

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

PURNULAHDEN ASEMAKAAVA
Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus**KAAVASELOSTUS**

Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin alueen ilmakuvassa (© MML). Oranssilla rajauksella luonnosvaiheen jälkeen lisätty laajennusalue itäosassa. Toinen oranssi rajausta Merilänrannantien pohjoispuolella tarkoittaa jo luonnosvaiheessa mukana ollutta aluetta.

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	1.7.2021
OAS nähtävillä	1.7.–30.7.2021
LUONNOS	
Kaavaluonnos nähtävillä	30.6.–12.8.2022
EHDOTUS	3.11.2022
Kaavaehdotus nähtävillä	10.11. – 9.12.2022

PÄÄTÖKSENTEKO

Kaupunginhallitus (vireilletulo)	21.6.2021 § 186
Kaupunginhallitus (luonnos)	20.6.2022 § 228
Kaupunginhallitus (ehdotus)	7.11.2022 § ____
Kaupunginvaltuusto	

LAINVOIMA

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ	5
1.1 Kaavaprosessi	5
1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen	6
2 LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
2.1.2 Luonnonympäristö	7
2.1.3 Rakennettu ympäristö	12
2.1.4 Maanomistus	14
2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva	14
2.1.6 Liikenne	14
2.1.7 Palvelut ja työpaikat	15
2.1.8 Tekninen huolto	15
2.1.9 Ympäristöhäiriöt	15
2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1 Asemakaavan tarve	26
3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset	26
3.3 Osallistuminen ja osalliset	27
3.4 Asemakaavan tavoitteet	27
3.4.1 MRL:n sisältövaatimukset	27
3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	28
4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS	29
4.1 Aluevaraukset	32
4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus	32
4.1.2 Muut alueet	33
5 KAAVAN VAIKUTUKSET	34
5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen	34
5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin	35
5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisema- ja kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriperintöön	35
5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin	47
5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin	47
5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin	48

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

5.7	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen	49
5.8	Muut kaavan merkittävät vaikutukset	49
5.8.1	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	49
5.8.2	Vaikutukset kaupungin strategioihin	49
5.8.3	Oikeudelliset vaikutukset	49
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	50
6.1	Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta	50

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

1. Kaavakartta, päiväys 3.11.2022
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päiväys 17.6.2021, *päivitetty 16.6.2022*
3. OAS palaute ja vastineet niihin
4. Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet niihin

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

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

Kaavan nimi	Purnulahden asemakaava, Kolin kaupunginosan (15) asemakaavan laajennus
Alueen nimi	Kolin (15) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) kiinteistöjä 5:25, 5:34, 5:41–42, 5:45, 5:50, 5:56, 5:63, 5:80–81, 5:107–109, 5:114, 15:24, 15:43, 35:0, 36:1 ja osia kiinteistöistä 5:112, 15:5 sekä 895-0-504 (maantien aluetta) ja 876:1 (vesialuetta).
Asemakaavalla muodostuvat	Lieksan kaupungin (422) Kolin (15) kaupunginosan korttelit 17–21, viher- ja vesialueita sekä liikenne- ja katualueita.
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö Sweco Infra & Rail Oy (ehdotusvaiheesta alkaen)
Kaava-asiakirjat	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen ja maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti Ehdotusvaiheesta alkaen kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa (arkkitehti SAFA, YKS 492), Sweco Infra & Rail Oy
Kaavakartta	Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti Ehdotusvaiheesta alkaen kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa (arkkitehti SAFA, YKS 492), Sweco Infra & Rail Oy
Tampereella	3.11.2022 Sweco Infra & Rail OY Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa Arkkitehti SAFA, YKS 492

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta osoittaa Kolin kylän läheisyyteen, Purnulahden alueelle muun muassa uuden Koli – Ahmovaara osayleiskaavan mukaisesti matkailurakentamista. Kaavatyö on myös Lieksan kaupungin Kolin alueelle kohdistuvien strategisten tavoitteiden mukainen.

Alue on Kolin tärkeimmiltä matkailualueilta maisemallisesti Ipatti-vaaran katveessa, joten alue mahdollistaa myös korkeammat rakennukset. Kaavalla mahdollistetaan alueelle rakennettavaksi tiivis matkailuelinkeinojen alue ja kunnallistekniikan tehokas käyttö lähelle Kolin kylän keskustaa ja sen palveluita. Alueen maisemalliset olosuhteet tulee huomioida pääasiassa rakennuslupavaiheessa.

Osoitettava rakentamistapa ja -tehokkuus mahdollistavat myös esim. kaukolämmön käytön alueella ekologisena lämmitysratkaisuna. Matkailuelinkeinojen yhtenäiset laajat korttelialueet mahdollistavat mahdollisimman monipuolisen tonttijaon ja rakentamisen vastaamaan joustavasti kuhunkin matkailuhankkeeseen.

Yksityisten omistamat Lahnajoen varren olemassa olevat RA lomarakennuspaikat ja Merilärnantien varrella oleva AP-1 alue muuttuvat matkailukäyttöön, saaden mm. merkittävästi lisää rakennusoikeutta. Rakentamattomia yksityisten VL alueita muutetaan myös kaavassa osin korttelialueeksi ja VU alueeksi.

Kaavassa osoitetaan Koli-Ahmovaaran osayleiskaavaan 2040+ merkitty satama-alue (LS) ja niin sanottu sataman tukiparkki (LPA). Lisäksi uusi LPA pysäköintialue osoitetaan Merilänrannantien pohjoispuolelle ulkoilureitistön ja moottorikelkkareitistön käyttäjille ja RM-alueiden tukipysäköintiin (esim. tapahumat ym.).

Kaavassa huomioidaan myös yhdyskuntateknisen huollon tavoitteet, kevyen liikenteen olosuhteet sekä olemassa oleva ulkoilureitistö. Moottorikelkkareitti hakee uutta sijaintia Pieliselle kaavaprosessin aikana.

1.1 Kaavaprosessi

Vireilletulovaihe eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Purnulahden asemakaavan, Kolin (15.) kaupunginosan laajennuksen kuulutuskaavan vireilletulosta (MRL 62 §) on julkaistu virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 1.7.2021. Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 1.7.–30.7.2021. OAS palaute ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3.

Valmisteluvaihe eli kaavaluonnos

Kaavaluonnos asiakirjoineen asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen kokouksen 20.6.2022 § 228 mukaisesti 30.6.–12.8.2022. Kaavasta kuulutettiin virallisella ilmoitustaululla ja kunnallisessa ilmoituslehdessä 30.6.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot ja siitä osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä.

Kaavaluonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Suunnittelualueeseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty kaupungin omistukseen palautunut, Purnuniementien sisämutkaan sijoittuva kiinteistö 5:114 alueen itäosassa.

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaluonnos on päivitetty asemakaavaehdotukseksi saatu palaute mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi 10.11. - 9.12.2022. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot ja kaavasta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Kaavan hyväksyminen

Maankäyttö laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaavaa voidaan päivittää ennen hyväksyntäkäsittelyä teknisluontoisesti ja vähäisesti. Tavoitteena on viedä asemakaava kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2023.

1.2 Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen

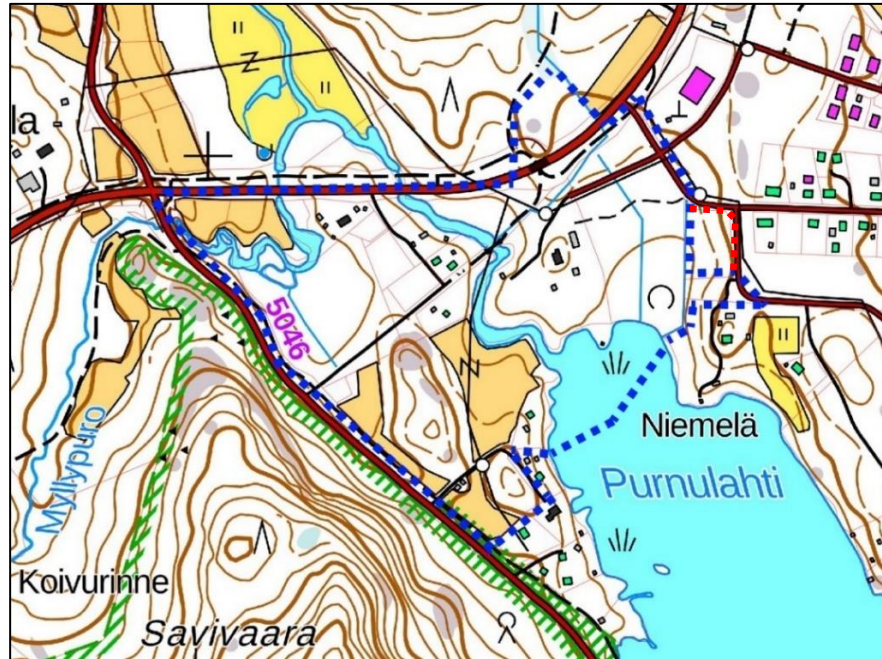
Alueella on jo käynnissä kaupungin tontinluovutus- ja matkailurakentamishanke osalla kaava-alueella. Mikäli hanke toteutuu, rakentaminen pyritään käynnistämään jo ennen kaavan valmistumista voimassa olevien ranta-asema-kaavojen puitteissa.

2 LÄHTÖKOHDAT**2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista****2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Asemakaava sijaitsee Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) alueella, Purnulahden pohjukassa. Alueen pinta-ala on noin 18,4 hehtaaria.

Alue sijaitsee Merilänrannantien, Rantatien ja Purnulahden loma-asuntoalueen välisellä alueella. Alue rajautuu etelässä Pieliseen. Alueen läheisyydessä, lounaispuolella on Kolin kansallispuisto.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. (MML maastokartta). Punaisella luonnosvaiheen jälkeen lisätty laajennusalue itäosassa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ollut lähes kokonaan viljelykäytössä olevaa peltoa vielä 1970-luvulla. Alueen korkein kohta Rantatien ja Lahnaojen/Purnulahden välissä on harvennettu, mutta muutoin luonnontilaista sekametsää. Suunnittelualueita halkoo Lahnajoki, joka on alueella lähes luonnontilainen.



Kuva 2. Ilmavalokuvat, vasemmalla 1940- ja oikealla 1970-luvulta. (MML historialliset ilmakuvat).

Nykyisin alue on vain osittain maanviljelykäytössä. Alue on päässyt suurelta osaltaan pusikoitumaan ja metsittymään. Puusto on lehtipuuvaltaista, koivua, leppää ja pajua. Koko suunnittelualue on kulttuurivaikutteist ja pääosin muuntunutta.

Lisää alueen ympäristöstä on esitetty aluetta koskevissa selvityksissä (Purnulahden luontoselvitys 2022 ja Koli-Ahmovaara osayleiskaavan luontoselvitys 2021).

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 3. Suunnittelualuetta Rantatieltä (© GoogleMaps).



Kuva 4. Suunnittelualuetta Merilänrannantieltä (© GoogleMaps).



Kuva 5. Lahnajoki Pielisen suulla kevättulva korkeudessa (© Haltilahti).

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 6. Suunnittelualan peltoa (© Haltilahti).

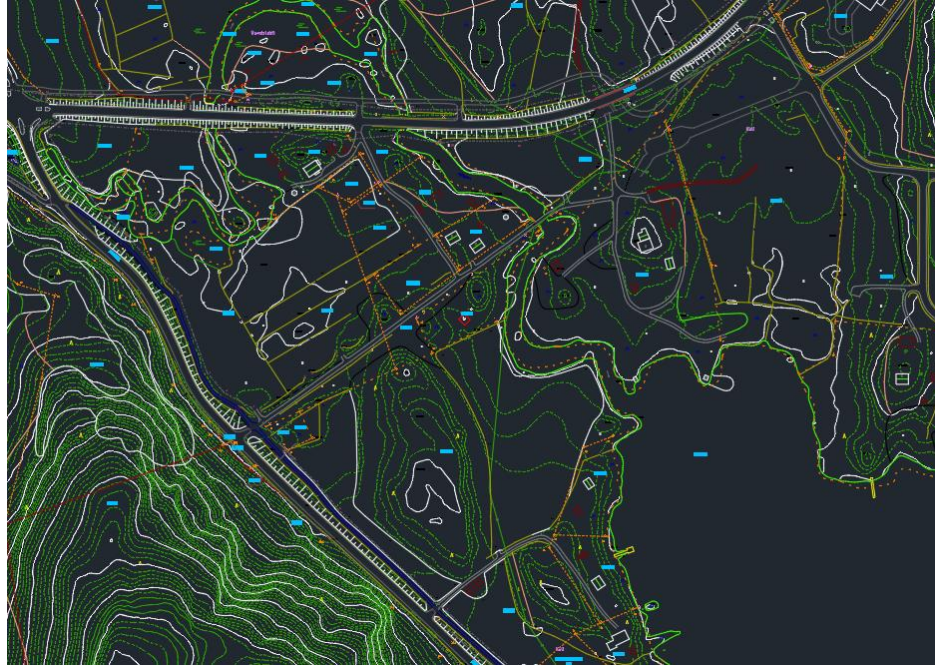


Kuva 7. Suunnittelualan peltoa (© Haltilahti).

Lahnajoen ympäristössä on mm. avoimia peltoja. Maapinnan korkeus vaihtelee N2000 välillä +94-96 mmpy Purnulahden ja Merilänrannantien välillä, +94-101 mmpy Purnulahden ja Rantatien välillä. Kukkulat ovat korkeimmillaan +105 mmpy.

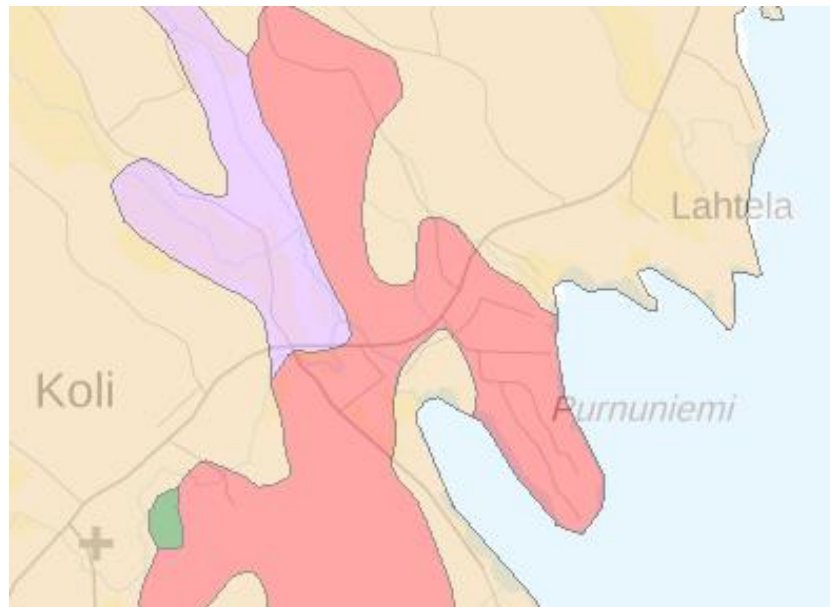
Lahnajoen ja erityisesti Myllypuron reuna-alueet ja osa Purnulahden pohjukan maa-alueista kuuluu tulvavaara vyöhykkeeseen.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 8. Ote pohjakartasta (© Lieksan kaupunki).

Maaperä on sekalajitteista, joka pääljajiketta ei ole selvitetty (vaaleanruskea väri kuvassa 11). Alue on pääosin alavaa vanhaa Pielisen pohjaa. Alueella on vaihtelevasti kallioisuutta. Pääosin maaperä on Kolin alueelle tyypillistä moreenia. Päällä saattaa olla hiekka- ja silttikerroksia. Purnulahden pohjukassa vanhoilla pelloilla on myös multaisuutta ja Lahnaojen mutkissa ja viereisillä pelloilla myös savisuutta. Kallioperä on näkyvissä alueen korkeimmilla kohdilla (katso mm. maastokartta). Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.



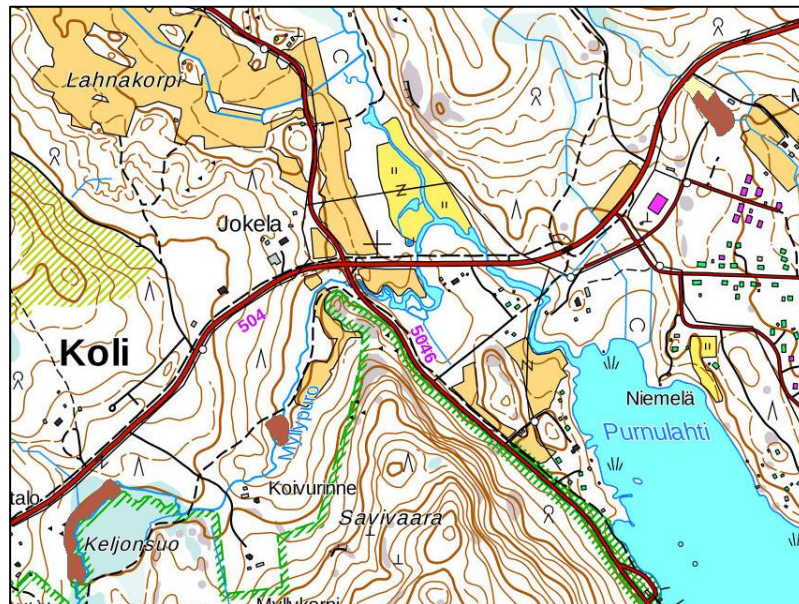
Kuva 9. Ote GTK:n maaperäkartasta (© GTK).

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä. Myös sitä tarkentavassa Purnulahden luontoselvityksessä ei havaittu alueella suojeltavia arvoja yhtä erittäin pienialaista mustikkakorpea lukuun ottamatta. Mustikkakorpi on eri korpilajeista yksi yleisin, mutta Etelä-Suomessa harvinainen.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

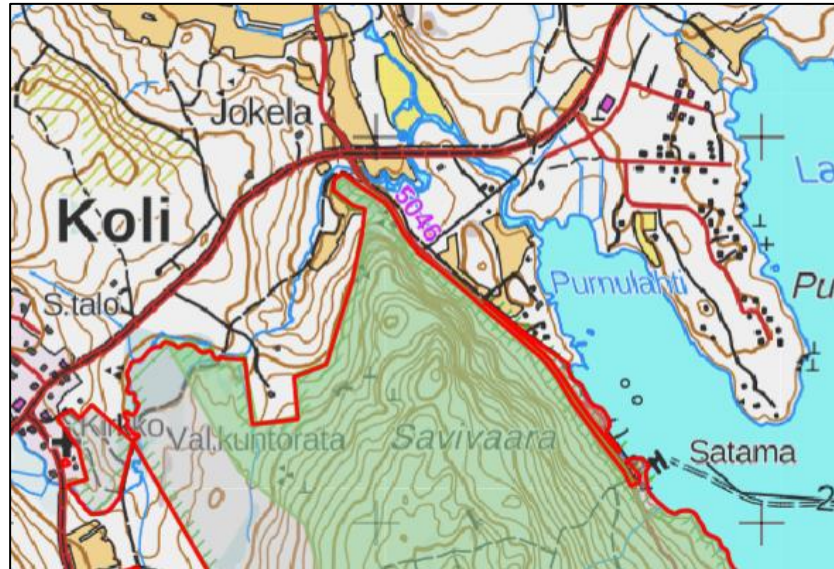


Kuva 10. Mustikkakorven pieni alue muutoin kallioisella alueella (kuva © Sweco Oy).
Merilänrannantien pohjoispuolella on Lahnaojen avoluhta (Kohde 28, ei suunnittelu-
alueella). Rantatien ja Merilänrannantien kulmauksessa on kaava-alueella voimassa
olevassa kaavassa merkitty ympäristöarvoja Myllypuron alueelle.



Kuva 11. Ote erityisen tärkeistä elinympäristöistä (Metsälaki 10 § kohteet). Merkintöinä
ruskeilla alueilla pienvesistöjen välittömiä lähiympäristöjä (© Metsäkeskus, ei suunnit-
telualueella).

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 12. Ote suojelualueista (Kolin kansallispuiston aluetta). Vihreä = valtion suojelualue (WebGIS).

Pielisen vesi on varsin puhdasta vesistön suuren koon vuoksi. Viljeltyjen alueiden määrä on supistunut ja täten uusi kuormitus vesistöön on vähentynyt. Myös tehdaslaitosten, taajamien yms. jätevesien käsittely on tehostunut. Suomen ympäristökeskuksen Vedenlaatu -palvelun mukaan Pielisen tila on hyvä.

Kuivana kesänä Lahnajoki saattaa kuivua lähes kokonaan, sillä Lahnalammelta saapuva virtaus on melko vähäistä. Suunnittelualueella joki noudattaa käytännössä Pielisen pinnan vaihteluita.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus (Mäkilehto) ja 2007 rakennettu sauna sekä uudempia, 2000-luvulla rakennettuja loma-asuntoja.



Kuva 13. Mäkilehto. 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus (© Haltilahti).

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 14. Sauna. (© Haltilahti).



Kuva 15. Ladot suunnittelualueella Aamurannantien varrella. (© Haltilahti).



Kuva 16. Loma-asunto suunnittelualueella (© GoogleMaps).

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 17. Loma-asunto suunnittelualueella (© GoogleMaps).

2.1.4 Maanomistus

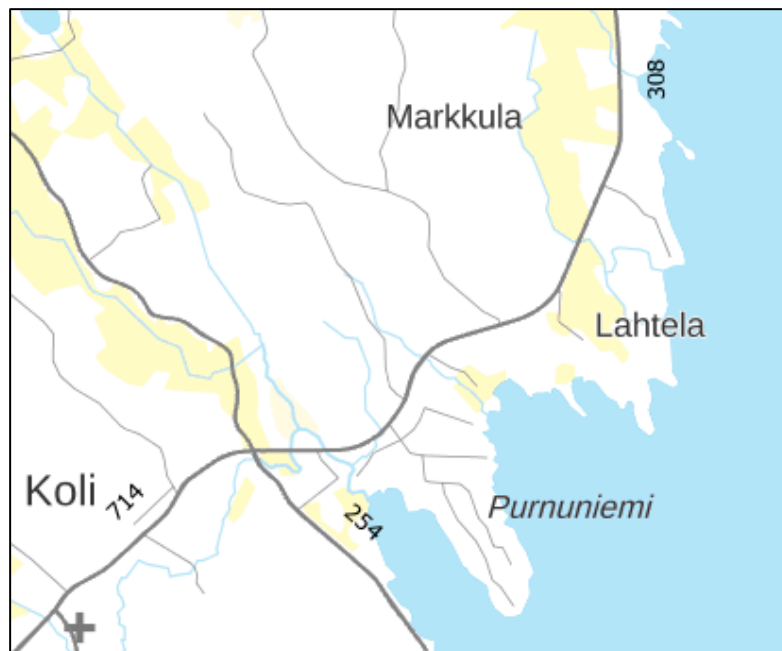
Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) kiinteistöjä 5:25, 5:34, **5:41, 5:42, 5:45, 5:50, 5:56, 5:63**, 5:80, **5:81**, 5:107–109, **5:114**, 15:24, 15:43, 35:0, 36:1 ja osia kiinteistöistä **5:112**, 15:5 sekä 895-0-504 (maantien alue) ja 876:1 (Kolin kalaveden osakaskunta. Alueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa (**tummennetut**).

2.1.5 Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavaa 2040+ varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja arkeologinen inventointi. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kulttuuriympäristön selvityksessä ei ole rakennuskohteita suunnittelualueella.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Kolin maisema-alueeseen (VAMA 2021).

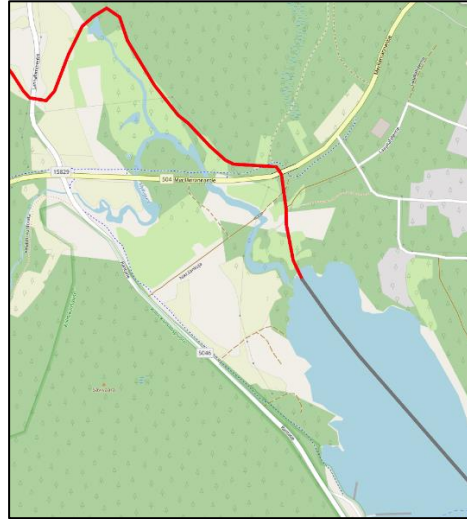
2.1.6 Liikenne



Kuva 18. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Merilänrannantieltä ja Rantatieltä pienemmille yksityisteille (Purnuniementie, Aamurannantie ja Nikkilänkuja) ja niiden kautta olemassa oleville korttelialueille. Näitä hyödynnetään myös kaava-suunnitelmassa.



Kuva 19. Moottorikelkkareitistö (<https://kelkkareitit.fi/>).

Väyläviraston tilaston mukaan Merilänrannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2020 oli 308 ja Rantatiellä 254 ajoneuvoa / vuorokausi suunnittelualueen kohdalla. Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ liikenneselvityksessä arvioidaan

Merilänrannantien liikennemäärien arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 2400 ajoneuvoon vuorokaudessa olettaen, että Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ mukainen rakentaminen on toteutunut siihen mennessä. Myös Rantatien liikennemäärien oletetaan kasvavan merkittävästi.

Suunnittelualueelle johtaa Kolin kylältä kevyen liikenteen väylä Merilänrannantien pohjoispuolella alittaen tien ja jatkuen kohden Purnulahden tietä. Rantatien vieressä päällystämätön ulkoilureitti / epävirallinen kevyen liikenteen väylä Kolin sataman suuntaan. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee ympärivuotisessa käytössä oleva valaistu ulkoilureitti. Alueen halki kulkee tällä hetkellä myös moottorikelkkareitti.

2.1.7 Palvelut ja työpaikat

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

2.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on tekninen huolto (vesi-, jäte- ja hulevesiverkosto sekä sähköverkko).

2.1.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavaa toimintaa.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

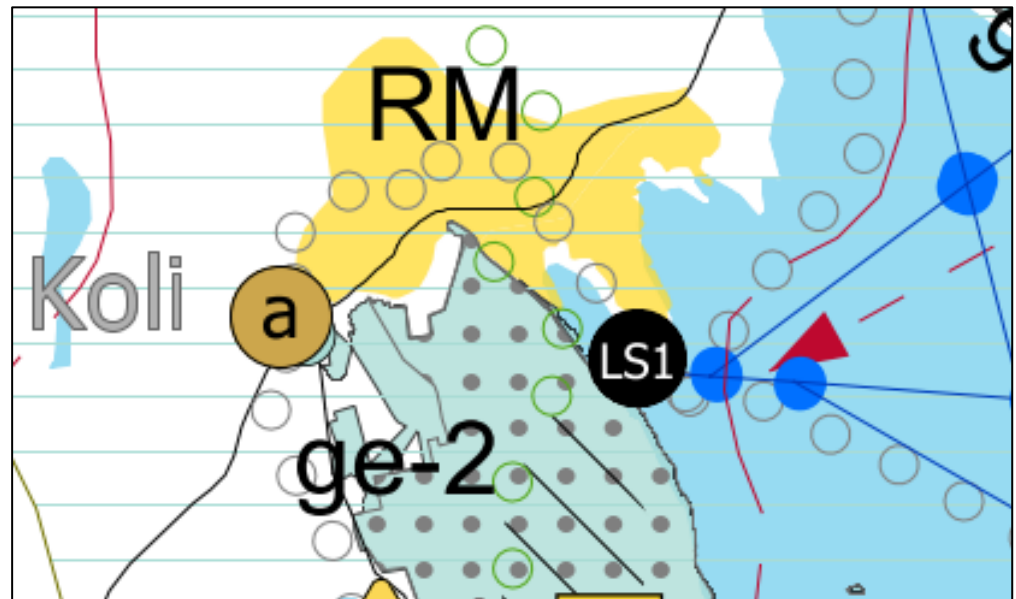
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017)

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 merkittäväksi maisema-alueeksi (VAMA 2021, kohde 91). Mietintö ei kuitenkaan aseta suoraan kaavaa ohjaavia määräyksiä. Kaavaa koskevia muita tavoitteita ei ole. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-Ahmoimaan 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.



Kuva 20. Ote maakuntakaava 2040:sta.

Pohjois-Karjalanmaakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

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, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä ympärivuotisen että osa-aikaisen asumisen ja työnteon vetovoima-alueena. Alueelle sijoittuu maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa

Suunnittelumääräys

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



Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv)

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

Suunnittelumääräys

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

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv)

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

Suunnittelumääräys

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



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.



Ohjeellinen moottorikelkkailureitti

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävimmät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.

Suunnittelumääräys

Moottorikelkkailureitit tulee ohjata kulkemaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asutukselle, elinkeinoille ja luonnonympäristölle. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristövaikutukset.

Maakuntakaava 2040 1. vaiheen on maakuntahallitus hyväksynyt 13.6.2022. Kaavassa ei ole osoitettu kohteita suunnittelualueelta. Kaavassa esitetään mm. soihin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia teemoja.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

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 asettanee tavoitteita myös Kolin alueelle.

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

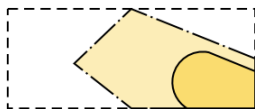
Strateginen yleiskaava on laadittu Koli–Ahmovaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050–selvityksen matkailusolmujen alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonisolahti). Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan ja toiminnoiltaan yhdeksi kokonaisuudeksi.

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 painottunee liikenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin ja matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.



Kuva 21. Ote Kolin vaikutusalueen strategisesta yleiskaavasta 2040+.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

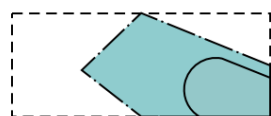


Matkailurakentamisen alue

Alueella edistetään matkailupalvelujen ja majoituksen rakentamista. Alueen maiseman ja kulttuurihistorian ominaispiirteet huomioidaan voimavarana tarkemmassa suunnittelussa.

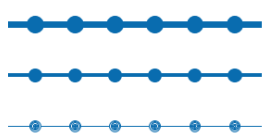
Matkailuun liittyvä rakentaminen sijoitetaan ensisijaisesti täydentäen aluerakennetta tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

Matkailurakentamisen keskuksessa majoitusrakentamisesta tavoitellaan luonteeltaan hotellityypistä ja alueen pienaukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Erityisesti taajamien ulkopuolella matkailukeskukset toteutetaan pienimittakaavaisemmin laajemmin viheraluein.



Satama/venesatama-alueen ohjeellinen sijainti.

Laiva- ja venesatamatoimintoihin liittyviä alueita täydennetään vesistöön liittyvällä taajamarakenteella samalla parantaen kävely- ja pyöräily-ympäristöä ja tukien liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Venesatama-alueet tulee suunnitella siten, että rannoille syntyy taajamaa palvelevia virkistäytymiseen soveltuvia alueita, toimintoja ja reittejä sekä monipuolista matkailupalvelu- ja asuntotarjontaa.



Keskeiset vesistöreitit ja niiden yhteystarpeet vaihteistettuna

Vene- ja laivaliikenteen reittien osalta Vuonislahden ja Lieksan keskustaajaman kytkeminen Kolille ovat vesitiliikenteen ensisijaisia vahvistamistoimenpiteitä.

Maankäytön kehittämisen myötä muodostetaan Kolin ja Loma-Kolin välinen ympärivuotinen vesiliikenneyhteys.

Vesiliikennemäärien kasvaessa pitkällä aikavälillä edistetään reittimahdollisuuksia Kolinlaaksoalueelta Paalasmaan suuntaan.

..... Moottorikelkkareitti

..... Ulkoiluverkon runkoreitti, ohjeellinen.

Yleismääräykset

Strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen edellä esitettyjen kehittämismääräysten ja näiden yleismääräysten osalta täydentäen alueen oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja (oikeusvaikutteisuus ei koske kartalla esitettyjä informatiivisia Arvoalueita).

Toiminnon täysvärillä ja ehyellä rajaviivalla on osoitettu ensisijaisesti toteutettava alue. Pistekatkoviivalla ja vaaleammalla sävyllä on osoitettu ydinalueiden vaihteittainen täydentäminen ja katkoviivalla on osoitettu laajentumisen alueet.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään huomiota luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen rakennetuilla alueilla ja niiden ympärillä.

Rakentaminen on sopeutettava maisemallisesti merkittävillä alueilla ympäristöönsä ja tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä turvaamaan kulttuuriperintöarvojen säilyminen. Toisiinsa kytkeytyvien kohteiden osalta vaalitaan myös niiden välisiä yhteyksiä, kuten arvokkaiden luontokohteiden välisiä ekologisia yhteyksiä.

Uudisrakennushankkeissa tai merkittävässä muutoksissa on esitettävä hulevesisuunnitelma.

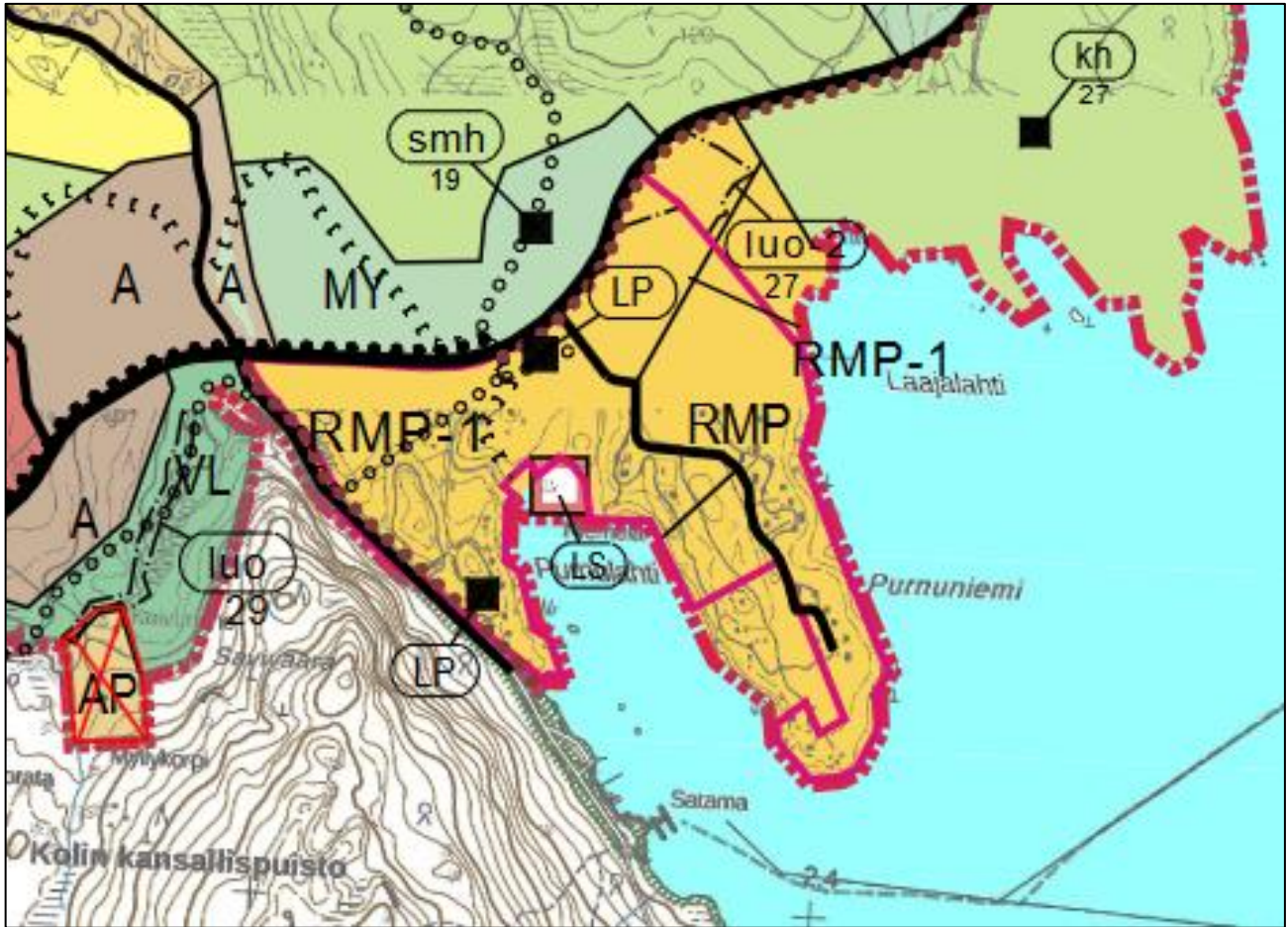
Keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistyksen paikat pyritään yhdistämään ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi, joka liittyy seudulliseen ulkoiluverkostoon.

Yli 50 metriä(kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella. Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pientuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.

Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+

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

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 22. Ote Koli-AhmoVaaran osayleiskaavasta 2040+.

RMP-1

Matkailuelinkeinojen alue.

Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovitaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella ei ole sallittu ympärivuotinen asuminen.

LS

Satama-alue.

Kohdemerkintä osoittaa sataman ohjeellisen sijainnin. Tarkemmalla suunnittelulla rajattava alue varataan satamalaiturille ja satamatoimintaan välittömästi liittyville rakenteille ja toimintoille sekä polttoaineen jakelulle. Alueelle saa rakentaa satamatoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

LP

Yleinen pysäköintialue.

Kohdemerkintä osoittaa ohjeellisen sijainnin. Tarkemmalla suunnittelulla rajattava alue on tarkoitettu yleisen pysäköinnin tarpeisiin. Alueella ei saa leiriytyä.

● ● ● ● ● ● ● ●

Kevyen liikenteen reitti.

● ● ● ● ● ● ● ●

Kevyen liikenteen yhteystarve, sijainti ohjeellinen.

]]]]]]]]]]]]]]]]]]

Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Kolin iso kuva 2050

Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keväällä 2018. Selvitys on tehty yhteistyössä työtä organisoineen konsultin, työryhmän, Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan poliittisten päättäjien viranomaisten, tarkastelun alueen 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

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

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. Kolilla 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-Ahmoavaara osayleiskaavan sekä Kolin alueen strategisen yleiskaavan 2040+. Koli-Ahmoavaara 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.

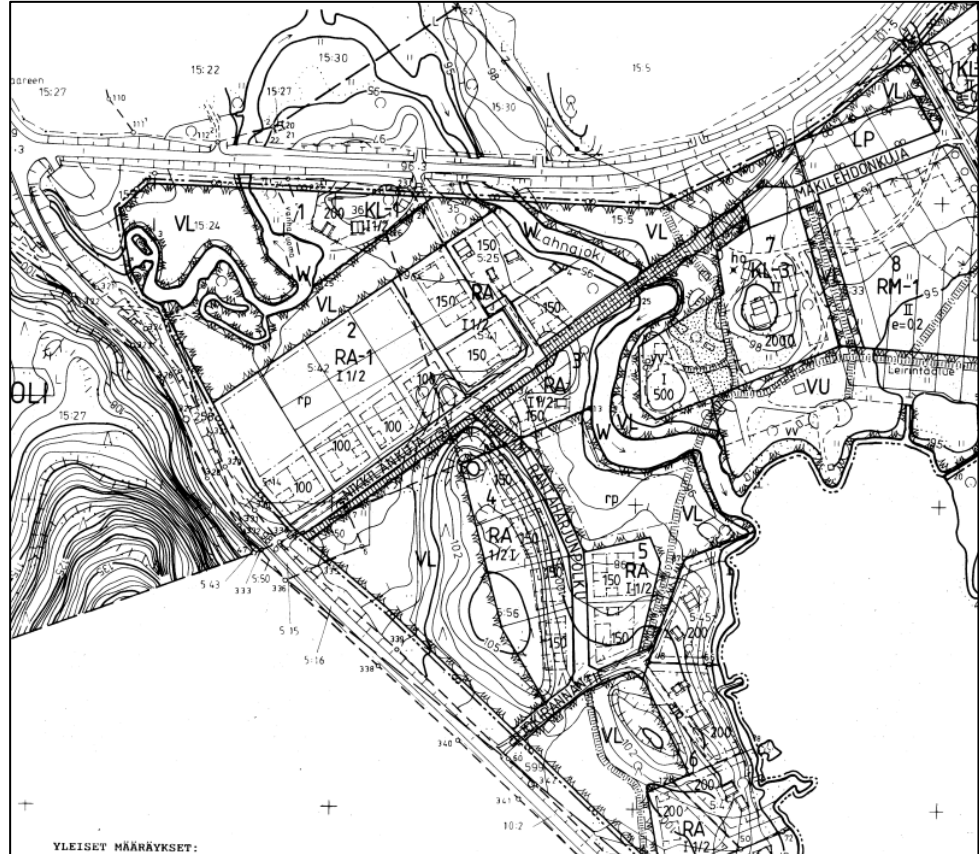
Kolin matkailuvisioon 2050 on koottu alueen lähtö- ja saavutettavuustietoja, samoin kuin tuotu esiin, millaisia kehittämistoimia eri vuosikymmenillä tulee tehdä tavoitteisiin pääsemiseksi. Asiakirja antaa suuntaviivoja myös kuntien yhteisiin edunvalvonta-asioihin, mm. infran ja julkisen liikenteen / 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-Ahmoavaara on Suomen kärkikohde vastuullisessa, kestävässä ja ympärivuotisessa matkailussa. Koli kasvaa kansainvälistymisen ja ulkomaisten asiakkaiden sekä laadukkaan majoitusrakentamisen ja monipuolisen palvelutarjonnan myötä”.

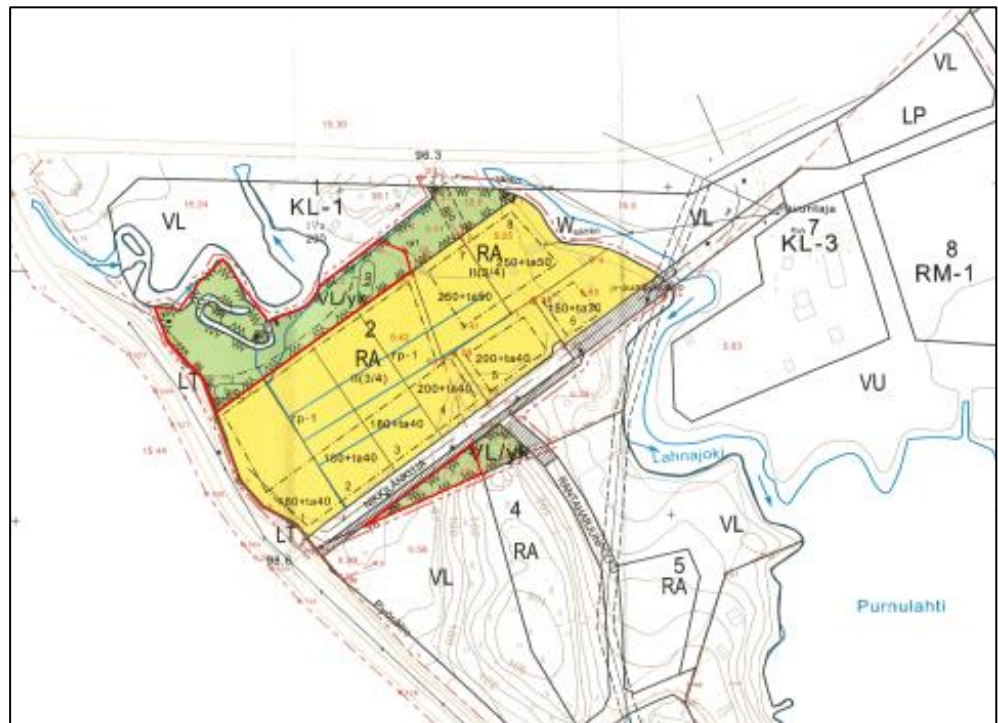
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri ranta-asemakaavaa vuosilta 1993, 2009 ja 2012. Näissä on alueelle osoitettuna seuraavia korttelialueita: Loma-asuntojen korttelialueita (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), lähivirkistysalueita (VL), yleinen pysäköintialue (LP), katualueita ja yleisentien alue (LT) sekä yleiselle jalankululle, uimarannalle ja leirintäalueeksi ym. varattu alueen osia.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 23. Purnulahden ranta-asekaava vuodelta 1993.



Kuva 24. Purnulahden ranta-asekaavan muutos ja laajennus vuodelta 2009.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 25. Purnulahden ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus vuodelta 2012.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu seuraavia selvityksiä:

- Purnulahden luontoselvitys (sis. liito-oravan, Sweco, 2022).
- Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laadittuja selvityksiä:
 - Liikenneselvitys (OYK:n liite 3)
 - Arkeologinen selvitys (OYK:n liite 9)
 - Luontoselvitys (OYK:n liite 10)
 - Maisemaselvitys (OYK:n liite 7)

Maisemaselvityksen näkyvyysanalyysi (OYK:n liite 7B), päivitetty tätä työtä varten 15.6.2022 (Sweco Oy)

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:n liitteessä 7b tutkittiin näkyvyys harjakattoisen I kerroksisen talon näkyvyyttä (5 m korkea). Tarkastelupisteet olivat Ukko-Koli, Akka-Koli ja näitä kauempana oleva Mäkrä. Tätä kaavaa varten päivitettiin näkyvyysmallia mm. 11 metriä ja 21 metriä korkeilla rakennuksilla vastaten noin III ja VI kerroksisia rakennuksia. Näkyvyysanalyysin tuloksia on käsitelty tarkemmin vaikutusarvioinnissa kohdassa 5.3.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Selvitykset ovat ladattavissa kaupungin verkkosivuilta laadittavissa olevista kaavoista <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat> seuraavista kohdista:

- Koli-AhmoVaaran osayleiskaavaa 2040+
- Purnulahden asemakaava

Arvio Natura-arvion tarvearvion tarpeesta

Koli-AhmoVaara osayleiskaava 2040+:a varten on laadittu Natura-tarvearviointi 15.9.2021 (Sweco Infra & Rail Oy). Myös Purnulahden asemakaava-alueelle osoitettu maankäyttö, rakentaminen ja kävijämäärät on lähtökohtaisesti jo huomioitu tässä selvityksessä.

Kolin kansallispuiston alueella Natura-alueet rajautuvat mm. Purnulahden alueella Rantatien länsipuolelle maantien alueen rajaan. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia läheisiin Natura-alueisiin mm. seuraavin perustein:

- Purnulahden asemakaavan luonnosvaiheessa uutta Natura-tarvearviointia tai Natura-arviointia ei ole viranomaisten toimesta vireilletulovaiheessa tai luonnosvaiheessa edellytetty. Tällöin lähtökohtaisesti vaikutusten oletetaan olevan vähäiset.
- Vaikka vain Rantatie ja kapea viheralue erottavat tulevan merkittävän matkailualueen Natura-alueista, ei vastapäisille Natura-alueille tai muille kansallispuiston sisältämille suojelualueille ohjaudu erityistä suoraa käyttöpainetta asemakaavan RM- (erityisesti kortteli 18) tai LPA-alueilta.
 - Läheinen korttelin 18 kansallispuiston Natura-alue on jyrkkää rinnettä, eikä alueelle ole kohdalla kulkureittejä puiston sisään. Vastapäisellä rinteellä ei myöskään ole erityisiä maastoon houkuttelevia luontokohteita tai maisemapaikkoja.
 - Kulkeminen suuntautuu luontaisesti kohden Kolin kylää tai sataman/laskettelurinteiden suuntaan helpoimpia reittejä pitkin.
 - Erityisesti korttelista 20 on luontaiset suorimmat kulkusuunnat muihin matkailukohteisiin ulkoilureittejä tai kevyen liikenteen väyliä pitkin.
 - Rantatien varrella on jo kevyen liikenteen kulun mahdollistava reitti asemakaava-alueen puolella. Tavoitteena on rakentaa reitistä varsinaisen kevyen liikenteen reitti ohjaten kulkua muualle kuin suoraan kansallispuiston sisään.
 - Merilänrannantien varrella on kevyen liikenteen väylä ohjaten kulkemista kohden Kolin kylää ja Loma-Kolin suuntaan.
 - Merilänrannantien suunnalla on myös valaistu hiihto/ulkoilureitti ohjaten luonto- ja ulkoiluliikkujia ko. reitille. Reitit suuntautuvat kohden matkailukohteita ja kyläkeskusta.
 - Sataman suuntaan ja laskettelurinteiden suunnalla on jo valmiit reitit ko. kohteisiin sekä Ipatin ja Ylä-Kolin suuntaan suorimpina ja loogisimpina polkuverkostoina.
 - Kaavalla tullaan osoittamaan Rantatien varteen ja Nikkilänkujalle toimitettu ulkoilureitti Merilänrannantien varteen ohjaten käyttäjiä kauemmas Natura-alueista. Myös muuta matkailualueen käyttäjien kulkua ja kevyttä liikennettä ei ohjata kohden kansallispuistoa, vaan sen vieritse tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä mainitun perusteella kävijävirrat ohjautuvat tehokkaasti olemassa oleville reiteille. Lisäksi tavoitteena on kehittää erityisesti ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitteille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

teen reitistöä edelleen. Natura-alueille kohdistuva virkistyskäyttöpaine kohdistuu siten pääasiassa vain jo olemassa oleville reiteille kansallispuistossa, minkä myös Metsähallitus tunnistaa kaavan luonnoslausunnossaan. He eivät myöskään oleta, että Purnulahden asemakaavasta toteutuessaan olisi merkittäviä vaikutuksia lähistön Natura-alueisiin, vaan vain yleisenä kokonaisuutena kävijämäärien ylipäättään kasvaessa.

Natura-tarvearviota tai Natura-arviota ei siten edellä mainituin perustein ole tarpeen laatia.

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarve

Kolin alueen visioiden ja strategioiden suunnittelun käynnistymisen jälkeen ja erityisesti Koli-Ahmonaara osayleiskaava 2040+ valmistelun aikana kiinnostus Kolin alueen matkailurakentamiseen on kasvanut oleellisesti. Yleiskaavaprosessin aikana tuli selvästi esiin, että Kolin alueiden merkittävin rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoilla.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt siten tarpeesta kaavoittaa Kolin kylän läheisyyteen, Purnulahden alueelle, merkittävä matkailuelinkeinojen alue.

3.2 Asemakaavaprosessi ja sitä koskevat päätökset

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

Asemakaavan vireilletulosta on päätetty kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 186. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 1.7.–30.7.2021 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin viranomaislausunnot ja tiedotettiin naapureita. Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy 7 Enerke Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe. Osalliset jättivät kaksi mielipidettä.

Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Asemakaavan luonnoksesta ja sen nähtävillä asettamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 20.6.2022 § 228. Kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä 30.6.–12.8.2022. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot ja siitä tiedotettiin erikseen alueen maanomistajia ja naapureita.

Kaavaluonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Palautteeseen on laadittu vastineraportti, joka on selostuksen liitteenä 4.

Suunnittelualueeseen on luonnosvaiheen jälkeen lisätty Purnuniementien sisämutkaan sijoittuva kiinteistö 5:114 alueen itäosassa.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Asemakaavan ehdotuksesta ja sen nähtävälle laitosta on päätetty kaupunginhallituksessa __.__.2022 §__. Kaavaehdotus asiakirjoineen pidetään nähtävillä __.__.–__.__.2022 välisenä aikana.

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-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- 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 kalaveden osakaskunta
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Ukko-Kolin ystävät ry
- Kolin Matkailu Oy

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

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

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 oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

3.4.2 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää erittäin hyvällä sijainnilla olevaa Purnulahden aluetta tiiviinä ja monipuolisena matkailuelinkeinojen alueena. Rakentamisen riittävä määrä mahdollistaa myös monipuolisen palvelurakenteen syntymisen alueella ja riittävän asiakaspohjan.

Kaavalla vastataan myös olemassa olevaan jo tunnistettuun matkailurakentamisen tarpeeseen sekä valmistaudutaan tulevaan matkailuelinkeinojen kasvavaan kysyntään. Matkailun vetovoimatekijänä kohteessa ovat Kolin kansallismaisema ja kansallispuisto, ulkoilureitistöt ja muut ulkoilumahdollisuudet, Kolin kehittyvä kyläkeskus palveluineen sekä tietenkin Pielinen Kolin satamineen sekä vesimatkailun ja kalastuksen kannalta.

Kolin matkailuvision 2050 mukaisesti kaupungin tavoitteena on mm. Kolin matkailuvolyymin kymmenkertaistaminen nykyisestä ja Kolin kasvun laaja vaikutus Lieksan ja Juuan kehitykseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä kaavahanke edesauttaa osaltaan tavoitteen toteutumisessa.

Kaupungin strategioiden asettamat tavoitteet

Lieksan kaupungin strategian 2030 ja sen toimenpideohjelman keskeisiksi tavoitteiksi on asetettu mm. lähipalveluiden saavutettavuus ja monipuolisen elinkeinotoimintojen mahdollisuudet. Lisäämällä matkailuelinkeinoja Kolin kylän alueelle mahdollistetaan mm. olemassa olevien palveluiden elinvoimaisuuden lisääminen ja tehokkaampi hyödyntäminen ja luodaan alueelle merkittävästi uusia työpaikkoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin alavaa, jossa maanpinnan korkeuserot ovat pieniä. Alueella on kuitenkin kallioisia kohoumia sekä tulvalle alttiita alueita, jotka vaikuttavat erityisesti alueen rakentamiseen.

Alueella on jo olemassa oleva riittävä katuverkosto sekä vesi ja viemärointi. Infran päivitys ja muutostöiden oletetaan olevan maltillisia.

Kolin keskustan alueella ja läheisyydessä on ylipäätään melko vähän maaperältään hyvin rakennettavia ja maisemallisesti Ylä-Koliilta katveessa olevia alueita. Nämä alueet on syytä käyttää mahdollisimman tehokkaasti mm. matkailuelinkeinojen alueiden rakentamiseen. Tällöin ratkaisuna on suosia hotellityyppistä rakentamista. Ratkaisu vapauttaa myös piha-alueita yleiseen käyttöön, erityisesti mikäli pysäköintiä keskitetään myös pysäköintilaitoksiin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

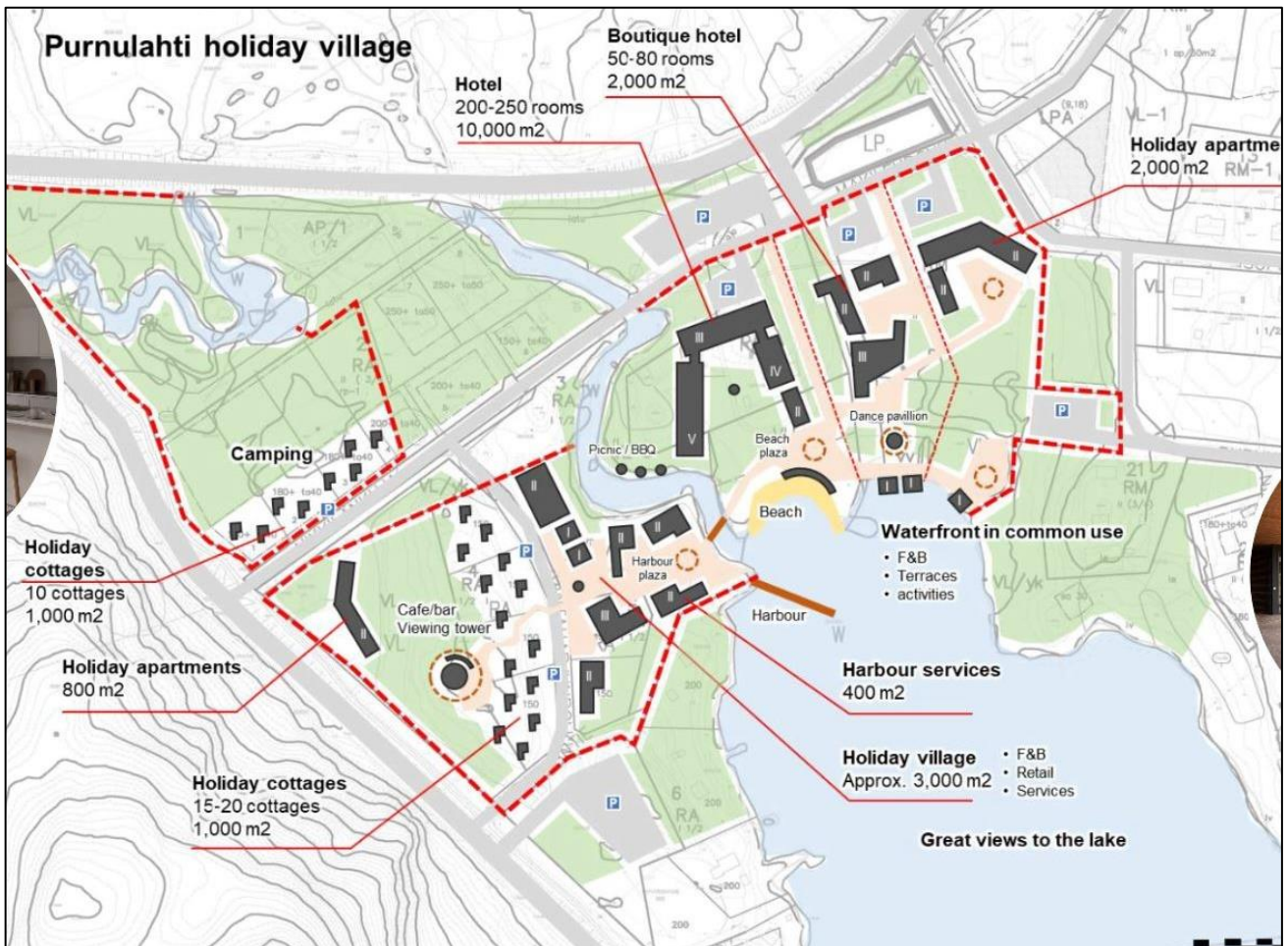
Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+ ohjaa pääasiassa laadittavaa asemakaavaa. Alueet on osoitettu matkailuelinkeinojen alueeksi (RMP-1). Alueen ranta-asemakaavat ovat siten vanhentuneita yleiskaavaan nähden sekä alueen rakentamisen kysyntään ja yleisiin tavoitteisiin nähden.

Lisäksi huomioidaan Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan oikeusvaikutteiset määräykset ja muut alueelle kohdistuvat tavoitteet.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Alueen läpi kulkeva ulkoilureitti tulee huomioida suunnittelussa. Se kulkee mm. pitkin Nikkilänkujaa sekä on myös keskellä nyt muuhun käyttöön tarvittavia alueita. Asemakaavalla tutkitaan sille uutta sijaintia. Lähtökohtana on vuoden 2012 ranta-asetuksessa jo esitetty ratkaisu.

Lisäksi alueen halki kulkee tällä hetkellä moottorikelkkareitti. Sille pyritään löytämään uusi sijainti kaavaprosessin aikana.



Kuva 26. Alueen markkinointia varten tehty maankäytön esimerkkimalli (Ramboll Oy 2021).

4 ASEMAKAAVARATKAISUN KUVAUS

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

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja ei esitetä kuvan 31 maankäytön mallia lukuun ottamatta. Esitettävä kaavaratkaisu sisältää em. mallin toteutusmahdollisuuden.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Kaavan oleellisimpia ratkaisuja ovat:

• **RM-alueet**

- Valtaosa voimassa olevien ranta-asemakaavojen viheralueista ja rakentamiseen tarkoitetuista alueista osoitetaan RM-alueiksi.
- Pääasiassa vain kaavan pohjoisosissa Myllypuron alueella ja Merilänrannantien varrella on viheralueita ulkoilureitin varrella. Lisäksi pieni kallioinen alue kaavan eteläpäässä on VL-alueita, kuin myös korttelin 18 ja Rantatien sekä Aamurannantien väliin on osoitettu VL-kaistaleet.
- Lahnajoen länsipuoli (Rantatien puoli) on selkeästi matalammalla tehokkuudella ja alemmalla kerrosluvulla rakennettavaa aluetta. Tehokkain rakentaminen sijoittuu korttelissa 18 tonteille 1–4 sekä tontin 6 Pielisen puoleiselle osalle mäen taakse.
- Lahnajoen itäpuoli Purnuniementien puolella korttelissa 20 on erittäin tehokkaan ja korkeimman rakentamisen aluetta. Tämä alue kehittynee erityisesti hotellityyppiseen rakentamiseen.
- Kortteli 20 on kuitenkin jaettu kahteen erilliseen rakennusalaan. Alhaista kerroslukua käytetään alueella, joka maisema-analyysin perusteella näkyy Ylä-Kolin huipulta.
- Lisäksi korttelin 20 Purnulahden ranta-alue on erotettu mm. rakentamisen määrällä (enintään 150 k-m² korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta ja I kerros) muusta korttelialueesta. Lisäksi alue tulee pitää viheralueen kaltaisena (istutettavan alueen osa ja puurivistöt) suojaten RM-alueita maisemallisesti.

• **Liikennealueet ja pysäköintiratkaisut**

- LS-alue: Purnulahteen yksityisen olemassa olevalle rakennuspaikalle osoitetaan satama-alue. Sen eteen vesialueelle saa rakentaa satamatoimintoja, kuten laitureita; määräys sisältyy vesialueeseen W-1. Rakennuspaikka on lähes käyttämätön ja rakennukset ovat heikkokuntoisia. Tavoitteena on hankkia alue kaupungin omistukseen. LS-alueelle voi sijoittaa satamaan ja sen rantaan tukeutuvia toimintoja, kuten satamaravintolan, ns. saunamaailman ja katettuja ranta-alueita ym. Alue toimii myös veneilypalveluiden keskuksena ja vierasvenesatamana alueen asiakkaille.
- LT-alue: Alue on maantien aluetta. Ulkoilureitti ohjataan tien alittavalle kevyen liikenteen väylälle, samoin moottorikelkkareitti. Lisäksi tien pohjoispuolelle osoitetaan uusi tonttiliittymä pysäköintialueelle.
- Kaavassa on osoitettu Rantatien varrelle kortteliin 19 ns. sataman tukiparkin LPA-alue. Alue on jo luovutettu Metsähallituksen käyttöön. Alueelle tulee noin 100 pysäköintipaikkaa. Rakennusoikeutta on osoitettu 50 k-m².
- Korttelissa 21 on osoitettu Merilänrannantien pohjoispuolelle LPA-alue mm. vieressä kulkevan ulkoilureitin ja moottorikelkkareitin käyttäjille sekä Purnulahden alueen käyttäjien tukiparkiksi.
- Kaavassa on osoitettu kaksi moottorikelkkareittiä.
 - Toinen kulkee länsiosassa Rantatien varren virkistysalueella, korttelin 18 RM-tonttien reunassa sekä satama-

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

alueella. Reitti on pohjoisessa jatkettavissa Merilänrannantien pohjoispuolelle ja edelleen olemassa olevalle kelkkareitille. Etelässä on yhteys järvelle.

- Toinen reitti kulkee kaava-alueen koillis- ja itäosissa maantien alueella ja korttelin 20 RM-tontin reunassa. Reitti on pohjoisessa jatkettavissa edelleen olemassa olevalle kelkkareitille. Etelässä on yhteys järvelle.

• **Viheralueet**

- Myllypuron pohjoispuoleinen avoin pelto osoitetaan urheilu- ja virkistyskäyttöön, VU. Alueelle voi toteuttaa esim. minigolfradan tai muuta yleistä virkistyskäyttöä. Alueelle kulku ratkaistaan myöhemmin, mutta lähtökohta on, että alueelle saavutaan kevyen liikenteen keinoin.
- Ulkoilureitti tulee kulkemaan yleisiä lähivirkistysalueita (VL) pitkin. Etelässä läheisiä lomarakennuspaikkoja suojaava kallioinen kumpare osoitetaan myös VL-alueeksi.

• **Vesialueet**

- Kolin kalaveden osakaskunnan alueita kaavoitetaan vesialueiksi W ja W-1. W-1 sisältää määräyksen, jonka mukaan vesialueelle saa rakentaa laitureita rantaan rajoittuvia tontteja ja satama-alueita varten. Laitureiden sijaintia ja mitoitusta suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee huomioida mahdollinen uimaranta ja uimarannan käyttäjien turvallisuus W-1-alueelle osoitetaan myös Purnulahden pohjukkaan laaja uimaranta-alue vv.
- Myllypuron pienvesi osoitetaan sitä suojelevalla W/s merkinnällä.
- Lahnajoen varsi tulee säilyttää puustoisena.

• **Tonttijako**

- Selkeät kohteet, jotka muodostavat jo nyt lohkottavat kokonaisuudet, eikä ole havaittavissa tulevaisuudessa muutostarpeita, on osoitettu sitovalla tonttijaolla (LPA-alueet).
- Yksityisten omistamilla alueilla tontit muodostavat kokonaisuuksia, jossa kaavan mukainen kiinteistöjaotus muuttuu tai oletetaan muuttuvan tulevaisuudessa. Nämä on osoitettu ohjeellisella tonttijaolla (kortteli 17, korttelin 18 tontit 1-4 ja osin tontilla 5 sekä osin korttelin 20 tontilla 1 Merilänrannantien varrella).
- Korttelin 18 tontti 5 ja korttelin 20 tontti 1 ovat isoja. Kaavaratkaisun perustana on, että alueille ei vielä ole tiedossa toteuttajaa, eikä sellaista maankäyttösuunnitelmaa, jolla alueiden rakentaminen olisi riittävän selvillä. Jokaisella matkailutoimijalla / rakentajalla on oma visionsa ja toteuttamistapansa sekä aluetarpeensa. Sen perusteella tonttijako jätetään myöhemmin laadittavaksi.

• **Rakentamista koskevista määräyksistä maisemaseikoissa**

- Alueelle on ehdotusvaiheessa laadittu 3D-näkymäkuvia kaavan maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi. Kaavan yleismääräyksissä on otettu kantaa rakentamiseen. Lisäksi yleismääräysten kohdan 1 mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.
- Aluetta koskevat näkyvyysmallit on päivitetty kaavaa varten.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Muut kaavaratkaisut

- Liikenteelliset ratkaisut
 - Kortteliin 20 on osoitettu myös tontin sisäinen ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Sen tarkoitus on osoittaa, että tulevissa tontinluovutuksissa ja tonttijaossa tulee huomioida alueiden ajoyhteydet Purnuniementielle. Purnuniementieltä on myös kortteliin ajoyhteys sen alaosasta.
 - Korttelia 18 palvelevat olemassa olevat Aamurannantie ja Nikkilänkuja. Aamurannantieltä yhteys tontille on virkistysalueen läpi ajoyhteytenä.
 - Rantatieltä on osoitettu aina Purnuniementielle saakka yhtenäinen reitistö, jota kevyt liikenne voi hyödyntää.
 - Lahnajoen yli on osoitettu ulkoilureitti ja kaksi ohjeellista sillan sijaintia alueiden väliseen liikkumiseen. Mikäli joen molemmin puolin on tarvetta tonttien väliseen liikkumiseen (esim. yhteinen toimija), on myös tonttien välinen autoilu sallittua. Oikaisu / läpiajo Rantatien ja Purnuniementien välillä ei ole sallittua.
 - Vesiliikennettä ja Pielisen muuta virkistyskäyttöä varten kaavassa on osoitettu varsinainen satama-alue LS. Vesialueelle sallitaan rakentaa mm. vierasvenelaitureita. Laituripaikat on siis tässä vaiheessa ajateltu lähinnä alueen vesimatkailupalveluita tarjoaville yrittäjille sekä alueen palveluista ja majoituksista nauttiville venematkailejille. Kotivenesatamaksi aluetta ei tehdä.
- LPA- ja VU-alueille on varattu kullekin 50 k-m² rakennusoikeutta mahdollisten palveluiden sijoittumisen varalle (esim. pyörävuokraamo, välinevarasto, kioskki ym. alueen käyttöä ja matkailua palvelevia toimintoja).
- Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevien ranta-asemakaavojen AP- ja RA-rakennuspaikkojen merkittävä käyttötarkoituksen muutos ja lisärakentaminen korttelissa 17 ja korttelin 18 tonttien 1–3 kohdalla. Samoin muuttuvat niiden taustalla olevat yksityisen omistuksessa olevat rakentamattomat RA-alueet.
- Alueella jo oleva infra on pääosin huomioitu kaavassa ja se tarjoaa hyvät edellytykset rakennusten liittämiseksi niihin. Infran muutostöiden oletetaan olevan maltilliset. Katualueita joudutaan kunnostamaan ja muuttamaan Nikkilänkujalla ja Aamurannantiellä. Lisäksi osa sähköjohdoista ja pylväsmuuntamoista voidaan joutua siirtämään.

4.1 Aluevaraukset

4.1.1 Korttelialueet ja niiden mitoitus

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Alueet on muodostettu ranta-asemakaavoissa olevista AP-, RM-1-, RA-, VL-, VU-, LP- sekä katualueista. Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Merkittävä osa rakentamisesta sijoittunee hotellityyppisiin rakennuksiin. Lisänä ovat erilaiset pienemmät majoitusyksiköt. RM-alueiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä noin 75 000 k-m². RM-alueiden kokonaistehokkuus on noin e=0,66. Suuri rakennusoikeus muodostuu laajojen alueiden kautta.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Alueelle toteutunee silloin noin 3 500 – 4000 vuodepaikkaa, eli noin 1 300 huoneistoa. Korttelikohtainen enimmäiskerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alue varataan ajoneuvojen pysäköintiin. Alueille toteutettaneen yhteensä noin 250 autopaikkaa. Lisäksi kullekin LPA-alueelle saa rakentaa 50 k-m² aluetta palvelevia rakennuksia.

4.1.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Alueet on muodostettu pääasiassa olemassa olevista VL-alueista ja RA-korttelialueista. Alueet ovat lähinnä tavanomaista joutomaata, eivät rakennettuja tai hoidettuja virkistysalueita. Alueille on sijoitettu myös ulkoilureitti ja moottorikelkkareitti.

VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue on muodostettu olemassa olevasta VL-alueesta. Alueelle saa rakentaa 50 k-m² aluetta palvelevia rakennuksia.

LT Yleisen tien alue

Alue on muodostettu olemassa olevasta maantien alueesta.

LS Satama-alue

Alue on muodostettu olemassa olevasta yksityisen omistamasta RA-tontista. Alueelle saa rakentaa 700 k-m² aluetta palvelevia rakennuksia.

Katualueet

Nikkilänkujaa ja Aamurannantien katualueita muotoillaan hieman. Toteutumaton Mäkilehdonkuja-niminen katu poistuu ja muuttuu ajoyhteydeksi (ajo) korttelin 20 sisällä.

Taulukko 1. Kaavan aluevaraukset ja rakennusoikeudet.

Aluevaraus	Pinta-ala m ² vanha	Pinta-ala m ² uusi	Kerrosala k-m ² vanha	Kerrosala k-m ² uusi
VL	56 257	17 936	-	-
VU	12 590	6 886	-	50
AP	3 434	-	200	-
RA	46 298	-	4 892	-
RM	17 262	113 780	2 729	74 973
LT	2 327	7 543	-	-
LS	-	3 191	-	700
LP	2 063	-	-	-
LPA	-	8 478	-	100
W	7 972	21 923	-	-
Kadut	7 094	4 653	-	-

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Kev. liik. kadut	2 126	-	-	-
Kaavaton alue	26 967	-	-	-
YHTEENSÄ	184 390	184 390	7 821	75 823

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset suunnittelutilanteeseen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan, Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ ja Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan 2040+ kautta. Alueen sijainti valtakunnallisesti tärkeällä maisema-alueella on huomioitu mm. kaavamääräyksin.

Maakuntakaava

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

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

Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaava 2040+

Strategisen kaavan tavoitteiden toteutuminen:

- Strategisessa yleiskaavan määräysten tavoin kaavalla edistetään matkailu- ja majoituspalveluiden rakentamista.
- Alueen maisema ja sen ominaispiirteet on huomioitu voimavarana kohteen valinnassa ja suunnittelussa.
- Matkailuun liittyvä rakentaminen täydentää aluerakennetta mm. kohteen Kolin kylää sekä tukee, että tukeutuu olemassa olevan kävely- ja pyöräilyverkostoon.
- Purnulahden alue on osa Kolin taajamaa ja rakentaminen yhtyy aikaan Kolin kylälle saakka. Alueelle mahdollistetaan strategisen kaavan mukaisesti hotellityyppistä rakentamista.
- Alue on ns. ensivaiheessa toteutettavaa aluetta.
- Ulkoilureitin varrella jatkuvasta viheralueverkostosta huolehdittu ja ulkoiluverkosto on edelleen yhtenäinen, vaikka sitä tavoitellaan siirrettävän uuteen sijaintiin.
- Maisemaan sopeuttamisesta on annettu määräyksiä.
- Kaavassa on hulevesimääräykset.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+

Osayleiskaavassa alue on matkailuelinkeinojen RMP-1-alueita. Lisäksi alueelle on osoitettu satama-alue (LS), yleinen pysäköintialue (LP), ohjeellinen ulkoilureitti ja -moottorikelkka reitti. Kaavaratkaisu on suoraan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen, poikkeuksena moottorikelkkareitti.

Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050

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

Kaupungin strategiat

Kaavalla tuetaan merkittävästi ja suoraan Lieksan kaupungin strategia 2030 ja sen toimenpideohjelman mukaisia tavoitteita sekä Kolin alueen matkailua ja matkailuun liittyviä työpaikkoja muodostamalla matkailuelinkeinojen alueita.

5.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja rakentamisen ekologisuuteen ja ilmastovaikutuksiin

Kolin alueen asemakaava-alue ja rakennettu yhdyskuntarakenne laajenevat. Alueen toteuttaminen edellyttää erityisesti yksityisten, mutta myös kaupungin investointeja riippuen alueiden tulevista toteutusvastuista. Sijoitukset tuloutuvat aikanaan kaupungille mm. tontinluovutuksen, kiinteistöverojen ja käyttömaksujen kautta. Pitkällä aikavälillä vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat positiiviset.

Uusi rakennuskanta on rakennettava uusimpia energianormeja noudattaen. Kaavaa laadittaessa lähialueelle on suunnitteilla bioenergiaa käyttävä lämpövoimala, johon alueen rakennukset voidaan kytkeä. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi vähäpäästöisiä puupohjaisia materiaaleja. Energiatehokkuuteen ja ekologiseen rakentamiseen liittyen on annettu kaavamääräyksiä ja suosituksia. Lisäksi ylöspäin tehokas rakentaminen vapauttaa muita alueita pihajaviheralueiksi sekä on ekologista ja taloudellista ja vähentää ilmastovaikutuksia. Keskitetty matkailurakentaminen vähentää myös auton käyttötarvetta, vähentäen välillisesti ilmastovaikutuksia.

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

Alueen voimassa olevien kaavojen mukainen rakentaminen ei pääasiassa ollut toteutunut. Tämä olisi jo sinällään näkynyt mm. Rantatielle ja Merilänrannantielle. Kaavassa osoitetut uudet korttelialueet muuttavat nyt rakentamatonta avaraa peltoista maisemaa rakennetuksi ympäristöksi huomattavasti vanhoja kaavoja tehokkaammin. Alue muuttuu maanteiltä nähtynä keskustamaiseksi alueeksi. Sama muutos tulee jatkumaan Purnulahdesta Kolin kylälle saakka Merilänrannantien varrella. Tällöin Purnulahden esitetty rakentaminen ei enää ole ”oma saareke” vaan johdonmukainen jatkumo ja osa kylärakennetta.

Voimassa olevien kaavojen mukaisen rakentamisen toteuttaminen tai nyt esitetyn asemakaavan mukainen rakentaminen ei näy Ukko-Kolille tai Akka-Kolille, missä valtaosa matkailijoista käy. Kaikki rakentaminen Rantatien vartta lukuun ottamatta näkyy käytännössä Mäkrälle. Mäkrällä kävijöitä on kuitenkin

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

vain prosentoin murto-osa Kolin matkailijoista. Tällöin Kolin suuntaan maisemallinen vaikutus jää maltilliseksi. Lisäksi matkaa Mäkrälle on 5 kilometriä tai enemmän.

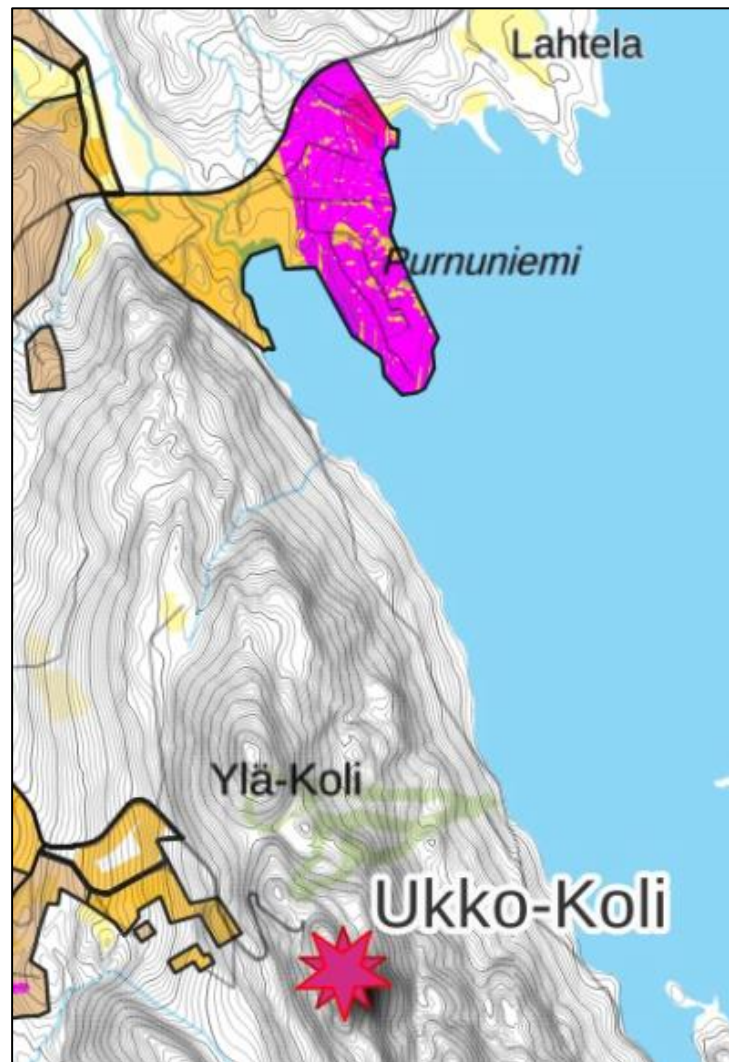
Näkyvyysanalyysit

Seuraavissa kuvissa esitetyt näkyvyyskartat, joissa on 5 m korkeat rakennukset, ovat Koli-AhmoVaaran osayleiskaava 2040+:n liitekarttoja (Sweco 2021) ja sitä korkeampia rakennuksia käsittelevät näkyvyyskartat tätä työtä varten tehdystä päivityksestä (Sweco 2022).

Näkyvyyskarttojen violetti väri tarkoittaa, että ko. alueella sijaitseva, tarkastelussa käytetty vaihtelevan korkuinen rakennus näkyisi tarkastelu- eli katselupisteeseen. Katselupisteen (Ukko-Koli, Akka-Koli ja Mäkrä) sijainti suhteessa Purnulahteen näkyy kunkin osion ensimmäisessä kuvassa.

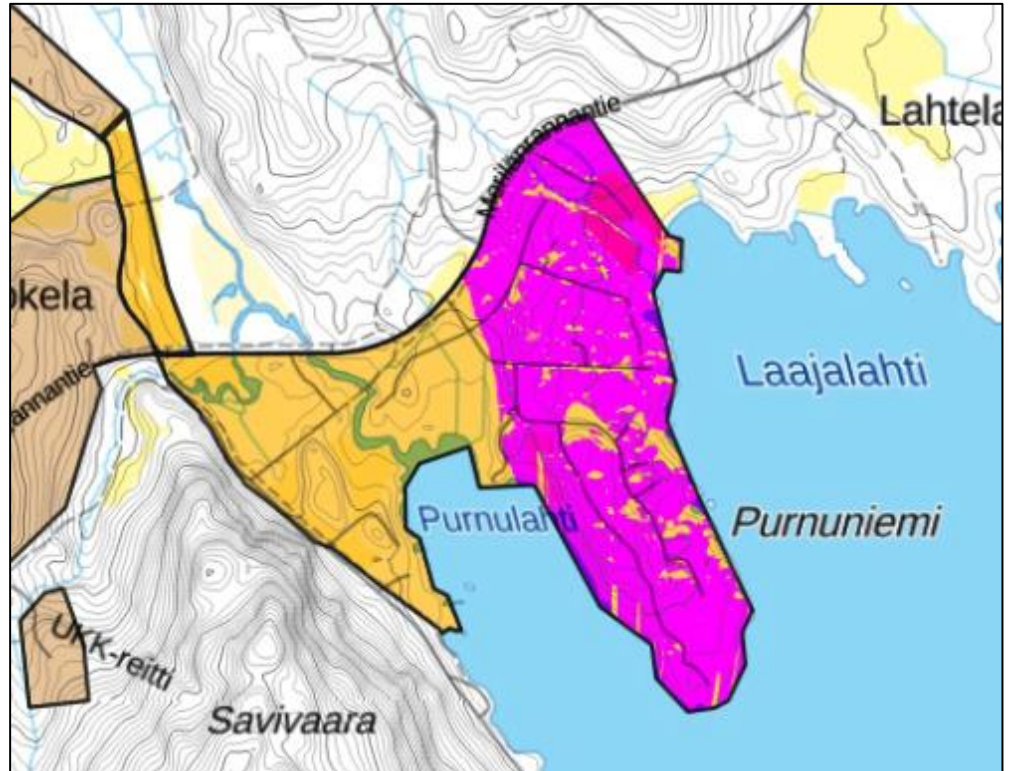
Näkyvyydet Ukko-Kolille

Laadittujen näkyvyysanalyysien perusteella Purnulahden alueen rakennukset, ollessaan 5, 8, 11 tai 21 m korkeita, eivät näy Ukko-Kolille. Ks. oheiset kuvat. Suunnittelualueen itäpuolelle Purnuniemeen rakennettavat rakennukset näkyisivät Ukko-Kolille.

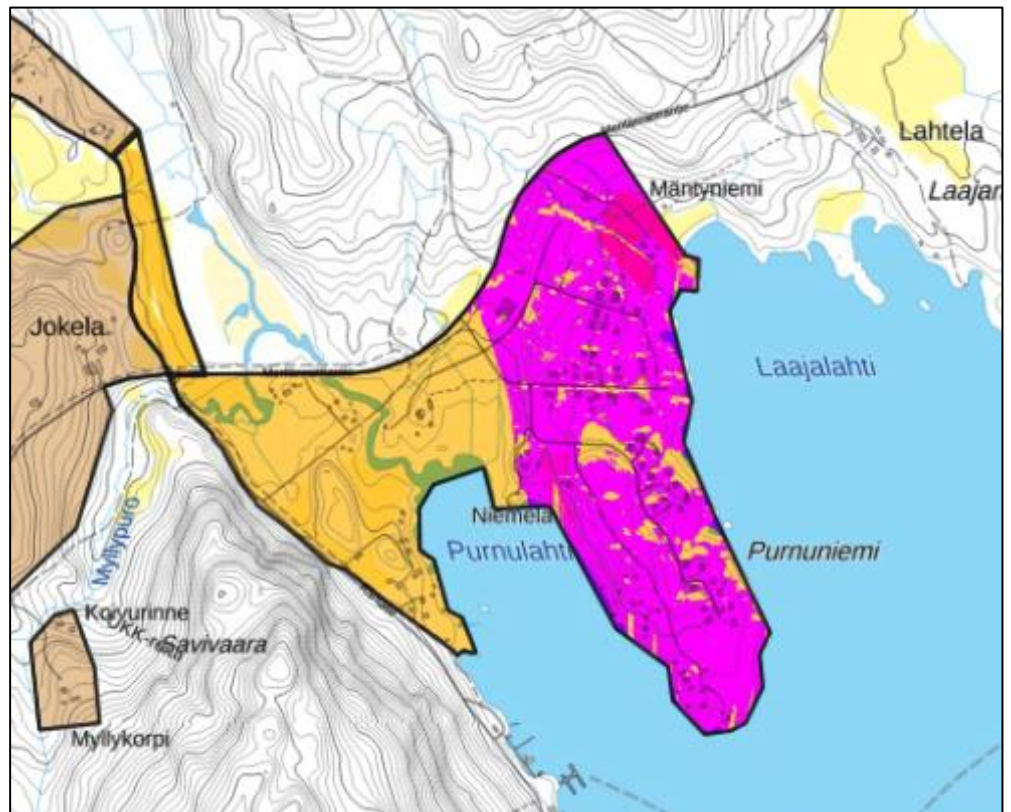


Kuva 27. Näkyvyysanalyysi, 5 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy Ukko-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

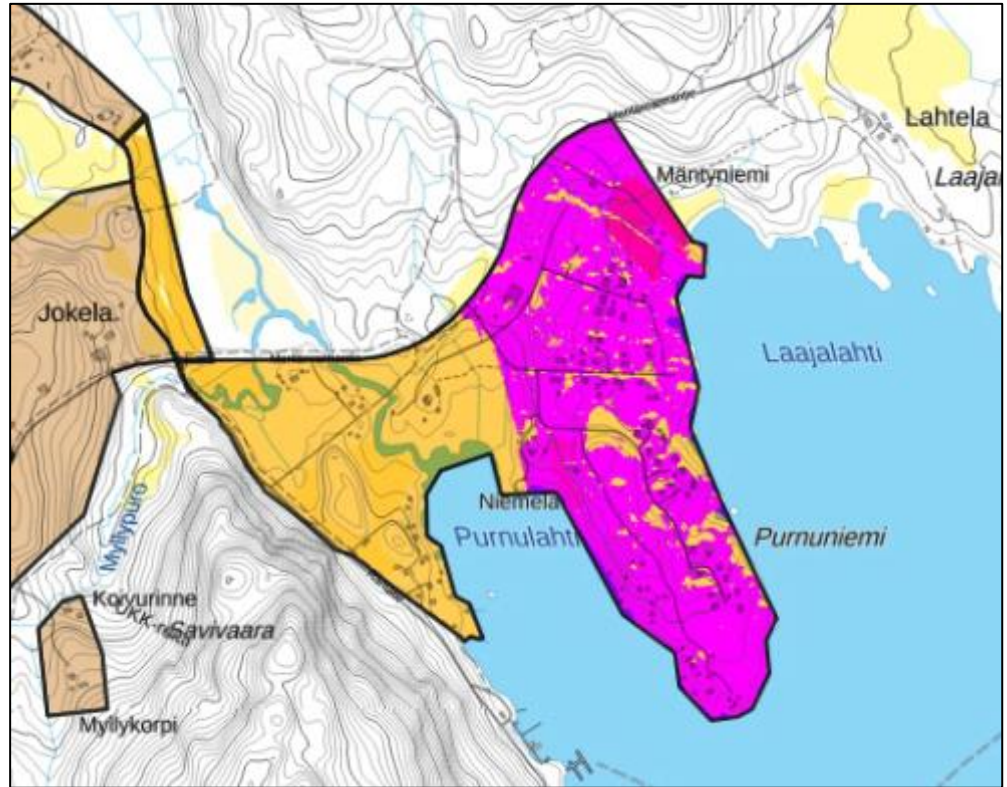


Kuva 28. Näkyvyysanalyysi, 8 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy Ukko-Kolille.



Kuva 29. Näkyvyysanalyysi, 11 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy Ukko-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

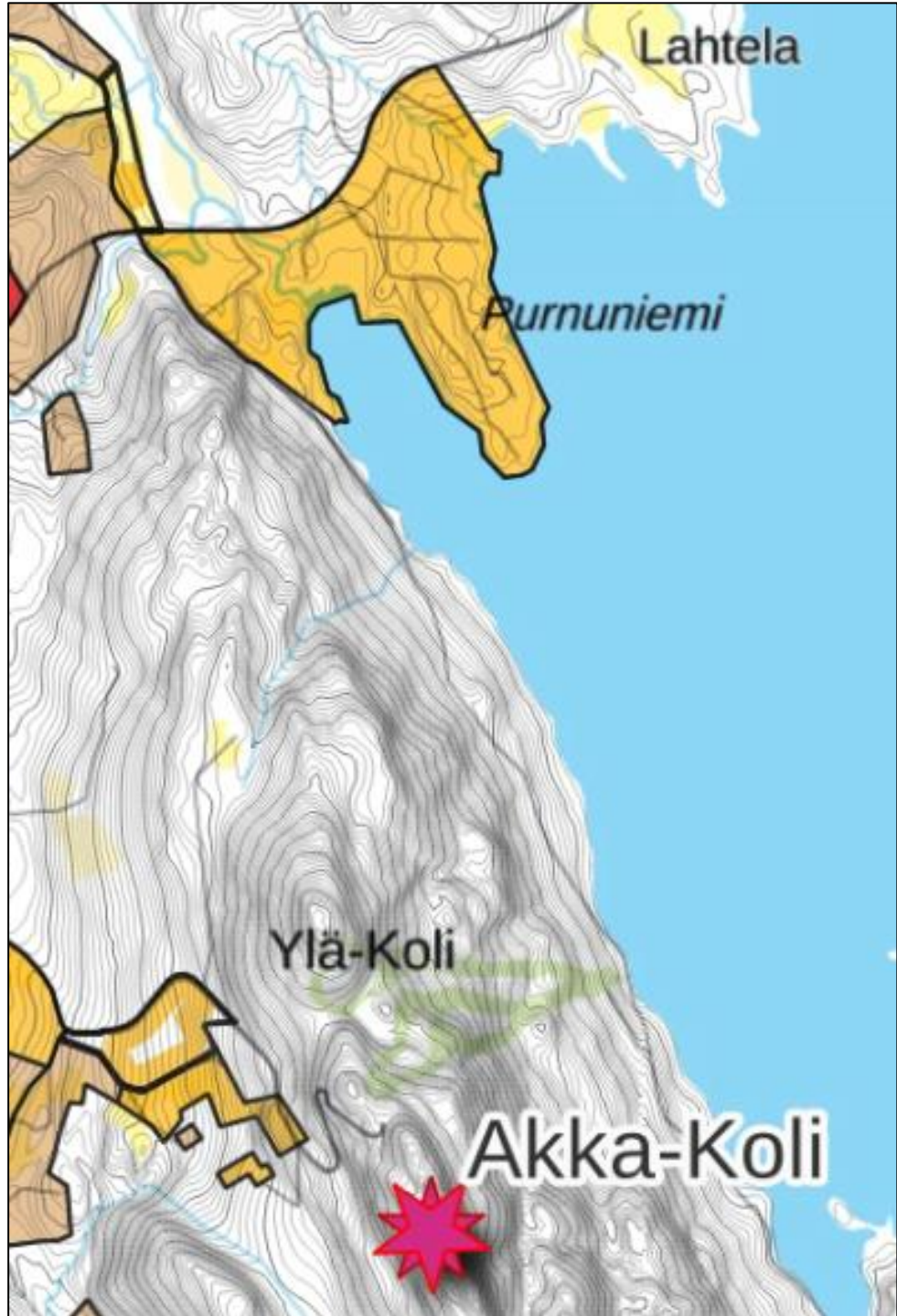


Kuva 30. Näkyvyysanalyysi, 21 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät vielä näy Ukko-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

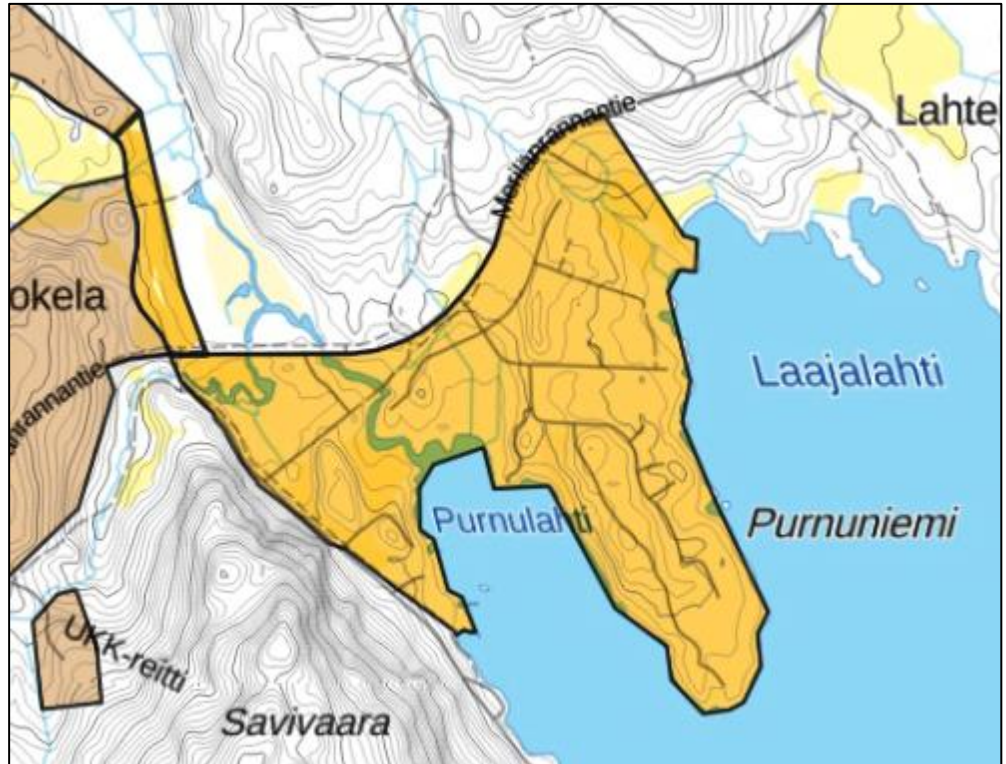
Näkyvyydet Akka-Kolille

Näkyvyysanalyysien perusteella Purnulahden alueen rakennukset, ollessaan 5, 8, 11 tai 21 m korkeita, eivät näy Akka-Kolille lainkaan; ks. oheiset kuvat.

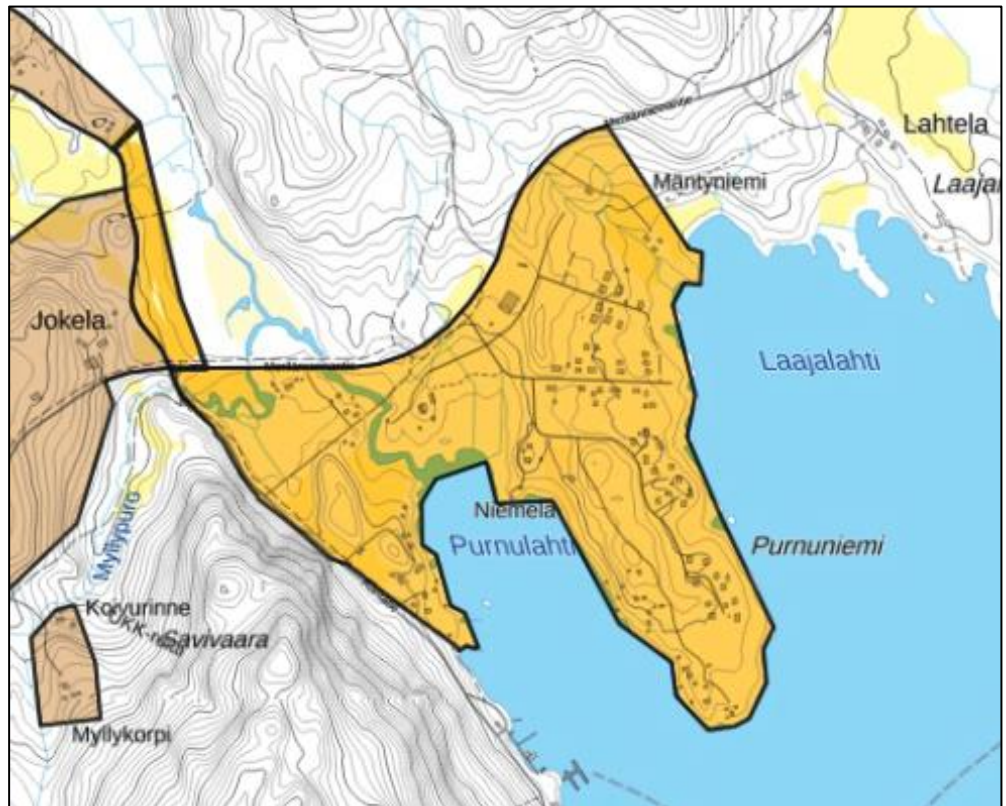


Kuva 31. Näkyvyysanalyysi, 5 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy Akka-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

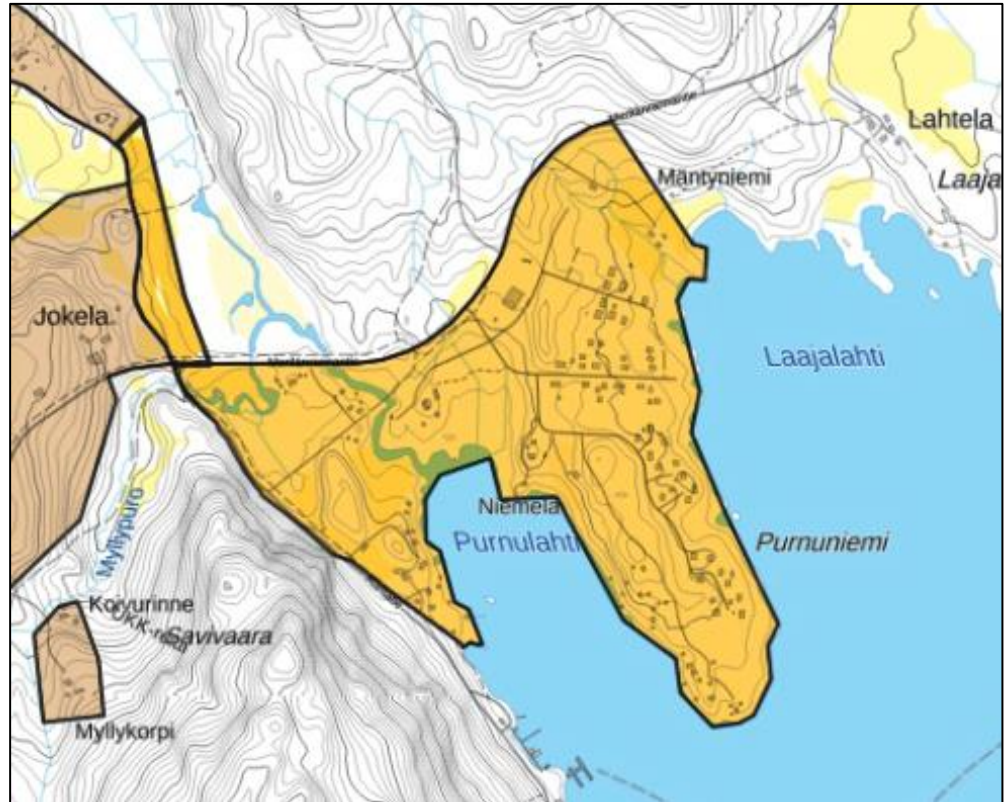


Kuva 32. Näkyvyysanalyysi, 8 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy lainkaan Akka-Kolille.



Kuva 33. Näkyvyysanalyysi, 11 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy lainkaan Akka-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 34. Näkyvyysanalyysi, 21 m korkeat rakennukset. Purnulahden alueen rakennukset eivät näy lainkaan Akka-Kolille.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

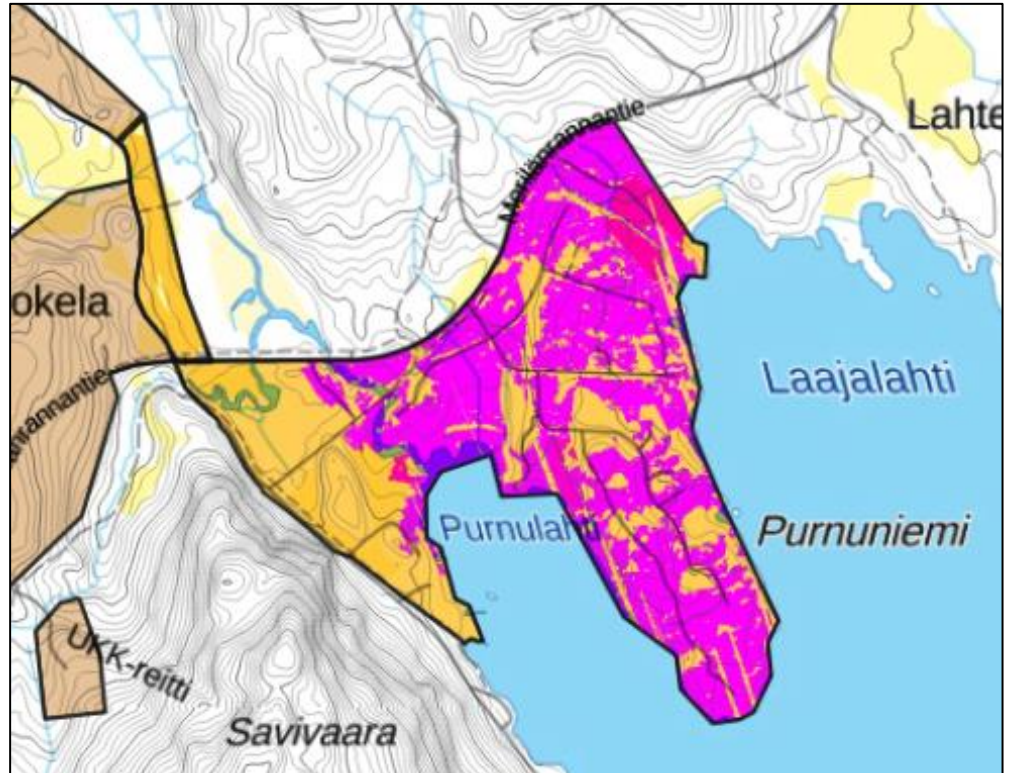
Näkyvyydet Mäkrälle

Näkyvyysanalyysien perusteella Purnulahden alueen rakennukset, ollessaan 5 m korkeita, eivät näy Mäkrälle. Sen sijaan 8, 11 tai 21 m korkeat rakennukset näkyvät muita tarkastelupisteitä paremmin, vaikka Mäkrä on selvästi kauempana. Ks. oheiset kuvat.

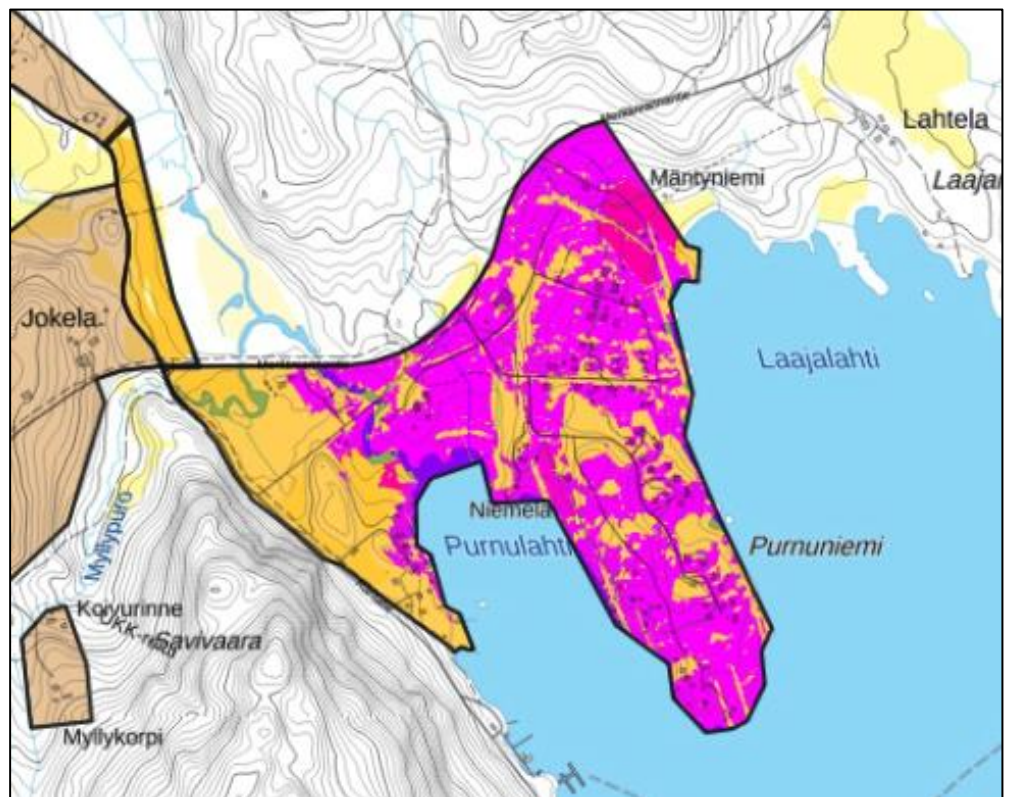


Kuva 35. Näkyvyysanalyysi, 5 m korkeat rakennukset.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

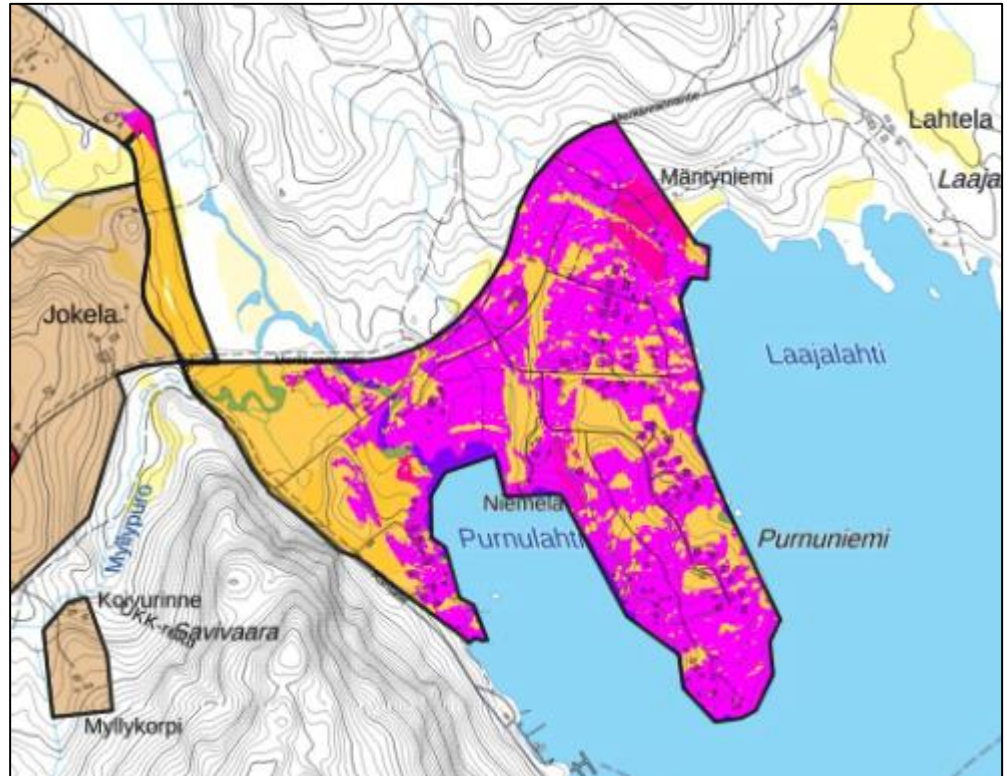


Kuva 36. Näkyvyysanalyysi, 8 m korkeat rakennukset. Sijoituessaan Myllypuron itäpuolelle rakennukset näkyvät selvemmin kuin puron länsipuolelta.



Kuva 37. Näkyvyysanalyysi, 11 m korkeat rakennukset. Rakennusten korkeuden kasvaessa niiden näkyminen Mäkrälle lisääntyy. Ero 8 m korkeisiin rakennuksiin on kuitenkin vähäinen.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 38. Näkyvyysanalyysi, 21 m korkeat rakennukset. Rakennusten näkyminen Mäkrälle on selvempää, mutta muutos edellisiin tarkasteluihin verrattuna on kuitenkin melko vähäinen. Puron itäpuolella

Yhteenvetona voidaan todeta:

- Purnulahden alueen rakentamisella ei ole ainakaan merkittäviä maisemallisia vaikutuksia Ukko-Kolilta tai Akka-Kolilta avautuvaan maisemaan.
- Ukko-Kolilta avautuvien näkymien osalta rakennusten näkymisen raja siirtyy hieman länteen, kun rakennusten korkeus muuttuu 11 metristä 21 metriin (vastaa noin III → VI krs). Asemakaavassa rakennusten enimmäiskerroslukumäärä on V, ja sen rakennusalan rajassa on pyritty huomioimaan analyysin tulos. Rajan itäpuolella enimmäiskerroslukumäärä on II.
- Purnulahden alueen rakentaminen näkyy Mäkrälle enemmän, vaikka Mäkrä sijaitsee selvästi kauempana. Mäkrältä, joka on sivusuunnassa idempänä ja jo noin 5 kilometrin etäisyydellä, avautuu näkymät lähes koko Purnulahden alueelle. Analyysin mukaan 5-metriset rakennukset eivät näkyisi Mäkrälle, mutta tätä korkeammat näkyisivät. Mikäli rakentaminen avaa puustottomia näkymiä tai sijaitsee nykyisillä pelloilla, näkyvät ne myös. Analyysi on tehty olettaen, että maasto on puustoinen. Mäkrältä rakentamisen näkymistä ei siten voitane välttää kokonaan mitenkään, kuin vain lähellä Rantatietä.

3D-näkymäkuvat

Vaikutuksia maisemaan on havainnollistettu oheisilla näkymäkuvilla, joissa on mallinnettu ydinalueen rakentamista huomioiden asemakaava ja aiemmin kuvassa 26 esitetty maankäytön esimerkkimalli. Kuvissa esitetty rakennusten massoittelu ja sijoittaminen kortteleihin on yksi näkemys kaavan mahdollistamasta ratkaisusta, eikä näkymäkuviin esitetty tapa ole sitova. Uusi rakennuskanta on esitetty ruskeana, olemassa oleva valkoisena.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021



Kuva 39. Näkymä kaakosta järveltä.



Kuva 40. Näkymä järveltä, hieman kauempaa koillisesta.

Edellisissä järvinäkymäkuvissa osa uusista rakennuksista nousevat silhuetiksi puuston yläpuolelle. Todellisuudessa näin ei luultavasti ole, koska maastomalli ja mallinnettu metsä jatkuu vain vähän matkaa Merilänrannantien pohjoispuolelle, eikä esim. kauempana pohjoisessa nousevaa Sutkanvaaraa ole mallinnettu. Vedenpinta mallissa on +95,5 mmpy ja rakentamisen ydinalueen maaston korkeus on pääasiassa noin +96...97 mmpy. Sutkanvaaran huippu kohoaa lähes +250 metriin mpy. Sutkanvaaran huippu sijaitsee yli 2 km päässä suunnittelualueelta, mutta sen pitkänomaiset liepeet ulottuvat kohti suunnittelualuetta. 3D-mallin alueella korkeimmat kohdat ovat kuvien vasemmassa reunassa, Kolin kansallispuiston rinteet ja Savivaaran huippu (noin + 185 mmpy).



Kuva 41. Näkymä Merilänrannantieltä idästä lähestyttäessä, Purnuniementien liittymästä.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

Edellisessä kuvassa lähimpänä ovat korttelin 20 II- ja V-kerroksiset rakennukset. Taustalla kohoaa Kolin kansallispuiston lähimmät huiput, kuten Savivaara. Maastomalli ei kata Ipattia, Ukko-Kolia tai Akka-Kolia, ja yli 300-metrisinä huiput ne todennäköisesti nousisivat rakennusten yläpuolelle.



Kuva 42. Näkymä Merilänrannantieltä lännestä lähestyttäessä, Rantatie oikealla.



Kuva 43. Näkymä pohjoisesta Lahnalammentieltä läheltä Merilänrannantietä. Suunnitelualueen rakennuksia näkyy vasemmalla, Kolin kansallispuiston rinnettä oikealla.

Kahdessa edellisessä kuvassa maisemassa esiin nousevat jonkin verran korttelien 17 ja 18 III-kerroksiset rakennukset, ainakin harjakattoisina, kuten kuvissa.

Kaavassa on annettu maisemaan ja kaupunkikuvaan kohdistuvia määräyksiä, huomioiden mm. alueen kuulumisen Kolin valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja maatien varren näkemäalueisiin. Keskitetty pysäköintisuositus pyrkii myös vähentämään näkyviä laajoja pysäköintialueita.

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriperintöön.

Alueen suurin sallittu kerrosluku rinnastuu Kolin keskustaan rakenteilla olevaan viisikerroksiseen hotelliin. Kaavalla jatketaan siten yleisten tavoitteiden ja yleiskaavojen asettamaa alueellista tiivistä kaupunkikuvaa.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä viheralueisiin

Alueella on vain vähän luonnontilaista tai luonnontilaisen kaltaista ympäristöä (Myllypuro, kallioiset kukkulat). Myllypuron alueelle osoitetaan aluetta suojelevia kaavamerkintöjä. Muulla luonnonympäristöllä ei kaava-alueella ole vaikutusta kaavaratkaisuun. Pienialaista mustikkakorpea ei suojella, sillä alueen ympäristön muuttuessa muuttunee alueen lajisto, pienilmasto ja vesiolosuhteet, vaikka alueelle ei kohdistettaisi toimenpiteitä. Vieressä Kolin kansallispuiston alueella on vastaavia biotooppeja runsaasti¹, joten tämän alueen suojelematta jättäminen ei kokonaisuutena heikennä ns. Etelä-Suomen alueen mustikkakorpien suojelutasoa merkittävästi.

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

Alue on jo vesihuollon piirissä ja hulevesistä annetaan määräyksiä. Kaavalla ei siten ole siltä osin merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaava-alueen vesistöihin.

Sataman alueen ja veneväylän mahdollinen ruoppaus aiheuttavat ainakin töiden yhteydessä veden samenumista. Vaikutukset veden virtauksiin eivät liene merkittäviä. Sataman ja laajempien uimarantojen rakentaminen sekä vesiliikenteen lisääntyminen vaikuttavat kalojen kutualueeseen ja tavanomaisten vesilintujen pesimisalueisiin voimassa olevaan kaavaan verrattuna jonkin verran heikentävästi.

5.5 Vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja palveluihin

Kaavalla osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten alueita RM, jotka mahdollistavat merkittävää matkailuun liittyvää yritystoimintaa alueelle. Mikäli alueelle rakennetaan arvioitu 1 300 huoneistoa ja näiden täyttöaste olisi 70 % ja kukin majoittuja maksaa majoituksen sekä esim. kuluttaisi oleskeluvuorokautta kohden 100 euroa, niin aluetaloudellisesti vuositasolla liikevaihto olisi Purnulahden alueella 130–200 miljoonaa euroa. Lisäksi alueen arvioidaan työllistävän jopa 500 henkilöä.

Kaavalla sallitaan alueelle tyypillistä yritystoimintaa ja palveluita matkailuyrittämisen lisäksi. Kaavan mukaisella rakentamisella on siten erittäin merkittävä vaikutus työllisyyteen, yritystoimintaan ja Kolin alueen palveluihin.

Lisäksi alueella vierailevat matkailijat ym. tarvitsevat päivittäisiä kaupallisia palveluita sekä myös muita Kolin alueen palveluita tukien elinvoimaa koko Kolin alueella. Työpaikkojen kasvun myötä lisääntyvät myös Kolin alueen asukkaat ja tukevat osaltaan alueen yrityksiä sekä yksityisiä ja julkisia palveluita.

¹ Metsähallituksen paikkatietojärjestelmän mukaan Kolin kansallispuiston alueella mustikkakorpien on yhteensä 9,78 ha, pinta-alan ollessa 0,21 – 2,97 ha. Mustikkakorpien voi olla todellisuudessa enemmänkin, koska kaikilla korpialueilla ei välttämättä ole määritetty kasvillisuustyyppiä, kuten ”mustikkakorpi”.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja kevyen liikenteen oloihin

Merilänrannantie on alueelle saapuva pääväylä ja kaavalla osoitetaan uusia kaatuja. Alueelle arvioidaan rakennettavan noin 1 300 huoneistoa. Mikäli kaikki huoneistojen käyttäjät tulevat omalla autolla (mm. vain kotimainen matkailijarakenne), arvioidaan koko kaava-alueen liikennetuotoksi peräti noin 5 000 ajoneuvoa keskivuorokausiliikenteenä. Liikenteestä 65 % liikkuu alueelle Merilänrannantien/Purnulahdentien kautta ja muu osa Rantatien kautta.

Liikennemäärän kasvuun ja autoilun tarpeeseen vaikuttanee kuitenkin alueen hyvä sijainti ympäröiviin matkailukohteisiin ja Kolin keskusta palveluihin nähden, käyttäjäkunnan luonne ympäristötietoisina ja luontomatkailua harrastavina, huoneistojen todellinen täyttöaste, vuodenaika sekä kehitys ylipäättään autottoman liikenteen ja paikallisen joukkoliikenteen tmv. suuntaan. Lisäksi pääsääntöisesti autottomia ovat muun muassa ulkomaiset matkustajat ja joukkoliikennettä käyttävät. Edellä mainitut tekijä tulevaisuudessa ratkaisevat todellisen liikennemäärien kehityksen Kolilla ja kaava-alueella. Luotettavaa selvitystä asiasta ei voida muodostaa, mutta autoliikenteen määrät lienevät merkittävästi laskettua enimmäismäärää alhaisemmat.

Keskitetty rakentaminen vähentää oman autoilun tarvetta mm. edistään alueellisen kimpakyytien, taksien ja muiden matkailukohteiden välisten joukkoliikennemuotojen syntymistä. Alueen reitistö on kattava edistään mm. sähköpyöräilyä.

Kolin kyläkeskuksen ja palveluiden läheisyys vähentävät myös merkittävästi autoilun tarvetta ja palvelut ovat saavutettavissa mm. kevyen liikenteen keinoin. Alueella onkin hyvä verkosto jo olemassa. Lisäksi Rantatien varteen satamaan saakka sekä ns. alamajalle saakka rakennettaneen lähivuosina kevyen liikenteen reitit.

Liittymät sijaitsevat hyvän näkyvyyden alueella ja maantien nopeusrajoitus on 60 km/h. Mahdollisesti syntyviin haitallisiin liikenteellisiin vaikutuksiin voidaan myös reagoida. Merilänrannantien ja Rantatien liikennemäärien tulevaisuudessa kasvaessa, voidaan liikenteellisiä olosuhteita tarvittaessa parantaa mm. maantien nopeusrajoitusta muuttamalla ja risteysalueita kehittämällä.

Merilänrannantien ja Rantatien varrella ovat kevyen liikenteen väylät. Rantatien kevyen liikenteen olosuhteita suunnitellaan parannettavan edelleen tulevaisuudessa. Kevyt liikenne ohjautuu näille sujuvasti ja automaattisesti. Maantien ylitystarvetta ei erityisesti ole korttelin 17 rakennuspaikka lukuun ottamatta. Korttelin 21 LPA alue on sijoitettu siten, että se sijaitsee maantien alikulun vieressä. Alueen läpi kulkee myös ulkoilureitti, jota myös voidaan käyttää Kolin keskustan suuntaan ym. kevyen liikenteen reittinä vähentäen mm. Merilänrannantien ylitystarvetta Rantatien risteyksessä.

Asemakaavassa on osoitettu länsi- ja itäosiin moottorikelkkareitit, jotka sijaitsevat osittain korttelialueen reunassa, joten moottorikelkkaliikenne voi aiheuttaa meluhaittoja korttelin rakennuksille. Kelkkareittien määräystekstin mukaan yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen. Näin ollen reittien suunnittelussa tulee määriteltäväksi niiden tarkempi sijainti, ja ainakin länsiosassa on syytä tutkia, voidaanko se sijoittaa tienvarren virkistysalueelle yhdessä ulkoilureitin

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

kanssa. Meluhaittaa voidaan myös ehkäistä rakennusten sijainnilla sekä rakenteellisin keinoin. Alustavan arvion mukaan länsiosan reitin toteutuminen on epävarmempaa, koska itäosan reitti määrittää nykyistä kelkkareittiä uudestaan siirtämällä sitä jonkin verran.

5.7 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, asumiseen ja väestörakenteeseen

Alueelle muodostuu uusi matkailualue tälle tyypillisellä sosiaalisella ympäristöllä. Alueelle arvioidaan rakennettavan noin 1 300 huoneistoa lyhytaikaiseen asumiseen (majoitukseen).

Pitkäaikainen asuminen ei ole alueella sallittua yleiskaavan määräyksen perusteella. Myös olemassa oleva korttelin 17 ympärivuotinen asuinpaikka muuttuu matkailukäyttöön aikanaan. Siten alueelle ei muodostu tavanomaista asukaspohjaa ja väestörakennetta. Sen sijaan mm. lisääntyvien työpaikkojen vaikutuksen kautta Kolin alueen asukasmäärän oletetaan kasvavan ja toimiala huomioiden väestörakenteen oletetaan nuorentuvan.

5.8 Muut kaavan merkittävät vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle on jo kattava tekninen huolto ja katuverkosto. Nikkilänkujan ja Aamurannantien katuverkosto jouduttaneen peruskorjaamaan kokonaan. Muutoin riittänee olemassa olevien johtoverkostojen vähäiset muutostyöt.

Sähköverkon osalta on varauduttu ainakin osittaiseen linjan siirtämiseen: olemassa olevaa, korttelin 20 kautta kulkevaa 20 kV:n sähkölinjaa sekä yhtä sen pylväsmuuntajaa ei ole merkitty asemakaavaan, vaan ne on ajateltu siirrettäväksi. Linja kulkee korttelin vieressä olevalta VL-alueelta itään Purnuniementielle.

5.8.2 Vaikutukset kaupungin strategioihin

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

5.8.3 Oikeudelliset vaikutukset

- Asemakaava korvaa alueellaan aiemmat ranta-asemakaavat.
- Yksityisten maanomistajien kaavattomien alueiden, kaavojen viheralueiden ja rakentamattomien ja rakennettujen AO ja RA rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset muutetaan.
- Viheralueille, ulkoilureitille, katu- ja liikennealueille sekä LPA alueille muodostuu kaupungille lunastusoikeus.
- Alueen kiinteistöjaotus muuttuu uuden kortteli- ja tonttijaon myötä ja saattaa edellyttää lohkomisia kiinteistöillä, joissa kiinteistöjako ei ole kaavan kortteli/tonttijaon mukainen.

3.11.2022, Diaarinro 267/10.02.03.00/2021

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavan toteutus ja toteutuksen seuranta

Asemakaava voidaan kokonaisuudessaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman kysynnän mukaan. Alueella on jo käynnissä hanke, jossa tutkitaan mahdollisuutta luovuttaa alueita matkailurakentamiselle. Näin ollen alueiden osittainen rakentaminen voi käynnistyä jo lähivuosina.

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	422 Lieksa	Täyttämispvm	02.11.2022
Kaavan nimi	Purnulahden asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	938
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,4390	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,6967
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,7423

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,4390	100,0	75823	0,41	2,6967	68002
A yhteensä					-0,3434	-200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4822	13,5	50	0,00	-4,4025	50
R yhteensä	11,3780	61,7	74973	0,66	5,0220	67352
L yhteensä	2,3865	12,9	800	0,03	1,0255	800
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,1923	11,9	0		1,3951	0

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

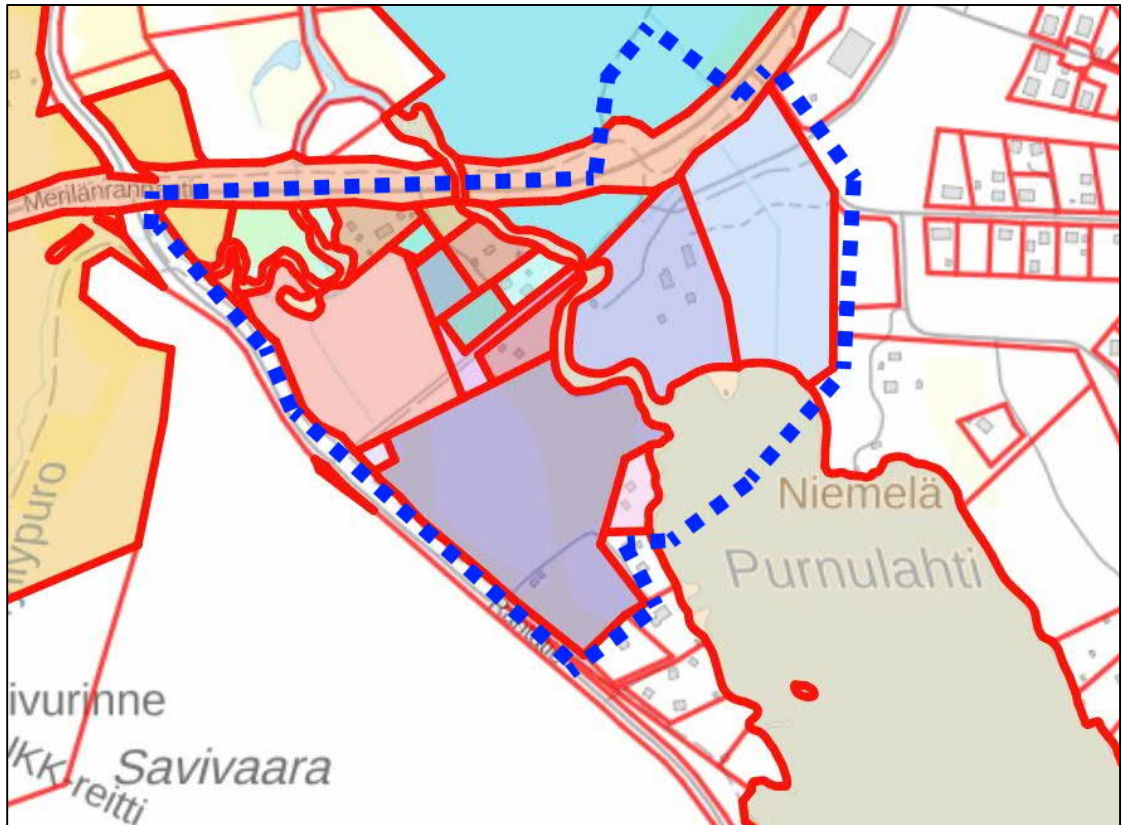
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,4390	100,0	75823	0,41	2,6967	68002
A yhteensä					-0,3434	-200
AP					-0,3434	-200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,4822	13,5	50	0,00	-4,4025	50
VL	1,7936	72,3	0		-3,8321	0
VU	0,6886	27,7	50	0,01	-0,5704	50
R yhteensä	11,3780	61,7	74973	0,66	5,0220	67352
RA	0,0000		0		-4,6298	-4892
RM	11,3780	100,0	74973	0,66	9,6518	72244
L yhteensä	2,3865	12,9	800	0,03	1,0255	800
Kadut	0,4653	19,5	0		-0,2441	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,2126	0
LT	0,7543	31,6	0		0,5216	0
LS	0,3191	13,4	700	0,22	0,3191	700
LP	0,0000		0		-0,2063	0
LPA	0,8478	35,5	100	0,01	0,8478	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,1923	11,9	0		1,3951	0
W	2,1923	100,0	0		1,3951	0

PURNULAHTI**Asemakaavan laajennus, Kolin (15) kaupunginosa****LIITE 2****OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 17.6.2021, päivitetty 16.6.2022**

Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) kiinteistöjä 5:25, 5:34, 5:41–42, 5:45, 5:50, 5:56, 5:63, 5:80–81, 5:107–109, 15:24, 15:43, 35:0, 36:1 ja osia kiinteistöistä 5:112, 15:5 sekä 895-0-504 (maantien aluetta) ja 876:1 (vesialuetta).



Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä katkoviivalla rajattuna ja kiinteistökohtaiset alueet väritettynä (kartta © MML).

Suunnittelutehtävä

Laadittavalla asemakaavalla laajennetaan Kolin (15) kaupunginosaa ns. Koli Culturan, Kolin kylän asuntoalueen, Kolin keskustan ja Ylä-Kolintie 25 alueilta käsittämään myös Purnulahden alue. Kaavalla toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 asiakirjojen mukaisia Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä sekä ratkaistaan Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ tavoitteita käytännön tasolla.

Alueet osoitetaan pääasiassa matkailurakentamiseen RM. Rantojen yhteiskäyttömahdollisuuksista huolehditaan. Alueelle osoitetaan uusi satama-alue alueen matkailutoimijoille ja vierasvenesatamaksi. Kaava-alueen ja lähialueiden käyttöön osoitetaan pysäköintialueita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta aluerajausta laajennettiin suunnittelualueen tarkentumisen myötä. Alueelle on valmistunut mm. matkailun konseptisuunnittelua

ja alueella on käynnissä aktiivista markkinointia. Näiden perusteella saattaa osa kaava-alueesta muuttua ns. kumppanuuskaavaksi. Tällaiselle alueelle laaditaan tarvittaessa yksityiskohtaisempi kaava ehdotusvaiheeseen mennessä - tai kaava-alue voidaan tarvittaessa eriyttää omaksi kaavaprosessikseen. Lähtökohtaisesti kaavasta laaditaan kuitenkin yleistavoitteiden perusteella suurpiirteisempi, mahdollistaen erilaisia toteutusvaihtoehtoja.

Suunnittelutilanne

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. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan 2040+ kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalanmaakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Kolin kehittämisen kohdealue (ko), maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv), matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv) ja matkailupalvelujen alue (RM) sekä seututie tai pääkatu (st). Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022 (ei merkintöjä tai aluevarauksia). Maakuntakaavan 2. vaihekaavan (Heinäveden maankäyttökysymykset) osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä.

Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050

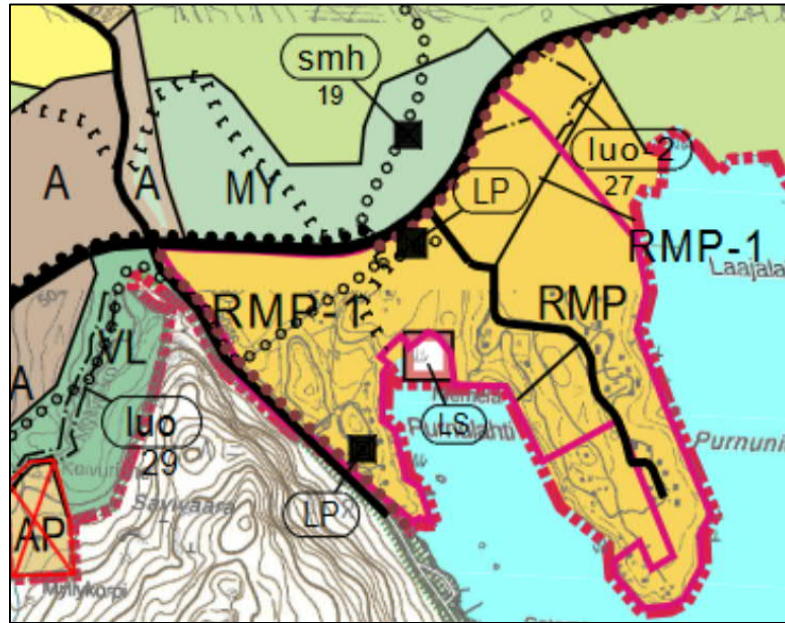
Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keväällä 2018. Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Kolin isokuvaa 2050 tarkentavan Kolin matkailuvision 2050 vuonna 2020. Koli-Ahmoavaara osayleiskaava ja erityisesti Kolin alueen strateginen yleiskaava 2040+ pohjautuvat tavoitteiltaan em.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

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaavan 2040+

Strateginen yleiskaava on laadittu Koli-Ahmoavaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050 -selvityksen matkailuoselmien alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonilahti). Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan ja toiminnoiltaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Kaavalla on tutkittu erityisesti eri osa-alueiden matkailullista ja vetovoimallista yhdistämistä toisiinsa. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, mutta mm. suunnittelualueelta kaava on asetettu voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 21.3.2022 § 105. Alueet on osoitettu matkailuelinkeinojen alueeksi (RMP), jolla ympärivuotinen asuminen ei ole sallittua sekä satama-alueeksi (LS) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen moottorikelkkareitti. Lisäksi maanteiden varsille on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeita.



Ote Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri ranta-asetmakaavaa vuosilta 1993, 2009 ja 2012. Näissä on alueelle osoitettuna seuraavia korttelialueita: Loma-asuntojen korttelialueita (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), lähivirkistysalueita (VL), yleinen pysäköintialue (LP), katualueita ja yleisientien alue (LT) sekä yleiselle jalankululle, uimarannalle ja leirintäalueeksi ym. varattuja alueen osia.

Rakennusjärjestys

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

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset mm. ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavassa tutkitaan muutosten vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja vaikutuksia elinkeinoelämään.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

- **Suunnittelualueen maanomistajat, toimijat ja naapurit sekä viranomaiset:** Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke

Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuri-seura ry ja Ukko-Kolin ystävät ry.

- **Kaupungin asianosaiset tahot ja osakeyhtiöt:** Lieksan Kiinteistöt Oy, kuntateknikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavan valmistelu

Kaikissa nähtävilläpitovaiheessa päätökset nähtävillä asettamisista tekee kaupunginhallitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään erilliset lausunnot ja kaavaprosessin aikana tarvittaessa myös niiltä, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

- Kaava tulee vireille ja nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS)**, josta on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaluonnoksen nähtävilläpitoaikana** on mahdollista jättää jälleen **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**.

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

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

Tiedottaminen

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

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo (OAS)	toukokuu 2021
Kaavan luonnosvaihe	heinäkuu 2022
Kaavaehdotusvaihe	syksy 2022
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2022

Yhteystiedot

Käyntiosoite
Postiosoite
Palaute

Lieksan kaupunki, elinvoimapaalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi
Pielisentie 3
PL 41, 81700 Lieksa
Lieksan kaupungin kirjaamo
Pielisentie 3, 81700 Lieksa
kirjaamo@lieksa.fi

Lisätietoja

Maankäyttöpäällikkö Jukka Haltilahti, puh 040 1044 840
sähköposti: jukka.haltilahti@lieksa.fi

Asemakaavaprosessi

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

Vastineet Purnulahden asemakaavan, Kolin (15.) kaupunginosan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 21.6.2021 § 186 päätöksen mukaisesti ajalla **1.7.–30.7.2021**.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Väylävirasto, SiunSote (pelastuslaitos), Elinvoimapalvelut (rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu), Kuntatekniikkaliikelaitos ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos / Kolin vesi Oy.

Lausunnot pyydettiin myös seuraavilta asianosaisilta:

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy, Lieksan kaupunkikeskustiedustys ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan Kiinteistöt Oy, Lieksan Kehitys Oy (LieKe), Kolin kylätoimikunta ja Kolin kalaveden osakaskunta.

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan Kehitys Oy (LieKe Oy) ja PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy.

Lisäksi jätettiin 2 mielipidettä.

Maakuntaliitto	Maakuntaliitto ei lausu tässä vaiheessa. Lausuu kaavaluonnoksesta.	-
P-K:n ELY-keskus	ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa.	-
P-S:n ELY-keskus	ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavan laajennuksen liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida kaavarajausta laajemmalta alueelta. Liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa tulee hyödyntää hyväksytyjen yleiskaavojen selvityksiä tarkentaen näitä suunnittelualueen lähiympäristön osalta. Kaavaprosessissa on syytä pohtia Rantatien (Mt 5046 sisällyttämistä kaavarajaukseen mm. kaava-alueen liittymien järjestämiseksi. Rantatien jalankulun ja pyöräilyväylän	

	<p>parantamisen osalta aikataulu ja ratkaisut eivät ole vielä selvillä, vaan ne tarkentuvat kaavaprosessin aikana.</p> <p>Rantatien rooli maantienä ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan enää perusteltu asemakaavan toteutuessa.</p>	
Alueellinen vastuumuseo	<p>Alueellinen vastuumuseo pitää tärkeänä, että kaavatyössä arvioidaan ja selvitetään hankkeen vaikutukset kulttuuriympäristöön, eritoten Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan.</p> <p>Alueen vanhin rakennuskanta on hyvä selvittää ja tuoda esiin kaavaluonnoksessa.</p>	<p>Kaavaluonnokseen liittyen on täydennetty näkyvyysanalyysiä ja annettu kaavassa asiaan liittyviä määräyksiä.</p> <p>Erityistä 3D maisemamallia ei katsottu tässä vaiheessa mahdolliseksi luoda, sillä alue voidaan toteuttaa lukuisin eri tavoin, ja jokaisella olisi erilaiset maisemalliset vaikutuksensa. Sen perusteella asia havainnollistetaan riittävällä tasolla rakennusluovavaiheessa.</p> <p>Rakennuskanta on selvitetty ja tuotu esille kaavaluonnoksessa.</p>
PKS / Enerke Oy	PKS Oy / Enerke Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan	-
Lieksan Kehitys Oy/LieKe	<p>Asemakaava tukee Lieksan Kehitys Oy LieKen yhtä kolmesta perustehtävästä, matkailun kehittämistä.</p> <p>Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää asemakaavaa Kolin matkailuvision toteutumisen kannalta välttämättömänä.</p> <p>Konkreettisen huomiona LieKe pyytää asemakaavassa varmistamaan mm. riittävän rakennustehokkuuden määrittämisen alueelle, Kolin satamatoimintojen kehittämisen alueella ja Purnulahden</p>	Esitetyt asiat on huomioitu kaavaratkaisussa.

	saavuttavuuden, varsinkin julkisen- ja kevyenliikenteen osalta sekä asiakaslähtöisen opastamisen.	
Mielipide 1	<p>Laadittavan asemakaavan kohteena oleva alue on luontoarvoiltaan herkkä ja monimuotoinen, josta on erityistä huomiota kiinnitettävä rakentamisen vaikutuksiin järven veden laatuun ja ranta-alueiden luonnonmukaisuuteen.</p> <p>Arviointisuunnitelmassa on mainittu nykyisen sataman laajennustarve ja laajenuksen mahdollinen sijoittaminen Purnulahteen. Toisin kuin arviointisuunnitelmassa on mainittu, nykyisen sataman alueella on riittävästi vapaata vesialuetta sijoittaa lisälaiturit, mikäli niitä tarvitaan. Samoin nykyisessä satamassa on jo toimiva polttoainejakelupiste. Ei siis ole tarvetta uudelle satamalle, jonka rakentaminen uusine vesiväylineen rikkoo Purnulahden herkän luonnon. Purnulahti on kapea, vapaa-ajan asuntojen ja vakituisien asuntojen ympäröimä lahti. Lahden poukama on matala ja rannassa on rehevää kasvustoa. Poukama on tärkeä vesilintujen pesintäalue ja arvokas kalojen lisääntymisalue. Siellä on ja pesii runsas vesilintujen lajisto (mm isokoskelo, kuikka, härkälintu) ja sitä tuetaan vesilintujen pöntöillä. Tämä on ainoa tällainen ranta-alue useiden kilometrien matkalla. Muut rannat ovat kivikkoisia ja kallioisia rantoja. Sataman rakentaminen Purnulahteen merkitsee massiivista ruoppaamista,</p>	<p>Alueelle on laadittu kattavat ympäristöselvitykset, joihin kaavaratkaisu perustuu. Alueelle ei ole haivattu mielipiteen esittäjän mukaisia merkittäviä ympäristöarvoja, jotka olisivat vaikuttaneet kaavaratkaisuun.</p> <p>Satama on sijoitettu siten, että se on jo jonkin verran syvemmän rannan alueella. Ruoppaustarve, sen vaikutukset ja muut rakentamisen edellytykset arvioidaan ja ratkaistaan rakennuslupavaiheessa ja vesilain mukaisessa luvassa.</p>

	<p>joka tuhoaa kalojen lisääntymisalueen. Samoin rakenteet ja lisääntyvä vesiliikenne estää vesilintujen pesimisen alueella ja tuo merkittävän haitan rannan vakituiselle ja vapaa-ajan asuntojen asukkaille.</p> <p>Rakennuspaikkojen sijoittaminen lähelle rantaa ei myöskään ole ko. alueella järkevää ympäristösyistä. Kuten muuallakin, on syytä noudattaa vähintään 40 metrin etäisyyttä rantaviivasta.</p>	<p>Asemakaavalla ratkaistaan alueelle soveltuva rakentamistapa ja sen etäisyys rannasta. Purnulahden välittömään rantakais-taan on RM alueelle osoitettu vain vähäistä rakentamista.</p>
<p>Mielipide 2</p>	<p>Mielipiteessä otetaan kantaa yleisellä tasolla venepaikkojen riittävyteen, autopaikkojen vähäisyyteen satamassa ja sen lähialueilla sekä kevyenliikenteenväylän parantamiseksi Rantatien varrella.</p> <p>Lahnajoen ruoppauksen tarve vesiliikenteen parantamiseksi Pieliselle tuodaan myös esille.</p>	<p>Mielipiteessä esitetyt asiat pidetään myönteisinä huomioina Kolin sataman kehityksen kannalta ja Rantatien kevyen liikenteen olosuhteiden kannalta, mutta ne eivät suoraan kohdistu laadittavaan kaavaan – välillisesti kuitenkin.</p> <p>Lahnajoen ruoppausta kaava-alueen kohdalta ei ole tarpeen tehdä kaava-alueen rakentamiseen liittyen.</p> <p>Vesiliikenne tulee ohjautumaan Purnulahden länsirannan satamaa kohden.</p>

Vastineet Purnulahden asemakaavan kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 20.6.2022 § 228 päätöksen mukaisesti ajalla 30.6.–12.8.2022.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:

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 kalaveden osakaskunta sekä Lieksan kaupungin elinvoimapaalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta), hyvinvointipalvelut, Kuntateknikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kiinteistöt Oy ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

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

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos.

Lisäksi jätettiin kaksi mielipidettä.

Lausunnonantaja	Lausunto	Vastine
Pohjois-Karjalan maakuntaliitto	Maakuntakaavan suunnittelu-määräyksessä todetaan, että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti veto-voimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaa huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Purnulahden asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa kehittäen Kolin matkailua hyvin potentiaaliselle alueelle. Purnulahdella on erinomainen sijainti Pielisen rannalla, Kolin	- -

	<p>huippujen ja Kolin kylän matkailupalvelujen alueiden läheisyydessä ja edelleen Lomakolille johtavan maantien varressa. Maakuntaliitto pitää kaavaa merkittävänä Kolin matkailun pitkäjänteisessä kehittämisessä.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joten yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa tulee tarkoin huomioida rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.</p> <p>Purnulahden kaava-alueen maisema-arvoja on tarkasteltu lähinnä vain näkyvyysanalyysillä Kolin huippujen suunnasta. Rakentamisen sopeuttaminen maisemaan edellyttää kokonaisvaltaisempaa tarkastelua käytännössä koko kaavan toteuttamisen ajalle.</p> <p>Maakuntaliitto toivoo, että nykyisen sataman laajentamista tutkitaan vaihtoehtona uuden sataman rakentamiselle. Uusi satama edellyttää luontoarvoihin</p>	<p>Alueen kuuluminen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen huomioidaan kaavassa mm. näkyvyystarkastelun kautta sekä kaavamääräyksiin.</p> <p>Kansallismaisemaan vaikuttavat tekijät ovat pääasiassa huomioitu Koli-Ahmoaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selkeästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin, joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Purnulahden asemakaavan RM-alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan RMP-alueella ollen yleiskaavassa voimakkaimmin matkailulle tarkoitettua ja rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p> <p>Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu myös rakentamista yksityiskohtaisemmin havainnollistavia 3D-näkymäkuvia. 3D-mallinnus noudattaa kaavaselostuksessa esitetyn Ramboll Oy:n laatiman havainnekuvan periaatteita, mutta asemakaavan reunaehdot huomioituna (rakentamisen määrä ja korkeus, rakennusalat, jne.).</p> <p>Uusi satama-alue sekä olemassa oleva Kolin matkailusatama eivät ole käytännössä toiminnoiltaan yhteneviä tai vaihtoehtoisia. Kolin satamaa kehitetään edelleen. Kolin satama</p>
--	---	---

	<p>negatiivisesti vaikuttavia maansiirtotoita ja ruoppaamista enemmän kuin nykyisen sataman laajennus.</p>	<p>toimii lähtökohtaisesti isompien alusten satamana ja kotisatamana.</p> <p>Uusi Purnulahden satama-alue palvelee lähinnä vain Purnulahden alueen vesimatkailuun liittyviä yrittäjiä ja käyttäjiä vierasvenesatamana pienemmille veneille. Tällöin ruoppaus-tarve ym. ovat merkittävästi vähäisemmät. Sataman aluevaraus mahdollistaa myös Pielisen vesistön matkailukäyttöön ja muihin satamapalveluihin liittyvää rakentamista, joille ei ole tilaa Koli sataman alueella.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus</p>	<p>Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Maisemavaikutuksia on selvitetty Koli-Ahmo-vaara osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi maisemaan liittyen annetaan kaavamääräyksiä.</p> <p>Kaavatyössä laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun ohella maisemaan. Koska kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kaavan mahdollistama rakentamisen kokoluokka on verrattain suuri, ELY-keskus katsoo, että kaavatyössä on syytä laatia maisemavaikutuksia koskeva selvitys.</p>	<p>-</p> <p>Kansallismaisemaan vaikuttavat tekijät ovat pääasiassa huomioitu Koli-Ahmo-vaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selkeästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin, joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Purnulahden asemakaavan RM-alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan RMP-alueella ollen yleiskaavassa voimakkaimmin matkailulle tarkoitettua ja rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen.</p> <p>Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu myös rakentamista yksityiskohdaisemmin havainnollistavia 3D-näky-mäkuvia. 3D-mallinnus noudattaa kaavaselostuksessa esitetyn Ramboll Oy:n laatiman havainnekuvan periaatteita, mutta asemakaavan</p>

	<p>Kaavamerkintöjä ja määräyksiä esitetään täydennettäväksi mm. VV-merkinnän, yleisen tien merkinnän ja melumääräysten osalta.</p> <p>Mustikkakorpi tulisi merkitä kaavaan luo-merkinnällä ja merkintään olisi suositeltavaa kirjata viittaus mustikkakorvesta.</p>	<p>reunaehdot huomioituna (rakentamisen määrä ja korkeus, rakennusalat, jne.).</p> <p>Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on täydennetty soveltuvin osin.</p> <p>Pienalaista mustikkakorpea ei suojella, sillä alueen ympäristön muuttuessa muuttuneen alueen lajisto, pienilmasto ja vesiolosuhteet, vaikka alueelle ei kohdistettaisi toimenpiteitä. Vieressä Kolin kansallispuiston alueella on vastaavia biotooppeja runsaasti, joten tämän alueen suojeleminen jättäminen ei kokonaisuutena heikennä ns. Etelä-Suomen alueen mustikkakorpien suojelutasoa merkittävästi. Ks. tarkemmin kaavaselostus.</p>
<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo</p>	<p>Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioimisesta ja toteutumisen edistämisestä sekä osoitettava ratkaisut ja perustelut arvokkaan maiseman säilymiselle.</p> <p>Lisäksi esitetään eri kaavatasojen alueen suunnitteluun liittyviä määräyksiä, erityisesti maisemalliset seikat huomioina.</p>	<p>Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen vaikuttavat tekijät ovat pääasiassa huomioitu Koli-Ahmonvaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selkeästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin. Joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Purnulahden asemakaavan RM-alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan RMP-alueella ollen yleiskaavassa voimakkaimmin matkailulle tarkoitettua ja rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p> <p>Vastaavat kaavatasojen määräykset ja suunnittelusuositukset on esitetty kaavaselostuksessa.</p>

	<p>Museo toivoo, että päivitetty näkyvyysanalyysi lisätään kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin, jotta kaava täyttää sillä asetetut sisältövaatimukset. Selvitysten tai mallinnusten siirto rakennusluvan yhteyteen olisi ymmärrettävää, mikäli rakentamisen volyyymi tulisi olemaan vähäistä. Kaavaluonnosratkaisu kuitenkin mahdollistaa alueelle kokoluokaltaan merkittävää rakentamista, joten selvitykset tulee laatia jo kaavahankkeen yhteydessä. Selvityksissä tulee tarkastella rakentamisen vaikutuksia niin kauko- kuin lähimaiseen mm. havainnekuvin.</p> <p>Museo ei näe estettä alueen kehittämiseksi matkailukäyttöön, mikäli rakentaminen ja muut toiminnot sovitetaan alueen kauko- ja lähimaiseen sekä taajama-kuvaan huolella, alueen luonne ja valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet huomioiden.</p> <p>Museon näkökulmasta valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulee suosia korkean rakentamisen sijaan esimerkiksi matalaa ja tiivistä puurakentamista. Museo esittää, että kaavan mahdollistamaa rakennusten enimmäiskorkeutta (kerrosmäärää) lasketaan ja se ratkaistaan nyt esitettyä selkeämmin kaavassa (vrt. esim. nyt esitetty kerrosluku I-V).</p> <p>Museo esittää yleismääräyksiin lisäystä museoviranomaisen lausuntomahdollisuudesta ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.</p>	<p>Päivitetty näkyvyysanalyysi on lisätty kaava-asiakirjoihin.</p> <p>Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu myös rakentamista yksityiskohdaisemmin havainnollistavia 3D-näky-mäkuvia. 3D-mallinnus noudattaa kaavaselostuksessa esitetyn Ramboll Oy:n laatiman havainnekuvan periaatteita, mutta asemakaavan reunaehdot huomioituna (rakentamisen määrä ja korkeus, rakennusalat, jne.).</p> <p>-</p> <p>Rakentamisen enimmäiskorkeutta on tarkistettu ja selkeytetty. Alueelle on mahdollista toteuttaa myös tiivistä ja matalaa rakentamista.</p> <p>Määräystä ei lisätä, sillä asemakaavassa määritetään alueelle soveltuva rakentamistapa ja sen suora toteuttaminen ei edellytä enää lisälausuntojen pyytämistä. Mikäli rakentaminen poikkeaa kaavan määräyksistä, voidaan lausunto tarvittaessa pyytää.</p>
--	--	--

<p>Metsähallitus</p>	<p>Metsähallituksen ja Kolin kansallispuiston näkökulmasta tärkeä ja perusteltu on kaavassa osoitettu Sataman tukiparkki, joka on asianmukaisella LPA-merkinnällä varustettu.</p> <p>Yleisenä huomiona voidaan todeta, että kaava mahdollistaa uutta matkailupalveluiden rakentamista, mikä puolestaan voi merkitä virkistyskäytön painopisteen siirtymistä Kolin yläpihalta, mikä saattaa olla hyväkin asia.</p> <p>Kokonaisuudessaan tulevat investoinnit Purnulahteen kuitenkin tulevat todennäköisesti lisäämään kansallispuiston virkistyskäyttöä, jolloin kestävyden huomiointi suunnittelussa sekä sen seuranta ovat keskiössä. Kestävyyden seuranta, aktiivinen reitistöjen ja taukopaikkojen yllä- ja kunnossapito, opastus ja tiedotus sekä käytön ohjaus onkin jatkossa entistä tärkeämpää mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimiseksi.</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.</p> <p>Kaavahankkeen vaikutukset Kolin arvokkaaseen maisema-alueeseen on syytä tarkastella huolellisesti ja yhteensovittaen siten, ettei arvoja heikennetä. Tämän huomioon ottaminen korostuu myöhemmin tehtävässä</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Lausunnossa esitetyt asiat ovat osa Metsähallituksen toimintaa, eikä niitä ole tarvetta huomioida asemakaavassa.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen vaikuttavat tekijät ovat pääasiassa huomioitu Koli-Ahmonaara osayleiskaavan ohjauksen ja kaavaratkaisujen kautta. Yleiskaavassa on jaettu maankäyttöä selkeästi rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin sekä mm. virkistys- ja maa- ja metsätalousalueisiin – alueisiin, joilla maisema-alue säilyy pääasiassa lähtökohtaisesti nykyisen kaltaisena. Purnulahden asemakaavan RM-alueet sijaitsevat suoraan yleiskaavan RMP-alueella ollen yleiskaavassa voimaikkaimmin matkailulle tarkoitettua ja rakennettavaa aluetta. Kun toteutetaan suoraan yleiskaavan tavoitteita, ei tällöin lähtökohtaisesti voi muodostua erityisen merkittäviä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p>
----------------------	--	--

	yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.	
Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy	Liitekarttaan on merkitty paikat, joihin tarvitaan puistomuuntamoiden aluevaraukset.	Alueet on merkitty kaavakartalle.
Lieksan Kehitys Oy LieKe	<p>Kaavatyö toteuttaa yleiskaavojen tavoitteita sekä on kaupungin strategioiden mukaista.</p> <p>Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on ehdottoman tärkeää toteuttaa Purnulahden kaavatyö, joka edelleen mahdollistaa matkailuliiketoiminnan kehittämisen Kolin matkailuvision 2050 mukaisesti. Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Purnulahden asemakaavan luonnosta lähtökohtaisesti onnistuneena ja toteaa sen tukevan liiketoimintaedellytyksien kehittämistä kannattavalle yritystoiminnalle matkailun toimialalla.</p> <p>Lisäksi toteamme, että kaava-alueen käyttömahdollisuuksien ja tontinluovutuksen monipuolistamiseksi, olisi syytä sallia laitureiden rakentaminen Lahnajoen molemmin puolin. Riittävät laiturit ja venepaikat mahdollistavat Purnulahden ja koko Kolin matkailualueen saavutettavuuden vesistömatkailun näkökulmasta ja parantavat eri toimijoiden itsenäisiä toimintaedellytyksiä.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kaavaan on lisätty mahdollisuus rakentaa laitureita myös satama-alueen ulkopuolelle.</p>
Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos	<p>Yleisesti kaavavalmistelussa ja kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaava-alue-rajauksen sisällä sijaitsevat vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltolinjat.</p> <p>Purnulahden alueen toiminnan kasvun vaikutukset vesihuoltoon ja verkoston kapasiteettiin niin Purnulahden alueella kuin Kolin alueen muissa verkosto-osissa on selvitettävä.</p>	<p>Johdot on otettu huomioon kaavassa.</p> <p>Selvitystyö on käynnissä yhdessä Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.</p>

<p>Mielipide 1</p>	<p>Tuntematon lähettäjä oli lähettänyt viestin Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle, josta asia ohjattiin Lieksan kaupungille. Mielipiteessä esitetään laajalti läheisen Purnuniemen rantojen yleistä käyttöä ja käyttöehdotuksia. Mielipiteessä ei ole Purnulahden laadittavana olevaan kaavaan liittyviä seikkoja.</p>	<p>-</p>
<p>Mielipide 2</p>	<p>Mielestäni kaavoitus on epäonnistunut seuraavista syistä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus on sekä yleiskaavan, että asemakaavan vastainen ja alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueetta, eikä täytä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia. - Kaavaehdotus vaikeuttaa nykyisten toimijoiden liiketoimintaa. - Kaavaehdotus vaikeuttaa alueen yleistä kehitystä. - Kaavaehdotus käsittää myös Pielisen rannan maatyöt, jotka tulevat vaikuttamaan negatiivisesti Pielisen järven kalakantaan. - Kaavoituksessa ei ole otettu huomioon rakenteilla olevan PKO Sokos hotellin majoituskapasiteetin kasvua Kolilla ja 	<p>Purnulahden asemakaava toteuttaa Koli-Ahmoaara osayleiskaavaa käytännön tasolla ja nimenomaan on yleiskaavan mukainen. Laadittava asemakaava kumoaa alueellaan olevat ranta-asemakaavat. Alueen kuumainen Kolin alueen arvokkaaseen maisema-alueeseen huomioidaan kaavassa. Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p> <p>Matkailualueen muodostaminen alueelle tukee myös muita toimijoita asiakasvirtoineen sekä nostaa alueen yleistä kiinnostavuutta ja parantaa alueen matkailun edellytyksiä. Rakennusoikeuden lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos kaava-alueen olemassa oleville lomarakennuspaikoille mahdollistaa merkittävää kehitystä ja uusia liiketoimintamahdollisuuksia.</p> <p>Alueen yleisen kehityksen linjat ja tavoitteet on osoitettu aluetta koskevassa osayleiskaavassa. Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tavoitteita suoraan käytännön tasolla. Asemakaava on Kolin iso kuvan 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 mukainen.</p> <p>Mahdolliset vaikutukset kalakantaan ovat enintäänkin vähäiset sekä lyhytaikaiset.</p> <p>Asemakaava vain mahdollistaa matkailurakennusten ja siihen liittyvien palveluiden rakentamisen alueelle. Siten alueelle sijoittuu aikanaan uutta matkailurakentamista eri toimijoiden</p>

	siitä seurauksena asiakasvirran riittävyys.	omien laskelmien ja harkinnan mukaan. Asemakaavassa ei ole tarpeen huomioida nykyistä tilannetta, vaan sillä mahdollistetaan alueen tuleva kehittyminen.
--	---	--