

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**KOLIN KESKUSTA-ALUE**

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

**KAAVASELOSTUS, LUONNOS**

Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin keskusta-alueen ilmakuvassa (© MML 2022).

**KÄSITTELYVAIHEET****VIREILLETULO****27.10.2022****LUONNOS**

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä

**27.10.–25.11.2022****EHDOTUS**

Kaavaehdotus nähtävillä

**PÄÄTÖKSENTEKO**

Kaupunginhallitus

\_\_\_.202\_\_ §\_\_

Kaupunginvaltuusto

**LAINVOIMA**

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

## Sisällysluettelo

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. TIIVISTELMÄ.....</b>                                                                                              | <b>5</b>  |
| 1.1 Kaavaprosessi.....                                                                                                  | 5         |
| 1.2 Kaavaehdotusvaihe.....                                                                                              | 5         |
| 1.3 Kaavan hyväksyminen.....                                                                                            | 5         |
| 1.4 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen.....                                                                     | 5         |
| <b>2. LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                                                                             | <b>6</b>  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                                                             | 6         |
| 2.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                                          | 6         |
| 2.1.2 Luonnonympäristö .....                                                                                            | 6         |
| 2.1.3 Rakennettu ympäristö.....                                                                                         | 8         |
| 2.1.4 Maanomistus.....                                                                                                  | 11        |
| 2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva.....                                                                    | 12        |
| 2.1.6 Liikenne .....                                                                                                    | 12        |
| 2.1.7 Palvelut ja työpaikat .....                                                                                       | 13        |
| 2.1.8 Tekninen huolto.....                                                                                              | 13        |
| 2.1.9 Ympäristöhäiriöt .....                                                                                            | 13        |
| 2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                                                  | 13        |
| <b>3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                                                           | <b>23</b> |
| 3.1 Asemakaavan tarve.....                                                                                              | 23        |
| 3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset .....                                                                 | 23        |
| 3.3 Osallistuminen ja osalliset .....                                                                                   | 23        |
| 3.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                                        | 24        |
| 3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset.....                                                                                     | 24        |
| 3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....                                                                    | 24        |
| <b>4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS.....</b>                                                                                | <b>25</b> |
| 4.1 Aluevaraukset .....                                                                                                 | 26        |
| 4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus .....                                                                           | 26        |
| 4.1.2 Muut alueet .....                                                                                                 | 27        |
| <b>5 KAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>                                                                                        | <b>28</b> |
| 5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen .....                                                                           | 28        |
| 5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin ..... | 29        |
| 5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön.....            | 30        |
| 5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin .....                                                | 30        |

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.5      | Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin .....       | 31        |
| 5.6      | Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin .....           | 31        |
| 5.7      | Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen..... | 33        |
| 5.8      | Muut kaavan merkittävät vaikutukset .....                              | 33        |
| 5.8.1    | Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen.....                       | 33        |
| 5.8.2    | Vaikutukset kaupungin strategioihin.....                               | 33        |
| 5.8.3    | Oikeudelliset vaikutukset .....                                        | 33        |
| 5.8.4    | Mahdolliset ympäristöhäiriöt.....                                      | 34        |
| <b>6</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                                       | <b>34</b> |
| 6.1      | Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta.....                      | 34        |

## LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotukseen)

1. Kaavaluonnoskartta, päiväys 20.10.2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 20.10.2022

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**KOLIN KESKUSTA-ALUE****KOLIN (15) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS****PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavan nimi               | Kolin keskusta-alue                                                                                       |
| Alueen nimi               | Kolin (15) kaupunginosa                                                                                   |
| Kunta                     | Lieksan kaupunki                                                                                          |
| Asemakaavalla muodostuvat | Lieksan kaupungin Kolin (15) kaupunginosan korttelit 7–15, erityis-, virkistys- liikenne- ja katualueita. |

Asemakaavalla alueelle osoitetaan seuraavia käyttötarkoituksia:

- Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueita (A/K)
- asuinkerros-, rivitalojen sekä muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AKR)
- asuinpienalojen korttelialue (AP)
- yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
- yleisten-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (Y/K)
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K)
- liike-, toimisto- ja palveluiden korttelialueet (K/P)
- lähivirkistysalueita (VL)
- yhdyskuntateknistahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- energiahuollon alue (EN)
- suojaviheralueita (EV)
- yleisen tien alue (LT).

|                  |                                         |
|------------------|-----------------------------------------|
| Kaavan laatija   | Lieksan kaupunki / maankäyttö           |
| Kaava-asiakirjat | Maankäyttösuunnittelija Maria Hyvärinen |

Lieksassa 20.10.2022

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltiahti, YKS 631

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta jatkaa Kolin alueen asemakaavoittamista uuden Koli-Ahmovaaaran osayleiskaava 2040+ osoittaman maankäytön pohjalta.

Asemakaavalla osoitetaan Kolin keskusta-alueelle mm. asumista, palveluita, pääasiassa matkailuun pohjautuvaa liiketoimintaa ja yhdyskuntateknisen huollon alueita (mm. lämpövoimalan paikka). Kolin kylästä on tarkoitus kehittää nykyistä merkittävämpi Kolin alueen palveluiden ja asumisen keskuspaikka. Lisäksi tavoitteena on huomioida arvokkaiksi kohteiksi määriteltujen rakennusten suojelu ja turvata arvokas Kolin kyläkokonaisuus, samalla kun mahdollistetaan alueen toimintojen ja palveluiden kehittyminen.

Kaavatyö on Lieksan kaupungin Kolin alueen strategisten tavoitteiden ja Kolin matkailun ja liiketoiminnan kehittämisohjelman mukainen.

### 1.1 Kaavaprosessi

#### **Kaavatyön vireilletulo, OAS ja kaavaluonnosvaihe**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukainen kuulutus kaavan vireilletulosta julkaistaan virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 27.10.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos (kaavakartta ja -selostus liitteineen) asetetaan nähtäville 27.10.–25.11.2022. Kaavasta pyydetään mm. viranomaislausunnot ja siitä voi jättää mielipiteen.

Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus järjestetään Kolilla erikseen ilmoitettuna ajan-kohtana.

### 1.2 Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos päivitettiin asemakaavaehdotukseksi saatu palaute huomioiden. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi \_\_.\_\_. \_\_.\_\_. \_\_.\_\_. Kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

### 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 keväällä 2023.

### 1.4 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

Alueella on aloitettu Pohjois-Karjalan Osuuskaupan hotellin rakennustyöt sekä alueellisen lämpölaitoksen rakennustyöt. Lisäksi Kolin palolaitos on siirretty Merilänrannantien varteen. Alueella on myös vireillä muita yksityisten rakennushankkeita. Edellä mainitut on huomioitu laadittavassa kaavassa.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

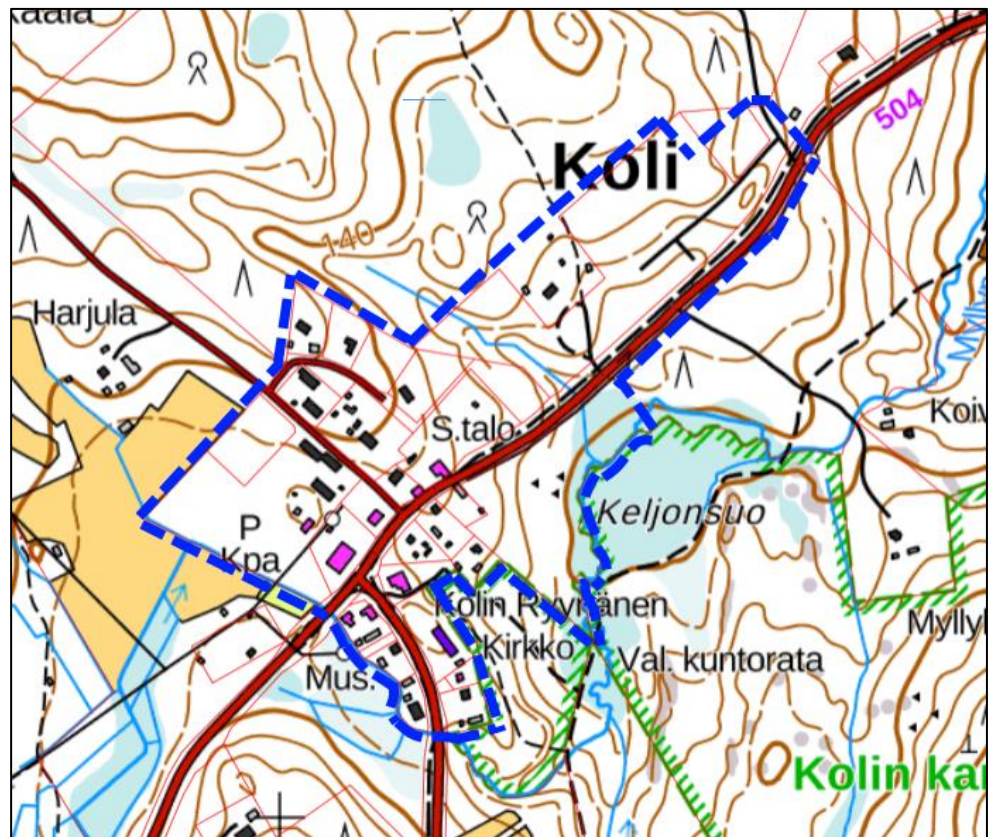
## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Lieksan kaupungin Kolin kylässä (411). Suunnittelualan pinta-ala on noin 22 hehtaaria. Kaava-alueen itäisinpää on suurimaksi osaksi rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta. Pääasiallinen rakennettu ympäristö, keskustan asutus, palvelut ja muut toiminnot sijoittuvat Kolin tien, Merilänrannan tien ja Ylä-Kolintien risteyksen lähiympäristöön. Luoteeseen päin suuntautuu myös Martikkalantie ja siitä haarautuva Mäkirinteentie, joiden varrella on asutusta.

Aluetta rajaa etelässä ja kaakossa Kolin kansallispuisto ja sen metsäalueet Keljonsoineen. Lännen puolella kaava-alue rajautuu lähinnä maa- ja metsätalousalueisiin ja Hevospuuroon.



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

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

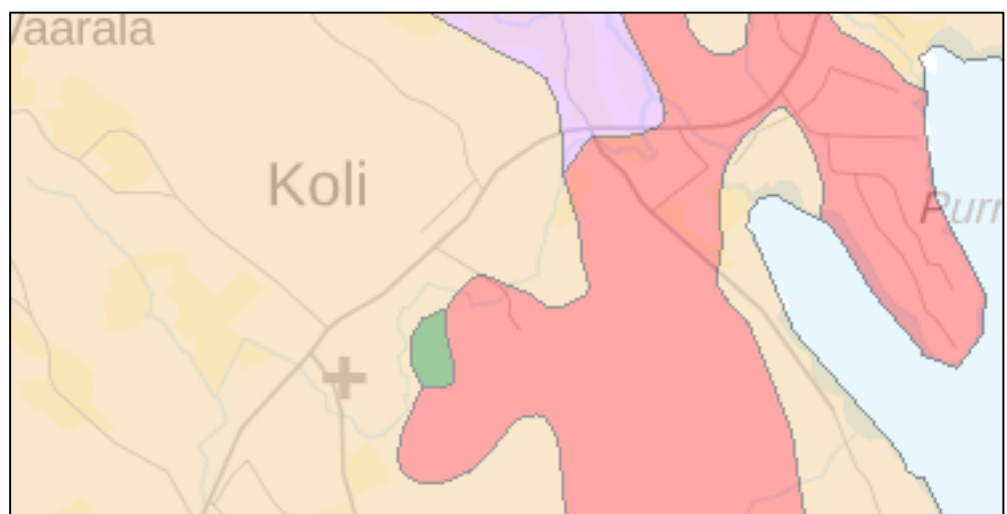
Suunnittelualan vähäiset länsiosan rakentamattomat alueet ovat harvennettua rehevähköä lehtisekametsää, jonka maapohja on lähinnä maatalouskäytössä ym. aikoinaan muokattua maastoa. Itäpuoli Merilänrannan tien suunnassa kaava-alueen pohjoiskärjessä on taasen osin myös kuivahkoa kangasmetsää mäntyvaltaisella puustolla. Kuusikoita ei kaava-alueella juurikaan ole.

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022



Kuva 2. Maankäyttöä vääräväri-ilmakuvassa. Sinipohjainen alue on rakennettua ympäristöä. Punaisimmat puustoalueet ovat lehtipuustoa ja tumma puusto on mäntykankaita, ja tätä vielä tummemmat alueet ovat kuusivaltaisia metsiä.

Länsipuoli Kolin keskustoiheen on melko tasaista aluetta, kun muu lähiympäristö on tyypillistä vaaramaisemaa. Maanpinnan korkeus vaihtelee N2000 välillä +119,90–147 mmpy. Maaperä on sekalajitteista, joka päälajiketta ei ole selvitetty (vaaleanruskea väri kuvassa 3). Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.



Kuva 3. Ote GTK:n maaperäkartasta.

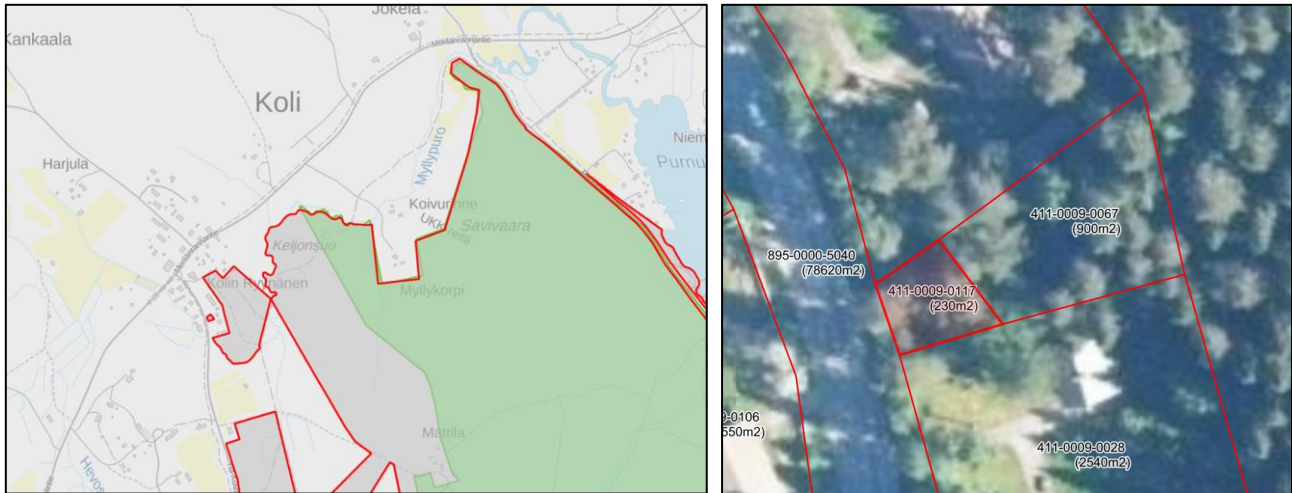
Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä.



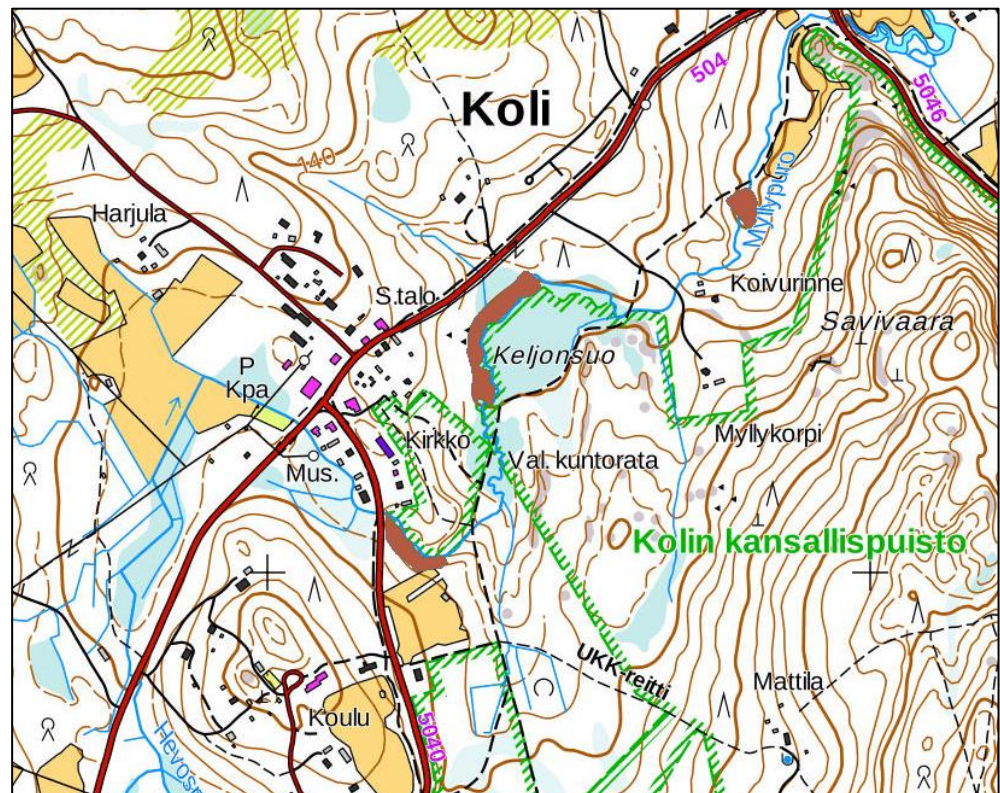
20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

### **Arvokas luonnonympäristö**

Kaava-alueella on yksi suojelualue (kuva 5). Lisäksi alueella on metsälain 10 §:n mukainen arvokas elinympäristö (kuva 6).



Kuvat 4 ja 5. Kuvassa 4 on vihreällä värillä osoitettu Natura 2000 alueet ja harmaalla muut suojelualueet. Kuvassa 5 on ilmapäätö valtion omistamasta suojelualueeksi merkitystä pienestä kiinteistöstä Ylä-Kolintien varrella.



Kuva 6. Metsälain 10§:n mukaiset arvokkaat elinympäristöt Kolin kylän läheisyydessä ja kaava-alueella (ruskeat alueet = Pienvesistöjen välittömät lähiympäristöt Myllypuron varrella).

### **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kolin kylällä on mm. pientaloja, rivitaloja, maatilan talouskeskuksia, liikerakennuksia, kirkko, paloasema, kotiseutumuseo ja seurojentalo. Parhaillaan kaava-



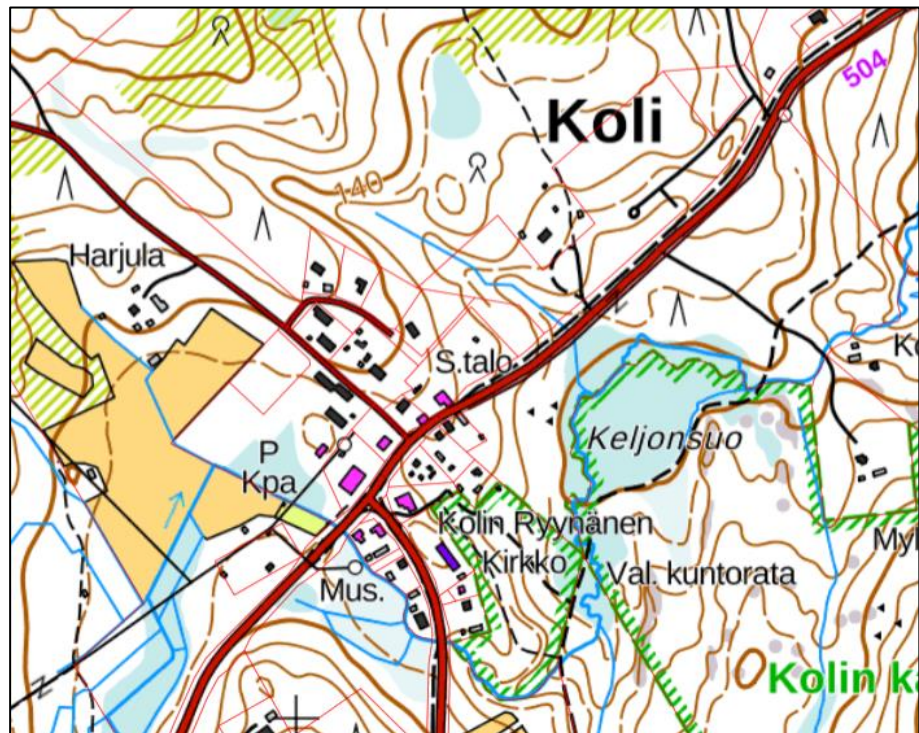
20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

alueelle rakennetaan hotellia, josta tulee IV kerroksinen. Paloasema on siirtynyt nykyiseltä sijainnilta Martikkalantie 2:sta Merilänrannantien varrelle.

Kaava-alueen rakennusten rakentamisajankohta vaihtelee 1800-luvun lopun ja 2020-luvun välillä. Kaava-alueen rakennuskanta on siis hyvin vaihtelevaa. Yhtenäistä rakennustyyliä tai yhtenäisiä alueita ei juurikaan ole. Kaupungin omistamat rivitalotontit muodostavat ainoan oman kokonaisuutensa. Rakennuksissa vaihtelee myös puu- ja kivijulkisivut. Rakennuksia yhdistää vain keskusteysalueen viereiset punaiset puujulkisivut ja lähes yhtenäinen rakennusten korkeus. Myös rakennusten laajuudessa on suurta vaihtelua. Rakennuksien kerrosluku vaihtelee pääasiassa I-II-kerroksen välillä, mutta rakenteilla on korkeampiakin rakennuksia.

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa rakennushistorialtaan merkittäviksi rakennuksiksi on osoitettu Kolin Ryyränen, Kolin kirkko ja seurakuntatalo ja Seurojentalo sekä Merilänrannantie 6 oleva Tiesuon tilan entinen asuinrakennus (autiona). Merilänrannantie, Kolintien ja Ylä-Kolintie risteyksen ympäristö on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi taajama-alueeksi.

Rakennettuja teitä alueella on Ylä-Kolintie, Kolintie, Merilänrannantie, Martikkalantie ja Mäkirinteentie. Lisäksi on pienempiä pihateitä, esirakennettu nimen tiede ja yksi yksityistie AutioVaaran suuntaan. Kaava-alueen itäpuolella on Kolin kansallispuisto, jossa on lukusia polkuja. Yksi polkuverkoston lähtöpiste on kaava-alueella Kolin kirkon ja ns. Kulmakiven tontin välissä. Julkisia pysäköintialueita ei ole, joten autojen pysäköintipaikat ovat aina kullakin tontilla.



Kuva 7. Ote peruskartasta/rakennetusta ympäristöstä kiinteistöjaotuksin (© MML).

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**Valokuvia kaava-alueen tiestöstä:**

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Rakennetun nimettömän tien ja vesihuoltolinjan kääntöpai-<br/>kan ympäristöstä sen etelä-<br/>päässä, missä on laaja ruoho-<br/>kenttä ja puusto lehtipuuval-<br/>taista. Maasto on melko ta-<br/>saista.</p> |
|   | <p>Autiovaaran suuntaan rakenne-<br/>tun nimettömän yksityistien ris-<br/>teyksestä. Aluetta hallitsevat<br/>mäntymetsät kuivahkolla maa-<br/>perällä.</p>                                                       |
|  | <p>Näkymä jo rakennetulle kaava-<br/>tielle sen pohjoispäästä Autio-<br/>vaarantien risteyksestä.</p>                                                                                                            |



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022



Merilänrannantien ympäristöä  
Autiovaarantien yksityistien ris-  
teyksestä Kolin kylän suuntaan.  
Puusto on havupuupainotteista.



Maisema Merilänrannantie var-  
rella muuttuu lehtipuupainottei-  
semmaks, kun lähestytään  
mäen päällä olevaa Kolin kylää.

### Valokuvia kaava-alueen rakennuksista:



Martikkalantie 1 talo on kellertävä  
1-kerroksinen tiilitalo.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022



Merilänrannantie 2 on entinen Osuuskaupan talo, joka on kunnostettu asunnoksi valkealla puujulkisivulla.



Martikkalantie 4:ssä sijaitsevat kaksi vaaleaa yksikerroksista rivitaloa.



Martikkalantie 2 sijainnut uudehko Kolin palokunnan hallirakennus on jo siirretty Merilänrannantien varteen.



Martikkalantie 3:n rinteessä sijaitsee rivitaloyhtiö kaksine taloineen vaalealla puujulkisivulla.

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

|                                                                                     |                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Mäkirinteentie 4:ssä sijaitsee keskeneräinen 1,5-kerroksien julkisivultaan keltainen puinen pientalo.</p>            |
|    | <p>Mäkirinteentie 2 sijaitsee 1,5-kerroksinen pientalo, jonka julkisivu materiaaleina ovat valkoiset tiilet ja puu.</p> |
|   | <p>Mäkirinteentie 8:ssa sijaitsee uudehko harmaa hirsitalo.</p>                                                         |
|  | <p>Merilänrannatie 4a on 2-kerroksinen pientalo kellertävällä tiilijulkisivulla.</p>                                    |



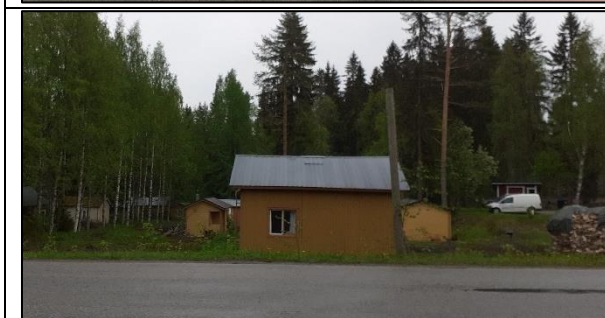
20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022



Merilänrannantie 4c:ssa on hirsinen punamullan väriinen Kolin seuritalo.



Merilänrannantie 4b on punamul-  
tainen hirsinen Kulmalan talo, joka  
on aiemmin toiminut kaupparaken-  
nuksena.



Ylä-Kolintie 2c on Taunolan keller-  
tävä puujulkisivuinen asuinraken-  
nus.



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Kolintien varrelle PKO:n Sale kaupparakennuksen pohjoispuolelle on rakenteilla Hotelli. Kuvassa etualalla on mm. minigolfrata, joka ei kuulu asemakaava-alueeseen.</p>                                                                                           |
|   | <p>Kolintie 94a:ssa on PKO:n päivittäistavarakauppa Sale. Se on näkyvällä paikalla kylässä, ja siinä on uusrenessanssisia ja jugendtyylisiä koristekuviota puujulkisivussa. Rakennus on II kerroksinen.</p>                                                         |
|  | <p>Ylä-Kolintie 1a:n ns. Kolin Ryynäsen liikerakennus, jossa harjoitetaan ravintola- ja majoitustoimintaa. II kerroksinen päärakennus on rakennettu hirsistä ja julkisivu on värityksenä punamulta. Se on rakennettu vuonna 1939 asuintarkoitukseen Ryynäsille.</p> |
|  | <p>Ylä-Kolintie 1d on Kolin Ryynäsen pihassa oleva Kolin kotiseutumuseo.</p>                                                                                                                                                                                        |



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022



Ylä-Kolintie 2a on entinen Kolin kyläkauppa, missä on nykyään mm. matkailuneuvontaa, puoti ja kahvila. Rakennuksella on punainen lautajulkisivu. Rakennus on osin II kerroksinen.



Ylä-Kolintie 4 sijaitsee Kolin kirkko ja seurakuntatalo, jonka julkisivun seinät ovat valkoiseksi maalattua puuta.



Ylä-Kolintie 6 on 1-kerroksinen pientalo, jonka julkisivuseinien materiaali on punatiiltä.



|                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Ylä-Kolintie 6 on 1,5-kerroksinen valkoinen lautajulkisivuinen pientalorakennus.</p>                                                             |
|    | <p>Ylä-Kolintie 3 on rintamamies-tyylinen pientalo. Julkisivumateriaaleina ovat vaaleat lautaseinät ja vihreä peltikatto.</p>                       |
|   | <p>Merilänrannantie 1:ssä on kellertävällä julkisivulla 1,5-kerroksinen 1940–1950-luvun tyyppitalo.</p>                                             |
|  | <p>Merilänrannantie 3:n kohdalta on purettu ns. Osuustalon asuinrakennus (sokkeli jäljellä), mutta pihalla on vielä talousrakennuksia olemassa.</p> |

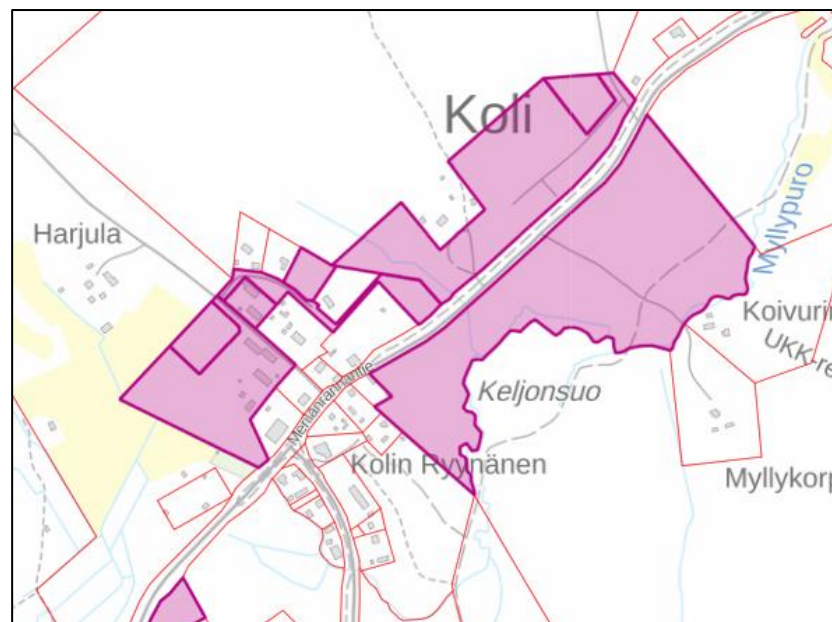


20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

|                                                                                    |                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>Ylä-Kolintie 2b:ssä sijaitsee Kantonen talo keltaisin rakennuksin.</p>                               |
|  | <p>Merilänrannantie 6:ssa on Tien-suun tilan punaisella päärakennuksella. Rakennus on vaurioitunut.</p> |

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on kaupungin, valtion ja yksityisten kiinteistöjä.



Kuva 8. Kaupungin maanomistus alueella.

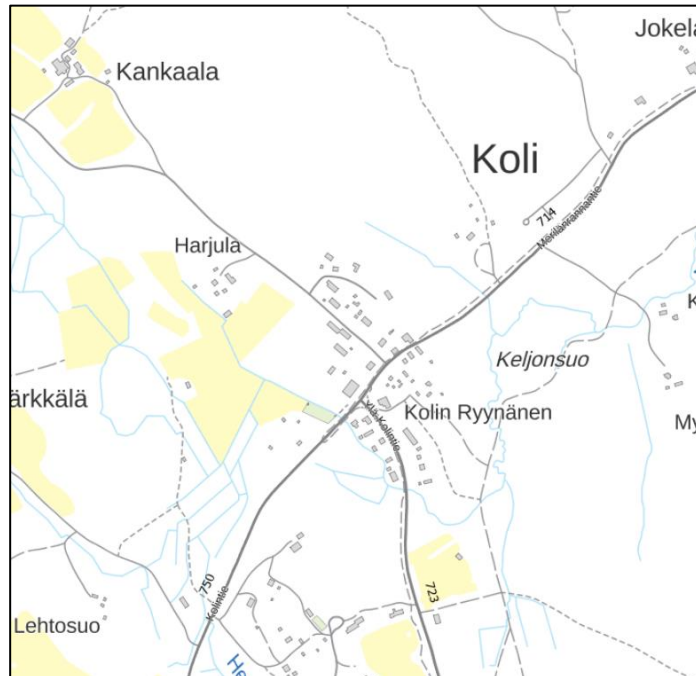
20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

### 2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Kolin kylä näyttää pieneltä taajamalta, jossa huomio kiinnittyy suuriin punaisiin lautavuorattuihin ja hirsisiin rakennuksiin. Kylän keskustan ydin on osoitettu maisemakuvallisesti arvokkaaksi ympäristöksi. Kylä sijaitsee metsän ja peltojen ympäröimällä tasanteella.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaavaa 2040+ varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja arkeologinen inventointi. Kolin kylämaisema (alue) kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Nämä alueet kattavat Kolin Ryynäsen, Osuustalon, Seurojentalon, Kulmalan, Kolin kirkon ja seurakuntatalon, entisen Osuuspankin talon, Kolin kyläkaupan, PKO:n kyläkaupan sekä Koivulehdon, Taunolan, Kantolan, Tuomipuron ja Hannulan tilat. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Kolin maisema-alueeseen (VAMA 2021).

### 2.1.6 Liikenne



Kuva 9. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu seututie 504 Merilänrannantielle, Kolin-tielle ja yhdystie 5040 Ylä-Kolintielle sekä pääasiassa yksityistie Martikkalan-tielle ja kaupungin omistamalle Mäkirinteentielle.

Väyläviraston tilaston mukaan Merilänrannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2021 oli 714 ajoneuvoa / vuorokausi poikkileikkauspisteessä (ajon/vrk). Kolintieellä liikennettä on ennen Ylä-Kolintien risteystä 750 ajon/vrk. Ylä-Kolintieellä on 723 ajon/vrk. Kesällä Merilänrannantiellä arvioidaan olevan liikennettä enemmän kuin talvella, toisaalta jäätie Kolin sataman ja Vuonislahden välillä tuo lisää liikennettä. Jäätien käytön aikana liikenne Kolintien suunnasta vähenee.

Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ liikenneselvityksessä arvioidaan liikennemäärien kasvavan vuoteen 2040 mennessä Merilänrannantiellä 2 400 ajon/vrk ja Ylä-Kolintieellä 2 150 ajon/vrk olettaen, että yleiskaavan mukainen



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

rakentaminen on toteutunut siihen mennessä.

Osayleiskaavassa Ylä-Kolintien-Kolintien-Merilänrannantien risteykseen on merkitty kehitettävä liittymä. Kolintietä risteykselle asti on merkitty alueen joukkoliikenteen kehitysväyläksi. Koli-Ahmovaaara osayleiskaavan liikenneselvityksessä mainitaan jalankulun ja pyöräilyn kehitettäväksi yhteyksiksi Kolintie Kolin kylältä ja Ahmovaaaraan sekä Merilänrannantien suunnalta aina Loma-Kolille saakka.

Ylä-Kolintiellä, Kolintien kaava-alueen osuudella ja risteyksestä Merilänrannantien varrella pohjoiseen on kevyen liikenteen väylä. Uusien väylien rakentamiselle ei ole välitöntä tarvetta. Asiaa seurataan rakentamisen ja muun maankäytön kehittymisen myötä. Tarkastelukohteina ovat mahdolliset uudet väylät Martikkalantielle ja uusille kaduilla.

Kolin kylän ja Koliportin välillä kulkee 4 bussivuoroa arkena, jotka ovat ikään kuin syöttöliikennettä valtatie 6:ta myöten kulkeville linjoille Joensuun ja Nurmeksen suunnista. Lisäksi Joensuun ja Kolin välillä liikennöi etukäteen tilattaessa tilausajoliikennettä. Kolilta pääsee kutsuohjatulla asiointiliikenne Kimppakyydillä Juukaan ja Lieksaan ja takaisin Kolille kerran viikossa.

#### 2.1.7 Palvelut ja työpaikat

Kolin kylä on Kolin alueen palvelukeskittymä. Kaava-alueella on päivittäistavarakauppa Sale, ravintola ja majoitusyritys Kolin Ryyränen, Kolin kotiseutumuseo, Kolin seurojentalo, Kolin matkailuneuvonta kahviloihin, kirkko, paloasema, rakenteilla oleva hotelli sekä muuta pienyritystoimintaa. Kolin koulu sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Ylä-Kolintien suunnalla. Lasten päivähoitoa varten on ryhmäperhepäiväkotina Aapiskukonttiellä koulun lähetyksillä. Kaava-alueen kaakkoispuolella on Kolin kansallispuisto reitistöinen. Lähin reiteille oleva lähtöpiste on Kolin kirkon autojen pysäköintialueelta ja matkailuneuvonnan tontilta alkava pääreitti.

#### 2.1.8 Tekninen huolto

Kolin kylän olemassa olevat rakennetut alueet ovat teknisen huollon piirissä. Pääosalla korttelialueiden laajennusalueita Merilänrannantien suunnalla on myös jo teknistä huoltoa (vesi- ja jätevesiverkosto sekä sähköverkko).

#### 2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittävää ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa. Alueelle suojaisaan sijaintiin on rakenteilla kaukolämpövoimala, joka huomioidaan kaavassa.

## 2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

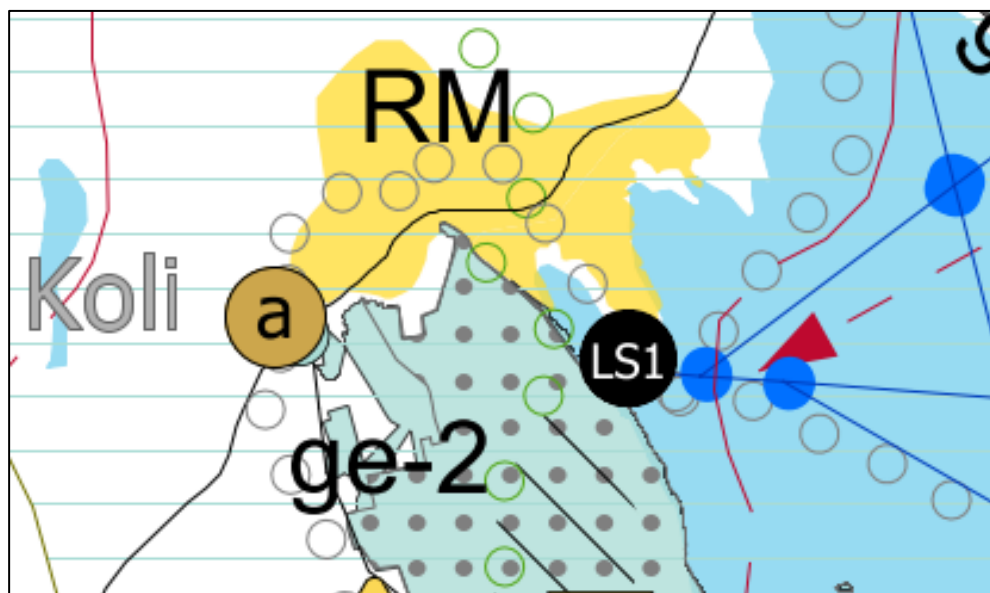
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kolin alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi maisema-alueeksi (VAMA 2021, kohde 91). Mietintö ei kuitenkaan aseta suo-

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

raan 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-Karjalanmaakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue (a), matkailupalvelujen alue (RM), Kolin kehittämisen kohdealue (ko), maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv), matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue (mv) sekä seututie tai pääkatu (st) ja merkittävä yhdystie (yt).



Kuva 10. Ote maakuntakaava 2040:sta

Maakuntakaavan 2040 merkinnät:



#### Kolin kehittämisen kohdealue (ko)

Merkinnällä osoitetaan Kolille 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, virkistysalueen 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.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**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 virkistyskeuhituksen kehittämisen kohdealue (mv)**

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeuhituksen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

**Suunnittelumääräys**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyskeuhituksen, 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.

**4. Aluerakenne ja palvelukeskusverkko****Taajamatoimintojen alueet (A, a)**

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

**Suunnittelumääräys**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

**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.

**Merkittävä yhdystie (yt)**

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

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

Maakuntakaava 2040 1. vaiheen kaava-asiakirjat ja niihin liittyvä liiteaineisto ovat hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Kaavakartalla Kolin kylän kohdalla on osamerkintä, jonka mukaan alueella on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Nämä kohteet on lueteltu Maakuntakaavan 3. vaiheen kartalla ja selvityksissä vuodelta 2014.

**Kolin kylämaisema (ma/km nro 191)**

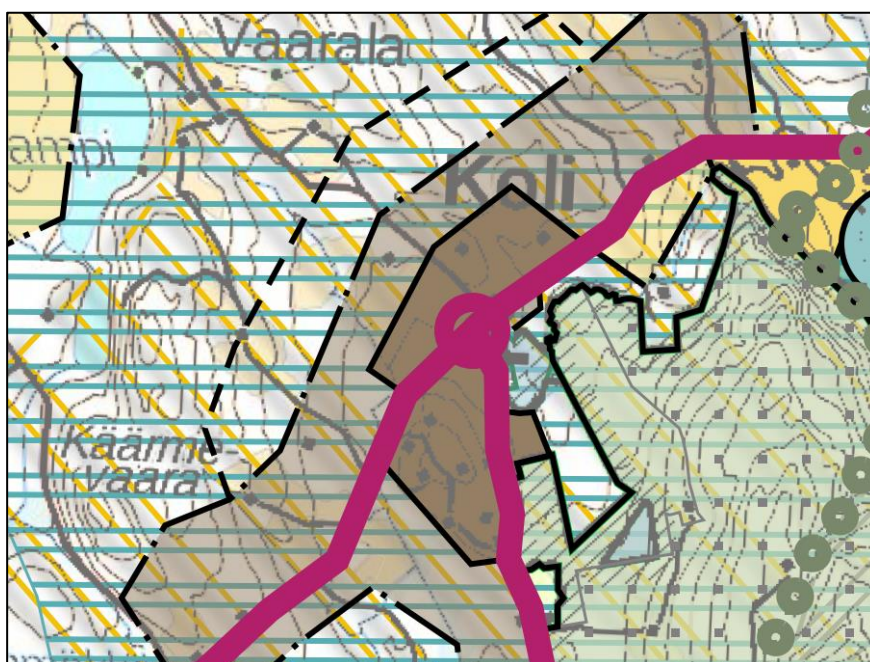
- Kolin Ryynänen (Kallela) ID 422-411-810, Ylä-Kolintie
- Osuustalo (Koposen talo) ID 422-411-809, Merilänrannantie
- Seurojentalo (Kolin Ipatin talo) ID 422-411-807, Merilänrannantie
- Kolin Kirkko ja Seurakuntatalo ID 422-411-824, Ylä-Kolintie 4 A
- Terveystalo ID 422-411-826, Ylä-Kolintie 5 A
- Kolin Koulu ID 422-411-825, Ylä-Kolintie



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.

**Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaavan 2040+**

Strateginen yleiskaava on laadittu Koli-Ahmonaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050 -selvityksen matkailusolmujen alueille mm. Kolin kylään. Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan ja toiminnoiltaan yhdeksi kokonaisuudeksi.



Kuva 11. Ote Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaavan 2040+.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

Kaavalla on tutkittu erityisesti eri osa-alueiden matkailullista ja vetovoimallista yhdistämistä toisiinsa. Strategisella kaavalla sidotaan alueellista toimintaa kokonaisuudeksi ja osoitetaan laajempia tavoitteita ja toiminnallisia alueita ja kohteita. Kaava painottune liikkenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin, matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin sekä taajamatoimintoja. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.



#### Taajamatoimintojen alue

Kyläalueella sallitaan ympäröivää maaseutua tiiviimpää rakentamista. Alueen maiseman ja kulttuurihistorian arvot huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

Taajamarakennetta täydennetään olevan liikenneverkon ja palveluiden läheisyydessä ja Ahmovaaran ja Kolin kylien kytkeytyvyyttä parannetaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kyläkeskustoja eheytetään ja aluerakenne huomioiden tarpeen mukaan tuetaan kävely- ja pyöräily-ympäristöä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja pikkukaupunkimaisen elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Joukkoliikennepysäkkien, aseman ja satamien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia.

Taajamatoimintojen alueilla pyritään ensisijaisesti hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Rakentamiseen tarkoitettuja alueita voidaan laajentaa reuna-alueilla viherrakenne huomioiden, mikäli kehitys on arvioitua nopeampaa.



#### Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke

Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke. Kolin vaikutusalueen vyöhykettä kehitetään matkailun, virkistykseen ja vapaa-ajan sekä ympärivuotisen että osa-aikaisen asumisen ja työnteon vetovoima-alueena. Kolin vaikutusalueen sisäisen matkailuliikenteen kehittäminen, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden sekä joukkoliikenteen mahdollisuuksien vahvistaminen tulee suunnitella alueen kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Lähtökohtaisesti nykyisten taajamien tiivistämis- ja laajenemisvara tulee hyödyntää ennen uusien alueiden käyttöönottoa. Suunnittelussa on otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.



#### Valtakunnallisesti/maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet



#### Parannettavat tieosuudet ja risteysjärjestelyt

Ahmovaarasta Kolin kylälle pyöräväylän ja Kolin kylältä Loma-Kolille, Ylä-Kolille ja satamaan kevyen liikenteen väylien toteuttaminen ja maantien parantaminen ovat ensisijaisia parantamistoimenpiteitä. Alueen pääyhteyksiä kehitetään monipuolisina ja viihtyisinä liikkumisen ympäristöinä.

Maankäytön kehittämisen myötä tulee valtatie 6 liikenneturvallisuutta edistää. Valtatie 6 ja seututien 504 liittymää voidaan vaiheistaen parantaa jo ennen eritasoliittymän toteutumista. Eritasoliittymän tilatarve ja toteuttamisen ajoitus huomioidaan risteysalueen ja sen ympäristön tarkemmassa suunnittelussa.

Kolin kylän risteysalueen parantaminen tulee ajankohtaiseksi mahdollisen maankäytön kehittyessä ja liikennemäärien kasvaessa.

## Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+

Kuva 12. Ote Koli-Ahmovaaran osayleiskaavasta 2040+.

## LIEKSAN KAUPUNKI



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**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 matkailuvisio 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 konkreettisiksi mitoitustavoitteiksi. Tämän vuoksi osana kaavojen valmistelua on laadittu Kolin matkailuvisio 2050, joka ohjaa alueen kehittämistä tulevana vuosina.

Kolin matkailuvisioon 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 matkailuvisio 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 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).

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**Pohjakartta**

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

**Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

**Muut selvitykset ja suunnitelmat**

Näkyvyysanalyysi Ylä-Kolin suunnalta ja Kolin kylän taajamasta (kaavaselostuksen kuvat 13–17). Kolin kylän rakentaminen ei näy Ylä-Kolin suuntaan olenkaan.

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

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

Selvitykset ovat ladattavissa kaupungin verkkosivuilta laadittavissa olevista kaavoista Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavaa 2040+ laadinnan alta: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>

**Natura-arvion tarvearvio (ei tarpeen):**

Koli-Ahmovaaara osayleiskaava 2040+ varten on laadittu Natura tarvearviointi 15.9.2021 (Sweco Infra and Rail). Myös Kolin keskusta-alueen asemakaava-alueelle osoitettu maankäyttö, rakentaminen ja asukkaat sekä näiden kokonaisvaikutus Natura 2000 alueisiin on lähtökohtaisesti jo huomioitu tässä selvityksessä.

Kolin kansallispuiston alueella Natura-alueet (katso kuva 4) rajautuvat mm. idässä Myllypuron taakse. Välissä on laadittavan kaavan VL-aluetta ennen korttelia 8 sekä Kolin kansallispuistoon kuuluvaa muuta suojelualuetta. Lähimmillään korttelialueista on Natura-aluetta Merilänrannantien toisella puolen noin 110 metrin etäisyydellä. Muutoin korttelialueista on Natura 2000 alueisiin matkaa vähintään 150 metriä ja välissä on Myllypuro (eri kohdista mitattuna noin 280–350 metriä).

Kolin kansallispuisto on vuorostaan lähempänä, ja idässä kaava-alue rajautuu monin paikoin kansallispuistoon VL-alueen takana. Myös Ylä-Kolintien varren itäpuoleiset kaava-alueen tontit ovat kiinni Kolin kansallispuiston rajassa (kortteli 8).

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

- Ylä-Kolintien varren itäpuolen alueiden maankäyttö säilyy lähes nykymuodossaan, joten kaavalla ei lisätä siltä osin vaikutuksia Natura-alueisiin. Ton-



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

tit toimivat myös puskurina kansallispuiston suuntaan. Myöskään länsipuolen tonttien maankäyttö ei muutu niin oleellisesti, että sieltä kohdistuisi erityistä haitallista käyttöä kohden läheisiä Natura-alueita.

- Myllypuron varren viereiselle VL-alueelle ei ohjaudu käytännössä merkittävää virkistystarvetta/painetta. Natura-alueisiin on vielä matkaa Myllypuron yli (estevaikutus) ja välissä on vielä muuta kansallispuiston aluetta.
- Merilänrannantien kaava-alueen käyttäjät ohjautuvat joko suoraan ns. Myllypurontietä pitkin (Kolin asuntoalueen asemakaava-alue) ulkoilureitille tai kevyen liikenteen väylillä Kolin kylän suuntaan tai pohjoiseen. Natura-alueisiin ei kohdistu suoraa käyttöpainetta.
- Kolin kyläkeskuksen maankäyttö on osaltaan vakiintunutta ja kirkon tontin ja ns. Kolin kulmakiven tontin kohdalla on yksi pääväylä Kolin kansallispuiston ulkoilu- ja virkistysreiteille. Muuton alueella ei ole sellaisia luontaisia reittejä tai kohteita, jotka tulisivat suuntaamaan käyttöpainetta lähistön Natura-alueille.
- Korttelin 8 laaja tontti 8 on eteläkulmastaan kiinni kansallispuiston rajassa ja vain sen maankäyttö on kansallispuiston vieressä oleellisesti nykyisestä tilanteesta muuttuva. Sen takana on lähellä ulkoilureitti, jonne voi suuntautua tontilta kulkupainetta ja tarvetta uudelle polulle (uuden polun pituustarve noin 30–35 metriä). Tämä alue ei kuitenkaan ole vielä Natura-alue, vaan ko. alueelle on matkaa edelleen noin 200 metriä. Ulkoilureitti vuorostaan kokoa ja suuntaa kulkijat kohden Kolin kylää, Ylä-Kolin suuntaan sekä pohjoiseen Kolin sataman ja Merilänrannan suuntaan (mm. Purnulahteen).
- Kokonaisuutena katsotaan, että suoraa hajaluontoista käyttöpainetta ei Natura-alueelle suuntau, sillä lähistöllä Savivaaran suunnalla tai Keljonsuon suunnalla ei ole erityisiä maastoon houkuttelevia luontokohteita tai maise- mapaikkoja.
- 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 em. mahdollista poikkeusta lukuun ottamatta.
- Kolin keskusta-alueen asemakaavasta toteutuessaan ei näyttäisi olevan suoria merkittäviä vaikutuksia lähistön Natura-alueisiin; vaan vain yleisenä kokonaisuutena Kolin alueiden luonto- ja virkistyspalveluiden käyttäjien ylipäätään kasvaessa. Tämä vaikutus on huomioitu osayleiskaavaan laaditussa Natura-arviossa.

Edellä mainitun perusteella asukkaat ja muut alueen käyttäjät 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.

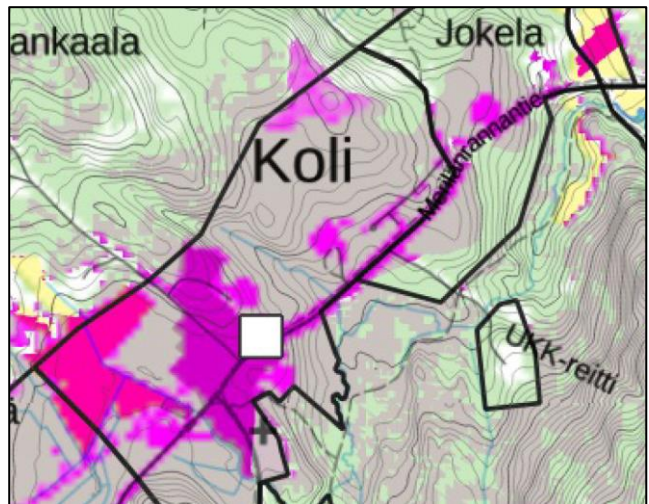
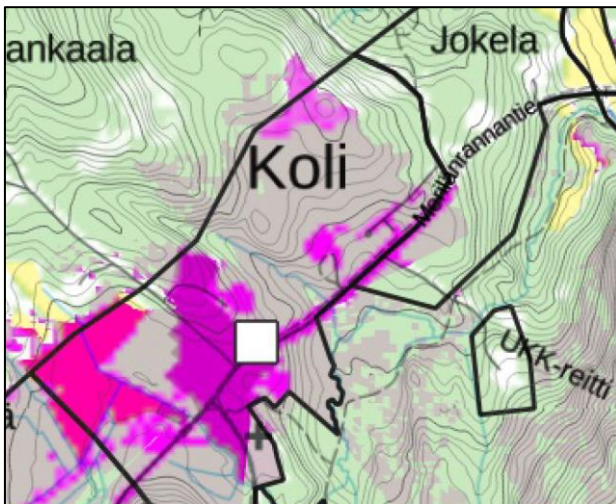
20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

### 3D mallinnus

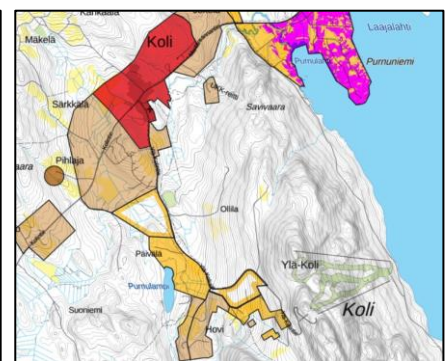
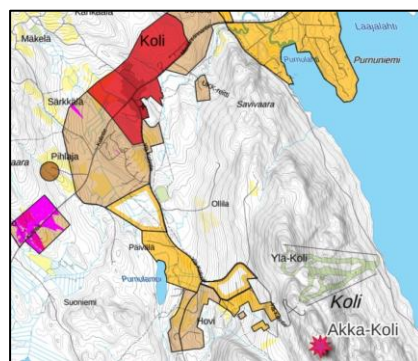
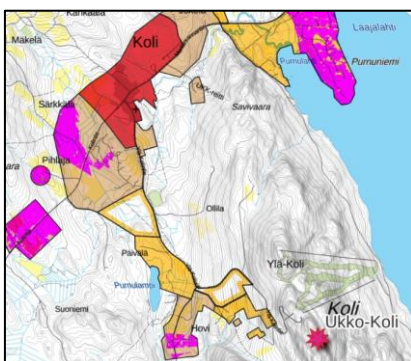
Alueelle ei ole tarpeen laatia yksityiskohtaista 3D mallinnusta maisemallisten vaikutusten havainnollistamiseksi. Pääosin II kerroksinen rakentaminen on tavanomaista, eikä aiheuta erityisiä haitallisia maisemavaikutuksia. Korkeampi rakentaminen on joko jo luvitettua tai sijoittuu katujen ja maanteiden varsista etäämmäs muun rakentamisen taakse ns. toiseen vyöhykkeeseen tai vieläkin etäämmäs.

## Näkyvyysanalyysi

Alueelle on laadittu uusi näkyvyysanalyysi Kolin kylän suunnalta sekä myös päivitetty Ylä-Kolin suunnalta tehtyä näkyvyysanalyysia korkeammalla rakentamisella.



Kuvat 13 ja 14. Otteet näkyvyysanalyysistä Kolin kylältä nähtynä mm. Merilänrannantien suuntaan ja kyläaluetta laajemminkin. Minimi 5 metrin korkeudella (kuva 13) ja maksimi 28 metrin korkeudella kuvassa 14 (lila = näkyy vähintään katto). Näkyvyyden muutos on melko vähäinen rakennusten korkeudesta riippumatta alueen jäädessä puuston ja maaston muotojen taa tai sitten näkyy joka tapauksessa rakennusten korkeudesta riippumatta.



Kuvat 15–17. Rakentamisen näkyvyys Ukko-Kolille, Akka-Kolille ja Mäkrälle kun rakennuksen kattokorkeus on 18 metriä (kerrosluku 4). Kolin keskusta-alue ei näy Ylä-Kolin suuntaan ollenkaan (ei myöskään tätä korkeammilla rakennuksilla).

### 3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt tarpeesta kehittää tarkempi maankäytön suunnitelma Kolin kylään valmistuneen Koli-Ahmovara osayleiskaavan 2040+ pohjalta. Asemakaavalla osoitetaan yksityiskohtaisesti alueelle soveltuva rakentaminen ja käyttötarkoitukset laajalle yleiskaavan C-alueelle. Lisäksi tuleva alueen kehittyminen ja rakentaminen voidaan ratkaista suorilla rakennusluvilla ilman suunnittelutarveratkaisuja tai poikkeamisia.

#### 3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

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

Asemakaavasta, sen vireilletulosta ja nähtävälle asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 24.10.2022 § \_\_. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos selostuksineen pidetään nähtävillä 27.10.–25.11.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään mm. viranomaislausunnot sekä tiedotetaan erikseen alueen maanomistajia ja naapureita.

#### 3.3 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 Kehittämisyhdistys ry
- Kolin Ipatti
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Ukko-Kolin ystävät ry
- Kolin Matkailu Oy
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Kolin kylän vesiosuuskunta
- Pohjois-Karjalan Osuuskauppa



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

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

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1 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.

#### 3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on kehittää Kolin kylän alueelle yleiskaavatasoa tarkempi maankäyttöä ohjaava kaava, ja mahdollistaa mm. asumisen ja uusien palveluiden (matkailu, majoitus ja kaupalliset palvelut) sijoittamisen kyläkeskukseen. Kaavalla vastataan olemassa olevaan jo tunnistettuun tarpeeseen ratkaista asioita asemakaavalla. Palveluiden, matkailun ja majoituksen vetovoimatekijöinä ovat kohteen sijainti kyläkeskuksessa Kolin matkailun ydinvyöhykkeellä ja Kolin kansallismaiseman sekä ulkoilumahdollisuuksien läheisyys.

Kolin matkailuvisiassa 2050 Kolin kylää koskien on tunnistettu seuraavia tavoitteita ja tarpeita 2020 luvulle:

- sijoittaa 3–5 uutta hotellia, joista muodostuisi 1000 vuodepaikkaa
- keskustaan mahdollistetaan erilaisia ravintoloita, vuokraamoja ja erityiskauppaa
- Kolintien parannustarpeita Ahmovaaran ja Kolin kylän välillä.
- kevyen liikenteen väylä kylän ja sataman ja Ylä-Kolin välille
- bussiyhteys ja 2 joukkoliikenteen vuoroa kylälle Joensuu Nurmes / vt 6 suunnalta
- sähköauto ja -pyöräparkkeja
- kylän ympärille ympärivuotista asumista ja vuokra-asuntoja Kolin alueen työntekijöille.

2030-luvulla:

- yht. 2–4 hotellia Koliin kylään ja Ahmovaaraan, vuodepaikkoja muodostuisi 3000 kpl;
- shoppailukylän muodostuminen erilaisin ravintoloin ja erityiskaupoin
- Ahmovaaran ja Kolin kylän välille kevyen liikenteen väylä
- lisää sähkökäyttöisiä liikennevälineitä kun oman auton käyttö vähenee
- kylän pohjoisosaan sijoitetaan omakotiasumista.

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

2040-luvulla:

- uusia hotelleja kylän alueelle, josta uusia vuodepaikkoja noin 8000 kpl Kolin alueelle, Purnulahteen ja Ahmovaaran ja Loma-Kolin suuntiin
- kylämäinen keskusta pikkukaupungin palveluilla
- Luonnonläheinen kävely- ja pyöräily-ympäristö, lähireitit ja sähköinen liikenne.

#### **Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet**

Lieksan kaupungin strategian 2030 ja sen toimenpideohjelman keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu mm. kasvuhaluisten ja elinvoimaisten yritysten sijoittaminen ja kasvun tukeminen ja lähipalveluiden saavutettavuus. Lisäämällä liikera kentamista sallivia tontteja Kolin kylän alueelle, mahdollistetaan mm. uusien yritysten ja palveluiden sijoittaminen Kolin kylään.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

- Olemassa oleva rakennettu ympäristö ja infra huomioidaan asemakaavassa.
- Huomioidaan käynnissä olevat hankkeet, kuten uuden hotellin rakentaminen, palolaitoksen siirto uuteen sijaintiin ja lämpölaitoksen rakennushanke.
- Huomioidaan kaavalla laadinnan aikaiset tiedossa olevat ja tulevat kehittämistarpeet.
- Huomioidaan hulevesien muodostuminen ja käsittely.
- Huomioidaan alueella olevat luonto- ja maisema-arvot.

Kolin keskustan alueella ja läheisyydessä on ylipäättään melko vähän maaperältään hyvin rakennettavia ja maisemallisesti Ylä-Kolilta katveessa olevia alueita. Nämä alueet on syytä käyttää mahdollisimman tehokkaasti mm. liiketoimintaan, asumiseen tai palveluihin. Tällöin tulee mahdollistaa mm. useampi kerroksisten rakennusten rakentaminen.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+ ohjaa asemakaavaa. Valtaosa alueista on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta halkoo seututie (st), josta haaroittuu yhdys- ja kokoojakadut (-tiet) (yk, kk). Niiden yhteyteen on osoitettu kevyen liikenteen väylät. Alueelle on osoitettu neljä rakennushistoriallisesti merkittävää rakennusta (sr, kh), ja paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkonaisuus (ta).

## **4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAAUS**

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

#### 4.1 Aluevaraukset

| Aluevaraus      | Pinta-ala m <sup>2</sup> | Kerrosala k-m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------------|----------------------------|
| A/K             | 45591                    | 16849                      |
| AKR             | 17490                    | 5247                       |
| AP              | 13119                    | 3936                       |
| Y               | 2986                     | 747                        |
| Y/K             | 9590                     | 2877                       |
| YK              | 4724                     | 945                        |
| K               | 37306                    | 12843,2                    |
| K/P             | 17809                    | 5343                       |
| ET              | 1116                     |                            |
| EN              | 8218                     |                            |
| EV              | 9804                     |                            |
| LT              | 24143                    |                            |
| VL              | 16252                    |                            |
| KATU            | 11396                    |                            |
| <b>Yhteensä</b> | <b>219544</b>            | <b>48786</b>               |

##### 4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

- A/K Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**  
Alueet on varattu asuin-, liike ja toimistorakennuksille. Alueiden tonttitehokkuuslukuina on 0.30 ja 0.40. Kerrosluku vaihtelee I, II ja IV. Alueen pinta-ala on 45 591 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 16 849 k-m<sup>2</sup>. A/K-korttelialueita on osoitettu yhteensä viisi.
- AKR Asuinkerros-, rivi-, ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue**  
Alueet on varattu asuinkerros-, rivi-, ja muiden kytkettyjen rakennusten rakentamiseen. Alueelle on myös sallittua rakentaa erillispientaloja. Tonttitehokkuusluku on e=0,30. Kerrosluku on II. Alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 17 490 m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 247 k-m<sup>2</sup>.
- AP Asuinpientalojen korttelialue**  
Alue on varattu asuinpientaloille, jolle saa rakentaa niin erillispientaloja kuin rivitalojakin. Tonttitehokkuusluku on e=0.30 ja kerrosluku II. Alueen pinta-ala on 13 119 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 3 936 k-m<sup>2</sup>.
- Y Yleisten rakennusten korttelialue**  
Alue on varattu julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakennuksia varten. Alue on varattu palolaitokselle. Tonttitehokkuutena on 0.25, ja kerroslukuna II. Alueen pinta-ala on 2 986 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu 747 k-m<sup>2</sup>.
- Y/K Yleisten-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**  
Alueet ovat varattuja yleisille rakennuksille sekä liike- ja toimistorakennuksille. Alueella on mm. Kolin Seurojen talo. Tonttitehokkuus on e=0.30 ja kerrosluku II. Alueen pinta-ala on 9 590 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu 2 877 k-m<sup>2</sup>.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

- YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue**  
Alue on varattu kirkkoja ja muiden seurakunnallisia rakennuksia varten. Alueella on Kolin seurakuntatalo. Tonttitehokkuus on  $e=0.20$  ja kerrosluku on II. Alueen pinta-ala on 4 724 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta muodostuu 945 k-m<sup>2</sup>.
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**  
Alueet ovat varattu liike- ja toimistorakennuksille (mm. majoitusta). Tonttitehokkuuksina vaihtelevat  $e=0.40$  sekä  $e=0.15$  entisellä maatalan pihapiirillä. Kerroslukuina on II sekä IV jo rakenteilla olevalla hotellin tontilla. Alueiden yhteispinta-ala on 37 306 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on yhteensä 12 843 k-m<sup>2</sup>. K-korttelialueita on neljä.
- K/P Liike-, toimisto ja palvelurakennusten korttelialue**  
Merilänrannan varrella olevat K/P korttelialueet ovat varattu liike-, toimisto ja palvelurakennuksia varten. Alueella on sallittu lyhytaikainen asuminen. Tonttitehokkuutena on 0.30 ja kerroslukuna II-III. Alueiden yhteispinta-ala on 17 809 m<sup>2</sup> ja yhteiskerrosala on 5 343 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueita on kolme.

#### 4.1.2 Muut alueet

- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**  
Alueen pinta-ala on 1 116 m<sup>2</sup>. ET alueella on suojelualueen osa (sl).
- EN Energiahuollon alue**  
Alueelle saa sijoittaa energiatuotanto- ja muuntamoalueen. Korttelialueelle saa sijoittaa aluelämpölaitoksen, varistorakennuksia ja laitoksen toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Alueen pinta-ala on 8 218 m<sup>2</sup>.
- VL Lähivirkistysalueet**  
Lähivirkistysalueita on viisi, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 16 252 m<sup>2</sup>. Alueilla ei ole rakennusoikeutta. Osalla itäistä laajaa VL aluetta on metsälain mukainen kohde (luo).
- EV Suojaviheralueet**  
Suojaviheralueen pinta-ala on 9 804 m<sup>2</sup>. Alueilla ei ole rakennusoikeutta. Suojaviheralue erottaa mm. lämpövoimalan Kolin keskusta-alueen asutuksesta sekä sillä sijaitsee merkittäviä alueellisia johtoja.
- LT Yleisen tien alue**  
Alue on yleisen tien liikennealueita, jolla on seututienä Kolintie ja Merilänrannantie ja yhdystienä Ylä-Kolintie. Tämän alueen pinta-ala on 24 143 m<sup>2</sup>.
- Katualueet**  
Alueelle on osoitettu uusia kaavateitä/katualueita, joiden yhteispinta-ala on 11 396 m<sup>2</sup>.

## 5 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät pääasiassa maakuntakaavan ja Koli-Ahmoaaran osayleiskaavan 2040+ kautta. Alueen toimivan yhdyskunnan kehittäminen on huomioitu mm. kaavamerkin-  
töjen kautta. Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue on huomioitu kaava-  
määräyksin sekä muutoin mm. rakentamisen tehokkuuden ja sovitettun kerros-  
luvun kautta.

#### **Maakuntakaava**

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta kohdemerkinnällä a sekä 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 keskustan muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.

Taajamatoimintojen alueelle (a) kohdistuu ainakin seudullisesti merkittävien yhdyskuntatoimintojen kehitystarve. Alueella on jo ennestään näitä toimintoja, ja niitä on tarkoitus lisätä ja monipuolistaa alueelle tulevaisuudessa. Asemakaavalla turvataan Kolin kylän palvelujen, liiketoimintojen, asumisen ja julkisten palveluiden säilyttämistä ja kehittäminen.

Alue on lähtökohtaisesti tarkoitettu rakentamiseen. Matkailukeskusten alueella voi sijaita myös toimintoihin liittyviä ja tukevia toimintoja, kuten asumista.

Kaavalla tuetaan vetovoimaisen keskustan muodostumista. Uudisrakentaminen on sopeutettava valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, kylämaisemaan ja näkyvään sijaintiin maanteiden varressa.

#### **Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+**

Osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta. Alueelle on osoitettu kolme suojeltavaksi rakennukseksi osoitettua kohdetta (sr) ja yksi rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokas rakennus (kh). Rakennuksista kh merkittyä ei osoitettu asemakaavassa, sillä talven 2021–2022 aikana osa rakennuksesta romahti lumikuorman alla. Sen jälkeen vesisade on päässyt kastelemaan rakenteita merkittävästi.

Kolintien, Ylä-Kolintien ja Merilänrannantien risteysaluetta ympäröivät ja niiden tuntumassa olevat rakennukset muodostat paikallisesti arvokkaan taajama-alueen kyläkokonaisuuden (maakuntakaavan merkinnän pohjalta osoitettu osayleiskaavassa). Nämä on huomioitu asemakaavan kartalla ta-osa-aluearjauksella ja niille on kohdistettu samat määräykset kuin yleiskaavassa. Kaavaratkaisu on suoraan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

**Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050**

Kaavalla tuetaan ja toteutetaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 tavoitteita käytännön tasolla. Kaava-alueelle on mahdollista rakentaa hotelli-tyyppistä majoitusta erityisesti kortteleihin 9 ja 13–15. Näiden koko jää kuitenkin alueiden pienuuden ja osin vähäisen kerrosluvun perusteella maltilliseksi. Korttelin 9 tontilla 1 oleva kookas hotelli on jo rakennusvaiheessa. Tämä kaava toteuttaa siten osaltaan Kolin matkailuvision ja Kolin iso kuva tavoitteita. Yleiskaavojen ja Kolin iso kuva 2050 mukaiset kevyen liikenteen väylät ovat jo olemassa alueella.

**Kaupungin strategiat**

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan Lieksan kaupungin strategia 2030 ja sen toimenpideohjelman mukaisia asumisen ja yritystoiminnan tavoitteita myös Kolin alueella. Kaavalla tuetaan myös paikkakunnan vetovoimaisuutta Kolin kylän toimintoja monipuolistamalla.

**5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin**

Kolin kylän alueelle muodostuu uusi asemakaava-alue laajentuvine kaupunginosineen. Kaavan toteutuksen myötä yhdyskuntarakenne laajenee. Alueella on ennestään pientaloasumista ja liike- ja palvelutoimintaa, yleisiä rakennuksia ja kirkko, joille osoitetaan tällä kaavalla omat käyttötarkoituksensa ja tonttinsa. Alueen olemassa oleva yksityistiestö muuttuu kaavakaduiksi ja olemassa olevat maantien alueet osoitetaan yleisen tien alueiksi. Uusia vielä rakentamattomia katualueita osoitetaan kylän itäiseen laajennusosaan.

Alueen olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston ym. käytön tehokkuus kasvaa ja siten yhdyskuntatalous paranee. Rakennukset voivat liittyä järjestettyyn kaukolämpöön alueellisen lämpövoimalan rakentamisen myötä ja siten asumisen ja muun toiminnan ekologisuus paranee Kolin kylältä aina Purnulahteen saakka. Kaava-alueen useat vanhat rakennuspaikat uudisrakennetaan tai peruskorjataan ja siten rakennusten ekologisuus ja Kolin alueellinen ekologisuus paranee. Asiasta on annettu myös kaavamääräyksiä. Kaavassa on osoitettu yhdyskuntaa palvelevien laitosten ym. korttelialueita ET ja et-osa-alueita.

Kaukolämpö tuotetaan kylän alueella pääasiassa bioenergialla, jolloin sillä on merkittävä vaikutus alueen ilmastovaikutuksiin. Kaavalla sallitaan ja suositellaan ilmastoystävällisiä ja ekologistia energiaratkaisuja.

Alueen uudiskohteiden toteuttaminen edellyttää kaupungin investointeja erityisesti uuden katuverkoston osalta; vesi- ja viemäriverkoston jo ollessa alueella. Sijoitukset tuloutuvat aikanaan mm. tontinluovutuksen, kiinteistöverojen ja käyttömaksujen kautta. Pitkällä aikavälillä vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat positiiviset.

Tehokas rakentaminen on yleensä myös ekologista ja taloudellista. Esimerkiksi korttelin 9 A/K- ja K-korttelialueille on mitoitettu tehokkuusluvultaan 0.40 ja kerrosluvuksi IV. Osoitettava rakentamistapa ja -tehokkuus mahdollistavat myös esim. kaukolämmön käytön alueella kannattavana ja ekologisena lämmitysratkaisuna. Uutta rakentamista ohjataan maisemaan sopivaksi kattokaltevuuden, materiaalien, koon, muodon ja värityksen osalta.



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

### 5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön

Pääosa kaava-alueesta on jo rakennettua aluetta. Näillä alueilla kaava osin toteaa olemassa olevan tilanteen ja olemassa olevia käyttötarkoituksia, mutta myös sallii alueiden maltillisen kehittymisen tulevaisuudessa sekä täydennysrakentamista riittävän rakennusoikeuden kautta. Jo nyt useat kylän entiset asuinrakennukset/rakennuspaikat ovat autiona tai vähällä käytöllä ja tulevat uusiutumaan kokonaan tulevaisuudessa. Kaavalla on siis varauduttu tähän kehitykseen.

Merilänrannantien suunnalla idässä kaava mahdollistaa rakentamattomien alueiden uudisrakentamisen mm. osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Siten myös tämä alue muuttuu keskustamaiseksi, mutta edelleen kohtalaisen väljästi rakennettavaksi alueeksi, tonttitehokkuuden vaihdellessa vain  $e=0,15$ – $e=0,30$  välillä. Myös rakentamisen kerrosluku pidetään maltillisena II–III.

Alue on Kolin kylässä, jonka vieressä sijaitsee Kolin kansallispuisto. Keskustaan mahdollistetaan monipuolisesti majoitusta, matkailua tukevaa toimintaa, liiketoimintaa ja asumista. Vastaavanlaista toimintaa alueella on jo ennestään, mutta asemakaavalla vahvistetaan ja laajennetaan näitä toimintoja edelleen.

Kaavassa on annettu maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvia määräyksiä, huomioiden Kolin kylän arvokkaat rakennukset ja kyläkokonaisuuden sekä vieressä sijaitseva Kolin kansallispuisto. Koko kaava-alueen uudet rakennukset tulee sijoittaa kylämaisemaan sopivaksi kattokaltevuuden, materiaalien, koon, muodon ja värityksen osalta.

Kylän rakennuksista Kolin kirkko/seurakuntatalo, Kolin Ryynänen ja Seurojen talo on merkitty tässä kaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Tiensuun tilan päärakennusta ei merkitty yleiskaavan mukaisesti rakennushistoriallisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi sen nopeasti heikentyneen kunnon perusteella.

Kolintien, Ylä-Kolintien, Merilänrannantien ja Martikkalantien risteystä ympäröivät kohteet muodostavat paikallisesti arvokkaan taajama-alueen kyläkokonaisuuden. Nämä arvokohteet ja suojeltavat rakennukset on määriteltä jo Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Sweco 2021) kohteiksi, josta ne on lisätty sellaisenaan osayleiskaavaan ja tähän asemakaavaan. Näihin kohteisiin kohdistuu omat kaavamääräyksensä.

### 5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Kaava-alueella ennestään rakentamattomat kohteet ovat pääasiassa tavanomaista metsäistä tai vahojen peltojen luonnonympäristöä ja jotka kaavan toteutumisen myötä muuttuvat rakennetuksi ympäristöksi. Alueella ei ole havaittu inventoinneissa merkittäviä luontoarvoja.

Merilänrannantien eteläpuolella on Myllypuro ja Keljonsuo, joiden laitaan kaava-alue ulottuu. Tälle kohdalle on osoitettu lähivirkistysalue, sillä maaperä

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

ei mm. sovellu rakentamista varten. Lisäksi alueella on metsälain 10 §:n mukainen pienveden lähiympäristö, joka on osoitettu luo -alueena. Lisäksi etuosassa ET tonttia 2 Ylä-Kolintien varrella on rekisteröity suojelualue, joka on merkitty sl -osa-alueen rajalla.

Kortteleiden 10, 11 ja 12 väliin on sijoitettu laaja suojaviheralue (EV), joka toimii puskurivyöhykkeenä asutuksen ja energiahuollon alueen välissä.

Kokonaisuutena kylämäinen tiivis rakentaminen myös säästää muualta luonnonympäristöä.

Kaavassa on huomioitu alueen luonnonympäristö ja Kolin kansallispuiston läheisyys ja luonnonympäristö niin, että kansallispuistoalueen viereen jätetään ennestään rakentamattomissa kohdissa viheralueita ja istutettavan alueen osia. Rakennusoikeudet sijoittuvat kansallispuiston viereen pääosin jo rakennetuille alueille. Varsinaisena uudisalueena on vain kortteli 8 A/K tontti 8 (yleiskaavan mukainen ratkaisu). Asemakaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin tai Natura 2000 alueisiin.

## 5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavalla mahdollistetaan merkittävästi lisää mahdollisuuksia erilaisille liiketoiminnoille; erityisesti Kolin alueen matkailuun liittyen. Alueelle rakennetaan jo uutta hotellia ja kaava-alueen monipuolisten käyttötarkoitusten korttelialueille on mahdollista sijoittaa muitakin liike- ja matkailutoimintoja. Työpaikkoja on mahdollista syntyä alueelle kokonaisrakennusoikeudesta arvioituna 200–350 riippuen tulevista työllistävistä yritysmuodoista.

Liike- ja palvelukorttelialueet sijoittuvat pääosin yleisen tien varteen ja uusien rakentamattomien katujen varrelle. Asumiskäyttöön osoitetut korttelialueet sijoittuvat ympäri kaava-alueita. Kortteleihin 13, 14 ja 15 saa sijoittaa myös lyhytaikaista asumista, joka näin mahdollistaa mm. airbnb -tyyppisen majoitustoiminnan harjoittamisen näissä kortteleissa.

Kaavalla mahdollistetaan erittäin merkittävästi Kolin keskusta-alueen alueen matkailun ym. työpaikkojen, yritystoiminnan ja palveluiden syntyminen. Rakenteilla olevan kaukolämpövoimalan myötä myös laajemmalla alueella tulee energia-alan työpaikkojen määrä kasvamaan ja tukemaan alueen maa- ja metsätaloutta. Määräyksellä estetään vähittäistavarakaupan suuryksikön rakentaminen alueelle.

Asuinalueiden lisäämisellä myös työvoiman asuinmahdollisuudet paranevat Kolin kylän alueella. Alueelle muuttava väestö tukee ja toisaalta edellyttää mm. päivähoito- ja koulupalveluita. Asukkaat ja kasvavat kävijämäärät tukevat erityisesti alueen kaupallisia palveluita.

## 5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Kylän alueella on seututie 504 ja yhdystie 5020, jotka on merkitty asemakaavaan yleisen tien alueina. Muut alueen tiet ovat osoitettu katualueina. Pääosa kasvavasta rakennusoikeudesta ja siten kasvavasta päivittäisestä liikenteestä kohdistuu uusille kaduille, jotka liittyvät Merilänrannantiehen. Näille osoitetaan

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

kaksi uutta maanteliittymää. Näiden sijainti on suunniteltu riittävät näkyvyydet silmällä pitäen. Tieosuuden liikenteen lisääntyessä, voidaan turvallisuutta lisätä mm. nopeusrajoitusten kautta sekä tarvittaessa kevyen liikenteen oloja kehittämällä.

Vain korttelin 8 tontin 8 liittymä on kylän keskustassa uusi. Muut maantiehen kohdistuvat liittymät ovat olemassa olevia tieliittymiä tai tonttiliittymiä, joiden sijaintia on enintään tarkennettu. Liittymiä on poikkeuksellisen paljon, sillä yleiset tiet kulkevat vanhan kyläkeskuksen lävitse. Liittymiä ei ole myöskään mahdollista koota uusien katujen varsille.

Alueen pääväylinä ovat Merilänrannantie, Ylä-Kolintie ja Kolintie sekä Martikkalantie, Lisäksi tonttikatuina ovat Mäkirinteentie ja uudet rakentamattomat Autiovaarantie ja vielä kaavan luonnosvaiheessa nimettömät "Katu1 ja Katu2" (nimeään ehdotusvaiheessa). Autiovaarantie on uusi kaavatien nimi johtaen kaava-alueen jälkeen yksityistienä Autiovaaraan.

Koli-Ahmoaara osayleiskaavassa Kolintien ja Ylä-Kolintien liittymän on merkitty kehitettäväksi liittymäksi, jossa tavoitteena on kehittää risteysliikenne- ja kevyen liikenteen olosuhteita. Tässä kaavassa asiaa ei kuitenkaan vielä ratkaista Kolin keskustan liikenteen ollessa edelleen määrältään maltillista. Pysäköintiä varten on osoitettu pysäköimispaikkoja (p) YK-korttelialueelle (ns. kirkon parkki), korttelin 9 hotellin tontille sekä kortteihin 13 ja 15. Autopaikkoja ja polkupyöräpysäköintiä varten on kaavassa omat määräyksensä. Tarvittaessa katujen varsille on osoitettu ajoneuvoliittymät kieltävät merkinnät. Tarvittaessa on muodostettu ajoyhteyksiä (ajo) varmistamaan ja ohjaamaan tonttien välistä liikennettä.

Kaava-alueen yleisten teiden alueiden ajoneuvoliikenteen on arvioitu kasvavan tulevaisuudessa merkittävästi, mutta pääasiassa muun Kolin alueen kasvun myötä. Liikkumisen tarvetta kasvattavat matkailun, asutuksen ja palveluiden lisääntyminen Kolin kylässä ja sen vaikutusalueella. Kokonaisvaikutusta on arvioitu Koli-Ahmoaara osayleiskaavatyön yhteydessä. Merilänrannantiellä on autoliikennettä nykyisin noin 714 ajoneuvoa/vrk, Kolintiellä noin 750 ajon/vrk ja Ylä-Kolintiellä noin 723 ajon/vrk. Koli-Ahmoaara osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Sweco 2021) Kolintielle on arvioitu olevan 6 550–6 650 ajoneuvoa/vrk ja Ylä-Kolintiellä 2150 ajoneuvoa/vrk vuonna 2040. Laadittava asema-kaava on osa tätä arvioitua kehitystä.

EN-kortteliin on muodostettu Merilänrannantieltä on erillinen ajoyhteys ja liittymä palolaitoksen kanssa. Tällä erotetaan työpaikkaliikenne ja raskas liikenne pois "Katu1" alueelta, jossa tulevaisuudessa tulee olemaan runsaasti mm. kevyttä liikennettä ja matkailupainotteista muuta liikennettä. Ratkaisulla voidaan myös tarvittaessa hallita alueelle kulkua tai suojata/aidata alueita. Raskasta liikennettä arvioidaan olevan keskimäärin yksi ajoneuvo vuorokaudessa (talvella kaksi ja kesällä vähemmän).

Kortteleiden 7–11 kaavaratkaisu ei juurikaan lisää ajoneuvoliikennettä jo luvitetusta (hotelli) tai rakennetusta tilanteesta kuin muutamalla sadalla ajoneuvolla vuorokaudessa LT alueilla. Sen sijaan täysin uudet korttelialueet muuttavat liikennemääriä jo huomattavammin. Liikenne jakaantuu kortteleissa 12–15 katu1 ja Autiovaarantien risteysten kautta Merilänrannantielle. Toteutuneena



20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

alueen ajoneuvojen liikennemäärä kasvanee Kolin kylän suuntaan noin 400–600 ajoneuvolla vuorokaudessa. Itse tonttikaduilla liikennemäärät ovat maltilliset. Mikäli katu1 varrelle muodostuu houkutteleva palvelu- ja kauppa-alue, voi liikennemäärät kohota tästä jonkin verran asiointiliikenteen kautta. Alueen tieverkostolle ei kaavan perusteella vielä aiheudu merkittäviä muutostarpeita.

Kevyenliikenteen väyliä on jo olemassa Kolintien, Merilänrannantien ja Ylä-Kolintien varressa. Asemakaavassa on varauduttu kehittämään kevyen liikenteenväylää Martikkalantien, Katu1:n, Katu2:n sekä Autiovaarantie viereen. Nämä katualueet on mitoitettu niin, että kevyenliikenteen väylä mahtuu katualueelle. Kevyen liikenteen määrien on arveltu kasvavan Kolin yleisen kehityksen myötä. Kokonaisuutena kevyen liikenteen olosuhteet ovat kaava-alueella hyvät ja ne kehittyvät kaavan toteutuksen myötä edelleen. Erityistä huomioita tulee kuitenkin kiinnittää jatkossa Ylä-Kolintien risteysalueen turvallisuuteen.

Joukkoliikenteeseen kaava vaikuttaa asiakkaita lisäävänä. Lieksa kaupunki on käynyt neuvotteluita Joensuun ja Kolin välisestä suorasta bussiyhteydestä. Nykyään vuoroja Juuan Kolinportin (vt 6 ja Kolintien risteyskohdan huoltoaseman) ja Kolin kylän välillä on muutama arkipäivässä.

Kaavan yleisissä määräyksissä huomioidaan autopaikka- ja polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset. Nämä määräykset on suhteutettu erilaisille toiminnoille ja toteutuvalla maankäytöllä.

## **5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen**

Lähtökohtaisesti kaavalla vain laajennetaan Kolin kylällä jo olevaa sosiaalista ympäristöä lisäämällä alueelle vastaavia toimintaympäristöjä kuin siellä jo on. Kaavalla toisaalta annetaan myös mahdollisuus erityisesti matkailuun liittyvän sosiaalisten olojen painopisteen kasvaminen ja lyhytaikaisen asumisen mahdollistaminen. Asumisen mahdollisuuksien merkittävä lisääminen muuttanee väestörakennetta nuorempaan suuntaan alueelle muuttavien työntekijöiden ja perheiden kautta.

## **5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset**

### **5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Alueelle on rakennettava kaavan toteuttamisen myötä:

- uusia katuja kevyen liikenteen välineen
- kaukolämpövoimala lämmönsiirtoputkistoihin
- jäte- ja vesihuollon vähäisempiä muutoksia
- sähköverkon vahvistaminen ja muutokset

### **5.8.2 Vaikutukset kaupungin strategioihin**

Kaavahanke on kaupungin strategian tavoitteiden mukainen ollen yksi kaupungin erikseen mainittuja prioriteetteja sekä tukien Kolin alueen elinvoimaa, yrityselämää, palveluita, työllisyyttä ja asumista.

### **5.8.3 Oikeudelliset vaikutukset**

Alueen kiinteistöjaotus muuttuu sitovan tonttijaon myötä. Yksityisteitä muuttuu aikanaan katualueiksi ja kaupungin haltuun / ylläpitoon. Rakentamisen luvitta-

20.10.2022, Diaarinro 251/10.02.03.00/2022

minen tapahtuu lähtökohtaisesti uuden kaavan mukaisesti suorilla rakennusluvilla.

#### 5.8.4 Mahdolliset ympäristöhäiriöt

EN korttelialueelle rakennetaan kaukolämpövoimalaa. Laitos aiheuttaa välittömään lähiympäristöön jonkin verran melua (laiteluminaa), savukaasuja sekä jonkin verran raskaan liikenteen ajoa lastin purkuineen. Edellä mainitut on huomioitu erottamalla liikenne muusta katuliikenteestä ajoyhteydellä ja osoittamalla viereen laaja EV alue sekä Kortteliin 12 K-tontille käyttötarkoitus, jonka toiminnot sietävät mahdollista vähäistä muodostuvaa häiriötä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Alueella on jo aloitettu hotellin rakentaminen, palolaitos on jo siirretty nyt osoitettavalle tontille, kuten myös kaukolämpövoimala on jo rakenteilla EN korttelialueella.

Muutoin asemakaava voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman kysynnän mukaan.

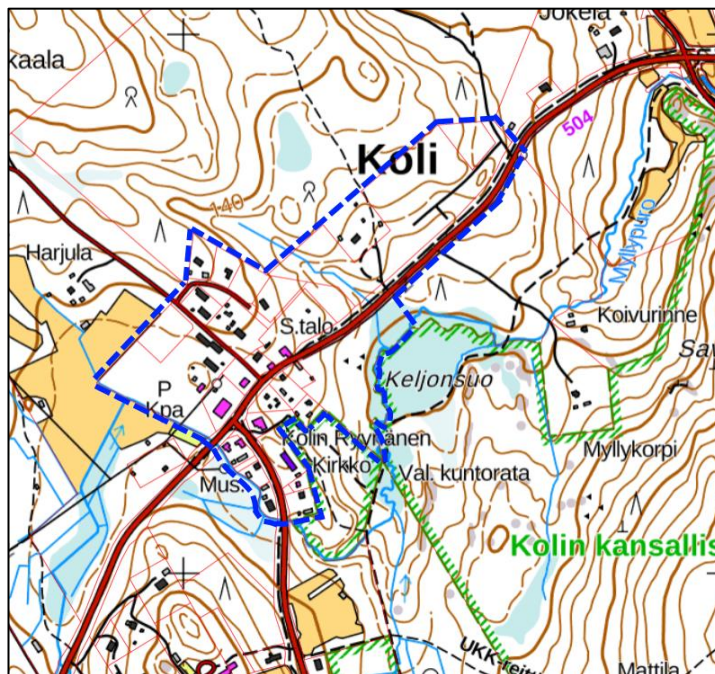
Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

## KOLIN KESKUSTA-ALUE

## Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

## LIITE 2

## OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS)



*Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin alueen maastokartalla.*

## Suunnittelutehtävä

Kaavalla osoitetaan Koli-Ahmoaraa osayleiskaava 2040+ mukaista maankäyttöä käytännön tasolla. Laadittavalla asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosaa ns. Koli Culturan, Kolin kylän asuntoalueen, Purnulahden ja Ylä-Kolintie 25 alueilta käsittämään myös Kolin keskusta-alue. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä. Kolin keskustaa on tarkoitus kehittää vastaamaan tulevaisuuden tarpeita sen vetovoimatekijät huomioiden. Kaavalla tutkitaan olemassa olevia ja kehittyviä käyttötarkoituksia sekä mm. luonnonympäristön ja rakennusten suojelutarpeita.

## Suunnittelutilanne

Kaavalla toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 asiakirjojen mukaisia Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtääviä toimenpiteitä sekä ratkaistaan Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ tavoitteita käytännön tasolla.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa. Kolin alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, kohde 91). Mietintö ei kuitenkaan aseta suoraan kaavaa ohjaavia määräyksiä.

**Maakuntakaava**

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 virkistystyksen kehittämisen



kohdealue (mv) ja matkailupalvelujen alue (RM), taajamatoimintojen alue (a), seututie tai pääkatu (st). Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihe on hyväksytty 13.6.2022 maakuntavaltuustossa, jossa kylän kohdalla on maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osa-aluemerkintä. Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Heinäveden maankäyttökysymykset) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä.

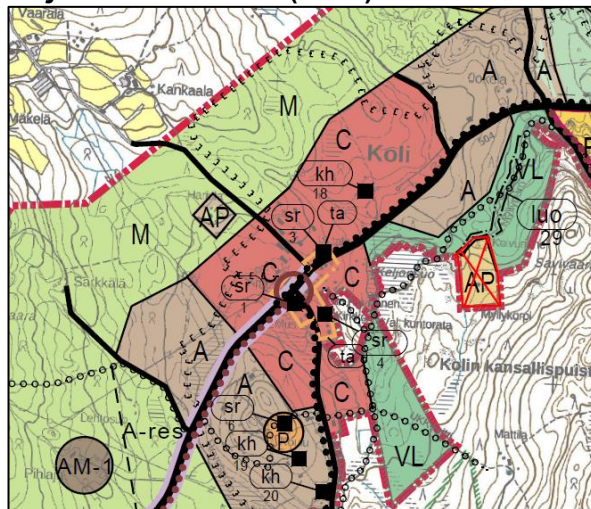
### **Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050**

Kolin iso kuva 2050 -selvitys on valmistunut keväällä 2018. Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Kolin iso kuvaa 2050 tarkentavan Kolin matkailuvision 2050 vuonna 2020. Kolin iso kuva 2050 -loppuraportissa määritellyjä visiota ja tavoitteita tarkennetaan ja konkretisoidaan aina kunkin kaavatyön yhteydessä.

### **Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaavan 2040+**

Strateginen yleiskaava on laadittu Koli-Ahmoaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050-selvityksen matkailusolmujen alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonilahti). Kaavalla on tutkittu erityisesti eri osa-alueiden matkailullista ja vetovoimallista yhdistämistä toisiinsa. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.

### **Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+ (2022)**



*Kaavahankkeen alueella on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C).*

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, mutta tältä alueelta kaava on asetettu voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 105. Alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C) sekä lisäksi seuraavia merkintöjä ja varauksia: rakennushistoriallisesti- ja historiallisesti taajamaku- van kannalta arvokas rakennus (kh), suojeltavia rakennuksia (sr), paikallisesti arvokas taajama-alueen kyläkokonaisuus (ta), lähivirkistysalue (VL), kehitettävä liittymä, alueen joukkoliikenteen kehitysväylä, kevyen liikenteen reitti, seutu-/pääti (st/pk) ja yhdys- tie/kokoojakadut (yt/kk).

### **Asemakaava**

Alueella ei ole asemakaavaa. Kaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

### **Rakennusjärjestys**

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

**Sopimukset ja päätökset**

Kaava saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaista maankäyttöso-  
pimusta, mikäli kaavaprosessin aikana alueelle kohdistuu merkittävä rakennushanke.

**Vaikutusten arviointi**

Kaavassa tutkitaan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti  
muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kulttuurihistoriaan ja muinais-  
muistoihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja luonnonarvoihin, alue- ja yhdyskunta-  
rakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään. Alue-  
elle on laadittu luontoselvitys, maisema-analyysi ja arkeologinen inventointi Koli-Ah-  
movaara osayleiskaava 2040+ työn yhteydessä.

**Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mah-  
dollisuus 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 vas-  
tuumuseo, 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 Seudun Kehittämis-  
yhdistys ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Pohjois-Kar-  
jalan Osuuskauppa, Kolin Matkailu Oy, Kolin kylän vesiosuuskunta ja Ukko-Kolin ystävät  
ry. **Kaupungin asianosaiset tahot:** Hyvinvointipalvelut, Elinvoimapalvelut, Lieksan Ke-  
hitys Oy (LieKe), Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan Kiinteistöt Oy.

**Kaavan valmistelu**

Kaavavaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhallitus.  
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 (OAS)**,  
josta on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaluonnoksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää jälleen **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**.

Saatuun viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettava **palaute  
tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla [kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi) tai  
postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.  
Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oi-  
keuteen.

**Tiedottaminen**

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen naapureille kirjeellä, kuulutuksella  
Lieksan Lehdessä, Lieksan kaupungin Internet-sivuilla ([www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)) ja virallisella il-  
moitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupis-  
teessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkko-  
sivulla: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

**Kaavatyön tavoitteellinen aikataulu**

| Työvaihe                 | Tavoiteaikataulu |
|--------------------------|------------------|
| Kaavan vireilletulo: OAS | syksy 2022       |
| Kaavaluonnosvaihe        | syksy 2022       |
| Kaavaehdotusvaihe        | talvi 2022–2023  |
| Kaavan hyväksyminen      | kevät 2023       |

**Yhteystiedot**

Lieksan kaupunki, elinvoimapaalvelut, maankäyttö, [www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)  
Käyntiosoite Pielisentie 3  
Postiosoite PL 41, 81700 Lieksa

**Lisätietoja**

Maankäyttösuunnittelija Maria Hyvärinen, puh. 040 1044 793  
sähköposti: [maria.hyvarinen@lieksa.fi](mailto:maria.hyvarinen@lieksa.fi)

**Osayleiskaavaprosessi****LIEKSAN KAUPUNKI**



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