusi lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä. Saatu palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtäville asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 24.10.2022 § 1. Asiakirjat pidetään nähtävillä 27.10.–30.11.2022. Tänä aikana kaavasta saa jättää muistutuksen. Lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen naapureita.

4.3 Osallistuminen ja osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (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.

Tässä kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat muun muassa:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Metsähallitus
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry
- Lieksan Luonnonystävät ry
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry
- Kolin Seudun Kehittämissyhistys ry
- Kolin Ipatti
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Ukko-Kolin ystävät ry

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

- Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta)
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Lieksan Kehitys Oy (LieKe)
- Lieksan kiinteistöt Oy

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Lisäksi säädetään, että mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Kolin kylän aluetta monipuolisena asumisen alueena. Kaavalla vastataan olemassa olevaan jo tunnistettuun tarpeeseen sekä vastaamaan tulevaan asumisen kysyntään. Asumisen vetovoimatekijänä on myös Kolin alueella Kolin kansallismaisema, kyläkeskuksen ja ulkoilumahdollisuuksien läheisyys.

Kolin matkailuvision 2050 mukaisesti kaupungin tavoitteena on mm. alueen asukasluvun kasvattaminen 3 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä kaavahanke edesauttaa osaltaan tavoitteen toteutumisessa.

Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Lieksan kaupungin strategian 2030 ja sen toimenpideohjelman keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu mm. lähipalveluiden saavutettavuus ja monipuolisen asumisen mahdollisuudet. Lisäämällä asumista Kolin kylän alueelle mahdollistetaan mm. olemassa olevien palveluiden elinvoimaisuuden lisääminen ja tehokkaampi hyödyntäminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on osin jyrkkää itään laskevaa rinnettä. Maaston muodot huomioidaan katu- ja kunnallistekniikan suunnittelussa. Lisäksi tonttijaossa ja tonttien rakennusten sijoittelussa ym. tulee huomioida myös hulevesien muodostuminen ja käsittely.

Kolin keskustan alueella ja läheisyydessä on ylipäätään melko vähän maaperältään hyvin rakennettavia ja maisemallisesti Ylä-Kolilta katveessa olevia alueita. Nämä alueet on syytä käyttää mahdollisimman tehokkaasti mm. asumiseen. Tällöin yhtenä ratkaisuna on myös kerrostalorakentaminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+ ohjaa asemakaavaa, jossa alueet ovat

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

osoitettu taajama-alueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

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

5.1 Aluevaraukset

Aluevaraus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AK kortteli 4	11962	5981
AKR kortteli 5	10331	3616
AKR kortteli 6	23629	4654
ET	224	0
EV	4665	0
MY	7192	0
VL	1299	0
KATU	3688	0
Yhteensä	52659	14314

5.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue**
Alue on varattu asuinkerrostaloille. Alueen tonttitehokkuusluku on $e=0.5$. Kerrosaluku on IV. Alueen pinta-ala on 11 962 m² ja kerrosalaa muodostuu 5 981 k-m².
- AKR Asuinkerros-, rivi-, ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue**
Alueet on varattu asuinkerros-, rivi-, ja muiden kytkettyjen rakennusten rakentamiseen. Alueelle on myös sallittua rakentaa erillispientaloja. Alueiden tonttitehokkuusluku on $e=0.35$. Kerrosaluku on II tai ½ k II (rinnetontit). Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 33 960 m² ja yhteenlaskettu kerrosala on 8 270 k-m².

5.1.2 Muut alueet

- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**
Alueiden pinta-ala on 224 m². Alueelle saa rakentaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.
- VL Lähivirkistysalueet**
Lähivirkistysalueita on kaksi, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1 299 m². Alueilla ei ole rakennusoikeutta.
- EV Suojaviheralueet**
Suojavirkistysalueita on kaksi, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 4 665 m². Alueilla ei ole rakennusoikeutta. Suojaviheralueelle on mahdollista rakentaa ylijäämämaista esim. meluvalli sähköjohdot huomioiden.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, on kaksi. Alueilla ei ole rakennusoikeutta.

Katualueet (Myllykorventie)
Alueelle on osoitettu uusi katu, jonka pinta-ala on 3 688 m².

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-Ahmoaaran osayleiskaavan 2040+ kautta. Alueen sijainti valtakunnallisesti tärkeällä maisema-alueella on huomioitu mm. kaavamääräysten kautta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on matkailupalvelujen RM-alueita. Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.

Alue on lähtökohtaisesti tarkoitettu rakentamiseen. Matkailukeskusten alueella voi sijaita myös toimintoihin liittyviä ja tukevia toimintoja, kuten asumista. Kaavalla tuetaan vetovoimaisen keskuksen muodostumista. Rakentamista on sopeutettu ympäristöön.

Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+

Osayleiskaavassa alue on taajamatoimintojen A-alueita ja viheraluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavaratkaisu on suoraan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050

Kaavalla tuetaan ja toteutetaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 tavoitteita käytännön tasolla.

Kaupungin strategiat

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan Lieksan kaupungin strategia 2030 ja sen toimenpideohjelman mukaisia asumisen tavoitteita sekä Kolin alueen matkailua muodostamalla asuntoja mm. työntekijöiden käyttöön.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Kolin alueen asemakaava-alue ja rakennettu yhdyskuntarakenne laajenevat. Alueen toteuttaminen edellyttää investointeja, mutta sijoitukset tuloutuvat aikanaan mm. tontinluovutuksen, kiinteistöverojen ja käyttömaksujen kautta. Pitkällä aikavälillä vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat positiiviset.

Uusi rakennuskanta on rakennettava uusimpia energianormeja noudattaen. Kaavaa laadittaessa lähialueelle on suunnitteilla bioenergiaa käyttävä lämpövoimala, johon alueen rakennukset voidaan kytkeä. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi vähäpäästöisiä puupohjaisia materiaaleja. Asiasta on annettu kaavamääräyksiä ja suosituksia.

Tehokas rakentaminen on ekologista ja taloudellista. Kerrostalokorttelissa 4 on kerrosluku II–IV, jolloin yhdelle tontille saadaan runsaammin asukkaita. Laajahko AK-korttelialue mahdollistaa arvion mukaan kolme-neljä kerrostaloa.

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

Kaavassa osoitetut kortteli- ja katualueet ja metsäinen maisema muuttuvat uudeksi rakennetuksi ympäristöksi. Kaavassa on annettu maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvia määräyksiä, huomioiden mm. alueen kuulumisen Kolin valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriperintöön.

Alueelle sallitaan korkeahkoa kerrostalorakentamista AK-kortteliin 4. Kolin keskusta on tulossa viisikerroksinen hotelli ja jatkossa myös lisää korkeaa rakentamista. Purnulahdelle on suunnitteilla korkeaa ja tehokasta hotellitason rakentamista. Nyt suunniteltava alue on näiden välissä ja siten jatkaa kaupunkikuvallisesti Kolin keskustamaista rakentamista kohden Purnulahtea. alue on maisemallisesti katveessa ja näkyy vain Merilänrannantien varrelle. Vaikutukset maisemaan ovat maltilliset ja osayleiskaavan mukaiset.

6.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaavalla metsäistä luonnonympäristöä muutetaan rakennetuksi ympäristöksi. Alueella ja alueen läheisyydessä on edelleen runsaasti viheralueita ja näihin on hyvät yhteydet. Kaavassa on huomioitu alueen luonnonympäristö ja Kolin kansallispuiston saavutettavuus ja luonnonympäristöt. Kaavassa on annettu asiaan liittyviä määräyksiä. Kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta luontoarvoihin tai Natura-2000 alueisiin.

6.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavalla ei suoraan osoiteta yritystoimintaa alueelle. Kaavalla kuitenkin sallitaan muodostettavan alueelle lähipalveluita ja siten tuetaan työllisyyttä.

Sen sijaan välillisesti kaavalla tuetaan erittäin merkittävästi Kolin alueen matkailun ym. työpaikkoja, yritystoimintaa ja palveluita muodostamalla työntekijöille ja asiakkaille uusia asumisen mahdollisuuksia.

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

Alueelle muuttava väestö tarvitsee päivittäisiä kaupallisia palveluita sekä mahdollisesti myös päivähoidon- ja koulupalveluita.

6.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Merilänrannantie on alueelle saapuva pääväylä ja kaavalla osoitetaan uusi katu (Myllykorventie). Alueelle arvioidaan rakennettavan noin 200 asuntoa. Näiden liikennetuotto on laskennallisesti noin 350–450 ajoneuvoa vuorokaudessa kadun risteyksen poikkileikkauksessa. Liikennemäärän kasvuun vaikuttanee vähentävästi Kolin kyläkeskuksen ja palveluiden läheisyys, jolloin ne ovat saavutettavissa mm. kevyen liikenteen keinoin.

Risteys sijaitsee hyvän näkyvyyden alueella ja maantien nopeusrajoitus on 60 km/h. Merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaavan toteuttamisesta ei maantien nykyliikenteellä synny. Merilänrannantien liikennemäärien tulevaisuudessa kasvassa, voidaan liikenteellisiä olosuhteita tarvittaessa parantaa mm. maantien nopeusrajoitusta muuttamalla.

Merilänrannantien varrella, tien toisella puolen, on kevyen liikenteen väylä, jonne kevyt liikenne ohjautuu automaattisesti. Maantien ylitykseen kiinnitetään huomioita aluetta rakennettaessa. Vastapäätä kaava-aluetta on osa ns. Kolin keskusta-alueen asemakaava-aluetta (katso ja vertaa kaavaluonnos: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>) Merilänrannantien pohjois-/koillispuolella. Alueen katuverkosto, ajoneuvoliikenteen olosuhteet ja kevyen liikenteen reitit integroidaan tähän kaavaratkaisuun. Kaava-alueet muodostavat siten yhteisen kokonaisratkaisun. Kaava-alueen kohdalla maantien alueen leveys on noin 26 metriä, mahdollistaen tarvittaessa esim. keskisaarekkeellisen ylityskohdan.

Asuntoalueen kaavan itälaidalla on myös ulkoilureitti, jota myös voidaan käyttää Kolin keskustan suuntaan ym. kevyen liikenteen reittinä vähentäen mm. Merilänrannantien ylitystarvetta.

6.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Alueelle muodostuu uusi asuinalue tällaiselle tyypillisellä sosiaalisella ympäristöllä. Alueelle arvioidaan rakennettavan noin 200 asuntoa ja Kolin kaupungin osan väestömäärä kasvanee alue valmiiksi rakennettuna vähintään noin 250 ja enintään noin 450 asukkaalla riippuen tulevasta toteutustavasta ja rakentamistehokkuudesta.

Suojaviheralueelle on mahdollista rakentaa ylijäämämaista esim. meluvalli suojaamaan asuinalueita mahdolliselta liikenteen melulta.

6.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

6.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle on rakennettava kokonaan uusi katu ja tekninen huolto. Alueen kunnallistekninen suunnittelu on käynnissä.

6.8.2 Vaikutukset kaupungin strategioihin

Kaavahanke on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen ollen yksi kaupungin erikseen mainittuja prioriteetteja sekä tukien Kolin alueen yrityselämää,

20.10.2022, Diaarinro 199/10.02.03.00/2022

palveluita, työllisyyttä ja asumista.

6.8.3 Oikeudelliset vaikutukset

Alueen kiinteistöjaotus muuttuu sitovan kortteli- ja tonttijaon myötä. Yksityistie muuttuu osittain kaduksi.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Alueella on jo käynnissä hanke, jossa tutkitaan mahdollisuutta luovuttaa alueita asuinrakentamiselle jo ennen kaavan valmistumista. Muutoin asemakaava voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman kysynnän mukaan.

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	422 Lieksa	Täyttämispvm	07.10.2022
Kaavan nimi	Kolin asuntoalueen asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	939
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2659	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2659
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2659	100,0	14314	0,27	5,2659	14314
A yhteensä	3,5591	67,6	14314	0,40	3,5716	14314
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1299	2,5			0,1299	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3688	7,0			0,3688	
E yhteensä	0,4889	9,3			0,4764	
S yhteensä						
M yhteensä	0,7192	13,7			0,7192	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

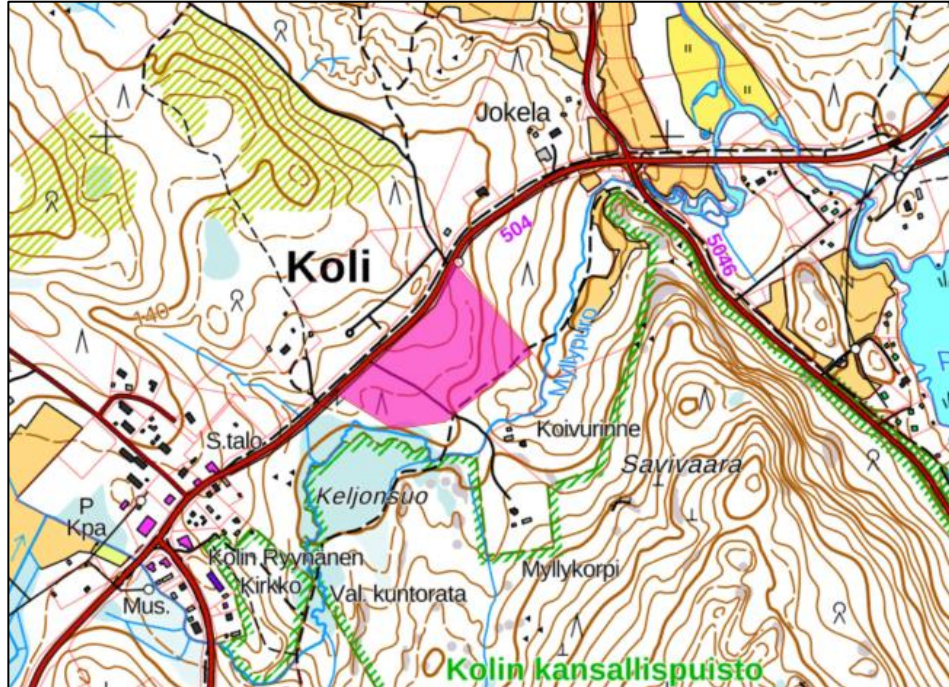
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2659	100,0	14314	0,27	5,2659	14314
A yhteensä	3,5591	67,6	14314	0,40	3,5716	14314
AKR	2,3629	66,4	8270	0,35	2,3629	8270
AK	1,1962	33,6	6044	0,51	1,2087	6044
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1299	2,5			0,1299	
VL	0,1299	100,0			0,1299	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3688	7,0			0,3688	
Kadut	0,3688	100,0			0,3688	
E yhteensä	0,4889	9,3			0,4764	
ET	0,0224	4,6			0,0099	
EV	0,4665	95,4			0,4665	
S yhteensä						
M yhteensä	0,7192	13,7			0,7192	
MY	0,7192	100,0			0,7192	
W yhteensä						

ASEMAKAAVA, KOLIN KYLÄN ASUNTOALUE

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS)



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti lilalla aluerajauksella Kolin alueen peruskartalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnittelutehtävä

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt tarpeesta kaavoittaa Kolin kylälle asuntoalue uusille työntekijöille ja asukkaille. Kaavalla tuetaan mm. Koli-Ahmovaaara osayleiskaavassa 2040+ tavoitteita ja siinä osoitettua maankäyttöä. Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat nyt laadittavalla asemakaavalla. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kolin alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi maisema-alueeksi (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, kohde 91). Mietintö ei kuitenkaan aseta suoraan kaavaa ohjaavia määräyksiä. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavan 2040+ kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalanmaakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Kolin kehittämisen kohdealue (ko), maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv), matkailun ja virkistysten kehittämisen

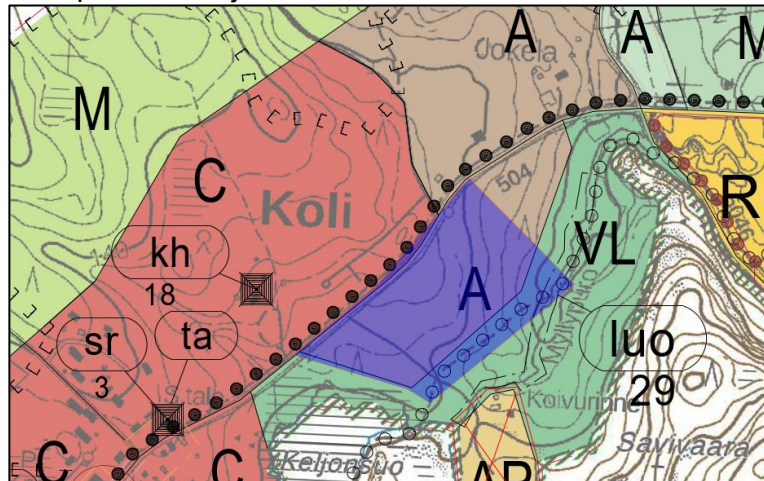
kohdealue (mv) ja matkailupalvelujen alue (RM) sekä seututie tai pääkatu (st). Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia). Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Heinäveden maankäyttökysymykset) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä.

Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050

Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keväällä 2018. Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Kolin isokuvaa 2050 tarkentavan Kolin matkailuvision 2050 vuonna 2020. Koli-Ahmovaara osayleiskaava ja erityisesti Kolin alueen strateginen yleiskaava 2040+ pohjautuvat tavoitteiltaan em. Kolin matkailuvision 2050 asiakirjaan.

Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmovaaran osayleiskaava. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, mutta mm. Kolin kylän alueelta kaava on asetettu voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 105. Alueet on osoitettu taajama-alueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Koli-Ahmovaaran osayleiskaavassa 2040+.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

Sopimukset ja päätökset

Alueella tavoitellaan tontin luovutusta ja rakentamisen aloittamista jo kaavan laadinnan aikana suurin rakennusluvin tai suunnittelutarveratkaisuilla.

Vaikutusten arviointi

Kaavassa tutkitaan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kulttuurihistoriaan ja muinaismuistoihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja luonnonarvoihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään.

Alueelle on laadittu luontoselvitys, maisema-analyysi ja arkeologinen inventointi Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ työn yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä

osallisia ovat:

Suunnittelualueen maanomistajat, naapurit ja alueella toimijat ja sekä viranomaiset mm.:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry ja Ukko-Kolin ystävät ry.

Kaupungin asianomaiset tahot: Hyvinvointipalvelut, Elinvoimapalvelut, Lieksan Kehitys Oy (LieKe), Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan kiinteistöt Oy.

Kaavan valmistelu

Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa ja erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä.

- Kaava tulee vireille ja nähtäville **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla**, josta on mahdollista antaa **mielipiteensä**. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot.
- Asemakaavan **luonnoksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista antaa **mielipiteensä** ja keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot. Edellä mainittu vireilletulovaihe ja kaavan luonnosvaihe voidaan yhdistää.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja niiltä keskeisiltä osallisilta, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

Kaavavaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhallitus.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuun viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettava **palaute tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla kirjaamo@lieksa.fi tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen naapureille kirjeellä, kuulutuksella Lieksan Lehdessä, Lieksan kaupungin Internet-sivuilla (www.lieksa.fi) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.lieksa.fi/vireilla-olevat-kaavatyot>

Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi
Käyntiosoite Pielisentie 3
Postiosoite PL 41, 81700 Lieksa

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh 040 1044 840
sähköposti: jukka.haltilahti@lieksa.fi
Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 714
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi

LIEKSAN KAUPUNKI

Kaavatyön tavoitteellinen aikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo: OAS	huhtikuu 2022
Kaavaluonnosvaihe	huhti-toukokuu 2022
Kaavaehdotusvaihe	kesä-alkusyksy 2022
Kaavan hyväksyminen	syksy 2022

Kaavaprosessi

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Tarvittavat päätökset tekee kaupunginhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten tilaamisesta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELU (luonnos)	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 luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
KAAVAHDOTUS	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §). Päätetään tarvittavien lisäselvitysten tilaamisesta.	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheesta saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Tehdään tai tilataan tarvittavat lisäselvitykset. Laaditaan tarvittaessa uusi sitova tonttijako. Laaditaan tarvittaessa rakentamistapaohje. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ja ulkopaiikkakuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset.
HYVÄKSYMINEN	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi. Vaikutuksiltaan vähäiset osayleiskaavat hyväksyy kaupunginhallitus (MRL 52 §). Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheesta saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupungin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
VALITTAMINEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Vastineet Kolin kylän asuntoalueen asemakaavan OAS ja kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin (mielipiteitä ei jätetty)

OAS ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 19.4.2022 § 143 päätöksen mukaisesti ajalla 28.4.–20.5.2022.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkön-siirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Seudun Kehittämisyhdistys ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Ukko-Kolin ystävät ry sekä Lieksan kaupungin elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta), hyvinvointipalvelut, Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita ja kaava-alueen maanomistajia.

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkön-siirto Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Lieksan Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan kaupungin ympäristönsuojelusihteeri.

Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Lausunnonantaja	Lausunto	Vastine
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto	Kolin alue tarvitsee kehittyäkseen myös vakituiseen asumiseen tarkoitettua asumista ja on positiivista, että Lieksan kaupunki on käynnistänyt asemakaavoituksen asuinrakentamiselle. Asuinrakentaminen tukee osaltaan myös matkailupalvelujen kehittymistä Kolin alueelle. Kaavamuutosalue sijoittuu maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueelle, joka tarkoittaa merkittävien matkailukeskusten	-

	ydinalueita. Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040 +:ssa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavalla mahdollistettaisiin myös korkeammat rakennukset alueelle. Maakuntaliitto korostaa vaikutusten arviointia kaavatyössä. Esimerkiksi korkeaa rakentamista osoitetaan osayleiskaavan taajamatoimintojen alueelle (A) eikä keskustatoimintojen alueelle (C). Samoin näkemäanalyysi olisi hyvä tehdä, kun korkeaa rakentamista suunnitellaan valtakunnallisesti tärkeälle maisema-alueelle. Myös liikenteelliset vaikutukset ja kevyen liikenteen olosuhteet on hyvä tutkia huolellisesti. Alueella on kaupungin mukaan käynnissä tontinluovutus- ja asuntorakentamishanke ja mikäli hanke toteutuu, pyritäisiin rakentaminen käynnistämään jo ennen kaavan valmistumista. Maakuntaliitto pitää niin osallisten vaikuttamismahdollisuuksien kuin vaikutusten arvioinnin kannalta tärkeänä, että kaavaprosessi vietäisiin loppuun ennen rakentamisen käynnistämistä etenkin, kun ollaan Kolilla ja monesta näkökulmasta herkillä alueella.	Yleiskaavan A-alueen käyttö vertautuu samoin kuin minkä tahansa kaupungin A-alueiden maankäyttö suhteessa C-alueisiin. Tällöin A-alueelle voi myös sijoittaa korkeaa rakentamista. Näkyvyystarkastelu on laadittu ja sen tulokset on huomioitu kaavassa. Kaavaehdotukseen on kuitenkin porrastettu ja vähennetty kerrosten lukumäärää oleellisesti. Siten mm. alueen kuulumisen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on huomioitu kaavassa. Kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen olosuhteita on tarkennettu kaavaselostuksen kohtaan 6.6. ja kuvattu riittävällä tavalla. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenneolosuhteita koskevassa lausunnossa ei edellytetä tekemään erityisiä liikenneselvityksiä. Lähtökohtaisesti alueen rakentamisen vaikutuksia on arvioitu jo käynnissä olevassa kaavassa esim. rakennusluvan tai suunnittelutarveratkaisun pohjaksi. Osalliset ovat siten saaneet hankkeesta jo tässä vaiheessa riittävää tietoa. Varatulla tontilla on myös nähtävillä suuri mainos rakentamishankkeesta. Palautetta hankkeista saa antaa koko ajan ja siten vaikutusmahdollisuudet ovat hyvät. Osalliset eivät ole jättäneet yhtään palautetta kaavasta tai mahdollisesta rakentamishankkeesta. Alueelta voidaan siten luovuttaa rakentamiseen tarkoitettu tontti ennen kaavan valmistumistakin (osayleiskaavan määräysten mukaisesti).
--	--	---

Pohjois-Karjalan ELY-keskus	Kaavaluonnos on aluevarauksiltaan sitä ohjaavan Koli-Ahmo-vaara osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavan taajama-alueen kaavamääräyksen mukaan alue varataan taajamatoimintoihin, pääasiassa tiiviiseen taajama-asumiseen ja sitä palvelevien liike-, palvelu- ja työtilavaltaisten rakennusten rakentamiseen. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai merkittävää häiriötä. Uusien rakennusten tulee sopia alueen taajamakuvaan. Kaavaselostuksen (s. 13) mukaan alueelle laaditaan Ylä-Kolin suunnalta näkyvyysanalyysi ennen kaavaehdotusvaihetta. ELY-keskus katsoo, että maisema-analyysi tulee laatia myös suhteessa näkyvään sijaintiin maantien varrella ja Kolin rakennettuun kylä-alueeseen. Ehdotusvaiheessa ELY-keskus suosittelee lisäämään asiakirjoihin havainnekuvia, joista suunnitellun rakentamisen soveltumista ympäristöön voidaan arvioida paremmin. Lähtökohtaisesti ELY-keskuksen näkemys on, että matalampi rakentaminen Kolin kylämaiselle alueelle olisi suositeltavaa siksi, että se soveltuisi paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, ja olisi mahdollisesti myös vetovoimaisempaa. Kaavatyössä laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja	- Näkyvyystarkastelu on laadittu myös kylän suunnalta ja sen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Kansallismaisemaan vaikuttavat tekijät ovat pääasiassa huomioitu Koli-Ahmo-vaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selkeästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin, joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Asuntoalueen asemakaavan kortteli-alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan A-alueella ollen yleiskaavassa melko tehokkaasti rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön on sovitettu vähentämällä ja rytmittämällä kerrostalokorttelin 4 kerroslukua enintään IV kerrokseen. Maasto laskee korttelissa kaakkoon, mihin suuntaan kerrosluku tulevien
------------------------------------	---	---

	välilliset vaikutukset muun ohella maisemaan. Koska kaava-alue si- joittuu valtakunnallisesti arvok- kaalle maisema-alueelle ja kaa- van mahdollistama rakentamisen kokoluokka on verrattain suuri, ELY-keskus katsoo, että kaava- työssä on syytä laatia maisema- vaikutuksia koskeva selvitys. AKR kaavamerkinnässä on epä- selvyyttä. ELY-keskuksen näkemyksen mu- kaan etenkin kerrostaloraken- tamista alueella ei tule ratkaista eikä luvittaa ilman lainvoimaista asemakaavaa. Alueen merkittävimmät ympäris- töarvot ovat Kolin valtakunnalli- seen maisema-alueeseen ja Kolin kansallispuistoon liittyviä mai- sema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Kaava-alueen välittömässä lähei- syydessä sijaitseva Kolin kansal- lispuisto on myös Natura 2000 - verkostoon kuuluva alue ja kaa- van vaikutukset siihen tulee arvi- oida luonnonsuojelulain 65 §:n edellyttämällä tavalla. Kaavan vaikutukset myös lähei- seen Myllypuron pienvesikohtee- seen on tarpeen arvioida.	rakennusten takana kasvaa. Näin maisemallinen vaikutus on mahdolli- simman vähäistä. Myös tonttitehok- kuutta on laskettu olennaisesti. Kaa- vaehdotuksen rakentaminen on esi- tetyllä ratkaisulla kokonaisuutena maltillista, eikä erityistä merkittävää poikkeavaa maisemavaikutusta synny. Erityistä mallinnus- tai havain- nekuvan tarvetta ei siten ole. Alueen toteutuksesta ei myöskään ole vielä suunnitelmia, joten mallinnus ei to- dellisuudessa kuvaisi käytännössä to- teutuvaa tilannetta. Merkintä on päivitetty. Tontinluovutusta on vireillä I-kerrok- sisille rivitaloille (ks. Maakuntaliiton vastine). Katso ELY-keskuksen vastine edellä. Suunnittelussa ja selvityksissä on huomioitu alueen rakentamisen vai- kutukset maisemaan riittävällä ta- valla. Kaavan vaikutuksia läheisiin Natura 2000 alueisiin on arvioitu kaavaselos- tukseen lisätyssä osioissa (s. 13). Alueen hulevesien käsittelystä on an- nettu mm. tonttikohtaisia määräyk- siä. Kaava-alue kuitenkin viettää koh- den Myllypuroa ja hulevesiä muodos- tuu myös kadun varsien ojiin ym. Sen perusteella kaava-alueen ulkopuo- lelle ennen Myllypuroa on metsäalu- eelle tarkoitus rakentaa hulevesien kokooma/käsittelyallas, jolla vähen- netään mm. hienon aineksen joutu- mista puroon.
--	---	---

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo.	Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioimisesta ja toteutumisen edistämisestä sekä osoitettava ratkaisut ja perustelut arvokkaan maiseman säilymiselle. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu myös seuraavat merkin- nät: Kolin kehittämisen kohde- alue (ko), matkailun ja virkistyk- sen kehittämisen kohdealue (mv), matkailupalvelujen alue (RM) sekä seututie tai pääkatu (st). Myös näiden merkintöjen suunnittelumääräyksissä ohjeis- tetaan rakentamisen sopeutta- mista ympäristöön ja maisemaan alueen erityiset kulttuuri- ja luonnonarvot huomioiden. Kaavahankkeessa suunnittelualu- eelle ei ole laadittu erillisiä selvi- tyksiä. Maisemien osalta suunnit- telutyössä hyödynnetään Koli- Ahmovaaran osayleiskaavaa var- ten laadittua maisemaselvitystä ja sen näkyvyysanalyysia (Sweco 2021). Em. selvityksistä ei käy ilmi, miten korkea rakentaminen näkyisi maisemakuvassa ja mer- kittävilta näköalapaikoilta. Kaavahankkeessa tulee tarkas- tella ja selvittää korkean rakenta- misen vaikutukset kauko- ja lähi- maisemaan riittävien selvitysten ja havainnekuvien avulla nyt esi- tettyä konkreettisemmin.	Kansallismaisemaan vaikuttavat teki- jät ovat pääasiassa huomioitu Koli- Ahmovaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selke- ästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin, joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Asuntoalueen asemakaavan kortteli- alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan A-alueella ollen yleiskaavassa melko tehokkaasti rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valta-kunnallisesti arvok- kaaseen maisema-alueeseen. Maakuntakaavan ja aluetta koskevan osayleiskaavan suunnittelumääräyk- set on huomioitu kaavaehdotuksessa. Päivitetystä näkymäanalyysistä kor- keimmillaan on käytetty 28 metrin ra- kennuskorkeutta. Rakentamisen soveltuvuutta ympäris- töön on sovitettu vähentämällä ja rytmittämällä kerrostalokorttelin 4 kerroslukua enintään IV kerrokseen. Maasto laskee korttelissa kaakkoon, mihin suuntaan kerrosluku tulevien rakennusten takan kasvaa. Näin mai- semallinen vaikutus on mahdollisim- man vähäistä. Myös tonttitehok- kuutta on laskettu olennaisesti. Kaa- vaehdotuksen rakentaminen on esi- tetyllä ratkaisulla kokonaisuutena maltillista, eikä erityistä merkittävää
--	--	--

	Museon mielestä arvokas maisema-alue ja Suomen tunnetuin kansallismaisema ei kaipaa uusia rakennettuja maamerkkejä (7 kerroksinen kerrostalo). Museo ei näe estettä alueen kehittämiseksi asuinkäyttöön, mikäli rakentaminen (esim. tiivis ja matala puurakentaminen) ja muut toiminnot sovitetaan alueen kauko- ja lähimaisemaan sekä taajamakuvaan huolella ja valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet huomioiden. Esitetyillä suunnitelmilla em. tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu. Kaavahankkeella ei tule mahdollistaa nyt esitetyn kaltaista poikkeuksellisen korkeaa rakentamisesta.	poikkeavaa maisemavaikutusta synny. Maamerkkimäisestä rakentamisesta on luovuttu; katso vastine edellä. -
Metsähallitus	Ei huomautettavaa	Tiedoksi: Kaavan vaikutuksia läheisiin Natura 2000 alueisiin ja kansallispuistoon on arvioitu kaavaselostukseen lisätyssä osioissa (s. 13).
Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy	Liitekarttaan on merkitty paikat, joihin tarvitaan puistomuuntamoiden aluevaraukset ym.	Alueet ja johdot on merkitty kaavakartalle pylväsmuuntajan suoja-alueita lukuun ottamatta, mikä ei yletä viereisen korttelin rakennusaluealle.
Lieksan Kehitys Oy LieKe	Kaavatyö on Kolin alueen strategisten tavoitteiden mukainen. Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on välttämätöntä saada vakituisen asumiseen tarkoitettu asuinalue Kolin alueen työntekeille ja muille asukkaille. Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennusta onnistuneena ja toteaa sen tukevan toimintaedellytyksien kehittämistä kannattavalle yritystoiminnalle matkailun toimialalla.	- - -
Lieksan Vesihuoltoliikelaitos	Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen M160 runkovesijohto	-

	ja M200 runkoviemäri sijaitsevat alueella, joka on kaavaluonnokseen merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Asemakaava-alueelle on suunnitella rakentaa vesijohto ja viemäri, jotka tulevat sijaitsemaan asuntoalueelle rakennettavan Myllykorventien katualueella. Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtaiset jätevedenpumppaamot viemäröinnin niin vaatiessa.	
Lieksan kaupungin ympäristönsuojelusihteeri.	Ei huomautettavaa.	-