

Kaavaselostus

Lieksan kaupunki

Ylä-Kolintie 25

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

EHDOTUS

AK 934 – Diaarinro 734/10.02.03.00/2020



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.
Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Ortokuva, 2022

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	5.11.2020
OAS nähtävillä	5.11.–30.11.2020
LUONNOS	21.3.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	28.3.–29.4.2024
EHDOTUS	22.8.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	__.-__.-2024
PÄÄTÖKSENTEKO	
Kaupunginhallitus	2.11.2020 § 292
Kaupunginhallitus	__.-202_ § _
Kaupunginvaltuusto	__.-202_ § _
LAINVOIMA	__.-202_

Päiväys
Tekijä
Versio

22.8.2024
Pasi Vierimaa, Filemon Wolfram
Kaavaehdotus

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Ympäristöhäiriöt	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.4.1	MRL:n sisältövaatimukset	27
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	28
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	28
5.	Asemakaavan kuvaus	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Mitoitus	28
5.2	Aluevaraukset.....	29
5.2.1	Korttelialueet.....	29
5.2.2	Muut alueet.....	29
5.3	Kaavan vaikutukset	29
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
5.3.3	Muut vaikutukset	45
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.5	Nimistö.....	47
6.	Asemakaavan toteutus	48
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	48
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	48
6.3	Toteutuksen seuranta.....	48

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000

22.8.2024

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

- | | |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 29.10.2020, päivitetty 11.3.2024 |
| 2. Vastineraportti kaavaluonnoksen palautteesta | 27.6.2024 |
| 3. Tontinkäyttöluonnos (sis. 3D-näkymäkuvat) | 22.8.2024 |

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Kolin osayleiskaavojen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 4.10.2010
- Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+:a varten laadittuja selvityksiä:
 - Luontoselvitys
 - Liikenneselvitys
 - Maisemaselvitys
 - Arkeologinen selvitys
- Ylä-Kolintie 25:n pysäköintialuesuunnitelmat, Infrasuunnittelu Oy, 20.1.2021 / 23.3.2021
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialue, Maisemavaikutukset, Infrasuunnittelu Oy, päiväämätön
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisut. Natura-arvioinnin tarveharkinta sekä tämän liitteitä, Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 20.11.2020
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arviointi sekä tämän liitteitä, Aallokas Oy, 27.8.2021
- Muistio maastotarkastuksesta, Yläkolintie 25. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Metsähallitus 16.9.2022
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen vesilain mukainen poikkeuslupahakemus sekä tämän liitteitä, Sweco Finland Oy, 22.12.2023
- Vireillä oleva Kolin keskustan osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, kaavaluonnos 14.3.2024, Sweco Finland Oy

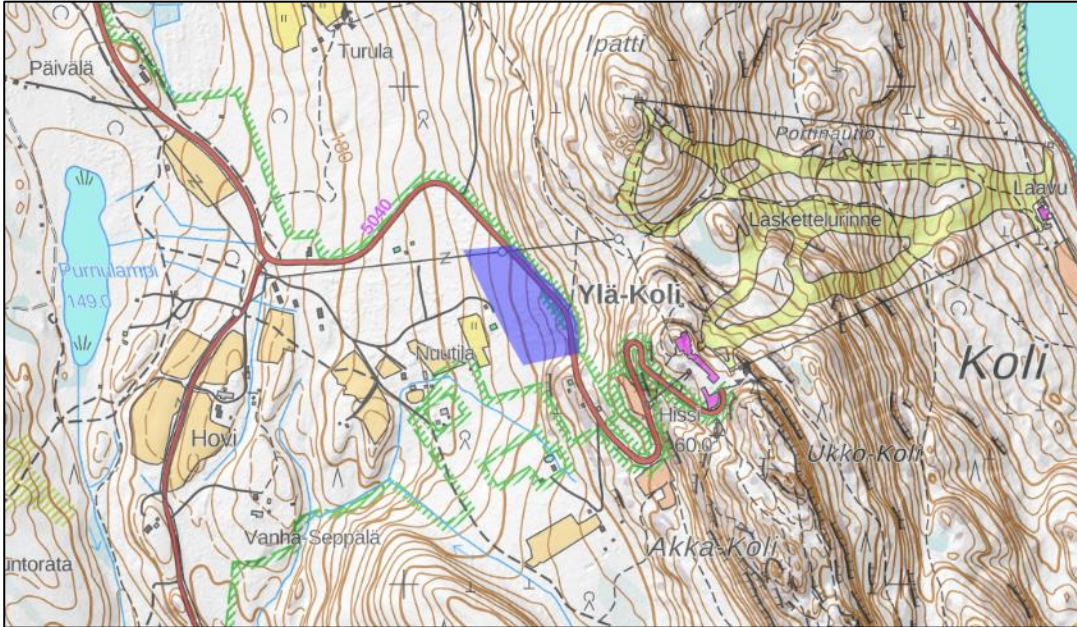
1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi	Ylä-Kolintie 25 asemakaava, Kolin kaupunginosan (15) asemakaavan laajennus
Alueen nimi	Kolin (15) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) tilaa Kuusenjuuri r: no 17:21, osaa Kolin kansallispuistosta (422–891–1–2) ja osaa Kolin kylä – Yläkoli maantiestä (Ylä-Kolintie)
Asemaakaavalla muodostuu	Lieksan kaupungin (422) Kolin (15) kaupunginosan kortteli 22, suo- jelu- ja maantien aluetta.
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö Luonnosvaiheesta alkaen Sweco Finland Oy
Kaava-asiakirjat	Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, Lieksan kaupunki Kaavasuunnittelija Maria Hyvärinen, Lieksan kaupunki Lisäksi luonnosvaiheesta alkaen Pasi Vierimaa ja Filemon Wolfram, Sweco Finland Oy
Tampere / Helsinki	22.8.2024 Sweco Finland Oy Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa Arkkitehti SAFA, YKS 492 Projektipäällikkö Filemon Wolfram MSc (Urban Design), YKS 731

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lieksan Kolin kylän keskustasta noin 2 km eteläkaakkoon, Kolin huipulle nousevan Ylä-Kolintien varressa.

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu alla olevassa kuvassa ja likimääräinen rajaus kansilehden kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus Kolin alueen kartalla. (Taustakartta: MML Maastokartta, 3/2024)

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta osoittaa Kolin kansallispuiston välittömään läheisyyteen matkailu-alue sekä pysäköintiä. Matkailualue täydentää Ukko-Kolin alueen palvelutarjontaa. Kaavatyö on myös Lieksan kaupungin Kolin alueelle kohdistuvien strategisten tavoitteiden mukainen.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, "Kolin maisemat". Kaavassa osoitetaan matkailu-alueen lähelle Kolin kylän keskustaa sekä Ukko-Kolia ja niiden palveluita.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 5.11.2020 Kuulutus vireilletulosta.
- 29.10.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 5.11.–30.11.2020).
- 22.2.2024 Viranomaisneuvottelu.
- 8.3.2024 Vastineraportti OAS:n palautteesta.
- 11.3.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys.
- 21.3.2024 Kaavaluonnos.
- 28.3.-29.4.2024 Kaavaluonnos nähtävillä.
- 24.5.2024 Viranomaistyöneuvottelu liittymäasioista (Pohjois-Savon ELY-keskus sekä Metsähallitus)
- 27.6.2024 Vastineraportti kaavaluonnoksen palautteesta.
- 22.8.2024 Kaavaehdotus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa samanaikaisesti vireillä olevaa ja samalle alueelle laadittavaa Kolin keskustan osayleiskaavan muutosta (Ylä-Kolintie 25).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,8 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu noin 9000 k-m², joka sijoittuu kokonaisuudessaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1). Kaavassa on osoitettu maantien aluetta (LT) ja luonnonsuojelualuetta (SL-1). Alueelle ei muodostu pysyvää asutusta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä. Yleismääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin metsittynyttä entistä pihamaata. Koko alue on rakentamatonta. Alue viettää kohtalaisen jyrkästi länteen, pois päin Ylä-Kolintiestä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Ylä-Kolintie 25 kiinteistö ei sijaitse Natura-alueella, joka rajautuu suunnittelualueeseen itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu pieni, noin 0,04 ha (noin 400 m²) kokoinen kansallispuiston osuus. Mainittu kansallispuiston osa ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen eikä täytä minkään Natura-luontotyypin kriteereitä. Alue on pääosin tienpiennarta, jossa kasvaa mm. maitohorsmaa, heiniä ja komealupiinia.

Suunnittelualueen eteläosa on rakennettua, alun perin nurmikkoista mutta nyt jo ruohottunutta entistä pihaluettua. Puusto on lehtipuuvaltaista, Ylä-Kolintien varressa kasvaa tiheästi mäntyä ja kuusta, toimien näkösuojana kiinteistön pihamaalle.



Kuva 2. Suunnittelualueetta Ylä-Kolintieltä. Piha-alueetta oikealla.



Kuva 3. Suunnittelualueetta Ylä-Kolintieltä, näkymä edellisestä kuvasta oikealle.

Natura-tarveharkinnan (Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 2020) mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on kostea ja melko ravinteikas lehtomuuttuma, joka on kehittymässä kohti luonnontilaa. Vaikka kenttäkerroksen lajisto indikoi lehtoisuutta, puusto on voimakkaasti käsitelty. Alue on todennäköisesti entistä metsitettyä peltoa ja osittain pihapiirin reunamia.

Puustoltaan alue on eri-ikäisrakenteinen, vanhimmat ylispuut ovat arviolta 50-vuotiaita koivuja ja haapoja. Haavat ovat läpimitaltaan noin 35 cm. Keskelle aluetta on istutettu koivuja riveihin. Alemmissa latvuserroksissa ja sekapuuna on runsaasti eri lehtipuulajeja mm. tuomi, harmaaleppä, pihlaja, raita ja haapa. Välikerroksessa kasvaa myös kuusta ja tontin keskivaiheilla istutettua / kylvettyä mäntyä.

Kiinteistön pohjoisosassa on pintavesivaikutteinen ja valuvesijuohteja sekä vesikuoppia on siellä täällä. Vesi tulee Ylä-Kolintien ali Natura-alueelta. Sammal- ja putkilokasvilajiston perusteella alue on vetinen ympäri vuoden. Pohjakerroksessa havaittiin mm. kerrossammal, metsälieko-sammal ja seinäsammal.



Kuva 4. Suunnittelualueen pohjoisosaa kuvattuna länteen päin. (Kuva: Pysäköintialueen Natura-tarveharkinta, Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 2020).



Kuva 5. Ilmakuva 1940-luvulta. (Kuva: MML Ortokuva-aineistoa / historialliset ilmakuvat).

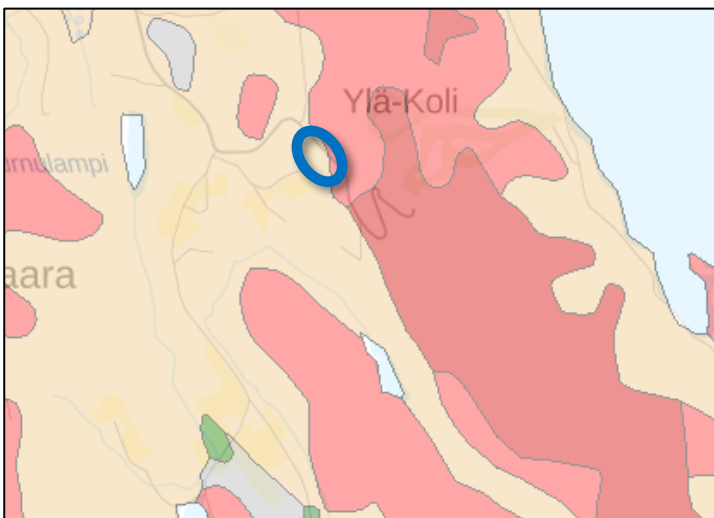


Kuva 6. Ilmakuva 1970-luvulta. (Kuva: MML Ortokuva-aineistoa / historialliset ilmakuvat).

Maanpinnan korkeus vaihtelee noin +210–236 m mpy (N2000) Ylä-Kolintien ja kiinteistön luoteisnurkan välillä.

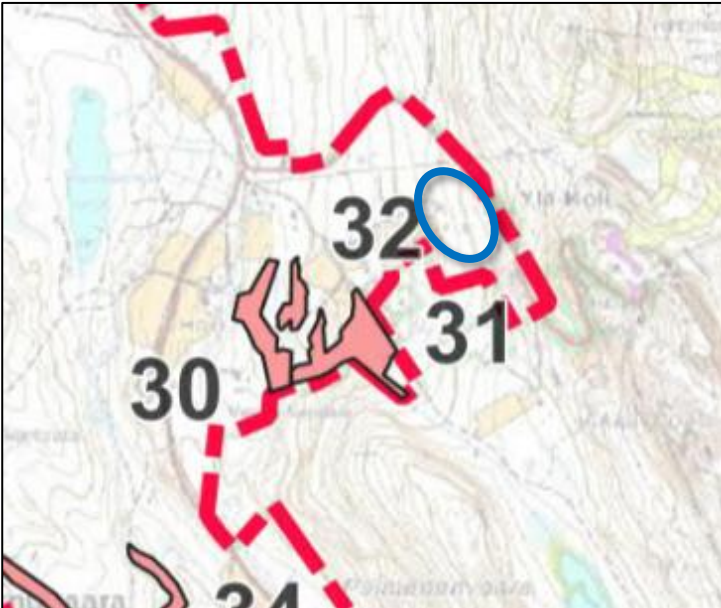
Maaperä on sekalajitteista, jonka pääajiketta ei ole selvitetty (seuraavassa kuvassa vaaleanruskea väri) ja kalliomaata (punainen väri). Suunnittelualueella on vaihtelevasti kalliisuutta. Päällä saattaa olla hiekka- ja silttikerroksia.

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole pohjavesialueita. Suunnittelualueen pohjoisosassa on havaittu tihkuväspintoja.



Kuva 7. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. (Lähde: GTK:n karttapalvelu, <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html> > Maaperä 1:100 000)

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



Kuva 8. Ote luontoselvityksen liitekartasta 4, luonnonsuojelualueiden ulkopuoliset arvokkaat luontokohteet (Koli-Ahmovaa-
ran osayleiskaava 2040+:n luontoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä
ellipsillä.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole metsälain 10 § mukaisia alueita. Lähimmät
alueet ova lounaassa noin 250 metrin päässä.

Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arvioinnin (Aallokas, 2021) mukaan entisen talon
ympäristössä huomionarvoista on haitallisten ja muiden vieraslajien suuri määrä. Lähes kaikki läheisen
pihapiirin lajit ovat alueelle tuotuja, ja moni niistä on levinnyt ympäröivään maastoon.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennukset on purettu talven 2023–2024 aikana. Alueella on ollut kaksi asuinrakennusta
ja talousrakennuksia.

Vanhempi asuinrakennus oli 1900-luvun alkupuolelta. Rakennus oli hirsirunkoinen, laajennusosa pysty-
laudoitettu. Väriykseltään rakennus oli punainen, kattomateriaalina pelti.



Kuva 9. 1900-luvun alkupuolella rakennettu asuinrakennus (Kuva: Lieksan kaupunki).



Kuva 10. 1900-luvun alkupuolella rakennettu asuinrakennus. (Kuva: Lieksan kaupunki)

Uudempi asuinrakennus oli rakennusrekisterin mukaan rakennettu 1930-luvulla. Rakennus edusti tyypillistä rintamamiestaloa. Rakennus oli vaaleasävyiseksi maalattua vaakalautaa. Rakennusmateriaali oli puu. Katto oli vihreä peltikatto. Rakennuksen kunto oli purkuhetkellä tyydyttävä.



Kuva 11. 1930-luvulla rakennettu asuintalo. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 12. 1930-luvulla rakennettu asuintalo. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 13. Talousrakennus. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 14. Talousrakennus. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 15. Sauna. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 16. Grillikatos. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)

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, mutta eteläpuoleisella kiinteistöllä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohte, Kaarnan huvila.

Alueelta löytyy kiviröykkiöitä ja kaivettuja ojja. Kivikasat ovat Metsähallituksen kulttuuriperintöasiantuntijan mukaan viljelyröykkiöitä, joilla ei tässä tapauksessa ole merkittävää suojeluarvoa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat" (VAMA 2021).

Ukko-Kolin huipun ja luontokeskuksen läheisyydessä on linkkimasto, jonka huippu kohoaa noin 370 metrin korkeuteen merenpinnan yläpuolelle. Kolin korkein huippu, Ukko-Koli, kohoaa noin 345 metriin. Muut tärkeimmät huiput Akka-Koli, Ipatti, Paha-Koli ja Mäkrä jäävät tätä matalammiksi. Näin ollen linkkimasto erottuu maisemassa sekä lännestä että idästä Pieliseltä katsottuna. Masto muodostaa maisemavaurion, mutta toki melko lievän.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on Lieksan kaupungin omistuksessa. Ylä-Kolintien tiealueen omistaa valtio, ja sitä hallinnoi Pohjois-Savon ELY-keskus. Kansallispuiston osuus on valtion omistuksessa.

Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Ylä-Kolintien kautta.

Väyläviraston tilaston mukaan Ylä-Kolintien keskimääräinen vuorokausiliikenne Kolin kylältä Jerontien risteykseen vuonna 2020 oli 855 ajoneuvoa/vuorokausi, josta Ylä-Kolintielle ohjautui 723 ajoneuvoa/vuorokausi ja Jerontielle 122 ajoneuvoa / vuorokausi.



Kuva 17. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan 2040+ liikenneselvityksen ennusteen mukaan Ylä-Kolintien liikennemäärien arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 2150 ajoneuvoon vuorokaudessa olettaen, että Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ mukainen rakentaminen on toteutunut siihen mennessä.

Kolin kylältä johtaa kevyen liikenteen väylä Jerontien risteykseen. Kevyenliikenteen väylää on tarkoitus jatkaa tulevaisuudessa Kolin huipun pysäköintialueille asti.

Palvelut ja työpaikat

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

Tekninen huolto

Kaava-alueella on teknistä huoltoa (vesijohto, jätevesiviemäri ja sähkölinjat). Vesihuoltolinjat johtavat mm. Kolin huipulle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee pienjännittelinja ilmajohtona.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikenejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja

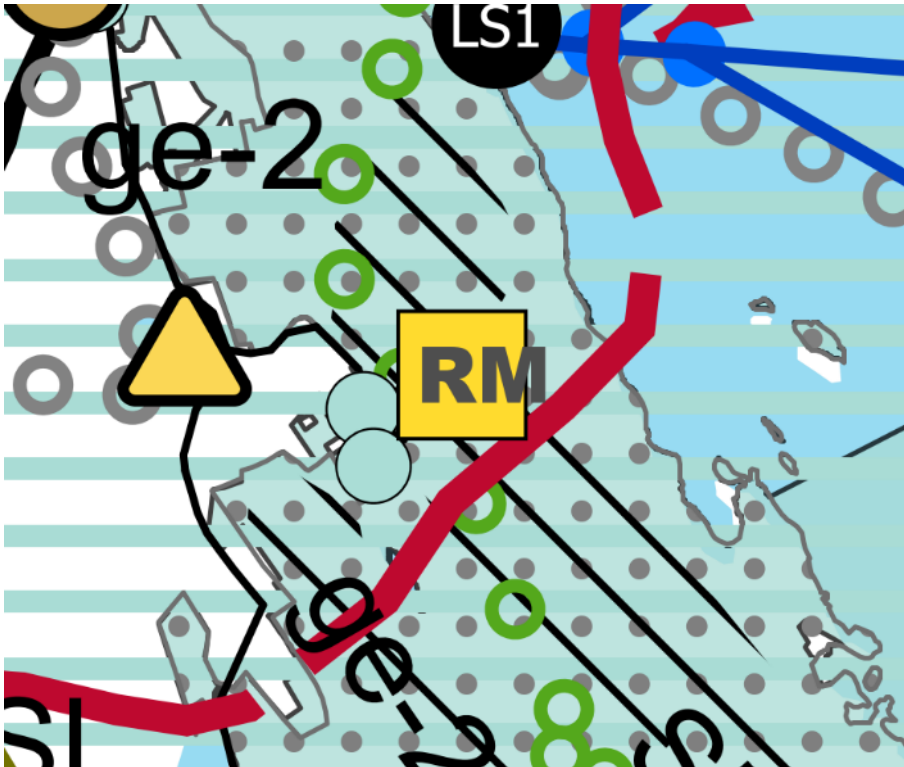
luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävässä asiassa.

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

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

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 18. Ote maakuntakaava 2040:sta.

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

Kolin kehittämisen kohdealue, punainen katkoviiva ja tunnus '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, virkistys- ja vapaa-ajan sekä ympärivuotisen että osa-aikaisen asumisen ja työnteon vetovoima-alueena. Alueelle sijoittuu maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistoimintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv).”

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, vihreä vaakaviivitus ja tunnus 'ma/mv' (kuvan ulkopuolella).

”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 virkistykseen kehittämisen kohdealue, vihreä viiva ja tunnus 'mv' (kuvan ulkopuolella).

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

Suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistykseen, 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.”

Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

Arvokas kallioalue 'ge-2'.

Osa-aluemerkinnällä osoitetaan geologian ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä kiviainesten otolle aiheuttavia rajoituksia. Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin alueet.

Suunnittelumääräys: ”Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ja geomorfologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.”

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (nat), harmaa pisteytys

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet. Alueilla ja niiden Natura-suojeluarvoja koskeissa hankkeissa noudatetaan luonnonsuojelulain 65 ja 66§:n säännöksiä.

Natura-alue sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, osa-aluemerkintä, 'ma/km'

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään.

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.”

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 1. vaiheen 13.6.2022. Maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen koskien lähinnä turvetuotantoa. Maakuntahallitus määräsi 26.9.2022 kaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti valituksesta huolimatta. Hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.9.2023, jossa se kumosi 6 kpl luonnontilaisuusluokkaan II kuuluvia turvetuotantoon soveltuvia soita (tu). Muilta osin hallinto-oikeus piti maakuntakaavan ratkaisut voimassa. Valittaja on hakenut valituslupaa loppuvuodesta 2023 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusprosessi on siis edelleen kesken.

1. vaihemaakuntakaavan käsiteltävät teemat ovat olleet turvetuotanto ja arvokkaat suo sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään sekä Luontokeskus Ukko vaaran huipulla.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaihe

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessa 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laatimisen. Vaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi vihreän siirtymän edistämisen ja energianhuollon omavaraisuuden kasvattamiseksi. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 24.5.–30.6.2023. OAS on hyväksytty 23.10.2023, ja siinä kaavan teemoiksi on valittu energia ja maisema eli sähkösiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuuli- ja aurinkovoimat) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset.

Yleiskaava

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 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. Strategisella kaavalla sidotaan alueellista toimintaa kokonaisuudeksi ja osoitetaan laajempia tavoitteita ja toiminnallisia alueita ja kohteita. Kaava painottune liikenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin ja matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.



Kuva 19. Ote Kolin vaikutusalueen strategisesta yleiskaavasta 2040+.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia alueita tai toimintoja:

Matkailurakentamisen alue (keltainen 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 hotellityyppistä ja alueen pienaukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Erityisesti taajamien ulkopuolella matkailukeskukset toteutetaan pienimittakaavaisemmin laajemmin viheraluein.

Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke (vaalean ruskea vinoviivoitus).

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

Valtakunnallisesti/maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (vaalean sinivihreä vaakaviivoitus).

Parannettavat tieosuudet ja risteysjärjestelyt

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

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

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

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu seuraavia alueita tai toimintoja:

Kolin kansallispuisto (harmaan vihreä alue)

Ei suunnittelumääräyksiä. Alue sijoittuu suunnittelualueen ja Ylä-Kolintien koillispuolelle.

Natura 2000 -alue (pisterasteri).

Ei suunnittelumääräyksiä. Alue sijoittuu suunnittelualueen ja Ylä-Kolintien koillispuolelle.

Yleismääräykset

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

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

Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään huomiota luontoarvojen säilymiseen sekä viher- rakenteen 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.

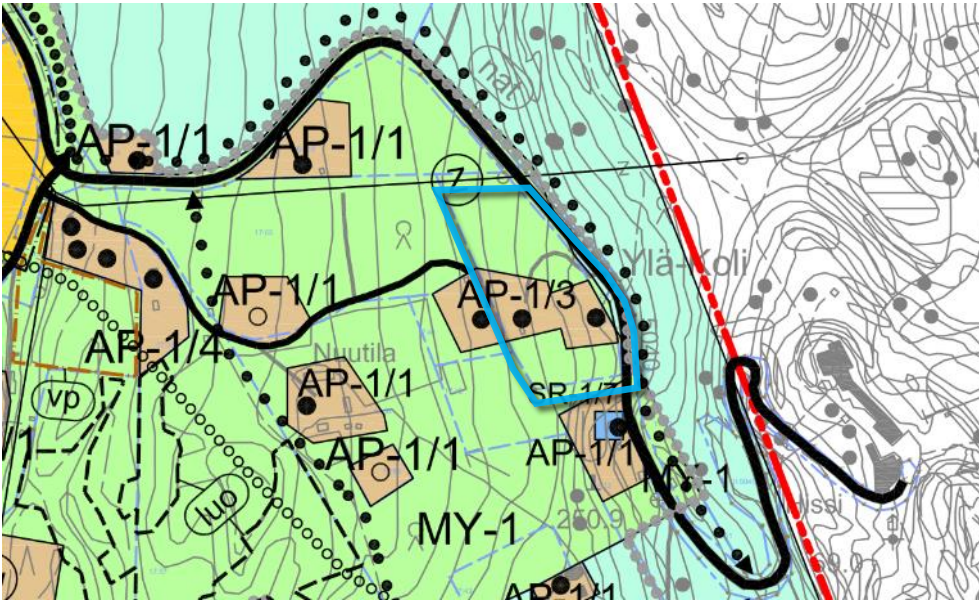
Uudisrakennushankkeissa tai merkittävässä muutoksissa on esitettävä hulevesisuunnitelma.

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 pien- tuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.

Kolin keskusta-alueen osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Lieksan kaupunginvaltuuston 10.9.2012 § 70 hyväksymään Kolin keskusta-alueen osayleiskaavaan.



Kuva 20. Ote Kolin keskusta-alueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1/3).

”Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakentamista tulee sopeutua vaarամaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten yhteenlaskettava kerrosala on enintään 300 k-m². Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.”

Aluevaraus koskee suunnittelualueen eteläosaa, ja alueen kolmesta rakennuspaikasta kaksi sijoittuu suunnittelualueelle.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

”Metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla.”

Aluevaraus koskee suunnittelualueen pohjoisosaa.

Yhdystie (yt)

Ylä-Kolintie.

Johto tai linja. Ympyrään merkitään johdon tai linjan tyyppiä kuvaava kirjain- tai muut tunnus.

Alueen pohjoisosan kautta kulkee sähkölinja.

Keveyen liikenteen yhteystarve (palloviiva, nuolet päissä)

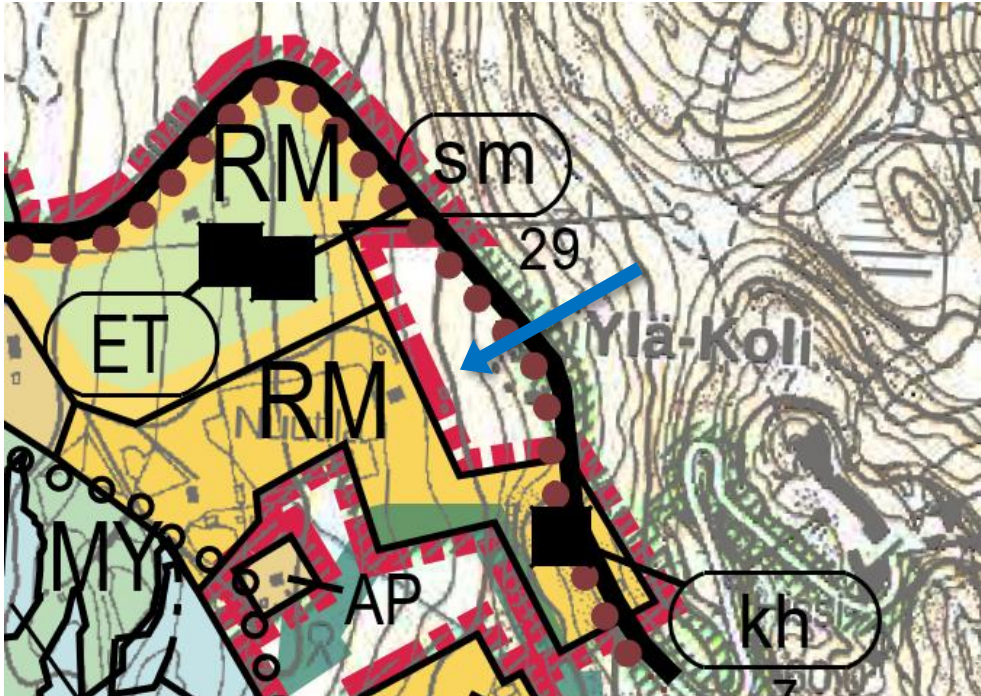
Osoitettu Ylä-Kolintien itä-/pohjoispuolelle.

Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2020

Lieksan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 31.1.2022 § 8 hyväksynyt Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+. Kaavasta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin hylkäsi valituksen. Osayleiskaava on lainvoimainen. Päätöksen voimaantulosta kuulutettiin maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n sekä -asetuksen 94 § mukaisesti.

Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ ei ole voimassa suunnittelualueella, vaan pohjois-, länsi- ja eteläpuolella. Suunnittelualueen itäreunassa on merkintä keveyen liikenteen yhteystarpeelle (ei vahvistunut

osayleiskaava-alueen ulkopuolella), suunnittelualueen pohjoisosassa on johto- tai linjamerkintä ja Ylä-Kolintie on yhdystie-merkinnällä.



Kuva 21. Ote Koli-Ahmoaaran osayleiskaavasta 2040+. Suunnittelualue osoitettu sinisellä nuolella.

Kolin iso kuva 2050

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

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

Kolin 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 matkailuvision 2050

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

Kolin matkailuvision 2050 on koottu alueen lähtö- ja saavutettavuustietoja, samoin kuin tuotu esiin, millaisia kehittämistoimia eri vuosikymmenillä tulee tehdä tavoitteisiin pääsemiseksi. Asiakirja antaa suuntaviivoja

myös kuntien yhteisiin edunvalvonta-asioihin, mm. infran ja julkisen liikenteen / liikenneyhteyksien kehittämisiin liittyen.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Lähin asemakaava on Koli Culturan asemakaava Ylä-Kolintien ja Jerontien risteyksen tuntumassa.

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 ajantasaistettu kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei koske suojelupäätöksiä.

Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Kaavatyössä hyödynnetään soveltuvin osin seuraavia selvityksiä:

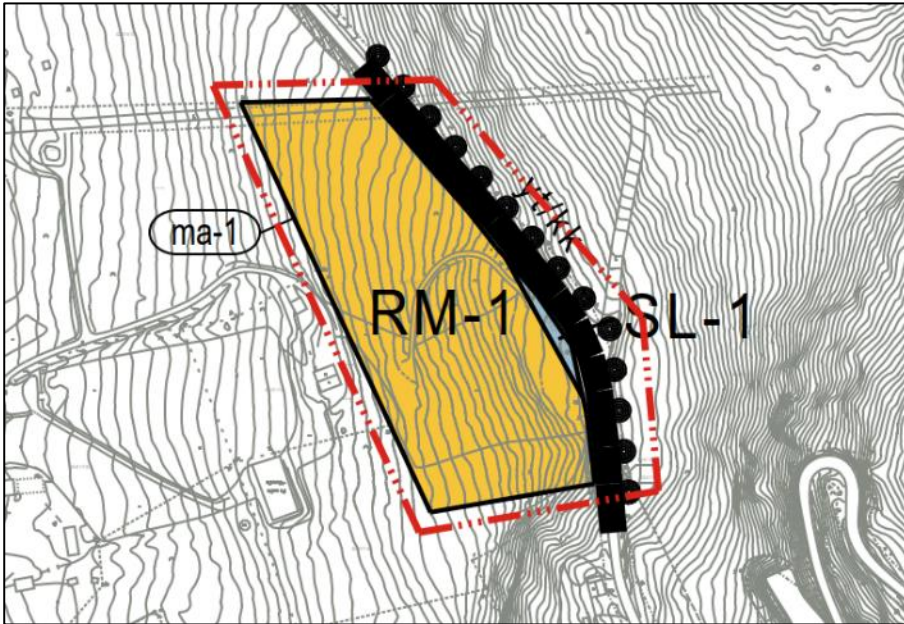
- Kolin osayleiskaavojen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 4.10.2010
- Koli-Ahmoaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laadittuja selvityksiä:
 - Liikenneselvitys (oyk:n liite 3)
 - Arkeologinen selvitys (oyk:n liite 9)
 - Luontoselvitys (oyk:n liite 10)
 - Maisemaselvitys (oyk:n liite 7)
- Ylä-Kolintie 25:n pysäköintialuesuunnitelmat, Infrasuunnittelu Oy, 20.1.2021 / 23.3.2021
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialue, Maisemavaikutukset, Infrasuunnittelu Oy, päiväämätön
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisut. Natura-arvion tarveharkinta sekä tämän liitteitä. Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 20.11.2020
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arviointi sekä tämän liitteitä, Aallokas Oy, 27.8.2021
- Muistio maastotarkastuksesta, Yläkolintie 25. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Metsähallitus 16.9.2022
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen vesilain mukainen poikkeuslupahakemus sekä tämän liitteitä, Sweco Finland Oy, 22.12.2023

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

Muut suunnitelmat

Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25

Tämän asemakaavahankkeen kanssa samanaikaisesti ja samalle alueelle on vireillä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25. Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista saman alueen maankäyttö ylemmällä kaavatasolla. Osayleiskaava on ehdotusvaiheessa, ja pääosa suunnittelualueesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Myös kansallispuiston pieni alue sekä Ylä-Kolintie kevyen liikenteen yhteyksineen on huomioitu.



Kuva 22. Ote osayleiskaavamuutoksen ehdotusvaiheen kartasta, 8.8.2024.

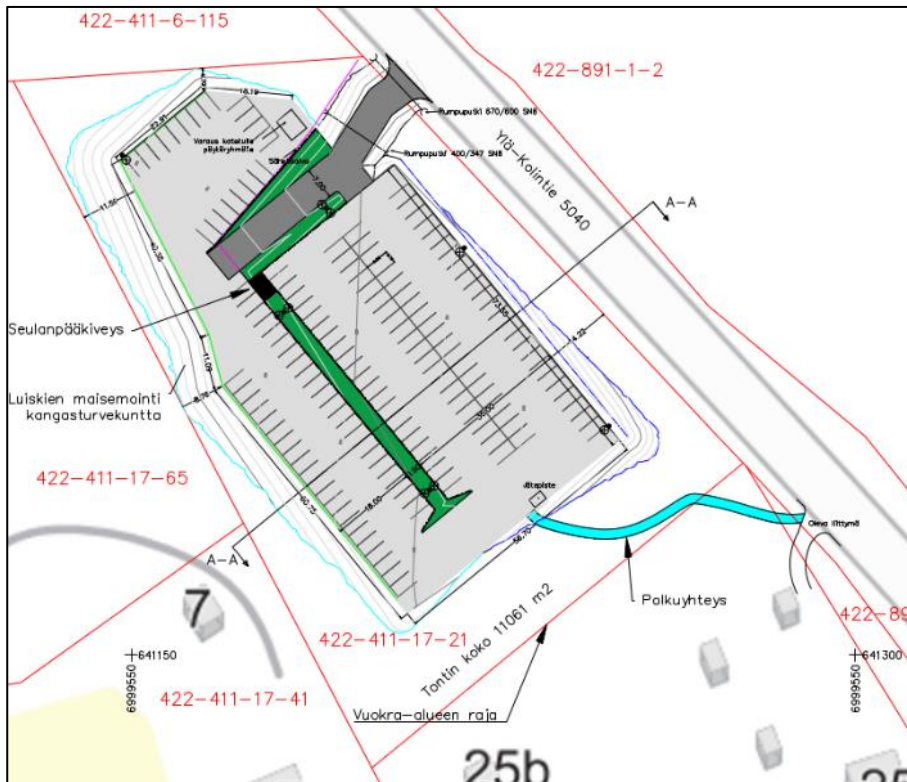
Pysäköintialuesuunnitelmat

Ylä-Kolintie 25:n kiinteistön pohjoisosaan on laadittu suunnitelma pysäköintialueen toteuttamiseksi. Pysäköintialue tulisi yleiseen käyttöön palvelen kansallispuistossa kävijöitä, ei suunnittelualueen eteläosan tulevaa rakennusta tai käyttäjiä.

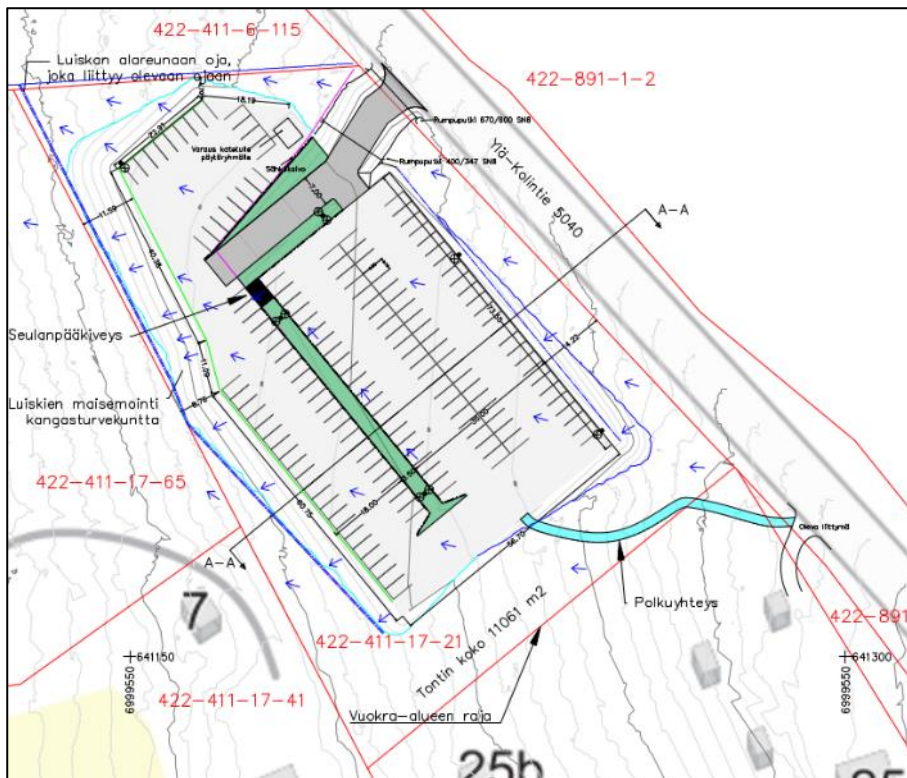
Pysäköintialueelle on myönnetty toimenpidelupa 15.4.2021 (rakennustarkastuspäällikön päätös, § 43).

Ote hyväksytyyn suunnitelman asemapiirustuksesta on alla olevassa kuvassa. Toisessa kuvassa on mukana hulevesijärjestelyt.

Luvan saamisen jälkeen on ilmennyt, että alueella on tihkuvesipintoja; ks. tarkemmin seuraava kohta.



Kuva 23. Ote pysäköintialueen asemapiirustuksesta (Infrasuunnittelu Oy, 29.1.2021).



Kuva 24. Ote pysäköintialueen asemapiirustuksesta, ml. hulevesijärjestelyt (Infrasuunnittelu Oy, 23.3.2021).

2.2.2022 Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi (päätös nro 234/2022) rakennustarkastuspäällikön ja kaupungin-hallituksen lupajaoston päätökset. Hallinto-oikeus totesi, että asiassa on ensin ratkaistava, onko hanke edellyttänyt poikkeamista yleiskaavan määräyksistä ennen toimenpideluvan myöntämistä.

Kaupunginhallituksen lupajaosto myönsi poikkeamisluvan 10.3.2022 § 22, josta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen päätöksellään 16.5.2023 (nro 1148/2023), ja päätös on saanut lainvoiman 21.6.2023.

Pysäköintialuehanke ei ole saanut uutta toimenpidelupaa, joten edellä esitetyt suunnitelmat eivät ole voimassa, mutta ne voidaan katsoa kaavan tausta-aineistoksi.

Tihkuvesipinta

Suunnittelualueen pohjoisosassa, suunnitellun pysäköintialueen kohdalla on havaittu tihkuvesipintoja. Alueen toteuttaminen vaatii vesilain mukaisen poikkeamisen. Poikkeamislupahakemus on jätetty alkuvuonna 2024, ja Itä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) myönsi poikkeamisluvan 22.4.2024. Poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Kevyen liikenteen väylä

Ylä-Kolintien varteen on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä. Pohjois-Savon ELY-keskus on tehnyt päätöksen tarkemman suunnittelun aloittamisesta, ja tätä varten on olemassa rahoitus. Kesän 2024 aikana on tarkoitus aloittaa tutkimukset (esimerkiksi maaperä) tarkempaa suunnittelua varten.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt siten tarpeesta kaavoittaa Kolin kylän läheisyyteen, Kolin kansallispuiston viereen tukemaan alueen matkailua, merkittävä matkailuelinkeinojen alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavasta on ilmoitettu ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2021. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kesäkuussa 2022 aluetta koskevien tavoitteiden tarkennuttua.

Asemakaavan vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksessa 2.11.2020 § 292.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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, yhdistykset, toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Metsähallitus
- PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry
- Lieksan Luonnonystävät ry
- Kolin Matkailu Oy
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry
- Kolin Seudun Kehittämisyhdistys ry
- Kolin Ipatti ry
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Ukko-Kolin ystävät ry
- Juuan kunta

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm	Asia
5.11.2020	Kuulutus vireilletulosta.
29.10.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Nähtävillä 5.–30.11.2020. OAS:sta annettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.
22.2.2024	Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §). Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin mm. suurta rakennusoikeutta ja sen vaikutusta pysäköintijärjestelyihin sekä rakennusten korkeutta ja vaikutuksia maisemaan.
11.3.2024	OAS:n päivitys. Päivitys koskee lähinnä maakuntakaavojen tietoja sekä tavoiteaikataulua.
18.3.2024	Vastineet OAS:sta saatuun palautteeseen on kaavaselostuksen liitteenä.
21.3.2024	Kaavaluonnos.
28.3.-29.4.2024	Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §). Luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja kolme mielipidettä.
24.5.2024	Viranomaistyöneuvottelu. Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa käydyssä viranomaistyöneuvottelussa käsiteltiin asemakaavan korttelialueen liittymäjärjestelyitä Ylä-Kolintielle.

22.8.2024

Kaavaehdotus.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten (MRL 65 § ja MRA 27 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää erittäin hyvällä sijainnilla olevaa Ylä-Kolintie 25 aluetta tiiviinä ja monipuolisena matkailurakentamisenalueena. Rakentamisen riittävä määrä mahdollistaa myös pysäköintialueen rakentamisen palvelemaan alueen matkailijoita.

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 kymmenkertaisuuden saavuttaminen nykyisestä ja Kolin kasvun laaja vaikutus Lieksan ja Juuan kehitykseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä kaavahanke edesauttaa osaltaan tavoitteen toteutumisessa.

Tavoitteet kaupungin strategioista

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 on päivitetty vuoden 2022 aikana. Kaupungin arvoiksi linjattiin positiivisuus, yhteistyö ja johtajuus. Menestyksen kärjiksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa ohjaa Kolin keskusta-alueen osayleiskaava. Siinä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Asemakaavan pääasiallinen tavoite on kuitenkin laadittavana olevan Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen (Ylä-Kolintie 25) toteuttaminen.

Pohjoisosaan tavoiteltava pysäköintialue tulee huomioida asemakaavassa esim. pysäköintialueen osa-aluevarauksella sekä liittymänuolella.

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

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan 2040+ kevyenliikenteen yhteystarvemerkintä on myös huomioitava suunnittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin jyrkähköä länteen päin laskevaa rinnettä, jossa maanpinnan korkeuserot ovat suuria. Tämä asettaa suunnittelulle omat haasteensa.

Alueella on jo olemassa oleva riittävä vesi- ja sähköjohto. Infran päivitys ja muutostöiden oletetaan olevan mittavia.

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

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. alueen kuulumiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kaavan vaikutuksista maisemaan, rakennusoikeuden määrään ja rakentamisen liian vähäiseen ohjaamiseen, mahdolliseen asemakaavan sisältövaatimusten vastaisuuteen (MRL 54 §), lisääntyvään liikenteeseen ja liikenteellisten vaikutusten arviointiin, autopaikkojen suureen määrään, kestävän liikkumisen edistämiseen, ajoneuvoliittymän sijaintiin, osayleis- ja asemakaavahankkeiden samanaikaisuuteen, ympäristövaikutuksiin, kuten luonnonympäristön vähenemiseen, maanmuokkaukseen, lähteeseen ja tihkupintaan sekä hulevesien hallintaan. Kaavan tavoitteita ja kaavaratkaisua myös puollettiin. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella keskeisimpänä toimenpiteenä kaavaehdotuksessa on päätetty vähentää rakentamisen määrää 25 % ($e=0.40 \rightarrow e=0.30$). Tämä vähentää paitsi rakennuksen vaatimaa maa-alaa, myös pysäköinnin vaatimaa tilaa.

Tavoitteet voivat tarkentua vielä kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei ole laadittu eri vaihtoehtoja.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), luonnonsuojelualuetta (SL-1) sekä maantien aluetta (LT).

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²
RM-1	2,2607	6 782
SL-1	0,0427	0
LT	0,4881	0
Yhteensä	2,7915	6 782

Aluetehtokkuus e_a , eli rakennusoikeuden suhde suunnittelualueen pinta-alaan on noin 0,24.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RM-1 Pääosa suunnittelualueesta, eli kiinteistö 422–411–17–21 on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (kortteli 22), joka muodostaa yhden tontin. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$. Rakennuksen korkeus on rajattu julkisivun enimmäiskorkeudella (11 m), josta saa poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta. Tontin eteläinen osa on saavutettavissa korttelialueen keskivaiheilla olevan liittymän kautta. Liittymä sijaitsee vanhasta liittymästä noin 25 m pohjoiseen. Tontin pohjoinen osa on osoitettu ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi yleistä pysäköintiä varten (lp). Alue on tarkoitettu kansallispuistossa kävijöitä varten, ei tontin tulevan toiminnan tarpeisiin. Aluerajaus noudattaa Lieksan kaupungin ja Metsähallituksen välisen vuokrasopimuksen mukaista rajaa. Pysäköintialue on saavutettavissa pohjoiskulmaan osoitetun liittymän kautta. Tontin keskialueen kautta on osoitettu johtolinja, joka tarkoittaa Kolin huipulle suuntautuvien vesihuoltolinjojen pääreittiä. RM-alueen osalla johtovaraus on esitetty harmaalla, joka on määräyksen mukaan olemassa oleva, tarvittaessa siirrettävä vesihuoltolinja / -linjat. Siirto täytyy tehdä tontin / korttelialueen sisällä. Siirrosta on sovittava Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen kanssa. Tontin pohjoisreunaan on osoitettu olemassa olevan sähköjohdon aluevaraus sekä aluevaraus tien läheisyydessä olevaa pylväsmuuntajaa varten (et). Korttelin reuna-alueita on osoitettu istutettavan alueen osaksi.

5.2.2 Muut alueet

LT Ylä-Kolintie on osoitettu maantien alueeksi.

SL-1 Kansallispuistoon kuuluva pieni osa suunnittelualueen sisällä on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, "Kolin kansallispuisto". Alueen kautta on osoitettu olemassa oleva vesihuoltolinja. Nykyisen liittymän kohdalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Koko suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kolin maisemat), merkintä 'ma-1'.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Asemakaavassa ei osoiteta pysyvää asumista, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön tai asumiseen. Palvelujen kehittyminen voi parantaa Kolin alueen veto- ja pitovoimaa, joten välillisesti kaavalla voi olla myönteisiä, joskin vähäisiä vaikutuksia.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta vähäisesti. Asemakaava muodostaa nykytilanteessa oman irrallisen rakennetun alueensa, joka ei suoraan liity muuhun tiiviimpään rakenteeseen. Tätä taustaa vasten tarkasteltuna vaikutusten voidaan katsoa olevan kielteisiä.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan mukaisiin Kolin kehittämisen kohdealueeseen sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen sekä Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaava 2040+:n

mukaiseen matkailurakentamisen alueeseen. Alue sijoittuu myös Kolin kylän ja Ylä-Kolin väliin. Niissä molemmissa on jo rakennettua ympäristöä tai matkailijoita houkuttelevia palveluita. Näihin suhteutettuna asemakaavan voidaan arvioida tiivistävän yhdyskuntarakennetta. Asemakaava toteuttaa myös vireillä olevan osayleiskaavamuutoksen tavoitteita.

Suunnittelualueen vähäisen pinta-alan vuoksi vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

Taajamakuva

Asemakaava muuttaa taajamakuvaan jonkin verran, kun Ylä-Kolintien varteen toteutuu todennäköisesti kerrostalomaista, vaikkakin matalaa, rakentamista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta julkisten palveluiden lisäämispaineita. Suunnittelualueelle voi muodostua jonkin verran matkailuun liittyviä kaupallisia palveluita. Muuten kaupalliset palvelut sijaitsevat Kolin kylän keskustassa, joiden toimintaedellytyksiin ja kehittymiseen kaavalla voi olla myönteisiä vaikutuksia.

Virkistys

Asemakaava ei vähennä tai lisää virkistysalueita, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen.

Välillisesti vaikutukset ovat jonkin verran suuremmat. Asemakaava lisää alueen matkailupalveluita, joiden käyttäjät lisäävät Kolin virkistysalueiden käyttöastetta.

Liikenne

Ylä-Kolintie on jo aikaisemmassa maankäytön suunnittelussa tunnistettu liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden osalta haastavaksi. Tien haasteet liittyvät sen jyrkkyyteen, kapeuteen sekä mutkitteluun. Nämä haasteet korostuvat etenkin matkailun korkeina sesonkiaikoina, jolloin tiellä liikkuu enemmän sekä autoilijoita, pyöräilijöitä että kävelijöitä. Toinen tien toiminnallisuutta ja turvallisuutta heikentävä tekijä on pysäköintipaikkojen puute, josta on sesonkiaikaan seurannut myös laitonta pysäköintiä tien varteen. Koska iso osa tien matkailuliikenteestä on Kolin kylältä ja muualta lähialueen matkailupalveluista Kolin huipulle suuntautuvaa liikennettä, tulisi matkailupalvelujen osoittaminen kävelymatkan päähän Kolin huipulta vähentämään edestakaisen liikennesuorituksen tarvetta majoituspalveluilta Kolin huipulle, verrattuna vaihtoehtoon, jossa matkailupalvelukapasiteettia kasvatetaan kauempana Kolin huipulta.

Ylä-Kolintien liikenneturvallisuus- sekä pysäköintikapasiteettiongelmiin on tulossa helpotusta Ylä-Kolintielle rakennettavan uuden kevyen liikenteen väylän, sekä suunnitellun, matkailijoita palvelevan pysäköintialueen toteutumisen myötä nyt kaavoitettavalle alueella. Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan molempien tarkempi suunnittelu sekä toteutus, joten osayleiskaava tulisi tältäkin osin parantamaan Ylä-Kolintien liikennehaasteita.

Näiden toimenpiteiden lisäksi on syytä huomioida, että kestävän matkailun kehittämiseksi olisi tärkeää, että Koli on saavutettavissa myös joukkoliikenteen tai muiden yhteiskuljetusten keinoin. Joukkoliikenneverkoston kehittäminen tai uusien, yhteiskuljetuksiin perustuvien matkailukonseptien suunnittelu ja kehittäminen ei kuitenkaan ole tämän kaavatyön yhteydessä ratkaistava asia. Lisäämällä matkailupalvelujen kapasiteettia Kolin huipun lähellä parannetaan kuitenkin joukkoliikenteen tehokkuuden kannalta kriittisen massan saavuttamista Kolin huipulla.

Kaavan myötä mahdollistettavan rakentamisen aika aiheuttaa tilapäistä lisääntyvää ja erityisesti raskasta liikennettä Ylä-Kolintiellä Kolin kylän suunnasta. Rakentamisen aikaisella liikennemäärän kasvulla on vaikutuksia lähinnä liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi liikenne voi aiheuttaa jonkin verran melu-, päästö- ja tärinähaittoja; ks. tarkemmin jäljempänä.

Tarkemmat arviot kaavamuutoksen liikennevaikutuksista riippuvat myös matkailupalvelualueelle toteutettavasta konseptista, jota ei vielä tässä vaiheessa ole tiedossa, kuten ei mahdollista hanketoimijaakaan.

Esimerkiksi kansainvälisiä matkailijoita houkutteleva ja palveleva konsepti ei nojaudu yhtä vahvasti henkilöautoiluun, kuin kotimaisia matkailijoita sekä ympäröivän alueen virkistyskäyttäjiä palveleva konsepti. Mikäli alueelle tulotaisiin toteuttamaan jokin kansainvälisiä matkailijoita palveleva konsepti, voisi kyseisen hankkeen toteuttaja miettiä esimerkiksi yhteiskuljetuksien järjestämistä asiakkailleen.

Liikennemäärä kasvaa jonkin verran myös verrattuna rakentamisen jälkeistä aikaa nykytilanteeseen. Muutoksen suuruus riippuu paljon alueelle syntyvän matkailutoiminnan laadusta ja toimijan konseptista; esim. mahdolliset linja-autokuljetukset voivat vähentää yksityisautoilua.

Ylä-Kolintien varteen, tien länsireunaan, on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä, joka tämän kaava-alueen kohdalla toteutettaneen reunakivellisenä jalkakäytävänä. Väylä parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta myös pidemmällä matkalla. Kaava-alueen korttelialueelta tulee järjestää turvalliseen kohtaan Ylä-Kolintien ylitys kevyen liikenteen väylälle. Väylä sijoittuu asemakaavan maantien alueelle, eikä sen esittäminen erikseen ole tarpeen.

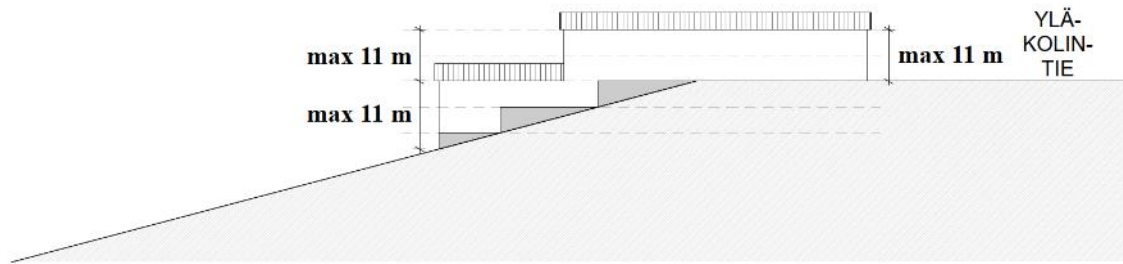
Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 24.5.2024 käydyssä työneuvottelussa sovittiin, että vireillä olevan asemakaavatyön ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä kartoitetaan uutta liittymäjärjestelyä suunnittelualueella. Neuvotteluissa löydettiin yhteinen tahtotila, jonka mukaan vireillä olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä pyritään siirtämään kiinteistön nykyinen liittymä heti kansallispuistosuikaleen (LS-alue kaavassa) pohjoispuolelle. Tässä kohdassa liittymän näkemäalueet paranisivat ja nykyinen LS-alueella sijaitseva liittymä voitaisiin muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin Ylä-Kolintietä pitkin maantien alueelle rakennettavalla jalkakäytävällä, jota pitkin kuljetaisiin etelään muutama kymmenen metriä, jossa pystytään osoittamaan turvallisempi ylityspaikka Ylä-Kolintien toiselle puolella rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Kevyen liikenteen yhteyksien toteutustapa selviää kuitenkin vasta kevyen liikenteen väylän tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöä. Eteläpuolisella kiinteistöllä sijaitsee Kaarnan huvila, joka on maakunnallisesi arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Asemakaavalla voi olla siihen jonkin verran kielteisiä vaikutuksia, ainakin huvilan tontilta avautuviin näkymiin. Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on pyritty lieventämään seuraavilla yleismääräyksillä:

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
 - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta materiaalia. Lasipintojen on oltava heijastamatonta lasia.
 - Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täyttöiltä ja korkeilta sokkeleilta.
 - Alueen puusto tulee säilyttää niiltä osin, kun sen poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.
 - Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
 - Valosaasteen ehkäisemiseksi ulkovalaisimia ei saa suunnata yläviihstoon eikä suoraan ylöspäin. Puiden valaisu ei ole sallittua.

Lisäksi rakennuksen korkeus on rajattu merkinnällä '11,0 m': "Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta". Rakennus voi siis käytännössä olla teoreettisella hotellimitoituksella enintään 2 kerrosta korkea (asuinrakennusmitoituksella 3 kerrosta), vaikka rakennus jatkuisi länteen alarinteseen. Määräyksellä tavoitellaan oheisen kuvan mukaista periaatetta:



Kuva 25. Periaate, miten rakennuksen korkeutta rajaava kaavamerkintä '11,0 m' vaikuttaa rakennuksen korkeuteen rinneessä. Sweco Finland Oy.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä arkeologista kulttuuriperintöä, joten kaavalla ei ole niihin vaikutuksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kautta kulkee Ylä-Kolin keskeinen vesihuoltolinja, joka tulee joko säilyttää tai siirtää alueen toteuttamisen yhteydessä. Toteuttamisen yhteydessä alueen rakennukset tulee myös liitetyksi vesihuoltoverkostoon. Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen antaman lausunnon mukaan ”Kaavaluonnoksen suunnittelualueelle sijaitsevien vesihuoltolinjojen kohdalla maanpinnan korkeuden tulee säilyä nykyisellä tasolla tai se tulee asianmukaisesti lisäeristää. Mahdollisten pysäköintialueiden lumenlajitusalueet on suunniteltava siten, että lumenlajitusalueet eivät sijaitse vesihuoltolinjojen päällä. Lumenlajitusalueen ja vesihuoltolinjan molemmin puolin on jätettävä vähintään viiden metrin suojavyöhyke, jotta vesihuoltolinjoja voidaan huoltaa turvallisesti.” Kyseinen lausunto tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa, sillä lisäksi, että vesihuoltolinjan siirtäminen tontin sisällä on myös mahdollista rakennuttajan kustannuksella, mikäli tällä parannetaan tontin käytettävyyttä.

Suunnittelualueen pohjoisosan pienjännitelinja sekä pylväsmuuntaja on huomioitu asemakaavassa. Linjan siirtäminen voi tulla kyseeseen alueen toteutuksen yhteydessä.

Erityistoiminnot

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia vaara- tai erityisalueisiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava lisää todennäköisesti jonkin verran liikennettä ja siitä aiheutuvia melu-, päästö- ja tärinähaittoja. Tärinähaitat ja päästöt aiheutuvat lähinnä raskaasta liikenteestä ja ajoittuvat todennäköisimmin alueen rakentamisvaiheeseen, jääden siten tilapäiseksi haitaksi. Myös liikennemelu on todennäköisesti voimakkaampaa rakentamisen aikana. Lisääntynyt liikenne nostaa hetkellisesti myös lähialueiden teiden melutasoja mutta muutoksen suuruus jää matalien liikennemäärien vuoksi vähäiseksi. Yleisesti ottaen on todettavissa, että esimerkiksi 25 % kasvu liikennemäärissä vaikuttaa tieliikenteen melupäästön suuruuteen hieman alle desibelin. Liikennemelusta aiheutuvia haittoja on pyritty lieventämään yleismääräyksellä:

7. Rakentamisessa tulee huomioida Ylä-Kolintien liikenteen mahdollinen meluvaikutus.

Toiminnan aikana, riippuen syntyvästä matkailupalvelujen luonteesta, melu voi olla erityyppistä ja ajoittua eri vuorokauden tai jopa vuodenaikoihin.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava laajentaa Kolin kylän sosiaalista ympäristöä lisäämällä vastaavan kaltaista toimintaympäristöä. Se, millaisia vaikutuksia asemakaavalla on sosiaaliseen ympäristöön, riippuu toteutuvista matkailupalveluista. Todennäköistä on, että alue houkuttelee eniten lapsiperheitä sekä aktiivisia ja ulkoilusta kiinnostuneita aikuisia. Palvelujen kehittyminen ja sitä kautta nykyisten palveluiden toimintaedellytysten paraneminen voi

välillisesti parantaa eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä. Tämän kaavahankkeen osalta vaikutus arvioidaan kuitenkin vähäiseksi.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

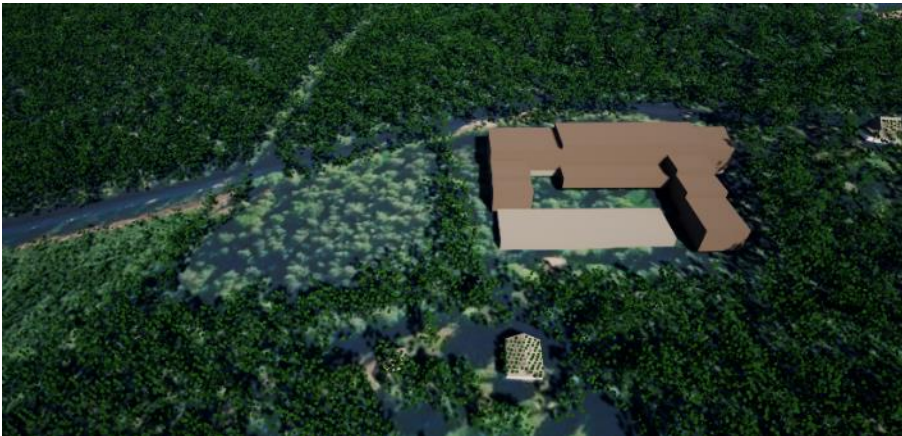
Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Maisemakuva

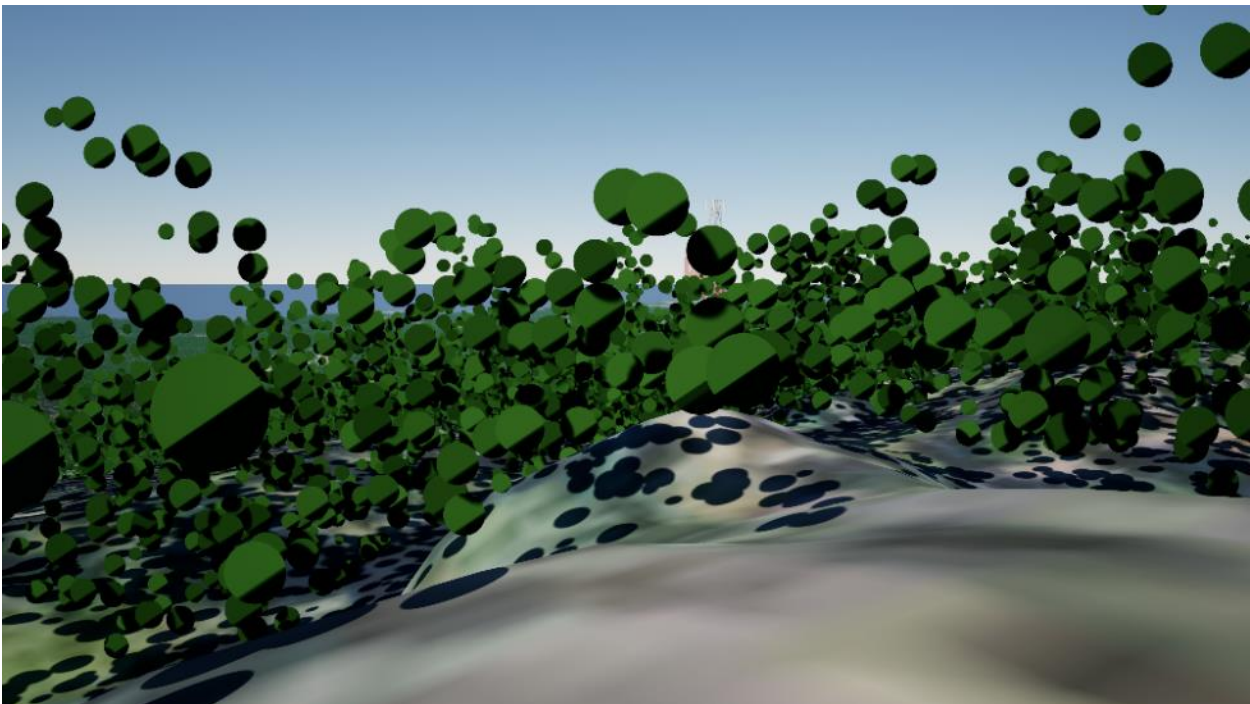
Asemakaavaan liittyen on laadittu 3D-malli. Mallin avulla on tarkasteltu asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia maisemaan. Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen Tontinkäyttöluonnos, joka sisältää 3D-näkymien lisäksi tarkemman kuvauksen suunnittelualueen rakentamisesta. Tässä on esitetty kaikki Tontinkäyttöluonnoksen 3D-näkymäkuvat.

Kuvien osalta on hyvä huomioida seuraavaa:

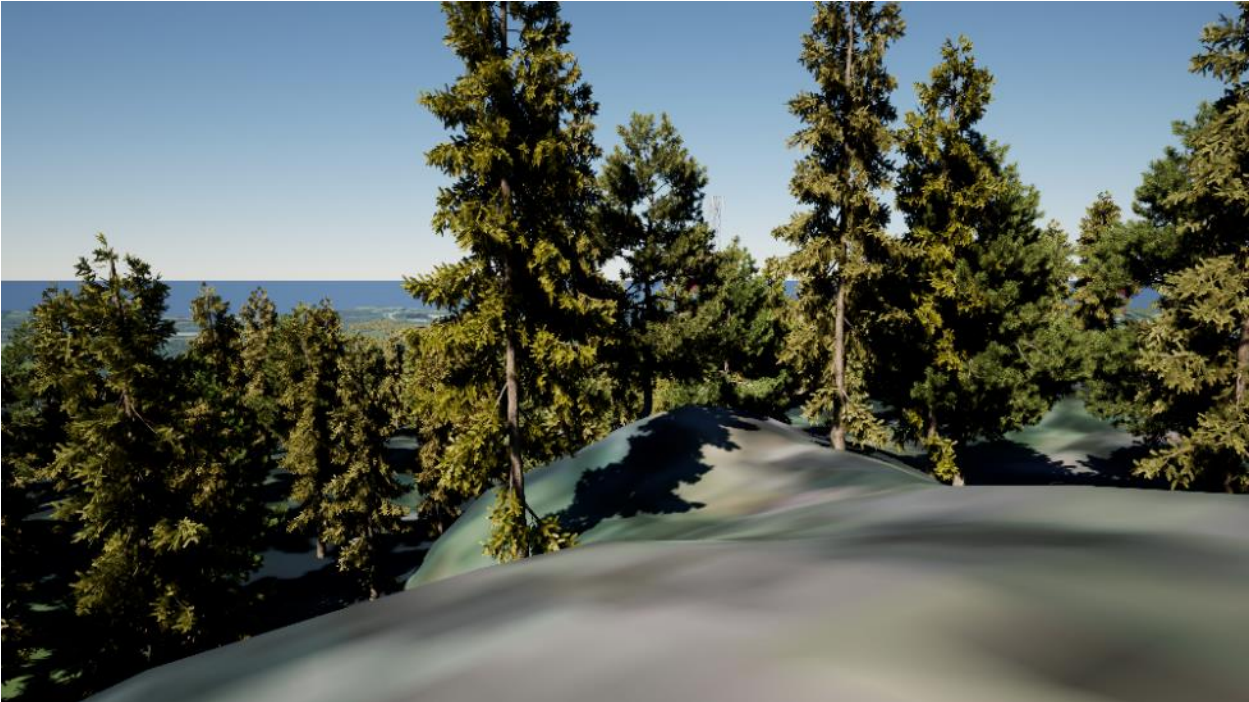
- Maastonmuodot perustuvat Maanmittauslaitoksen avoimeen laserkeilausaineistoon. Maastonpintaan on liitetty ortoilmakuva (MML Ortokuva).
- 3D-malliin on lisätty puustoa kahdella eri menetelmällä, jotka on esitetty jäljempänä kuvapareina.
 - 1) Pistepilvi / laserkeilausaineisto.** Osassa kuvista näkyy tummanvihreä pistepilviaineisto. Jokainen piste (ympyrä) kuvaa MML:n laserkeilausaineiston pistettä ja tarkoittaa kasvillisuuden tai rakennuksen aiheuttamaa heijastusta. Pistepilviaineistoa on poistettu suunnittelualueen rakennusten ja pysäköintialueen kohdalta sekä niiden välittömästä läheisyydestä. Esitetyissä kuvissa puuston pistepilvi ei välttämättä vastaa tiheydeltään (ts. peittävydeltään) todellista metsää. Laserekeilauksessa tulee huomioida lähinnä puuston ja kasvillisuuden yläosat, ts. pisteet eivät juurikaan ulotu lähelle maanpintaa eli ihmisen silmän tasolle. Puute voi korostaa suunnittelualueen ja koko Kolin länsirinteen näkymistä. Pistepilvi on kuitenkin puuston korkeuden ja metsän alueellisen kattavuuden osalta realistisempi kuvaus.
 - 2) Mallinnettu metsä.** Toisissa kuvissa metsä koostuu realistisemmän näköisestä puustosta, joka on mallinnettu itse. Metsät on pyritty mallintamaan tiheydeltään ja ennen kaikkea korkeudeltaan todellisen mukaisena. Korkeuden osalta viitetietona on käytetty Paikkatietoikkunassa olevaa Luonnonvarakeskuksen karttatasoa ”Puuston keskipituus 2021 (dm)”. Näin mallinnettu kasvillisuus ei välttämättä vastaa peittävydeltään todellista tilannetta, koska metsässä on puiden lisäksi muutakin, matalampaa ja myös näkymiä peittävää kasvillisuutta, mitä ei ole näin laajassa mitassa mahdollista mallintaa.
- Suunnittelualueen rakennukset noudattavat melko tarkasti kaavaluonnoksen ($e=0.40$) ja -ehdotuksen ($e=0.30$) mukaisia rakennusoikeuksia, sekä asemakaavassa määrättyä julkisivun enimmäiskorkeutta (11 m). Näihin liittyy kuitenkin aina tulkinnan varaa, koska rakennuksen ulkomittojen mukaiset pinta-alat ovat käytännössä aina jonkin verran enemmän kuin kerrosala, jota kaavan sallimalla rakennusoikeudella tarkoitetaan. Lisäksi rakennuksen korkeusasema on pyritty määrittämään siten, että se vastaisi mahdollisimman hyvin rakennettua tilannetta; mallissa ei kuitenkaan ole tutkittu tontin pinnantasausta, joka lopulta vaikuttaisi rakennuksen korkeusasemaan. Rakennuksille ei ole mallinnettu kattorakenteita.
- Lisäksi on mallinnettu kaava-alueen välittömän lähiympäristön olevat rakennukset sekä Ukko-Kolin lähellä oleva linkkimasto. Rakennukset on mallinnettu yksinkertaisina, Lieksan kaupungin pohjakartan perusteella, josta on tulkittavissa myös rakennusten korkeudet. Linkkimasto on mallinnettu MML:n maastokartassa näkyvän korkeuden (60.0) mukaisesti.



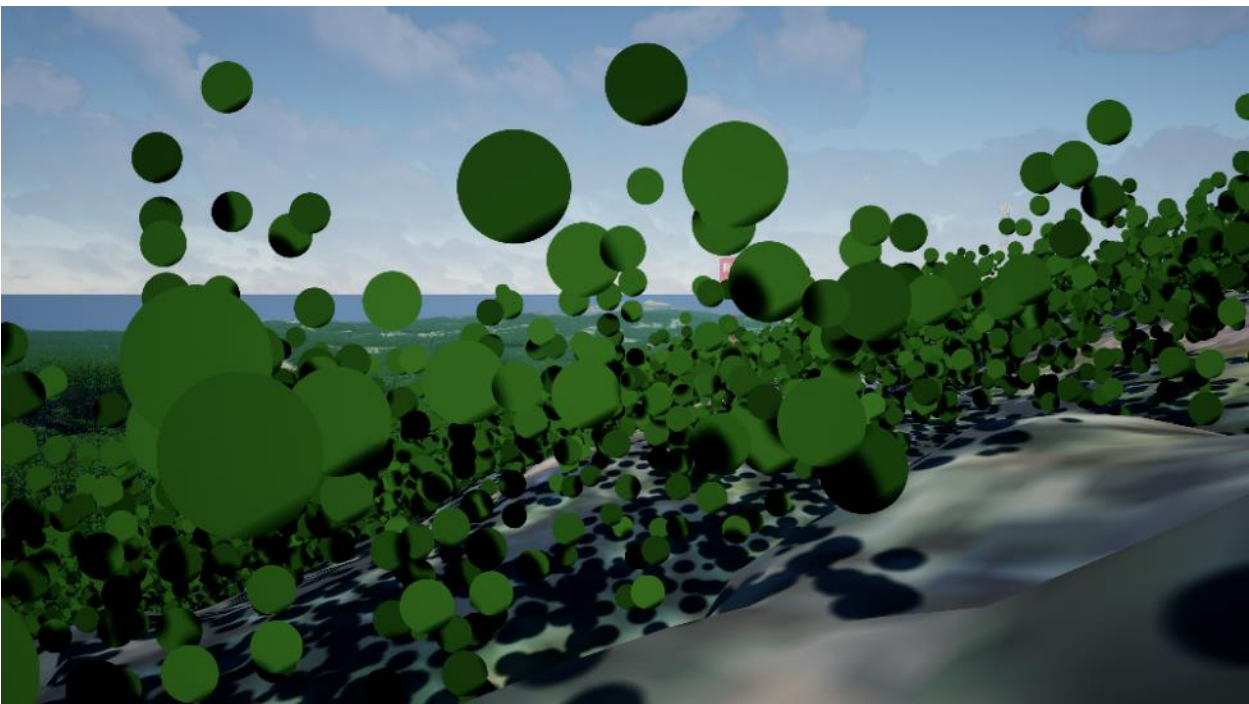
Kuva 26. Rakennukset 3D-mallissa (tontinkäyttöluonnoksen VE2). Pohjoisosan pysäköintialuetta ei ole mallinnettu. Sweco Finland Oy. (Taustakuva: MML Ortokuva, 3/2024)



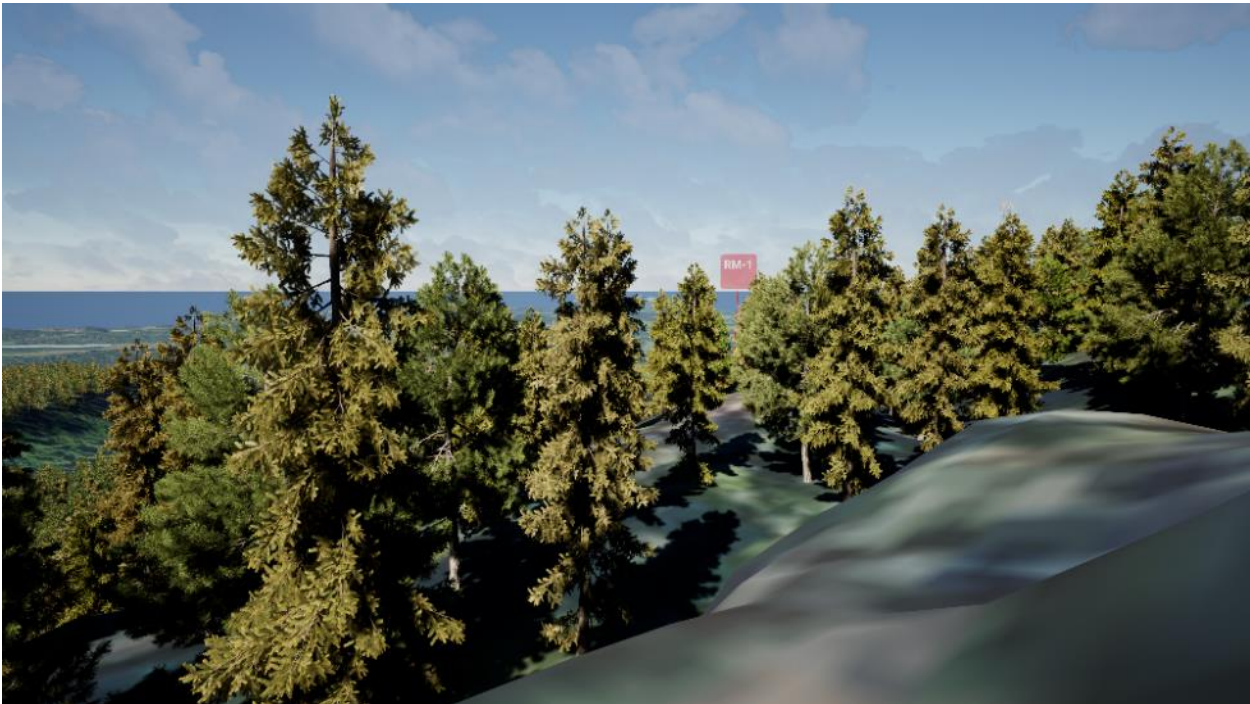
Kuva 27. Näkymä Ukko-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



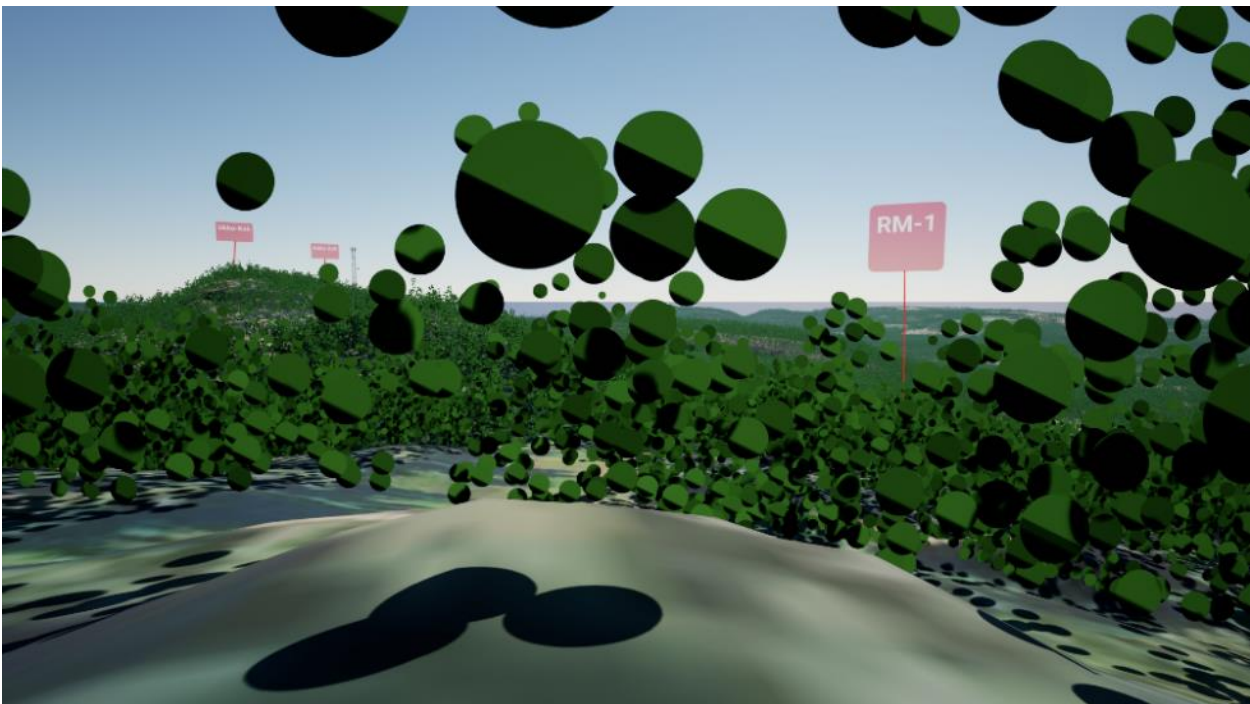
Kuva 28. Näkymä Ukko-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä.



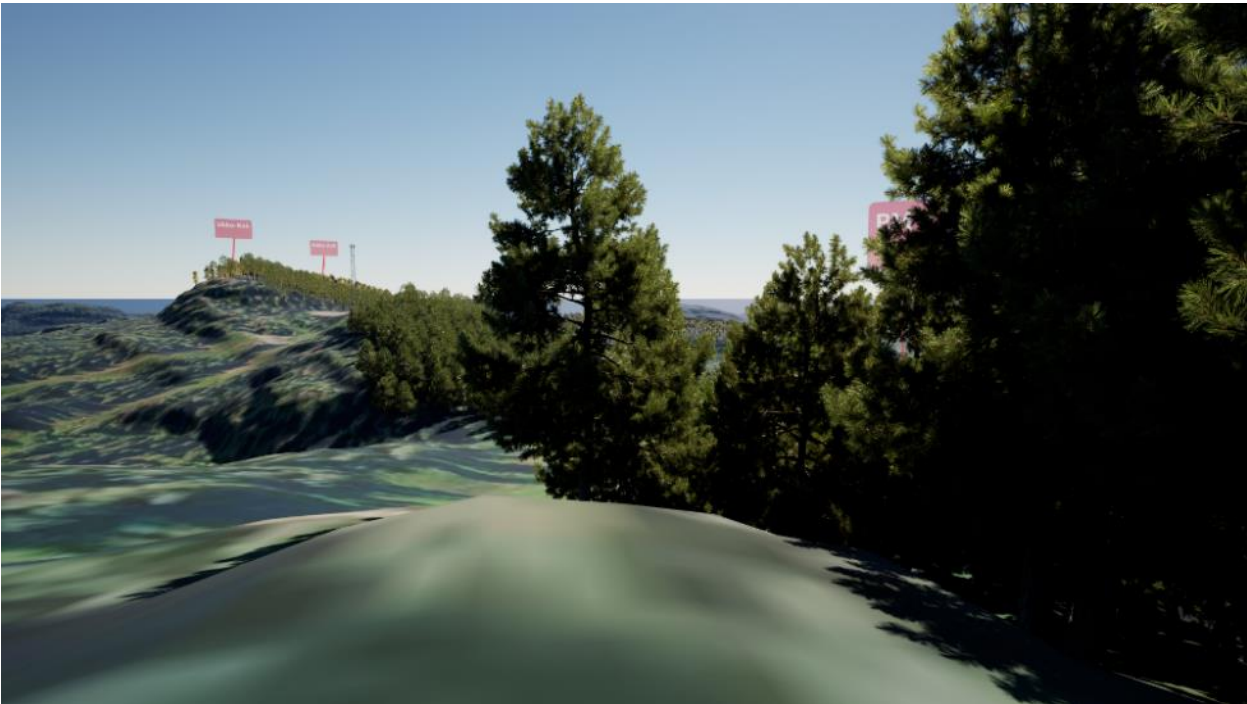
Kuva 29. Näkymä Akka-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 30. Näkymä Akka-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä.



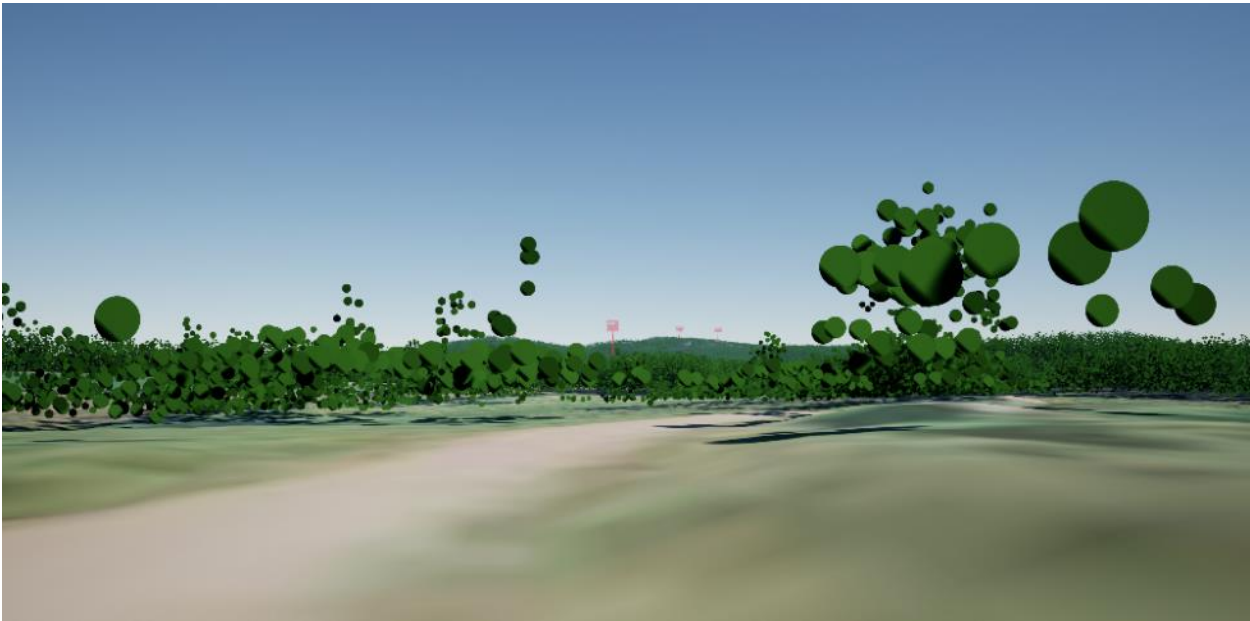
Kuva 31. Näkymä Ipatilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 32. Näkymä Ipatilta kohti suunnittelualueita. Mallinnettu metsä. Metsää ei ole mallinnettu huippujen muodostaman selänteen Pielisen puolelle, ts. kuvassa vasemmalle.



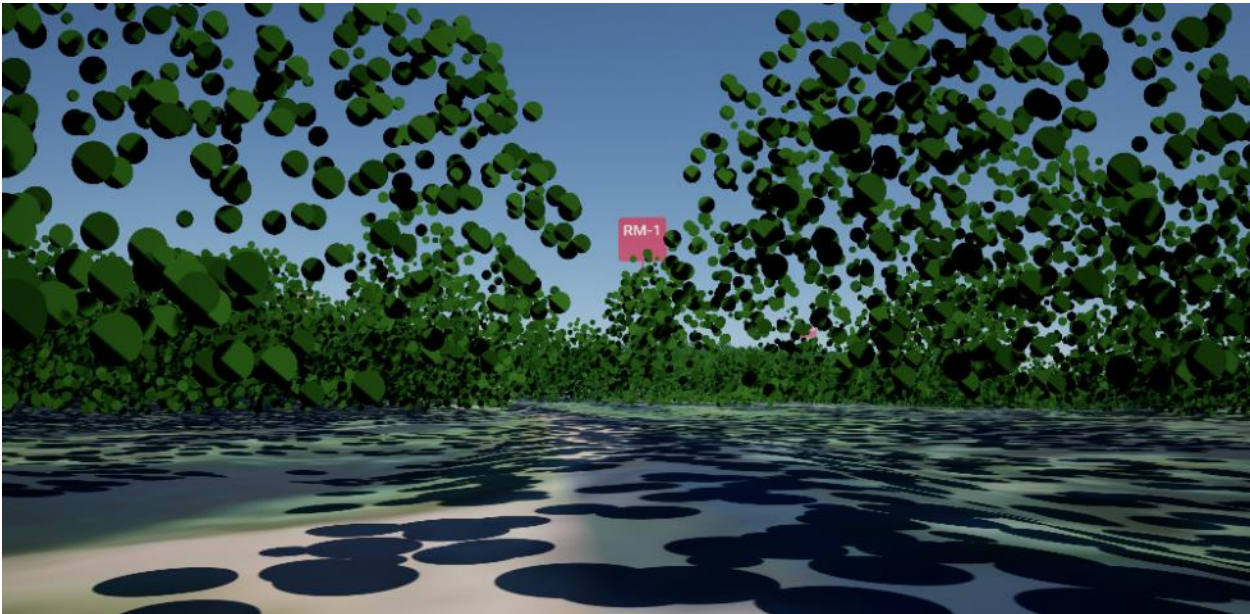
Kuva 33. Näkymä Mäkrältä kohti suunnittelualueita. Suunnittelualue ei näy Mäkrän huipulle lainkaan, koska suunnittelualue jää Kolin harjanteen taakse. Tämän vuoksi oheinen kuva on esitetty poikkeuksellisesti ilman puustoa. Etäisyyden vuoksi kuvaa on suurennettu.



Kuva 34. Näkymä Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä. Pistepilviaineisto. RM-1-alueesta oikealle erottuu Kolin huipun lähellä oleva linkkimasto, joka on lievä maisemavaurio. Kuvan resoluution vuoksi masto erottuu heikosti.



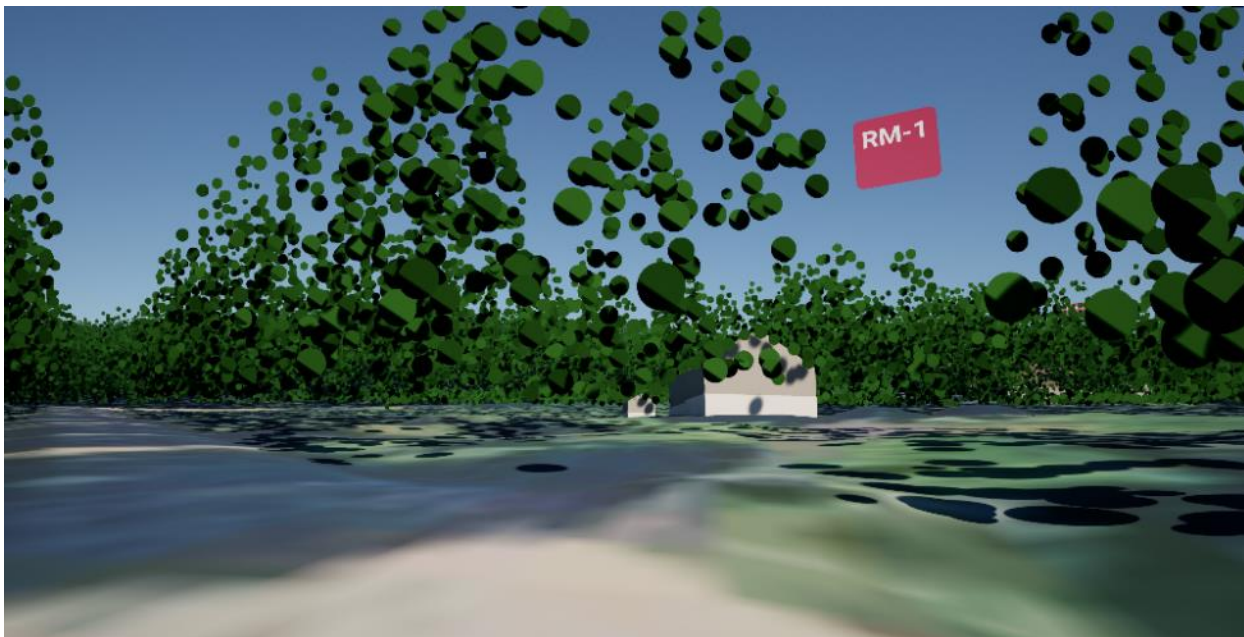
Kuva 35. Näkymä Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä. Mallinnettu metsä.



Kuva 36. Näkymä Ylä-Kolintien alusta Jeron risteyksestä lähdetäessä kohti suunnittelualueetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 37. Näkymä Ylä-Kolintien alusta Jeron risteyksestä lähdetäessä kohti suunnittelualueetta. Mallinnettu metsä.



Kuva 38. Näkymä Ylä-Kolintieltä kohti suunnittelualueutta. Pistepilviaineisto. Etualalla kiinteistön 422-411-6-115 rakennuksia.



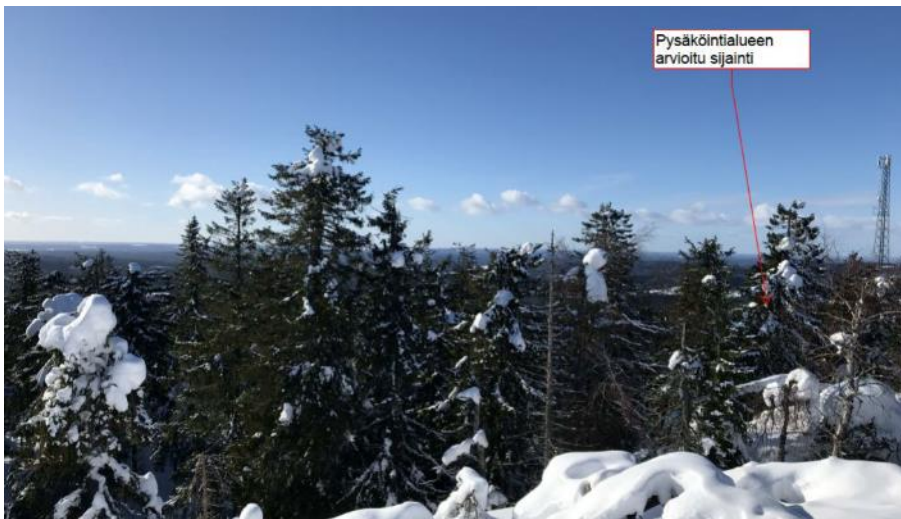
Kuva 39. Näkymä Ylä-Kolintieltä kohti suunnittelualueutta. Mallinnettu metsä. Etualalla kiinteistön 422-411-6-115 rakennuksia.

Maisemakuva muuttuu jonkin verran. Rakentaminen edellyttää tontilla olevan puuston kaatamista, millä on vaikutuksia lähimaisemaan. Tulevan matkailurakentamisen alueelta on purettu omakotitalo muine rakennuksineen, joten tontti ei ole aiemminkaan ollut metsäistä.

On todennäköistä, että suunnittelualueen rakentaminen ei puuston ja muun kasvillisuuden vuoksi näy Kolin tärkeimmille huipuille Ukko-Kolille, Akka-Kolille tai Ipatille lainkaan. Mäkrä sijoittuu Ukko- ja Akka-Kolin huippujen toiselle puolelle, joten sieltä katsoen suunnittelualue ei voi näkyä lainkaan. Kauempaa lännestä

Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä katsottuna rakentaminen voi jossain määrin erottua kasvillisuuden seasta, mutta rakentaminen ei nouse lähellekään Kolin huippujen muodostaman harjanteen yläpuolelle. Lopulliset vaikutukset riippuvat metsän todellisesta peittävydestä (jota pistepilviaineisto ei täysin vastaa), julkisivujen väreistä sekä alueen valaistuksesta hämärän ja pimeän aikaan. Näiltä osin vaikutuksia voidaan ajatella myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021) kohdistuvina. Rakentaminen ei muodosta siluettia edes lähempää Ylä-Kolintieltä katsottuna, josta suunnittelualue näkyy maastonmuotojen vuoksi hieman alaviistosta.

Suunnittelualueen pohjoisosan pysäköintialueen suunnittelun yhteydessä on laadittu myös arvio sen hankkeen maisemavaikutuksista. Pysäköintialueelle tulee jonkin verran valaisimia, mutta ei mitään korkeampia elementtejä kuten rakennuksia tai muita rakenteita. Sen vuoksi pysäköintialueen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi. Tässä on esitetty maisemavaikutusraportin valo- ja mallinnuskuvia.



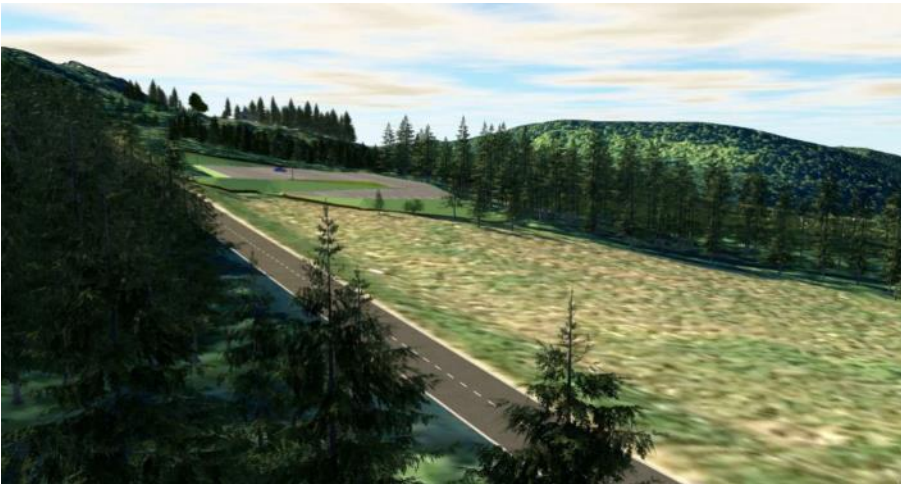
Kuva 40. Ukko-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue näkyy hyvin vähän tai ei ollenkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 41. Akka-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue näkyy hyvin vähän tai ei ollenkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 42. Paha-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue ei näy lainkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 43. 3D-mallin kuvankaappaus Vaaralan risteyksestä puuston latvojen korkeudelta. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 44. 3D-mallin kuvankaappaus Kolin huippujen suunnalta puuston latvojen korkeudelta. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)

Asemakaavan vaikutukset maisemaan jäänevät vähäisiksi, ja Kolin huippujen itä- eli järven puolta ajatellen maisemallisia vaikutuksia ei ole.

Olemassa oleva linkkimasto Ukko-Kolin ja luontokeskuksen läheisyydessä muodostaa nykyisellään maisemaurion, tosin rakenteen ”siroudesta” johtuen verrattain lievän. Asemakaavan toteutumisen jälkeenkin mastolla voi olla merkittävämpi rooli maisemassa kuin uudisrakennuksella.

Maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään seuraavilla kaava- ja yleismääräyksillä:

Rakennuksen korkeus on rajattu merkinnällä ’11,0 m’: ”Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta”. Rakennus voi siis käytännössä olla teoreettisella hotellimitoituksella enintään 2 kerrosta korkea (asuinrakennusmitoituksella 3 kerrosta), vaikka rakennus jatkuisi länteen alarinteeseen. Määräyksellä tavoitellaan aiemmin sivun 32 kuvassa esitettyä tilannetta.

Yleismääräykset:

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ”Kolin maisemat”, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
 - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta materiaalia. Lasipintojen on oltava heijastamatonta lasia.
 - Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.
 - Alueen puusto tulee säilyttää niiltä osin, kun sen poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.
 - Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
 - Valosaasteen ehkäisemiseksi ulkovalaisimia ei saa suunnata yläviistoon eikä suoraan ylöspäin. Puiden valaisu ei ole sallittua.
5. Pysäköintialueet ja rakenteellinen pysäköinti tulee rajata esim. umpinaisella kaiteella tai maavallilla siten, että pysäköidyn auton ajovalojen häikäisy länteen avautuvaan maisemaan estyy. Esteen korkeus vähintään 1,0 metriä ao. autopaikan maan- tai lattian pinnasta.
6. Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. leikki- ja oleskelualueina.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinnanmuodostukseen tai maaperään. Yleismääräyksen mukaan ”rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta”. Rakentaminen aiheuttaa aina jonkin verran maankaivua, ja tällä alueella myös kallion louhinta voi tulla kyseeseen.

Koli-Ahmovaaran osayleiskaavaa 2040+:aa varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä. Vaikutukset kasvillisuuteen keskittyvät rakentamisaikaan, kun alueen puustoa kaadetaan ja pintamaata poistetaan. Suunnittelualueelle rakennetaan matkailupalveluita ja pysäköintialue, jotka molemmat vaativat tilaa, muuttavat pysyvästi kasvillisuutta ja vähentävät myös kasvillisuudelle sopivaa maa-alaa. Rakentamisen jälkeen alueelle istutetaan tai muuten kasvaa uutta kasvillisuutta, johon ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan vaikutukset luonnonoloihin ja kasvillisuuteen ovat kielteiset, mutta melko vähäiset. Suunnittelualueen eteläpäässä, entisessä pihapiirissä on todettu haitallisia ja muita vieraslajeja, joiden poistaminen alueen rakentamisen yhteydessä on mahdollista.

Kolin kansallispuiston Natura-alue

Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arvioinnin (Aallokas, 2021) mukaan pysäköintialueen rakentamisella suunnittelualueen pohjoispäähän ei ole vaikutusta Natura-alueen luontotyyppeihin välissä olevan asfalttitiien vuoksi. Arvioinnissa on esitetty, että pysäköintialue sopisi paremmin etelämmäs entiseen piha-alueeseen. Tästä voidaan päätellä, että myöskään suunnittelualueen eteläosan rakentamisella ei ole vaikutusta Natura-alueen luontotyyppeihin. Arvioinnin yhteenvedossa on lisäksi todettu: ”Yläkolintie 25:n parkkialueella ja pysäköintialueille (P1-P3 ja rinneparkki) suunnitelluilla toimenpiteillä ei perustellusti ole vaikutuksia Kolin Natura-alueeseen eikä sen suojeluperusteisiin.”

Asemayleiskaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia muille luonnonsuojelualueille eikä metsälain 10 § mukaisille alueille etäisyyden vuoksi.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä suoria vaikutuksia pienilmastoon. Vaikutukset ovat osittain välillisiä. Matkailupalvelurakentamisen lisääntyessä liikenne ja sitä kautta liikenteen päästöt lisääntyvät jonkin verran. Asemakaava ei vaikuta merkittävästi tuulisuuteen.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole pohjavesialueita, eikä asemakaavalla ole kiinteistölle suunnitellun pysäköintialueen yhteydessä tehtävien selvityksien perusteella merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin.

Tihkuvesipinta

Suunnittelualueella on pysäköintialueen rakennusluvan myöntämisen jälkeen todettu sijaitsevan tihkuvesipintaa. Ennen pysäköintihankkeen etenemistä on tämän vuoksi jätetty alkuvuonna 2024 Aluehallintovirastolle vesilain mukainen poikkeamislupahakemus. Hakemuksen yhteydessä selvitettiin kattavasti alueen tihkuvesipintaan liittyviä asioita, kuten lähteikköjä sekä pohjavesimallinnusta. Tämä hakemus sekä hakemuksen liitteaineisto on liitetty kaava-aineistoon. Ote pohjavesimallinnuksen yhteenvedosta (Sweco Finland Oy, 2023):

”Alueen tihkupintoja voidaan pitää pohjavesivaikutteisina. Pohjoisempaan purovarsilehtoon tuleva pohjavesi on pääosin peräisin Ylä-Kolin rinteiltä. Pohjaveden sieppausalue ei kuitenkaan ole merkittävästi suuri, johon vaikuttanee alueen topografia sekä maastonmuodot. Eteläisempi ja pienempi tihkupinta sijaitsee tasaisemmalla alueella, jonne pohjavesi virtaa laajemmalti ympäröiviltä alueilta. Tihkupinnan voidaan kuitenkin kokonsa ja saapuvan pohjaveden määrän perusteella olevan kapasiteetillaan huomattavasti pienempi, kuin pohjoisen purovarsilehdon. Pienempi tihkupinta linkittyy myös olennaisesti osin laajempaan puro- ja ojaverkostoon.”

Itä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) myönsi poikkeamisluvan 22.4.2024. Poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Pielisen vesistö sijaitsee idässä Kolin vaarajakson toisella puolella, joten se on eri valuma-alue. Rakentamisen aikainen toiminta voi vaikuttaa valumavesien laatuun mm. kiintoainesten määrän osalta. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole lähteitä, joille toiminnasta aiheutuisi riskiä. Läheisin lähde sijaitsee yli 600 metrin päässä pohjoisessa ja yli kilometrin päässä pohjoisessa ja etelässä, kaikki eri valuma-alueella kuin suunnittelualue.

Alueen pohjoisosaan suunnitellun pysäköintialueen asemapiirustuksen mukaan asfaltoidun alueen hulevedet johdetaan asfalttikenttää reunustaviin avo-ojiin. Avo-ojien vedet laskevat pysäköinti- ja suunnittelualueen luoteiskulmaan, jossa ne liittyvät olemassa olevaan länteen laskevaan ojaan. Suunnittelualueen eteläosan piha-alueiden osalta voidaan mahdollisesti hyödyntää näitä samoja avo-ojia.

Hulevesiin kohdistuvia vaikutuksia on pyritty lieventämään seuraavilla yleismääräyksillä:

14. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaali- ja valinnoilla.

15. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivyyttää tontilla siten, että rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynerottimien kautta. Määräys koskee myös rakentamisaikaisesta huleveden hallintaa.
16. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen.

5.3.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa päästöjä (rakentaminen, raskas liikenne). Lisäksi alueelta kaadetaan puustoa, poistetaan jossain määrin maa-aineksia ja mahdollisesti louhitaan kalliota. Toiminnan aikana päästöjä muodostuu matkailijoiden aiheuttamasta ja huoltoliikenteestä, millä on kielteisiä vaikutuksia.

Asemakaava tiivistää jossain määrin nykyistä yhdyskuntarakennetta ja täydentää maakuntakaavassa osoitettuja Kolin kehittämisen kohdealuetta sekä matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealuetta. Koska suunnittelualue sijoittuu Kolin kylän ja Ukko-Kolin väliin, on alue saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Kestävän liikkumisen toimintaedellytykset paranevat aikanaan myös kevyen liikenteen väylän myötä. Näiltä osin vaikutusten arvioidaan olevan myönteisiä.

Ilmastovaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäiset alueen pienen koon vuoksi ja koska alue liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Vaikutukset talouteen

Asemakaava täydentää osaltaan Kolin seudun matkailupalvelutarjontaa ja kehittää alueen elinkeinoelämää. Rakentamisvaiheella ja toiminnan käynnistyttyä hankkeella on työllistävää vaikutusta. Lieksan kaupunki saa tuloja alueen myynnistä tai vuokraamisesta tulevalle toimijalle. Suunnittelualue sijaitsee maantien, ts. yleisen tien varressa, joten kaupungille ei muodostu ainakaan merkittäviä kuluja alueen toteuttamisesta. Asemakaava ei lisää paineita kaupungin palveluiden järjestämiselle.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään arvioidaan myönteisiksi ja Kolin seudulle erittäin merkittäviksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla. Ympäristöministeriön Kaavamerkinnot -oppaasta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ovat:

- RM-1: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.
- SL-1: Luonnonsuojelualue. Kolin kansallispuisto.
- '11,0 m' Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta.
- 'et' Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita ja rakenteita varten varattu alueen osa.
- 'lp' Ohjeellinen pysäköimispaikka yleistä pysäköintiä varten.

- 'j' (harmaalla) Johtoa varten varattu alueen osa. Olemassa oleva, tarvittaessa siirrettävä vesihuoltolinja / -linjat. Siirto täytyy tehdä tontin / korttelialueen sisällä. Siirrosta on sovittava Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen kanssa.
- 'ma-1' Maisemallisesti arvokas alue. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kolin maisemat (VAMA 2021).

Yleismääräykset:

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
 - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta materiaalia. Lasipintojen on oltava heijastamatonta lasia.
 - Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täyttöiltä ja korkeilta sokkeleilta.
 - Alueen puusto tulee säilyttää niiltä osin, kun sen poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.
 - Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
 - Valosaasteen ehkäisemiseksi ulkovalaisimia ei saa suunnata ylviistoon eikä suoraan ylöspäin. Puiden valaisu ei ole sallittua.
2. Kaava-alueella tulee suosia keskitettyjä pysäköintiratkaisuja.
3. Pysäköintilaitoksia voi rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 25 % rakennusoikeudesta.
4. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pysäköintitiloja.
5. Pysäköintialueet ja rakenteellinen pysäköinti tulee rajata esim. umpinaisella kaiteella tai maavallilla siten, että pysäköidyn auton ajovalojen häikäisy länteen avautuvaan maisemaan estyy. Esteen korkeus vähintään 1,0 metriä ao. autopaikan maan- tai lattian pinnasta.
6. Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. leikki- ja oleskelualueina.
7. Rakentamisessa tulee huomioida Ylä-Kolintien liikenteen mahdollinen meluvaikutus.
8. Rakennuksissa suositellaan hyödynnettävään uusiutuvaa energiaa tukevia ratkaisuja. Näiden toteutustavassa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota maisema-arvojen vaalimiseen.
9. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin sisäisiin kevyen liikenteen väyliin sekä niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin ja jatkoyhteyksiin.

PYSÄKÖINTIPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

10. Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
 - Majoitustilat 1 ap / huoneisto
 - Kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 4 istumapaikkaa
 - Yritys-, liike- ja lähipalvelutilat 1 ap / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asiakaspaikka
 - Toimistotilat 1 ap / 50 k-m²
 - Työntekijät 1 ap / 2 työntekijää
11. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Liike- ja toimistotilat: 1 ppp / 100 k-m².
 - Majoitustilat: 1 ppp / 70 k-m².
12. Edellä mainittuja autopaikkamääräyksiä (ap) ja polkupyöräpysäköintiä (ppp) koskevia määräyksiä saa sovittaa olemassa olevan tai muuttuvan matkailijarakenteen / alueen käyttäjien mukaisesti mm.

autottomien matkailijoiden suhteen (esim. ulkomaiset matkailijat, joukko- tai kevyen liikenteen keinoin saapuvat). Auto- ja polkupyöräpaikkojen tarpeesta on esitettävä lupa- tai muutosvaiheessa laskelmat.

13. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja (esim. porrastilat, IV-konehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

14. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaali- valinnoilla.
15. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivyttaa tontilla siten, että rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynerottimien kautta. Määräys koskee myös rakentamisaikaisesta huleveden hallintaa.
16. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.5 Nimistö

Kaava-alueen ainoa nimistöä on olemassa oleva tien nimi, Ylä-Kolintie.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset. Yleismääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Pysäköintialueen toteuttaminen on mahdollista jo aikaisemmin rakennusluvalla, jos tihkuvesipinnan lupakäsittely ratkeaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

Kaavan laatija

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti, YKS-492
Sweco Finland Oy
Tampere

Projektipäällikkö

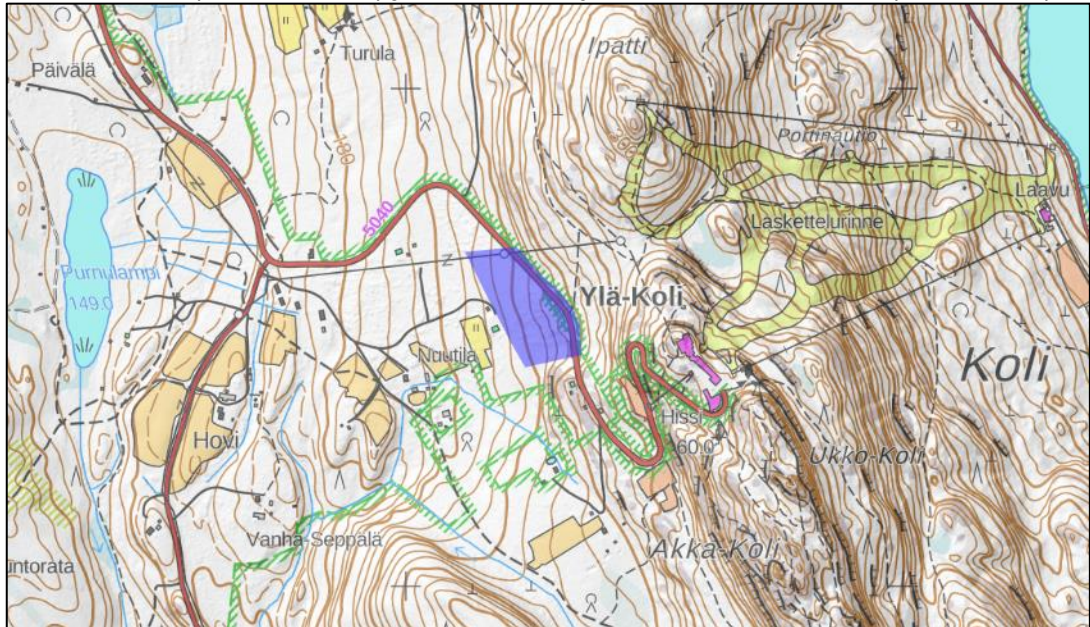
Filemon Wolfram
MSc (Urban Design), YKS-731
Sweco Finland Oy
Helsinki

YLÄ-KOLINTIE 25

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS), 29.10.2020, päivitetty 11.3.2024

Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) tilaa Kuusenjuuri r:n:o 17–21, osaa Kolin kansallispuistosta (422–891–1–2) ja osaa Kolin kylä – Yläkoli maantiestä (Ylä-Kolintie).



Kaavahankkeen likimääräinen raja- ja rajaus Kolin alueen kartalla. (Taustakartta: MML Maastokartta, 2/2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Suunnittelutehtävä

Voimassa olevassa vuoden 2012 yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti. Alueelle on laadinnassa ko. yleiskaavan muutos, jossa tutkitaan paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen. Nyt laadittavan asemakaavan laatimistarve on tullut esille em. yleiskaavaprosessissa. Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat sekä em. yleiskaavan, että tämän asemakaavan prosessin aikana. Asemakaava tulee peilaamaan ja tarkentamaan suoraan yleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä ja rakentamista. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

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

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Kolin kehittämisen kohdealue (ko), valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv). Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi seuraavia aluevarauksia tai merkintöjä: arvokas kallioalue (ge-2), Natura 2000-aluetta (nat), maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/km; Kaarnan huvila) sekä matkailupalvelujen alue (kohdemerkintä RM; Kolin huippu).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Vaihekaavassa on käsitelty turvetuotantoa, arvokkaita suoalueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä tai aluevarauksia. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään sekä Luontokeskus Ukko vaaran huipulla.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessa 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laatimisen. Vaihekaavakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi vihreän siirtymän edistämisen ja energianhuollon omavaraisuuden kasvattamiseksi. Vaihekaavakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 24.5.–30.6.2023. OAS on hyväksytty 23.10.2023, ja siinä kaavan teemoiksi on valittu energia ja maisema eli sähkösiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuuli- ja aurinkovoimat) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset.

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-Ahmoaara osayleiskaava ja erityisesti Kolin alueen strateginen yleiskaava 2040+ pohjautuvat tavoitteiltaan em. Kolin matkailuvision 2050 asiakirjaan.

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

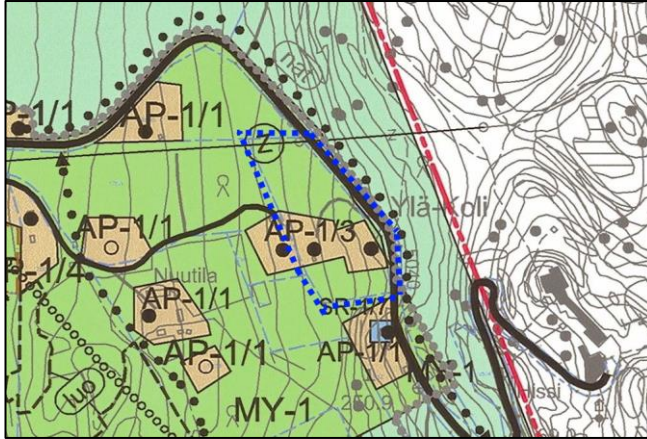
Strateginen yleiskaava on laadittu Koli–Ahmoaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050-selvityksen matkailusolmujen alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonilahti). Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan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

Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+

Lieksan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 31.1.2022 § 8 hyväksynyt Koli-Ahmoaara 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. Kaavassa ei ole aluevarauksia suunnittelualueelle. Suunnittelualueen itäreunassa on merkintä kevyen liikenteen yhteystarpeelle.

Kolin keskusta-alueen osayleiskaava (2012)

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 10.9.2012 § 70 hyväksymä Kolin keskusta-alueen osayleiskaava. Kaava kuulutettiin voimaan 22.5.2015. Alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi M-1 ja pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi AP-1. Suunnittelualueella on kaavassa kaksi rakennuspaikkaa, joiden kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m².



Kaavahankkeen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sopimukset ja päätökset

Kaupunki on hankkinut omistukseensa Koliilla Ylä-Kolintien varrella olevan kiinteistön vuonna 2019 tarkoituksenaan kehittää kohdetta matkailurakentamiseen sekä pysäköintiin osana Ylä-Kolin pysäköintiratkaisujen kokonaisuutta. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, on esitetty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 23.4.–22.5.2020. Yleiskaavan muutoksen perusteella tulee alueelle laatia myös asemakaava. Kaava saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaista maankäyttösovimusta, 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.

Kolin keskusta-alueen yleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2010 sekä Kolin pysäköintisuunnitelman Natura-arvion tarveharkinta. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakennettua pihapiiriä ja istutuskoivikko muokatulla metsämaalla ja entisellä pelolla. Alueelle on myös laadittu arkeologinen inventointi Koli-Ahmovaara osayleiskaavatyön yhteydessä kesällä 2020. Kaavan selvitystarpeet ja vaikutusten arviointi kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Nämä selvitetään Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutoksen yhteydessä.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

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

Kaupungin asianosaiset tahot: Lieksan Kiinteistöt Oy, kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavan valmistelu

Kaikissa nähtävilläpitovaiheissa 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>.

Yhteystiedot

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

Lisätietoja

Lieksan kaupunki:
Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 714
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi
Sweco Finland Oy:
Projektipäällikkö Filemon Wolfram
Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo: OAS	elokuu 2022
Kaavaluonnosvaihe	kevät 2024
Kaavaehdotusvaihe	syksy 2024
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2024

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 riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELU (luonnos)	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkistetaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
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 osayleiskaavat 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 Kolin keskusta-alueen asemakaavan muutoksesta, Kolin 15. kaupunginosan asemakaavan laajennus (Ylä-Kolintie 25), kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 25.3.2024 § 102 päätöksen mukaisesti. Luonnos oli nähtävillä ajalla 28.3.-29.4.2024.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, Juuan kunta, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kuntatekniikkaliikelaitos, Vesihuoltoliikelaitos, Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Lieksan Kiinteistöt Oy.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Lieksan kaupungin Vesihuoltoliikelaitos, PKS Sähkönsiirto Oy, Juuan kunta, Lieksan Kehitys Oy LieKe

Lisäksi saatiin kolme mielipidettä.

Argumentit lyhennetyistä lausunnoista sekä vastineet näihin

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto</p> <p>[...]</p> <p><i>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että maakuntakaavan keskeisimmät kaavamerkinnot alueella ovat Ukko-Kolin matkailupalveluiden alue ja sekä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Maakuntaliitto esittää huomioimaan erityisesti näiden molempien merkintöjen suunnittelumääräykset sekä suosittaa myös tehtäväksi näkyvyysanalyysit ja/tai maisemasovitteet maisemavaikutusten havainnollistamiseksi.</i></p> <p><i>Matkailupalvelujen alueen suunnittelumääräys (rm):</i></p>	<p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen tonttiluonnos -selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti veto-voimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.</i></p> <p><i>Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv)</i> <i>Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.</i></p> <p><i>Lisäksi maakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavalla mahdollistettaisiin noin 9 000 k-m² matkailua palvelevien rakennuksien alueita sekä parkkipaikkoja. Kaavatyössä ei käy ilmi, kuinka paljon parkkialue palvelee kaavalla mahdollistettavan matkailupalvelujen käyttäjiä (hotelli) ja kuinka paljon muita alueella kävijöitä (Ylä-Kolin matkailu). Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että kaavalla mahdollistetaan kevyen liikenteen väylä Jerontien risteyksestä Ylä-Kolille, mutta kaavakartalla ratkaisua ei näy. Maakuntaliitto toivoo täydennettävien tietoja asemakaavaan.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kevyen liikenteen väylän mahdollistamiseksi on asemakaavassa osoitettu Ylä-Kolintielle LT-alue (maantien aluetta) tarpeeksi leveällä alueella. Asemakaavassa ei tarvitse tämän tarkemmin osoittaa kevyen liikenteen väylää, vaan se saadaan toteuttaa LT-alueen sisälle tarkempien suunnitelmien perusteella.</p> <p>Kaavaluonnoksessa osoitettu yleisen pysäköintialue palvelisi alueen matkailijoita, ja suunnittelualueen matkailupalvelujen käyttäjille rakennettaisiin erikseen kaavan mitoituksen mukaiset pysäköintipaikat. Ei toimenpiteitä</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus [...]</p> <p>[Maisema] <i>Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus käsittää kaakosta Herajoelta Kolin vaarajakson aina Rintasenvaaran pohjoisrinteelle asti. Kolin maiseman keskeisin arvo ovat jyrkkäpiirteiset, korkeat vaarajonot, suuret korkeuserot ja laajat suurjärvinäkymät. Maisema-arvojen perustana ovat luonnonelementit. Kolin vaara on koko maisema-alueen ydin, parhaiten erottuva, korkea ja jyrkkä vaara Pielisen ja Kolin kylän välissä. Kolin maisema-arvon säilymisen kannalta herkimpiä ja haavoittuvimpia kohtia ovat vaaran ylärinteet ja lakialueet sekä Pielisen että mantereen puolelta tarkasteltuna.</i></p> <p><i>Edellisen lisäksi on syytä todeta, että Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Kansallismaisemilla ei ole suoria oikeusvaikutuksia esimerkiksi kaavoitukseen, mutta niillä on</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>vahva symboliarvo ja yleisesti tunnustettu merkitys kansallisessa kulttuurissa, historiassa ja luontokuvassa. Kolin asema yhtenä tunnustetuista Suomen kansallismaisemista korostaa sen maisemallista merkittävyyttä.</i></p> <p><i>Maisemaa koskevat selvitykset ja vaikutusarviot eivät ole riittäviä. Ne eivät huomioi hankekokoaisuutta ja ovat liian yleispiirteisiä suunnittelukohde, kaavoituksen tarkkuustaso ja maisemalueen herkkyyden huomioiden. Riittävä maisemavaikutusten arviointi ei edes ole mahdollista, jos asemakaavan sisällöllinen tarkkuus ja ohjaavuus ovat niin ylimalkaisia kuin ne kaavaluonnoksessa ovat. Tätä käsitellään lausunnossa myöhempänä.</i></p> <p><i>Näiden puutteellistenkin maisema-analyysien ja ylimalkaisesti esitetyn rakentamisen tavan ja määrän perusteella on nähtävissä, että rakentaminen tulisi selvästi näkymään kaukomaisemassa Kolin kylän ja vaaran lähestymissuunnista lännestä ja muuttaisi merkittävästi lähimaisemaa Ylä-Kolintien varressa – siis välittömästi kansallispuiston rajalla. Sekä pysäköinti että suurimittakaavainen rakentaminen ovat Kolin maisemassa vieraita elementtejä, joten vaikutus valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaluueeseen on väistämättä negatiivinen. Vaikutuksen suuruutta ei ole mahdollista arvioida kaava-aineistojen perusteella.</i></p> <p><i>Valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot pitää voida turvata näissä kaavaratkaisuissa. Maisemaan sovittamatta jätetyn pysäköinti- ja matkailurakentamisen salliminen Ylä-Kolintie 25:een tuottaisi pysyvän haitan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Kaavaluonnosten mukainen ratkaisu on nyt käytävissä olevan aineiston perusteella hyvin todennäköisesti maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n vastainen.</i></p> <p>[Yleiskaavan sisältövaatimukset] <i>Maakuntakaava ei sisällä täsmällistä sijaintiohjausta, mikä tarkoittaa, että yleiskaavassa on maakuntakaavan ohjaus sovitettava suunnittelualueen ominaisuuksiin ja olosuhteisiin ja suhteutettava muihin yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §). On täysin selvää, että kaavaluonnoksissa esitetty matkailurakentamisen sijaintipaikka edellyttää tarkkaa harkintaa ja</i></p>	<p>Ylä-Kolintien varsi on jo kaavoitettu pääosin RM-alueeksi lainvoimaisessa Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa. Nyt kaavoitettava kiinteistö jäi tuolloin pois kaavarajauksessa, mutta tämän ottaminen mukaan RM-alueeseen täydentää luontevasti jo tehtyä ylemmän tason suunnittelua, jossa asia on ratkaistu lähialueella.</p> <p>Alueelle on aikaisemman kaavoituksen yhteydessä laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisesti myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen tonttiluonnos -selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin. Tämän suunnittelutyön yhteydessä on myös päädytty ratkaisuun, jossa kaavaehdotuksessa osoitetaan 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa.</p> <p>Matkailurakentamisen sijoittamista alueelle on arvioitu maakuntakaavan lisäksi esimerkiksi Kolin vaikutusalueen strategisessa yleiskaavassa 2040+, jossa alue on osoitettu RM-alueeksi, Kolin iso kuva 2050-visiossa, sekä Kolin matkailuvisiossa, jossa alue on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>huolellista selvittämistä, että voidaan arvioida edes sitä, täyttääkö valittu sijaintipaikka maakuntakaavan suunnittelumääräyksen asettamat tavoitteet.</i></p> <p><i>Muista yleiskaavan sisältövaatimuksista tässä hankkeessa korostuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.</i></p> <p><i>Yleiskaavaluonnoksen mukainen sijaintipaikka on maisemallisesti, liikenteellisesti ja rakennusteknisesti haastava. Se ei mainittavasti hyödynnä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, koska se sijoittuu irralleen Kolin kylärakenteesta, kunnallistekniikasta ja palveluista. Sijaintia voi perustella kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamisella, mutta vastaavat positiiviset vaikutukset matkailuelinkeinoon ovat saavutettavissa useissa muissakin sijainneissa Kolin alueella, vaarantamatta muiden yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.</i></p> <p><i>Liikenteen osalta pysäköintipaikan toteuttamiselle vastataan todelliseen pysäköintitarpeeseen Kolin vaaran huipun tuntumassa. Esitetty henkilöautopysäköinnin lisääminen Ylä-Kolintien varteen ei kuitenkaan ole pitkän päälle kestävä ratkaisu, kun samalla tavoitellaan edelleen merkittävää matkailun lisäämistä alueella. Kolin vaaralle ja sen lähialueille ei ole mahdollista toteuttaa riittävää pysäköintipaikkamäärää henkilöautoon perustuvalle matkailijoiden liikkumiselle. Kestävä ratkaisu edellyttää kilpailukykyisen joukkoliikennepalvelun järjestämistä Kolin alueella, riippumatta siitä, miten Kolin matkailualueelle saapuminen on järjestetty.</i></p> <p><i>Matkailupalveluiden sijoittaminen Ylä-Kolintien varteen yleiskaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla ja esitetystä laajuudesta on sekä maakuntakaavan ohjausvaikutuksen että muiden yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta kyseenalainen ratkaisu.</i></p> <p>[Asemakaavan ohjaus] <i>Matkailupalveluiden ja majoituksen kehittämistavoite on alueen kokonaisuus huomioiden</i></p>	<p>Rakennuspaikkaan liittyvät haasteet ovat suunnittelijoiden tiedossa, ja niiden yhteensovittamiseen on panostettu jo varhaisessa vaiheessa. Rakennuspaikalla on jo nykyään kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, sähköliitännät ja tieyhteys, joten rakennuspaikka ei sijaitse irrallaan kunnallistekniikasta. Myös matkailun palvelurakenteen suhteen sijainti Ukko-Kolin sekä Kolin kyläkeskuksen välillä, kävely- tai pyöräilyetäisyydellä molemmista, on suotuisa.</p> <p>Lieksan kaupungin matkailuvision ja strategioissa on linjattu, että Kolin matkailun kehittämisen painopiste on ns. hevosenkämäinen alue Ukko-Koliilta Kolin kylälle ja sieltä Purnulahteen. Kaupunki on systemaattisesti laatinut kaavoitusta kyseisen periaatteen mukaisesti, ja tämäkin kaava sitä vahvistaa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kestävämpi matkailu Kolilla vaatisi tosiaan panostamista muuhun kuin henkilöautoliikenteeseen. Tämän kaavatyon yhteydessä ei kuitenkaan pystytä vaikuttamaan Ukko-Kolin saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, vaan tämä tulee ratkaista joukkoliikenteen suunnittelun yhteydessä. Matkailupalveluiden sijoittaminen kaavatyon mukaisesti Kolin kyläkeskuksen sekä Ukko-Kolin väliin parantaa kuitenkin alueen sisäistä palvelusaavutettavuutta jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>hyvä, kannatettava ja edistettävä. Samoin ovat myös kehittämismääräyksessä esitetyt preferenssit sille, miten tätä tavoitetta käytännössä edistetään maiseman ja kulttuurihistorian ominaispiirteiden huomioiminen, aluerakenteen täydentäminen, tehokkaamman matkailurakentamisen ohjaaminen keskuksiin sekä pienimittakaavaisempi rakentaminen taajamien ulkopuolella. Käsillä oleva asemakaavahanke on rakentamisen määrän kannalta tarkasteltuna kehittämismääräyksen tarkoittamalla tavalla keskushakuinen hanke. Sijaintipaikan puolesta taas on kyse taajaman ulkopuolisesta alueesta, jolla olisi edellytettävä pienimittakaavaisuutta ja sopeutumista maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.</i></p> <p><i>Käytännössä yleispiirteisempien kaavojen asemakaavaohjaus toteutuu uuden yleiskaavan laatimisen kautta maakuntakaavan ohjausvaikutus huomioiden. Maakuntakaavan merkitys korostuu siten tässä yleiskaavatilanteessa. Tätä on käsitelty lausunnossa edellä.</i></p> <p>[Liikenteen järjestäminen] <i>Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu lisäisi yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja noin 150 kappaleella. Rakentamishankkeeseen varattavien autopaikkojen määrää ei ole esitetty, mutta esitettyyn rakentamisen määrään suhteutettuna puhutaan selvästi yli 200 autopaikasta. Tätä käsitellään lausunnossa myöhempanä. Yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat todennäköisesti helpottavat jonkin verran Ylä-Kolin pysäköintiongelmia. Toisaalta 9000 k-m² laajuinen uudisrakentaminen lisää henkilöautojen liikennesuoritetta Ylä-Kolintiellä, ensinnäkin siksi, että kohteeseen on ylipäätään päästävä ja toisekseen siksi, että kohteesta on päästävä palveluihin ja Kolin muihin matkailukohteisiin.</i></p> <p><i>Suhteutettuna Ylä-Kolintien haastavaan geometriaan ja rajalliseen välityskykyyn näin massiivinen matkailurakentaminen tuottaa alueelle lisää liikenteellisiä ongelmia. Kaavaselostuksen arvio siitä, että vaikutukset liikenteeseen olisivat vähäiset, ei ole uskottava eikä sen tuoksi ole esitetty esimerkiksi arviota kaavaluonnoksen toteuttamisen tuottamasta liikennesuorituksen lisäyksestä ja tien välityskyvystä.</i></p>	<p>rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisemmin myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Lieksan kaupungin matkailuvissiossa ja strategioissa on linjattu, että Kolin matkailun kehittämisen painopiste on ns. hevosenkenkämainen alue Ukko-Koliilta Kolin kylälle ja sieltä Purnulahteen. Kaupunki on systemaattisesti laatinut kaavoitusta kyseisen periaatteen mukaisesti, ja tämäkin kaava sitä vahvistaa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ylä-Kolintien liikenneongelmat ovat olleet suunnittelijoiden tiedossa, ja ne perustuvat lähinnä liikenneturvallisuuteen sekä pysäköintipaikkojen puutteeseen. Näihin molempiin on tulossa merkittävä parannus uuden kevyen liikenteen väylän sekä suunnittelualueelle rakennettavan pysäköintialueen myötä. Majoituspalveluiden sijoittaminen kävely/pyöräilymatkan päähän Kolin kyläkeskuksen palveluista tukee myös muita liikkumismuotoja kuin henkilöautoilua.</p> <p>Ylä-Kolintien nykyiset liikenneongelmat johtuvat pitkälti sesonkiaikaan tapahtuvasta, matkailijoiden henkilöautoliikenteestä rinteiden huipulle sekä pysäköintitarpeesta tämän lähellä. Pysäköintikapasiteetin kasvattaminen sekä majoituspalveluiden lisääminen kävelymatkan päähän Kolin huipulta vähentää edestakaisen liikennesuorituksen tarvetta Kolin kylältä Kolin huipulle. Vaikka liikennemäärät tulevat siis muutenkin kasvamaan Ylä-Kolintiellä, on tällä kaavalla myönteinen vaikutus Ylä-Kolintiehen kokonaisuutena. Kaavaselostuksen liikennevaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheen kaavaselostukseen.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Matkailutoiminta on sesonkiluonteista, mikä olisi huomioitava liikenteeseen liittyvissä selvityksissä ja vaikutusarvioissa.</i></p> <p>[Luonnonympäristö] <i>Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen korkealle Kolin vaaran länsirinteelle aivan kansallispuiston rajalle on todennäköisesti vastoin vaatimusta vaalia luonnonympäristöä ja kieltä hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54.2 §). Sijaintipaikan erityinen arvo on valtakunnallisesti merkittävä maisema ja luonto. Esitetty laaja rakentaminen Kolin vaaran rinnealueelle on erittäin vaikeaa sopeuttaa arvokkaaseen maisemaan. Kolin maisema on perustaltaan luonnonmaisema, jossa rakennetut elementit ovat vieraita häiriötekijöitä. Lähtökohdiana pitää olla rakentamisen sopeuttaminen maisemaan. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää koko RM-1-korttelialueen voimaperäistä rakentamista 9000 k-m2 rakennusoikeuden ja satojen autopaikkojen toteuttamiseksi. Korttelialueelle ei tule jäämään kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa luonnollista maanpintaa eikä luonnollista kasvustoa, puustosta puhumattakaan. Tässä sijainnissa luonnonympäristön vaaliminen ja säilyttäminen on samalla maiseman vaalimista ja säilyttämistä.</i></p> <p>[Elinympäristö] <i>Kaava aiheuttaisi Kolin maisema-alueeseen sen keskeiseen osaan Kolin vaaran rinteessä elinympäristöön perustelemattoman, merkityksellisen ja vältettävissä olevan heikennyksen (MRL 54.3 §). Heikennys olisi vältettävissä sijoittamalla laajamittainen matkailurakentaminen alempiin maastonkohtiin, jolloin maiseman arvojen huomioiminen on jo lähtökohdiltaan ratkaisevasti helpompaa. Kaavan tarkoitus, joka on Kolin alueen matkailun edistäminen ja maanomistajien maaomaisuuden hyötykäyttö, on toteutettavissa myös maisemaa ja luonnonympäristöä kunnioittavalla kaavaratkaisulla, mitä asemakaavaluonnos ei tällaisena ole. Todellisia vaihtoehtoja ovat rakentamisen määrän olennainen vähentäminen Ylä-Kolintie 25:ssä tai matkailurakentamishankkeen toteuttaminen vähemmän herkässä ja haastavassa sijainnissa.</i></p> <p>[Rakentamisen ohjaus]</p>	<p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisemmin myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen tonttiluonnos -selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liitteaineistoihin. Tämän suunnittelutyön yhteydessä on myös päädytty ratkaisuun, jossa kaavaehdotuksessa osoitetaan 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa. Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös matkailupalvelun mitoituksen mukainen pysäköintipaikkojen määrä vähentyi, jolloin asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan vähenevät.</p> <p>Kaavatyössä esitettyyn sijaintiin liittyy omat haasteensa, mutta tähän kompromissiratkaisuun on päädytty lukuisten aiemmin mainittujen selvitysten kautta. Matkailupalveluiden sijoittaminen Kolin kyläkeskuksen sekä Ukko-Kolin väliin parantaa alueen sisäistä palvelusaavutettavuutta jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä toisistaan. Mikäli matkailurakentaminen sijoittuisi ainoastaan alarinteeseen, tulisi liikennepaine Kolin huipulle kasvamaan entisestään, kun palveluiden väliset etäisyydet ohjaisivat matkailijoita autoilemaan näiden välillä. Alueella on myös aikaisemmin sijainnut pientalo, jonka jäljiltä alue on jäänyt hoitamattomaksi ja siellä kasvaa esimerkiksi haitallista vieraslajia komealupiinia. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Kaavan suunnittelualue on rakentamisen kannalta kokonaisuudessaan sekä maisemallisesti että teknisesti haastava. Kummankaan kaavaluonnoksen sisällöstä (kaavakartta ja kaavamääräykset) ei voi riittävällä tavalla päätellä, miten kaavat tullaan toteuttamaan. Tämä huomio koskee erityisesti asemakaavaluonnosta, joka ei sisällä asemakaavan vaatimalla tarkkuudella maankäytön yksityiskohtaisia ratkaisuja, jotta olisi mahdollista arvioida niiden toteuttamisen vaikutuksia.</i></p> <p><i>Kaavaluonnoksessa ja siihen liittyvässä muussa aineistossa ei ole osoitettu sitä, miten suunniteltu noin 9000 k-m² rakennusoikeus on toteutettavissa korttelialueelle. Rakennusten sijaintipaikkoja ei ole osoitettu, matkailupalveluille varatun alueen tarvitseman pysäköintipaikkojen määrää ei ole arvioitu eikä niiden sijoittamista ja toteutustapaa ole ohjattu, herkässä ympäristössä merkityksellisen puuston säilyttämismahdollisuuksia ei ole otettu huomioon.</i></p> <p><i>Luonnoksessa esitetty 11 metrin rajoitus julkisivujen korkeudelle tarkoittaa käytännössä kolmikerroksista rakentamista, jolloin rakennusoikeus varaisi teoreettisesti maapinta-alaa noin 3000 m². Tämä jättäisi rakennusalasta reilun 7000 m² piha-alueiksi ja pysäköinnin järjestämiseen. Rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttäisi karkeasti noin 250 autopaikan toteuttamista, kun vertailukohtana käyttää Kolin kylähotellin toteutunutta mitoitus (1 ap/42 k-m²). Pysäköinti vaatisi yhdessä tasossa tilaa noin 10 000 m², kun vertailukohtana on viereen suunniteltu pysäköintialue samassa rinteessä (pinta-alarave noin 40 m²/autopaikka). Kaavaluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden toteuttaminen kolmikerrokratkaisuna edellyttäisi pysäköinnin kaupunkimaista järjestämistä.</i></p> <p><i>Kaavaluonnoksen mukainen suunnitelma ei ole toteutettavissa. Rakennusoikeus on kohteeseen ylimitoitettu. Pysäköintiratkaisua ole suunniteltu edes mitoituksen osalta. Ellei rakennusoikeutta vähennetä huomattavasti, on todennäköistä, että toteutusvaiheessa rakentamisen tarvitsemat autopaidat tulitisiin kuitenkin osoittamaan, esimerkiksi poikkeamismenettelyssä, korttelialueelle suunnitellulta yleiseen pysäköintiin varatulta alueelta. Tällöin se hyöty, mikä</i></p>	<p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisesti myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on lisäksi laadittu erillinen tonttiluonnos - selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin.</p> <p>Kaavoituksella tavoitellaan sitä, että alueelle voisi sijoittua erityyppisiä toimintoja, minkä vuoksi tätä tarkempi rakentamisen ohjaus tai toteutustavan suunnittelu ei ole tarkoituksenmukaista. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelutyön yhteydessä on päädytty ratkaisuun, jossa kaavaehdotuksessa osoitetaan 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa. Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös matkailupalvelun mitoituksen mukainen pysäköintipaikkojen määrä vähentyi, jolloin asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan vähenevät.</p> <p>Mikäli kaavassa esitetty yleiseen pysäköintiin varattu alue ei toteutuisi, jäisi tämän tuoma hyöty tosiaan saavuttamatta. Koska matkailurakentamiselta on kaavassa edellytetty toteutettavaksi mitoituksen mukainen pysäköinti, ei kyseinen hanke ainakaan pääsisi lisäämään alueen nykyistä pysäköintiongelmia. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>yleisen pysäköinnin paikkojen lisäämisestä voitaisiin saada, jäisi saavuttamatta, ja koko hankkeesta aiheutuisi liikenteen kannalta ainoastaan lisärasitusta jo nyt vaikeaan Ylä-Kolintien liikenteen ja pysäköinnin tilanteeseen.</i></p> <p><i>Pysäköintialuetta koskeva asemapiirros on tarkkuustasoltaan riittävä, mutta siitä on selkeästi nähtävissä, että autopaikkamäärän maksimointi jyrkässä maastossa on johtanut lähi- ja kaukomaiseman kannalta huonoon ratkaisuun, mikä tulee ilmi erittäin jyrkinä pengerryksinä ja leikkauksina. Pysäköintialueen toteuttamistapaa selventävää leikkauspiirustusta ei ole liitetty kaava-aineistoon (asemapiirrokseen merkitty leikkaus A-A). Pysäköinnin toteuttaminen ilman terassoitua alatasoa ja sinne johtavaa luiskaa olisi selvästi maiseman kannalta edullisempi ratkaisu, koska näin voitaisiin todennäköisesti vähentää tarvetta maanmuokkaukseen ja puisten poistamiseen.</i></p> <p><i>Pysäköintialue on kaavan aineiston mukaan tarkoitettu yleiseen pysäköintiin. Se on kuitenkin molemmissa kaavaluonnoksissa esitetty osana RM-1-merkittyä aluetta (oyk) tai korttelialuetta (ak). Tämä pysäköintialue on osoitettava yksiselitteisesti yleiseen käyttöön, jolloin se on osaltaan ratkaisemassa Ylä-Kolin pysäköinnin ongelmaa. Osayleiskaavaluonnoksessa RM-1-merkinnällä osoitettu alue olisi jaettava kahteen osaan, RM-1-alueeksi ja liikennealueeksi, esimerkiksi merkinnällä LP (yleiselle pysäköinnille varattu alue). Asemakaavassa vastaava asia esitettäisiin osoittamalla nämä alueet RM-1-korttelialueeksi ja LP-alueeksi (yleinen pysäköintialue). Näin se tavoite, joka pysäköintialueen toteuttamiselle on ilmoitettu, saa kaavoissa selvän ja yksiselitteisesti ohjaavan ratkaisun.</i></p> <p><i>Esitetyn asemakaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuus on osoitettava riittävän yksityiskohtaisella tontinkäyttösuunnitelmalla ja tarvittaessa rakennusten luonnossuunnittelulla. Näiden perusteella on lisättävä kaavakartalle ja kaavamääräyksiin rakentamisen ja pysäköinnin toteuttamista sitovasti ohjaavia merkintöjä ja määräyksiä. Muussa tapauksessa hankkeen teknistä toteuttamiskelpoisuutta ja sen maisemallisia ja muita vaikutuksia ei ole mahdollista arvioida.</i></p>	<p>Pysäköintialueen suunnitelmat on tehnyt suunnittelutoimisto, ja sen ratkaisut on käyty läpi jo suunnitteluvaiheessa Lieksan kaupungin rakennusvalvonnan kanssa rakennettavuuden varmistamiseksi. Pysäköintialueen asemapiirrokseen merkitty leikkaus A-A lisätään kaavaehdotuksen nähtävilläolon aineistoihin.</p> <p>Lieksan kaupunki on tehnyt pysäköintialueesta vuokrasopimuksen Metsähallituksen kanssa. Metsähallituksen osalta ei ole vielä vahvistunut alueen rakentamisen aikataulu, ja mahdollisten muutosten vuoksi oheinen kaavaratkaisu on perusteltu. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen tonttiluonnos -selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin.</p>

Lausunto	Vastine
<p>[Luonto] Pysäköintialue rajoittuu Kolin kansallispuistoon (KPU 070027), joka kuuluu myös Natura 2000 -suojelualueeseen (SAC FI0700010). Pysäköintialueiden suunnitteluun liittyen on tehty luonnonsuojelulain mukainen Natura-vaikutusten arviointi vuonna 2021, josta Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antanut lausunnon 8.12.2021. Natura-arvioinnin mukaan Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen rakentamisella ei ole vaikutusta Natura-alueeseen eikä sen suojeluperusteisiin. Alueella on lisäksi tehty vuoden 2022 touku-kuussa ja syyskuussa ELY-keskuksen toimesta maastotarkastukset, jonka mukaan alueelta on löytynyt lukuisia selkeitä tihkupintoja sekä tihkupintamaisia pohjavesivaikutteisia alueita. Alueella havaitut lähteet (tihkupinnat) tulevat jäämään kokonaisuudessaan suunnitellun pysäköintialueen alle. Pysäköintialueen rakentamisen todettiin vaativan vesilain (587/2011) 2 luvun 11 §:n perusteella poikkeuksen luonnontilaisen lähteen vaarantamiskiellosta. Lieksan kaupunki haki lupaa luonnontilaisen lähteen vaarantamiskiellosta poikkeamiseen Itä-Suomen aluehallintovirastolta. Aluehallintovirasto on 22.4.2024 antamassaan päätöksessä (ISAVI/87/2024) myöntänyt vesilain 2 luvun 11 §:n 2 momentin tarkoittaman luvan poiketa kiellostaa vaarantaa lähteen säilyminen luonnontilaisena.</p> <p>Pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään maaston muokkaus- ja täyttötöitä. Rakentaminen tuhoaa alueella olevat lähteet ja vaikuttaa mahdollisesti pohjaveden virtauksiin. Asfaltoitu parkkialue vähentää pohjaveden muodostumista. Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomioita pengetaluiden maisemointiin ja parkkialueelta syntyvien hulevesien käsittelyyn ja niiden johtamiseen alueen ulkopuolelle. Vesien johtaminen tulisi toteuttaa niin että se muuttaa mahdollisimman vähän alueen alkuperäistä vesitaloutta.</p> <p>[Ilmastovaikutukset] Kaavassa rakentamisen suunnitellaan laajenevan puustoiselle aiemmin pääosin rakentamattomalle alueelle. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan kuvata, miten kaavaratkaisu vaikuttaa</p>	<p>Asemakaavan määräyksissä on edellytetty erityisen huomion kiinnittämistä hulevesien käsittelyyn ja mekanismiin sekä tienvarsinäkymiseen maisemassa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen lisätään uusiutuvan energian käyttöön sekä puuston säilyttämiseen kannustava määräys.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>puuston ja maaperän hiilensidontaan ja hiilivastoihin, tai miten rakentamisen ja maankäytön muutosten kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia vahvistaa kaavan jatkosuunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kaavatyön edetessä näihin näkökulmiin olisi syytä kiinnittää huomioita, ja huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa.</i></p> <p><i>Kaavaselostuksissa väitetään yleis- ja asemakaavojen tiivistävän yhdyskuntarakennetta vähäisesti, mutta toisaalta todetaan kaavojen muodostavan nykytilanteessa oman irrallisen rakennetun alueensa, joka ei suoraan liity muihin tiiviimpään rakenteeseen. Kaavojen myötä myös liikennemäärän alueella arvioidaan kasvavan. Kaavasuunnittelussa tulisikin kiinnittää huomiota kestävän liikkumisen edellytyksiin ja suunnittelualueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.</i></p> <p><i>Kaavatyössä asetettavilla asemakaavamääräyksillä tulisi pyrkiä mahdollisuuksien mukaan edistämään kestävää liikkumista, uusiutuvan energian käyttöä ja energiatehokasta rakentamista, hiilinielujen säilyttämistä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista suunnittelualueella.</i></p> <p>[Johtopäätökset] <i>Luonnoksia Ylä-Kolintien 25:n osayleis- ja asemakaavaksi voi pitää monessa suhteessa kyseenalaisina ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisina. Kaavaluonnosten mukaisia ratkaisuja ei tule viedä hyväksymiskäsittelyyn, vaan niihin on tehtävä merkittäviä muutoksia ratkaisun sovittamiseksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen että rakennusteknisesti erittäin vaativaan ympäristöön. Erityisesti asemakaavaluonnosta voi pitää kokonaisuutena liian vähäiseen selvittämiseen ja suunnitteluun perustuvana.</i></p> <p><i>Kaavaluonnokset eivät toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita MRL 24 §:n edellyttämällä tavalla, koska niissä esitetään sijoitettavaksi liian massiivista ja maisemaan negatiivisesti vaikuttavaa rakentamista maisemaltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Kolin vaaran</i></p>	<p>Matkailupalveluiden sijoittaminen kaavatyön mukaisesti Kolin kyläkeskuksen sekä Ukko-Kolin väliin parantaa alueen sisäistä palvelusaavutettavuutta jalankulku- tai pyöräilyetäisyydellä. Tavoitteena on muodostaa yhtenäinen rakentaminen strategioiden sekä Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan mukaisesti niin sanotulla hevosenkäälueella Ullo-Kolin – Kolin kylä – Purnulahti. Vireillä olevan asemakaavatyön luonnoksessa on lisäksi määräys polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta, joten kestävä liikkuminen on huomioitu kaavatyössä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaavasuunnittelun yhteydessä on hyödynnetty lukuisia, kattavia aiempia selvityksiä alueen luonto- ja maisema-arvoista. Rakentamisen ohjaamisen tarkentamiseksi on lisäksi laadittu erillinen tonttiluonnos, jossa rakentamisen massoitteluvaihtoehtoja esitetään maisemakuvissa. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>länsirinteeseen. Sijainti on maisemallisesti herkkä sekä mantereen puolen kaukomaisemassa että osana Ylä-Kolin lähimaisemaa aivan kansallispuistoalueen vieressä.</i></p> <p><i>Yleiskaavaluonnoksessa esitetty sijaintivalinta näin suurisuuntaiselle matkailurakentamiselle ei ole sopiva, ei toteuta MRL 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia eikä MRL 24 §:n edellyttämää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista erityisesti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaiseman ja luonnonperinnön arvojen osalta. Yleiskaavan olisi ohjattava asemakaavoitusta siten, että muutoksille herkkä sijainti tulee asianmukaisesti huomioiduksi.</i></p> <p><i>Asemakaavaluonnos ei täytä asemakaavan MRL 50.1 §:n edellyttämää riittävän ohjaavuuden vaatimusta, se eri perustu riittävään suunnitteluun ja selvittämiseen eikä sen perusteella ole mahdollista arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia MRL 9 §:n (254/2017) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999), MRA) 1.1 §:n (119/2016) edellyttämällä tavalla. Ohjaus on aivan liian yleispiirteistä ottaen huomion kohdealueen erityisyyden. Esitetty rakentamisen määrä edellyttäisi kaupunkimaista rakentamista, mikä ei olisi Kolin vaaran rinteelle soveltuva. Rakentamisen määrää on selvästi vähennettävä.</i></p> <p><i>Asemakaavaluonnos ei todennäköisesti täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia erityisesti seuraavien vaatimusten osalta:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen MRL 54.1 §:n tarkoittamalla tavalla</i> <i>- vaatimus vaalia luonnonympäristöä ja kieltoa hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54.2 §)</i> <i>- elinympäristön perustelemattoman ja merkityksellisen heikentämisen kielto (MRL 54.3 §)</i> 	<p>Yleiskaavaluonnoksessa on ohjattu asemakaavoitusta esimerkiksi maiseman ja kulttuuriympäristön huomioimiseen. Yleiskaavaluonnos myös täydentää luonnollisesti lainvoimaista Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa, jossa Ylä-Kolintien varsi on osoitettu pääosin RM-alueeksi. Matkailupalveluiden sijoittamista alueelle on käsitelty Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan lisäksi kaupungin strategisessa suunnittelussa, kuten Kolin matkailuvisioissa sekä Kolin strategisessa osayleiskaavassa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Rinnakkain osayleiskaavan kanssa vireillä oleva asemakaava perustuu vireillä olevan osayleiskaavan lisäksi esimerkiksi Kolin vaikutusalueen strategiseen yleiskaavaan, Kolin iso kuva 2050:een, Kolin matkailuvisioon sekä Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, jotka kaikki puoltavat asemakaavan mukaista ratkaisua. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaava perustuu vireillä olevan osayleiskaavan lisäksi esimerkiksi Kolin vaikutusalueen strategiseen yleiskaavaan, Kolin matkailuvisioon sekä Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, jotka kaikki puoltavat asemakaavan mukaista ratkaisua. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Pohjois-Savon ELY-keskus</p> <p>[...]</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1) on</p>	<p>Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 24.5.2024 käydyssä</p>

Lausunto	Vastine
<p>osoitettu kaksi ajoneuvoliittymää Ylä-Kolintieltä. Pohjoisemmalle ajoneuvoliittymälle Pirkanmaan ELY-keskus on myöntänyt liittymäluvan 8.6.2021. Korttelin eteläosaan on osoitettu yksi ajoneuvoliittymä, nykyisen asuinkiinteistön käyttöön tarkoitetun liittymän kohdalle. ELY-keskus on keskustellut Lieksan kaupungin ja Metsähallituksen kanssa Ylä-Kolintien ajoneuvoliittymien sekä jalankulun ja pyöräilyn ylityspaikkojen sijainneista 24.8.2023. ELY-keskuksen käsityksen mukaan RM-1 ja Ylä-Kolintien väliin jäävälle kansallispuiston alueelle ei ole mahdollista rakentaa kokonaan uutta ajoneuvoliittymää, mutta mahdollista jalankulun ja pyöräilyn yhteyden ylityspaikkaa varten tarvittavia maanmuokkaustöitä voi kansallispuiston alueella varauksella toteuttaa.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että kaavaluonnoksessa osoitetun eteläisemmän ajoneuvoliittymän kohdalta ei ole mahdollista saavuttaa vaadittuja näkemäpituuksia. Liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen näkemäalueista (65/2011) mukaan 40 km/h nopeusrajoituksella liittymän näkemäpituudet tulisi olla 80 metriä tai poikkeustapauksissa 60 metriä suuntaansa. Mainittua poikkeuksellista arvoa voidaan käyttää, jos näkemän saavuttaminen muutoin aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia. Poikkeuksellista arvoa voidaan käyttää myös, jos näkemäalueella sijaitsee maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltavia kohteita. ELY-keskus pitää esitettyä eteläisempää ajoneuvoliittymää (nykyinen asuinkiinteistön liittymä) vaarallisena, mikäli Ylä-Kolintien ja RM-1 korttelin liikennemäärät kasvavat nykyisistä. Nykyisestä liittymästä on karttatarkastelun perusteella alle 60 metrin näkemät etelään. Lisäksi liittymän ympärillä oleva kansallispuistoalue käytännössä estää näkemäraivauksien tekemisen, jolla liittymän näkemiä olisi mahdollista hienoisesti parantaa.</p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan olisi tärkeää pyrkiä saavuttamaan liittymästä mahdollisimman pitkä näkemä etelään, eli ylärinteen</p>	<p>työneuvottelussa sovittiin, että vireillä olevan asemakaavatyön ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä kartoitetaan uutta liittymäjärjestelyä suunnittelualueella. Neuvotteluissa löydettiin yhteinen tahtotila, jonka mukaan vireillä olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä pyritään siirtämään kiinteistön nykyinen liittymä heti kansallispuistosuikaleen (LS-alue kaavassa) pohjoispuolelle. Tässä kohdassa liittymän näkemäalueet paranisivat ja nykyinen LS-alueella sijaitseva liittymä voitaisiin muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin Ylä-Kolintietä pitkin maantien alueelle rakennettavalla jalkakäytävällä, jota pitkin kuljettaisiin etelään muutama kymmenen metriä, jossa pystytään osoittamaan turvallisempi ylityspaikka Ylä-Kolintien toiselle puolella rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Ei toimenpiteitä</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa siirretään kyseisen liittymän sijaintia yllä kuvatun mukaisesti pohjoisempaan, jolloin näkemäalueet pitenevät.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa siirretään kyseisen liittymän sijaintia yllä kuvatun mukaisesti pohjoisempaan, jolloin näkemäalueet</p>

Lausunto	Vastine
<p>suuntaan, jotta Ylä-Kolintien suuren ja poikkeuksellisen pitkän yhtenäisen noin 10 % pituuskaltevuuden vuoksi Ylä-Kolintietä alamäkeen ajaville ei syntyisi vaaratilanteita lyhyiden näkemien vuoksi erityisesti talviaikaan. Pidemmillä näkemillä myös RM-1 korttelialueelle kääntyvät ja sieltä poistuvat saisivat enemmän reagointiaikaa.</p> <p>Turvallisen ja toimivan liittymän paikan arvioinnissa on syytä huomioida nykytilanteen lisäksi myös Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ yhteydessä tehtyä liikenneselvitystä, jonka perusteella osayleiskaavan toteutuessa tavoitevuonna Ylä-Kolintien liikennemäärä (KVL) kasvaisi nykyisestä noin 700 ajon/vrk jopa 2100 ajon/vrk.</p> <p>Edellä mainittujen seikkojen vuoksi ELY-keskus näkee, että RM-1 korttelialueen eteläisemmän liittymän paikka tulisi siirtää kansallispuiston (SL-1) pohjoispuolelle kaavaluonnoksen korttelin ohjeellisen osa-alue rajan tuntumaan. Tällöin näkemäpituus liittymästä etelään katsottuna voisi ylittää yli 70 metriin. Lisäksi liittymän rakentaminen sijoittuisi kokonaan kansallispuiston ulkopuolelle.</p> <p>Ylä-Kolintien ylityspaikka jalankululle ja pyöräilylle tulee pyrkiä sovittamaan siten, että ylityspaikasta on mahdollisimman hyvät näkemät erityisesti etelään. Ylityspaikan sijainti tullee tarkentumaan Ylä-Kolintien jalankulku- ja pyöräilyväylän tiesuunnittelun ja asemakaavamuutoksen edetessä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa Ylä-Kolintien maantien liikennealue (LT) on rajattu tiealueen mukaisesti. Ympäristöministeriön päätös (VN/10932/2022) Ylä-Kolintien kevyen liikenteen väylien toteuttamisesta perustuu Metsähallituksen teettämään yleissuunnitelmaan Ylä-Kolintien kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta, jossa väylä ulottuu muutaman sadan neliömetrin verran kansallispuiston alueelle. Tiesuunnittelun yhteydessä hanketta varten tarvittava tiealueen rajaus tarkentuu, jolloin asemakaavan ehdotusvaiheessa maantien liikennealueen rajaus sitä myöten mahdollisesti tarkentuu.</p> <p>Kaavaselostuksessa todetaan</p>	<p>pitenevät.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa siirretään kyseisen liittymän sijaintia yllä kuvatun mukaisesti pohjoisempaan, jolloin näkemäalueet pitenevät.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa siirretään kyseisen liittymän sijaintia yllä kuvatun mukaisesti pohjoisempaan, jolloin näkemäalueet pitenevät.</p> <p>Jalankulun ylityspaikkaa ei osoiteta asemakaavassa, mutta Pohjois-Savon ELY-keskuksen sekä Metsähallituksen kanssa käydyssä viranomaisneuvottelussa sovittu yhteinen tahtotila tämän toteutumisesta kirjataan muistiin. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ylä-Kolintien kevyen liikenteen väylän suunnittelu käynnistyy kesällä 2024. Kaavatyössä reagoidaan tarpeen tullen tästä tuleviin tietoihin, mikäli tähän on tarvetta. Kirjataan muistiin. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>liikennevaikutusten jäävän vähäisiksi. ELY- keskuksen näkemyksen mukaan selostuksessa tulee arvioida liikennevaikutuksia tilanteessa, jossa kaavan korttelialue on toteutunut, mutta jalankulku- ja pyöräilyväylä ei. Liikennevaikutusten arviointi on muutenkin suppea, arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota kaavan mahdollistamien toimintojen liikennetuotokseen ja erityisesti sen suuntautumiseen: toiminnot jakanevat eri kulkumuotojen liikennettä sekä Kolin kylän suuntaan että Ylä-Kolille.</i></p>	<p>liikennevaikutuksien osalta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan museo [...]</p> <p><i>Asemakaavan kanssa samanaikaisesti ja samalle alueelle laadittavaan osayleiskaavaluonnokseen antamassaan lausunnossa museo toi maisema- arvojen osalta esille mm. seuraavat seikat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>Kolin kansallismaiseman arvot ovat merkittäviä niin kauko- kuin lähimaisemassa</i> — <i>suunnitelmien tueksi tulee laatia riittävät maisemaselvitykset (selvitykset eivät kuitenkaan ole itseisarvoisia, vaan olennaista on säilyttää maiseman arvot)</i> — <i>kaikki tuleva rakentaminen ja muut toiminnot tulee sovittaa erityisellä huolella maisemaan</i> <p><i>Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suunnittelun ja aluevarausten osalta museo nosti esille seuraavat näkökulmat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta sekä osoitettava ratkaisut ja perustelut maiseman säilymiselle</i> — <i>voimassa olevat osayleiskaavat osoittavat huomattavaa matkailupalveluiden rakentamista Ylä-Kolin läheisyyteen esimerkiksi Purnulamman alueelle (Koli Cultura -hanke)</i> — <i>Kolin matkailupalveluja tulisi tiivistää ja kehittää jo rakennetuilla alueilla Loma-Kolilla tai Kolin kylän keskustassa</i> — <i>kaavamuuotos ei varmista tai edistä maisema-arvojen säilymistä vaan ennemminkin heikentää niitä.</i> 	<p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisesti myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on lisäksi laadittu erillinen tonttiluonnos - selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin. Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa, jolloin vaikutukset maisemaan vähenevät entisestään.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Kaavaselostusluonnoksessa kaavan vaikutuksia taajamakuvaan arvioidaan seuraavasti: Asemakaava muuttaa taajamakuvaan jonkin verran, kun Ylä-Kolintien varteen toteutuu todennäköisesti kerrostalomaista, vaikkakin matalaa, rakentamista. Lisäksi maisemakuvan arvioidaan muuttuvan jonkin verran ja maisemarakenteeseen ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Museo on vaikutusten arvioinnista eri mieltä — suunnitellun massiivisen rakentamisen vaikutukset maisema- ja taajamakuvaan ovat merkittäviä — vaikka maiseman vaalimisen tulisi nimenomaan olla suunnittelun lähtökohta ja tärkein tavoite.</i></p> <p><i>Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+ hyväksymisen myötä Kolin herkälle maisema-alueelle (myös suunnittelualueen välittömään läheisyyteen) on osoitettu useita matkailupalveluiden alueita tai matkailupalveluiden laajentumisalueita. Samaan aikaan Kolin arvokkaan maiseman uhkana on tunnistettu mm. alati laajeneva matkailurakentaminen. Museon mielestä Ylä-Kolintien kaavahankkeilla ei tule vahvistaa tätä uhkaa ja mahdollistaa uutta voimakasta rakentamista herkälle paikalle Kolin kansallispuiston kylkeen.</i></p>	<p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavaluonnoksessa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisemmin myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on lisäksi laadittu erillinen tonttiluonnos - selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin. Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa, jolloin vaikutukset maisemaan vähenevät entisestään.</p> <p>Nyt tehtävä kaavahanke sijoittuu alueelle, joka ei ollut mukana Koli-Ahmovaaran osayleiskaavan rajauksessa. Tämä hanke täydentää kuitenkin luontevasti Koli-Ahmovaaran osayleiskaavan RM-alueeseen jääneen tyhjän aukon. Vaikka kyseisen osayleiskaavan RM-alue on suuri, vaatii sen toteutuminen myös asemakaavoitusta, jolla varmistetaan tarkempi maankäyttölinen yhteensovitus sekä esimerkiksi maisema-arvojen huomiointi. Tämän asemakaavaehdotuksen suunnittelutyön yhteydessä laaditussa tonttiluonnos -selvityksessä on tehty maisemakuvia, joissa havainnoidaan sitä, että asemakaavalla mahdollistettavalla rakentamisella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia.</p>
<p>Lieksan luonnonytävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry [...]</p> <p><i>Kaavoituksessa esitetään huomattavan suuri rakennusmassa, joka tulisi sijoittumaan maisemallisesti erittäin näkyvälle paikalle Kolivaaran rinteeseen. Samanaikaisesti yleiskaavan esillä ollessa julkistetun asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeus tälle 2,0 hehtaarin tontille olisi 0,4, mikä tarkoittaisi 8000</i></p>	<p>Asemakaavaluonnoksen RM-korttelialue on yhteensä noin 2,25 ha suuruinen. 0,4 korttelitehokkuudella päästään tosiaan yleisötilaisuudessakin esitettyyn noin 9 000 k-m² rakennusoikeuteen. Kaavassa osoitettavaa rakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa laskettu 25 %:lla. Uusi, kaavaehdotuksen mukainen</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>kerrosneliömetrin rakennusoikeutta (kaavan esittelytilaisuudessa laatija tosin kertoi rakennusoikeutta olevan noin 9000 kem2). Vertailun vuoksi nykyisen Hotelli Kolin kerrosala on noin 6000 kerrosneliömetriä.</i></p> <p><i>Hotellirakentamisen mahdollistava kaavahanke on vastoin kaikkea tähänastista Kolin alueen suunnittelua ja suunnitelmia, joita viimeisimpänä on koostettu v. 2018 valmistuneeseen Kolin Iso Kuva 2050 —suunnitelmaan (SWECO-suunnittelutoimisto 2021).</i></p> <p><i>Suuren luokan hotellitoimintojen suunnitteleminen Ylä-Kolin alueelle on erityisen yllättävää jos sen vuoksi, että Ylä-Kolin ruuhkautuminen ja liikenneongelmat jo nykyisten toimintojen seurauksena ovat kaikkien osapuolten mielestä suurin ratkaisuja vaativa ongelmakokonaisuus Kolin matkailun kehittämisessä. Tässä suhteessa hanke on kiistatta yleisen edun ja terveen järjen vastainen.</i></p> <p><i>Lieksan luonnonystävät ja Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri eivät pidä hyvän suunnittelutavan mukaisena, että asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa samanaikaisesti vireillä olevaa ja samalle alueelle laadittavaa Kolin keskustan osayleiskaavan muutosta (Ylä-Kolintie 25). Maankäyttölain 1 pykälän mukaan suunnittelussa tulee turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, sekä suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Nyt riittävät osallistumismahdollisuudet sekä riittävät selvitykset vaarantuvat, kun toimija kiirehtii suunnittelua ja yhdistää eri kaavoitustasoja.</i></p> <p><i>Pohjoisosan pysäköintialueen maisemavaikutusten arvioinnissa on todettu, että lähiympäristön ollessa metsää, maisemavaikutukset rajoittuvat kohtalaisen pienelle alueelle eikä Kolin huipulta, Ukko-Kolilta, Akka-Kolilta tai Paha-Kolilta katsottuna parkkialue vaikuta maisemaan. Pysäköintialue ei sisällä mitään korkeampia elementtejä kuten rakennuksia tai rakenteita. Maisemavaikutusraportin valo- ja mallinnuskuvien mukaan Akka-Kolilta suunniteltu pysäköintialue</i></p>	<p>tehokkuusluku 0,3 tarkoittaa noin 6 750 k-m² rakennusoikeutta. Tämän sijoittumista maisemaan on arvioitu ja rakentamista ohjattu tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Matkailurakentamisen sijoittaminen alueelle on linjassa esimerkiksi maakuntakaavan, Kolin vaikutusalueen strategisessa yleiskaavassa 2040+, jossa alue on osoitettu RM-alueeksi, Kolin iso kuva 2050-visiossa, sekä Kolin matkailuvisiossa, jossa alue on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualueeseen liittyvät haasteet esimerkiksi liikenteeseen liittyen ovat olleet hankkeen suunnittelijoiden tiedossa varhaisesta vaiheesta asti ja hankkeen yhteensovittamisen eteen muuhun maankäyttöön on kiinnitetty huomiota. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Osayleiskaavan ja asemakaavan samanaikainen vireilläolo ei ole poikkeuksellista, ja vastaavanlaisesta toimintatavasta löytyy useita ennakkotapauksia. Osayleiskaava kulkee tässä tapauksessa asemakaavoituksen edellä, jolloin osayleiskaavassa tehty yleispiirteisempi suunnittelu ohjaa asemakaavan tarkempaa suunnittelua. Tässä hankkeessa ei ole mitään kaupungin ulkopuolista toimijaa kiirehtimässä suunnittelua, vaan kaavatyö on kaupungin oma hanke. Hankkeesta on tiedotettu tavanomaisin kanavin, ja lisäksi järjestetty yleisötilaisuus, jossa asiasta kiinnostuneet pääsivät keskustelemaan aiheesta, joten kaavoitusmenettelyn osallistamisen varmistumisen eteen on tehty jo paljon työtä. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa on rajattu julkisivun enimmäiskorkeudeksi 11 metriä. Tästä voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien tai muiden osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta. Kaavaehdotuksen liiteaineistoihin lisätyn Tonttiluonnos -selvityksen maisemakuviissa on havainnoitu asemakaavalla mahdollistettavan rakentamisen maisemavaikutuksia. Tässä hahmotellut matkailupalvelujen rakennukset näkyvät vain hyvin vähäisesti tai ei</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>näky hyvin vähän tai ei ollenkaan. Suunnittelualueen eteläosaan pysäköintialueen etupuolelle suunnitellut 15 m korkeat kerrostalomaiset rakennukset tulevat näkymään selvästi esimerkiksi Akka-Kolilta ja mahdollisesti myös kiskohissistä länsiluoteeseen avautuvassa kansallismaisemassa.</i></p> <p><i>Suunnittelualueen eteläpuolisella kiinteistöllä sijaitsee Kaarnan huvila, joka on maakunnallisesi arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (ma/km). Suunnittelualueen 15 metriä korkeat rakennukset tulevat peittämään huvilan tontilta länteen avautuvan kanallismaiseman.</i></p> <p><i>Asemakaavan toteutumisen ei sanota aiheuttavan julkisten palveluiden lisäämispaineita suunnittelualueella, koska kaupalliset palvelut sijaitsevat Kolin kylän keskustassa. Niiden toimintaedellytyksiin ja kehittymiseen kaavalla voi olla myönteisiä vaikutuksia, mutta liikenteen määrään Ylä-Kolintiellä, sillä on lisäävä vaikutus.</i></p> <p><i>Hanke on ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan MY—1-merkinnän kanssa. Merkinnän suunnitteluohjeen mukaan alueen ”metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla.” Toteutuessaan hankealueelta tullaan poistamaan kaikki puusto.</i></p> <p><i>Kolin kansallispuiston perustamistarkoituksiin kuuluu mm. Kolin kansallismaiseman keskeisen osan suojeleminen (Laki Kolin kansallispuistosta annetun lain muuttamisesta, 529/2023). Suunnittelun kohteena oleva alue tulee erottumaan Kolin vaarojen lakialueita ja myös kaukomaisemassa lähestyttäessä Kolia Ahmovaaran suunnasta. Lisäksi rakentaminen edellyttää tontilla olevan puuston kaatamista, millä on vaikutuksia sekä lähi- että kaukomaisemaan. Toteutuessaan hanke näkyisi Kolin länsipuoliseen maisemaan. Korttelialueen ja paikoitusalueen valaistus yhdessä suunnittelussa olevan kevyen liikenneväylän kanssa lisäävät valosaastetta niin lähi- kuin kaukomaisemaan.</i></p>	<p>ollenkaan Akka-Kolilta päin katsottuna, vaan rakentamisen maisemavaikutus rajautuu lähinnä sen välittömään läheisyyteen. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Majoituspalveluiden myötä lisääntyvän liikenteen vaikutus on arvioitu olevan pieni. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Hankkeen mahdollistamiseksi on vireillä olevan asemakaavan lisäksi ryhdytty laatimaan myös uutta osayleiskaavaa juuri siitä syystä, että kaupungin tavoittelema matkailupalveluiden lisääminen Ukko-Kolin sekä Kolin kyläkeskuksen väliin on ristiriidassa suunnittelualueen voimassa olevan yleiskaavan kanssa, jolloin hanke vaatii kaavamutoksen. Koko puuston poistaminen kiinteistöltä ei kuitenkaan ole tavoiteltavaa, vaan puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Katuvalaistus on liikenneturvallisuutta parantavana elementtinä perusteltua alueella. Tämä ei kuitenkaan ole kaavoituksen yhteydessä ratkaistava asia. Kaavan mahdollistamalla rakentamisella on maisemallisia vaikutuksia, mutta näiden ei ole arvioitu olevan kohtuuttoman suuria. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Rakentaminen vaatii myös massiivisia maansiirto- ja tasoittelutoimintaa, jopa kallion louhintaa, näillä on vaikutusta niin luonnonoloihin kuin lähimaisemaan. Rakentaminen tulee vaatimaan hyvin suurimittaista maansiirtoa: maaleikkauksen Ylä-Kolintien puoleisella sivulla ja jyrkän pengerryksen tontin alareunalla. Usean metrin korkuinen maapenger, samoin hulevesien johtaminen pysäköintialueesta, tulisivat aiheuttamaan erittäin merkittävää haittaa alarinteen puoleiselle rajanaapurin kiinteistölle. Toteutuessaan parkkipaikkahankkeella on potentiaalisesti suuria vaikutuksia koko rinnealueen vesitalouteen ja sen alapuolisten alueiden luontoarvoihin. Laaja betonikenttä estäisi luonnonmukaisen vesien valumisen ja ilmastonmuutoksen takia lisääntyvien rankkasateiden vaikutukset hulevesien hallitsemattomina määrinä tulisivat aiheuttamaan parkkipaikan alapuolisten alueiden eroosiota.</i></p> <p><i>Rakentaminen muuttaa pysyvästi kasvillisuutta ja asfalttikentät vähentävät kasvillisuudelle sopivaa maa-alaa. Maankaivuun yhteydessä erityistä huomiota on kiinnitettävä vieraslajien torjuntaan.</i></p> <p><i>Ylläoleviin perusteisiin pohjaten yhdistykset eivät pidä kannatettavana Ylä-Kolintie 25:n kaa-voitushanketta. Toteutuessaan se olisi Kolin Iso Kuva 20450 -suunnitelman vastainen sekä lisäisi tarpeettomasti ruuhkaisuutta Ylä-Kolintiellä.</i></p> <p><i>Alueen rakentaminen vaikuttaisi myös maisemaan Kolin vaaroilta lännen suuntaan ja muokkaisi valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyä maisema-aluetta.</i></p> <p><i>Yhdistykset kannattavat matkailupaineen jakamista luonnonsuojelullisista syistä laajemmalle alueelle kansallispuiston ympärille, mutta näkevät kestävämpänä ja alueen yleiskaavoituksen mukaisena lisärakentamisen ja kehittämisen ohjaamista pääasiallisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen Kolin kylän alueelle.</i></p> <p><i>Kaavaselostuksen mukaan rakentamisen yhteydessä suunnittelualueen eteläpäässä, entisessä pihapiirissä todetut haitalliset ja muut</i></p>	<p>Kaavan mahdollistama rakentaminen tulisi vaatimaan maanrakennustöitä. Suunnittelualueen eteläpuolisen kiinteistön maisemat avautuvat kuitenkin nykytilanteessakin korkeuserosta johtuen lähinnä alarinteen suuntaan, joten näihin ei ole tulossa merkittäviä heikennyksiä. Asema-kaavassa veloitetaan lisäksi kiinnittämään erityistä huomiota hulevesien hallintaan jatko-suunnittelussa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Vieraslajien torjunta on tärkeää, mutta ei kaa-voituksen keinoin ratkaistava asia. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Matkailurakentamisen sijoittaminen alueelle on linjassa esimerkiksi maakuntakaavan, Kolin vaikutusalueen strategisessa yleiskaavassa 2040+, jossa alue on osoitettu RM-alueeksi, Kolin iso kuva 2050-visiossa, sekä Kolin matkailuvisiossa, jossa alue on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa on selvitetty ja huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvoja kattavasti. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>vieraslajeja voitaisiin poistaa. Yhdistykset kehottavat Lieksan ympäristötoimialaa sekä metsähallitusta ryhtymään toimeen haitallisten lajien poistamiseksi riippumatta rakentamisen toteutumisesta.</i></p>	
<p>Kolin kotiseutuyhdistys ry [...]</p> <p><i>Kevyenliikenteen väylä tulee asemakaavaluonnoksessa toivotusti Ylä-Kolintien vasemmalle puolelle ja paikoitusalueen paikka on sopiva. Kevyenliikenteen väylän tulee olla päällystetty koko matkaltaan kylälle asti, koska urheilijat / rullasuksihiihtäjät käyttävät nykyisellään ajoväylää ja ovat siten autoliikenteen tiellä.</i></p> <p><i>Mahdollisten rakennusten korkeus on rajoitettu 11 metriin, joten rakennus ei häiritse Ukko-Kolilta avautuvaa näkymää.</i></p> <p><i>Suunniteltu matkailualue tarvitsee luonnollisesti paikoitustilaa asiakkailleen, joten tämä tulee huomioida kaavassa erikseen, ettei Ukko-Kolille ja Kolin kansallispuistoon menevien tarvitse uudestaan alkaa pysäköidä Ylä-Kolintien varteen.</i></p> <p><i>Valumavesistä tulee huolehtia asiallisesti, niin ettei niistä koidu haittaa rajanaapureille. Kevyenliikenteen väylän katuvalaistus tulee toteuttaa siten, että valaistus ei ole häiritsevää yöaikaan loistaessaan asutusalueelle.</i></p>	<p>Merkitään tietoon. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa on määrätty majoituspalveluille toteutettavaksi mitoituksen mukaiset pysäköintialueet. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa on määräykset hulevesien hallinnasta. Kevyen liikenteen väylän valaistus suunnitelma ei ole kaavoituksen yhteydessä ratkaistava asia. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos [...]</p> <p><i>Suunnitellun asemakaava-alueen läpi ja sen ympärillä kulkee Metsähallituksen hallinnoima ja valtion omistama Ylä-Kolin keskeinen vesijohto- ja jätevesiviemäriinaja. Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitoksella on oikeus käyttää korvauksetta Metsähallituksen hallinnassa olevia johto-osia ja rakenteita. Lisäksi laitoksella on oikeus ottaa lisää liittyjiä sopimuksen mukaisille johtolinjoille, kun uusista liittymistä sovitaan</i></p>	<p>Merkitään tietoon. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Metsähallituksen kanssa.</i></p> <p><i>Jos vesihuoltolinjaa halutaan siirtää, tapahtuu se täysin kiinteistön omistajan kustannuksella. Mahdollisen siirron vaatimien lupien hakeminen on johdon siirtäjän vastuulla. Mahdollisen siirron tekninen suunnittelu sekä toteutus on käytävä läpi ja toteutettava yhteistyössä vesihuoltoliikelayoksen kanssa.</i></p> <p><i>Suunniteltu asemakaava-alue sijaitsee Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelayoksen Kolin Veden verkostoalueen toiminta-alueella. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoihin.</i></p>	
<p>PKS Sähkösiirto</p> <p>[...]</p> <p><i>Liitekartassa alueen nykyinen sähköverkko, joilla on oltava seuraavat aluevaraukset.</i></p> <p><i>-Muuntamon aluevarauksen säde 15 metriä. -20kV päällystetty avojohto aluevaraus 3 metriä johdon molemmin puolin.</i></p> <p><i>Kaavan laatimisesta johtuvat mahdolliset sähköverkon siirrot tehdään työn tilaajan kustannuksella.</i></p>	<p>Muuntamon sekä avojohdon aluevarauksia täsmennetään asemakaavaehdotukseen.</p>
<p>Juuan Kunta</p> <p>[...]</p> <p><i>Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan tekemän Kolin matkailuvisio 2050 osalta on erittäin tärkeää, että Kolin matkailualueen tärkein kohde, Kolin huippu, on turvallisesti ja helposti saavutettavissa. Kaava-alueelle pääasiallisena suunnittelun ja selvityksen kohteena oleva paikoitus-tila tekee Kolin huipusta huomattavasti turvallisemmin ja helpommin saavutettavan kohteen. Kolin mainetta on jo pitkään heikentänyt paikoitusalueiden puute ja Kolin huipulle pyrkivät matkailijat ovat aiheuttaneet vaaraa pysäköidessään kapean tien varteen autoja.</i></p> <p><i>Juuan kunta ei pidä paikoitusalueiden osoittamista toisaalle ensijaisena ratkaisuna. Alueelta saadut kokemukset osoittavat, että ihmiset pyrkivät joka tapauksessa mahdollisimman lähelle Kolin huippua omilla kulkuneuvoillaan.</i></p>	<p>Kolin kansallispuiston saavutettavuuteen muilla kuin henkilöautoilla tulisi tosiaan tehdä parannuksia. Tämän kaavan myötä parannettaisiin edellytyksiä puiston saavutettavuuteen kävelen sekä pyöräillen, mutta kaavan avulla ei voida vaikuttaa joukkoliikenteen tai muiden yhteiskuljetuksien yhteyksiin. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Kolin matkailuvision 2050 tavoitteiden ja ennusteiden osalta alueen vierailijamäärät kasvavat huomattavasti, joten paikoituksen tarve alueella lisääntyy ja nykytilanteessakin paikoitusalueiden määrä on alimitoitettu vierailijamäärään nähden.</i></p> <p><i>Juuan kunta pitää kaavan toteutumista tärkeänä askelena Kolin turvallisen ja helpon saavutettavuuden, alueen elinvoimaisuuden, sekä Kolin alueen kaavoituksen yhtenäisyyden osalta. Juuan kunta pitää tärkeänä, että alueen liikenteellistä infraa kehitetään tulevaisuuden tavoitteiden visioiden mukaisesti.</i></p> <p><i>Kolin matkailualueen kehittäminen on myös maakunnallisesti tärkeässä asemassa, joka on nostettu Pohjois-karjalan maakuntaliiton matkailun vaikuttamisen kärjeksi vuoden 2024 asiakirjassa Maakunnan vaikuttamisen kärjet. Asiakirjassa on myös mainittu ympäristöministeriön osalta, että Kolin Iso Kuva 2050- Vision toteutuminen edellyttää esimerkiksi Ukko-Kolin, Kolin kylän ja Kolin sataman pysäköintialueiden ja kevyen liikenteen väylien kehittämistä sekä innovatiivisten julkisten liikenneyhteyksien tuottamista.</i></p>	<p>Kirjataan muistiin. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Lieksan Kehitys Oy Lieke [...]</p> <p><i>Lieksan Kehitys Oy LieKe toteuttaa omalta osaltaan Lieksan kaupungin strategiaa ja yhden kolmesta perustehtävästä on matkailun kehittäminen. LieKellä on ollut merkittäviä matkailun kehittämishankkeita. Invest In Lieksa —hanke (budjetti 448.314 €), Lieksan ja Kolin matkailualueen menekinedistäminen (budjetti 324.324 €) ja Pielisen matkailualueen kehittämishanke 2022 (budjetti 274.908 €). Parhaillaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteuttaa Pohjoinen Lakeland - Matkailuyritysten kannattava kasvu ja kansainvälistyminen hanketta, jonka budjetti on 1.205.197 euroa. Näiden hankkeiden ja LieKen perustehtävän tavoitteena on edistää Kolin matkailuvision 2050 toteutumista sekä Lieksan matkailutoimialan kehittymistä kokonaisuudessaan.</i></p>	<p>Kirjataan muistiin. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>Matkailutoimialan työpaikat ovat naisvaltaisia. Näiden työpaikkojen lisääntymisellä on merkittävä vaikutus Lieksan elinvoimaan, koska nuorten naisten asumispäätöksillä on merkittävä vaikutus siihen, onko kaupunki kehittyvä vai taantuva.</i></p> <p><i>Lisäksi on huomioitava, että Koli on vuosien 2022 ja 2023 aikana toteutetuissa matkailun vetovoimatutkimuksissa yksi Suomen kiinnostavimmista matkailukohteista Suomessa. Tätä taustaa vasten Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on välttämätöntä kehittää Kolia laajasti vastaamaan matkailijoiden ja yrittäjien tarpeita niin, että toimialan on mahdollista saavuttaa Kolin matkailuvision 2050 tavoitteet.</i></p> <p><i>Asemakaavatyö on Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan vahvistaman Kolin matkailuvision 2050 mukainen. Lisäksi on todettava, että Lieksan kaupunki on joutunut vuoden 2023 aikana äkillisen rakennemuutoksen kohteeksi. Tämän takia Lieksan kaupunki yhdessä LieKen, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ja Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa on muodostanut Alueellisen koordinaatioryhmän edistämään uusien työpaikkojen syntymistä Lieksaan ja monipuolistamaan Lieksan elinkeinorakennetta.</i></p> <p><i>Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Ylä-Kolintie 25 asemakaava, Kolin kaupunginosan (15.) laajennusta onnistuneena ja sen toteuttamista välttämättömänä. Lisäksi Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa sen edistävän kannattavan yritystoiminnan edellytyksiä matkailun toimialalla Kolilla.</i></p>	

Argumentit lyhennetyistä mielipiteistä sekä vastineet näihin

Mielipide	Vastine
<p>Yksityishenkilö 1</p> <p>[...]</p> <p><i>Kaavalla ei tule mahdollistaa 150 auton asfalttipintaisen parkkipaikan rakentamista sekä sen lisäksi 9000 k-m2 matkailurakentamista Ylä-Kolille. Tällainen huomattava matkailurakentaminen tulee keskittää Koli Culturan alueelle, Kolin kylälle, ja Loma-Kolin sellaisille alueille, jossa ne eivät riko kansallismaisemaa.</i></p> <p>1. Parkkialueen tarkoitus</p> <p><i>Kaavaluonnoksesta ei ilmene parkkialueen käyttötarkoitus ja kuinka paljon nyt asemakaavaluonnoksessa olevat 150 parkkipaikkaa palvelisivat kaavalla mahdollistettavan matkailupalvelujen (hotelli) käyttäjiä ja kuinka paljon muita alueella kävijöitä, kuten kansallispuistossa vierailuvia. Vertailuna Kolin 7000k-m2 kylähotellilla on 130 huonetta ja 130 parkkipaikkaa. Tähän perustuen voi päätellä, että parkkialueen todellinen tarkoitus lienee palvella uuden hotellin rakentamiseen tarvittavana työmaaparkkina ja tämän jälkeen rakennettavan 9000k-m2 matkailurakentamisen parkkipaikkoina tuoden vain vähän lisäpaikkoja kansallispuiston vierailijoille, millä parkkialuetta kuitenkin perustellaan. Parkkialueen parkkipaikkojen käyttötarkoitus tulisi selvittää kaavaselostuksesta.</i></p> <p><i>Jos taas parkkialue tulee palvelemaan kansallispuistossa vierailijoita, tulisi kaava-aineistosta selvittää kaavan mahdollistaman uuden 9000 k-m2 vaatimat liikenne- ja parkkijärjestelyt.</i></p> <p>2. Tieliittymät, puutteellinen liikenneturvallisuus ja riippuvuus kevyen liikenteen väylästä</p> <p><i>Ylä-Kolintien varteen suunniteltu parkkipaikka ja mittava hotellirakentaminen on liikenteellisesti ja liikenneturvallisuuden kannalta kestävämpi. Yhdessä nämä eivät tulisi helpottamaan pysäköintiongelmia ja ruuhkaa vaan lisäävät niitä, koska ne houkuttelisivat yhä enemmän autoilijoita alueelle. Jo nyt Ylä-Kolintien ajoneuvomäärät ovat n. 1330 ajoneuvoa / vrk kesäaikaan. Erillisestä, Metsähallituksen</i></p>	<p>Matkailurakentamisen sijoittamista alueelle on arvioitu maakuntakaavan lisäksi esimerkiksi Kolin vaikutusalueen strategisessa yleiskaavassa 2040+, jossa alue on osoitettu RM-alueeksi, Kolin iso kuva 2050 -visiossa, sekä Kolin matkailuvisiossa, jossa alue on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa osoitettu yleisen pysäköinnin alue on tarkoitettu yleiseen pysäköintiin, eli kansallispuiston kävijöitä varten. Asemakaavan määräyksissä on osoitettu erillinen mitoitus matkailupalveluita varten. Tämän mitoituksen mukainen pysäköintipaikkojen määrä riippuu matkailupalveluiden toteuttamistavasta. Mikäli matkailupalvelut toteutuisivat kokonaisuudessaan, tulisi tämä todennäköisesti tarkoittamaan rakenteellisen pysäköinnin toteuttamista matkailupalvelurakennuksen alle. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kolin kansallispuiston saavutettavuuteen muilla kuin henkilöautoilla tulisi tosiaan tehdä parannuksia. Tämän kaavan myötä parannettaisiin edellytyksiä puiston saavutettavuuteen kävelen sekä pyöräillen, mutta kaavan avulla ei voida vaikuttaa joukkoliikenteen tai muiden yhteiskuljetuksien yhteyksiin. Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 24.5.2024 käydyssä työneuvottelussa sovittiin, että vireillä olevan asemakaavatyön ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä kartoitetaan uutta liittymäjärjestelyä suunnittelualueella.</p>

Mieliipide	Vastine
<p>03.11.2020 laadituttamasta selvityksestä käy ilmi, että muita turvallisempia ja siten parempia vaihtoehtoja uusille pysäköintialueille olisi Kolin keskustassa useammassakin paikassa.</p> <p>Asemakaavan kaavaselostuksessa ei kerrota kuinka liikennejärjestelyt kiinteistölle hoidetaan. Pohjoisosan parkkialueelle tulee asemapiirroksen mukaan oma liittymänsä, jolle ei mainita olevan voimassa olevaa liittymälupaa. Eteläosaa koskien kaavaselostuksessa mainitaan Ylä-Kolintietä (seututie) tuleva, voimassa oleva liittymä. Kaava-aineiston mukaan siis ilmeisesti Ylä-Kolintie 25 kiinteistölle tulisi vähintään kaksi vierekkäistä (välimatka alle 100 m) liittymää, jotka molemmat aiheuttaisivat jyrkällä Ylä-Kolintiellä kääntyvää liikennettä myös kaistojen yli. Asemakaavan selostuksesta ei esim. ilmene aiotaanko pohjoisosan parkkialueelle hakea liittymälupaa, montako liittymää ja millaisin etäisyyksin (myös jo olemassa oleviin Ylä-Kolintien liittymiin nähden) kiinteistölle suunnitellaan tai aiotaanko olemassa olevan eteläosan liittymän käyttötarkoitusta muuttaa tai liittymää laajentaa. Asemakaavassa tulisi olla selvennys liittymäjärjestelyistä eteenkin kiinteistön eteläosasta sekä selvitys uuden / uusien liittymien mahdollisista vaikutuksista jo olemassa oleviin läheisiin Ylä-Kolintien liittymiin.</p> <p>Liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota jo kaavan OAS-lausunnoissa (mm. Pohjois-Savon ELY-keskus ja Metsähallitus). Ratkaisuksi liikenneturvallisuuden ongelmiin Lieksan kaupunki nimeää Ylä-Kolintien varteen sijoittuvan kevyen liikenteen väylän. Kyseistä väylää ei kuitenkaan ole olemassa eikä sen toteutumisesta ole varmuutta. Tiedossa ei ole onko "kevyen liikenteen väylä" pelkkä jalkakäytävä vai esim. kaksisuuntainen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Näin ollen ei tiedetä mahdollistaako se turvallisen liikkumisen Ylä—Kolintien alueella kaikilla kulkumuodoilla. OAS-vastineissaan Lieksan kaupunki toteaa kevyen liikenteen väylän suunnittelun ja toteuttamisen olevan ELY-keskuksen hanke. Kaavaa ei tule edistää ennen kuin kevyen liikenteen väylän rakennetaan.</p> <p>3. Hulevesien käsittely Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisessa Lieksan</p>	<p>Neuvotteluissa löydettiin yhteinen tahtotila, jonka mukaan vireillä olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä pyritään siirtämään kiinteistön nykyinen liittymä heti kansallispuistosuikaleen (LS-alue kaavassa) pohjoispuolelle. Tässä kohdassa liittymän näkemäalueet paransivat ja nykyinen LS-alueella sijaitseva liittymä voitaisiin muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin Ylä-Kolintietä pitkin maantien alueelle rakennettavalla jalkakäytävällä, jota pitkin kuljettaisiin etelään muutama kymmenen metriä, jossa pystytään osoittamaan turvallisempi ylityspaikka Ylä-Kolintien toiselle puolella rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa määrätään, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä</p>

Mieli-pide	Vastine
<p><i>kaupungin poikkeuslupahakemuksessa koskien Ylä-Kolintie 25 lähteikköä Lieksa toteaa seuraavaa: "Parkkialueella syntyvät hulevedet tulee käsitellä mahdollisten ajoneuvoista tapahtuvien vuotojen varalta, mikäli vedet johdetaan alueen maaperään tai pintavesikohteisiin. Näin haitta-aineita ei pääse kulkeutumaan tihkupinta-alueille tai muuten luontokohteisiin."</i></p> <p><i>Asemakaavan kaavaselostuksessa kuitenkin kerrotaan että "[kaava]alueen pohjoisosaan suunnitellun pysäköintialueen asemapiirustuksen mukaan asfaltoidun alueen hulevedet johdetaan asfalttikenttää reunustaviin avo-ojiin. Avo-ojien vedet laskevat pysäköinti- ja suunnittelualueen luoteiskulmaan, jossa ne liittyvät ole-massa olevaan länteen laskevaan ojaan. Suunnittelualueen eteläosan piha-alueiden osalta voidaan mahdollisesti hyödyntää näitä samoja avo-ojia."</i></p> <p><i>Näin ollen kaavaselostuksen mukaan hulevesien osalta ainoa toimenpide kaava-alueella on johtaa ne avo-ojaa pitkin kiinteistölle ja ympäröivään luontoon. Poikkeuslupahakemuksen ja kaavaselostuksen tiedot vaikuttavat olevan ristiriidassa. Parkkialueiden hulevedet sisältävät öljyjhiilivetyjä ja raskasmetalleja eikä niiden johtamista avo-ojaan voida pitää riittävänä. Niitä varten tulisi olla riittävät saostuskaivot, mutta tätä ei ole alueen kaavoituksessa huomioitu. Kaavaselostuksen tulisi selvittää hulevesien käsittelyä yksityiskohtaisemmin ja kuinka tämä toteutuu linjassa tihkuvesipinnan poikkeuslupahakemuksen kanssa.</i></p> <p><i>3. Maisemavaikutukset ja vaikutukset naapureihin</i></p> <p><i>Asiassa tehty maisematarkastelu on puutteellinen eikä anna oikeaa kuvaa haetun toimenpiteen maisemavaikutuksista. Tähän on kiinnittänyt huomiota myös Pohjois-Karjalan ELY-keskus jo aiemmassa lausunnossaan pysäköintialueen maisemavaikutuksista. Sen mukaan suunniteltu pysäköintialue sijoittuu Kolin vaaramaiseman rinteeseen ja kiistatta muuttaa nykyistä metsäistä maisemanäkymää. Lausunnon mukaan tarkastelusta puuttuu kaukonäkymätarkastelu tultaessa Kolin kylän keskustasta Ylä-Kolille päin. Suunniteltu parkkialue näkyy tällöin laajana avoimena kenttänä lähestyttäessä Ylä-</i></p>	<p>rakennuslupa-asiakirjoihin rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamista on esitettävä suunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näiden tekninen toteutustapa riippuu toteutettavasta rakennuskonseptista ja -tavasta, mutta kyseisen hulevesisuunnitelman tulee täyttää sille asemakaavassa asetetut vaatimukset. Pysäköintialueen asfaltoidulta alueelta tulevan valun määrä on noin 48 m³, joka pystytään käsittelemään vireillä olevan asemakaavassa esitettyjen hulevesimääräysten mukaisesti. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019. Rinnakkain tehtävän asemakaavaluonnoksen selostuksessa on lisäksi arvioitu rakentamisen maisemavaikutuksia esimerkiksi havainnekuvien avulla.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavaluonnoksessa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisemmin myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä</p>

Mieliipide	Vastine
<p><i>Kolin tietä Kolin huippua kohden. Maisemavaikutukset luonnollisesti pahenevat massiivisen 9000k-m2 rakentamisen myötä, joka tulisi sijoittamaan yksinomaan Ylä-Kolintie 25 eteläosaan mikäli parkkialue kaavoitetaan kiinteistön pohjoisosaan. Koska Ylä-Kolintie 25:n kiinteistö on pohjoiseen, etelään ja länteen aukeavassa jyrkässä rinteessä, se tietää ylärinteen puolelle valtaviin maaperä- ja kallioliikkauksien tekemistä ja alarinteen puolelle valtavia pengerryksiä.</i></p> <p><i>Lisäksi kaavaluonnosselostuksessa pysäköintialueen maisemavaikutusten kohdalla (kappale 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön) mainitaan että ”pysäköintialue ei sisällä mitään korkeampia elementtejä kuten rakennuksia tai rakenteita”. Pysäköintialue on kuitenkin asemapiirroksen mukaan valaistu. Myös maisemavaikutusten arvioinnissa käytetyistä havainnekuvista, joita on käytetty kaavaselostuksessa (kaavaselostuksen kuvat 33 ja 34) puuttuvat parkkipaikan valaistusrakenteet kuten valaisinpylväät. Kaava-aineistossa tulisi selkeämmin kuvata tulevan valaistuksen vaikutuksia maisemaan ja ympäristöön.</i></p> <p><i>Osana rakentamista alueen puustoa kaadetaan. Lieksan kaupungin poikkeuslupahakemuksessa koskien Ylä-Kolintie 25 lähteikköä todetaan, että ”maisemahaittoja pyritään minimoimaan poistamalla puustoa ja kasvillisuutta vain rakentamisen kannalta välttämättömän verran”. Kaavaluonnoksen aineistossa on mukana parkkialueen asemapiirros, josta ei kuitenkaan ilmene, että parkkipaikan alueelle jätettäisiin ainoatakaan puuta - tai että kaadettavan puuston paikalle olisi suunniteltu uutta puustoa. Parkkipaikan asemapiirrokseseen tulisi merkitä säästettävät puut sekä uuden, istutettavan puuston paikat.</i></p> <p><i>Lisäksi on huomattava, että koko maisematakkastelu perustuu metsien normaalitilanteeseen. Ajan myötä tilanne voi muuttua esimerkiksi myrsky- ja lumituhojen vuoksi, jolloin metsät eivät peitä parkkialueen ja matkailurakentamisen aiheuttamaa rumentavaa näkymää.</i></p> <p><i>Puuston kaataminen, valtavat pengerrykset, kaava-alueen valaiseminen, lisääntyvä</i></p>	<p>on lisäksi laadittu erillinen tonttiluonnos - selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin. Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa, jolloin vaikutukset maisemaan vähenevät entisestään.</p> <p>Pysäköintialueen havainnekuvat on laadittu pysäköintialueen hankesuunnittelun yhteydessä, ja ne ovat olleet lähtötietona kaavoituksen suunnittelutyössä. Ne toimivat yleispiirteisinä, periaatteellisina havainnekuvina, eikä täydellisenä mallina lopullisesta rakentamisesta, jonka takia havainnekuvat voivat poiketa tarkemmista suunnitteluratkaisuista. Tavanomaiset valaisinpylväät eivät kuitenkaan ole maisemaa erityisen vahvasti hallitsevia elementtejä, joten niiden myötä parantuva liikenneturvallisuus on hyvä peruste näiden rakentamiseksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Pysäköintialueen sekä majoituspalveluiden rakentamisen tieltä tultaisiin tosiaan joutumaan poistaa puita. Asemakaavan kaavaehdotukseen on lisätty puuston säilyttämiseen kannustava määräys. Puustoa pyritään siis säilyttämään siellä, missä tämä on mahdollista, mutta puuston antama suojavaikutus syntyy lähinnä rakennuspaikkojen vierellä jo olevista ja niille jäljelle jäävästä puustosta.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä ei valitettavasti voida vaikuttaa mahdollisten myrskyjen aiheuttamiin vaurioihin rakennusaluetta ympäröiviin metsiin. Kaavaselostuksessa on jo kuvattu millä toimenpiteillä rakentamista sovitetaan maisemaan ja kuinka luontoarvoja on huomioitu. Ei toimenpiteitä.</p>

Mieliipide	Vastine
<p><i>ajoneuvoliikenne alueelle ja rakentamisen lisäämät hulevedet tulevat aiheuttamaan huomattavaa haittaa kaava-alueen naapureille. Kaavaselostuksessa tulisi kuvata miten haitat naapureille pyritään minimoimaan.</i></p> <p><i>5. Asemakaavan toteutus</i> <i>Kaavaselostuksen kohdassa 6.2 mainitaan, että "pysäköintialueen toteuttaminen on mahdollista jo ...rakennusluvalla, jos tihkuvesipinnan lupa-käsittely ratkeaa." Kaavaselostuksessa tulisi huomioida, että parkkialueen toteuttaminen asemapiirroksen mukaan vaatii myös voimassaolevan liittymäluvan, ja kuvata mikä vaikutus uuden liittymän rakentamisella on kiinteistön eteläosan liikennejärjestelyihin.</i></p>	<p>Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 24.5.2024 käydyssä työneuvottelussa sovittiin, että vireillä olevan asemakaavatyön ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä kartoitetaan uutta liittymäjärjestelyä suunnittelualueella. Neuvotteluissa löydettiin yhteinen tahtotila, jonka mukaan vireillä olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä pyritään siirtämään kiinteistön nykyinen liittymä heti kansallispuistosuikaleen (LS-alue kaavassa) pohjoispuolelle. Tässä kohdassa liittymän näkemäalueet paranisivat ja nykyinen LS-alueella sijaitseva liittymä voitaisiin muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin Ylä-Kolintietä pitkin maantien alueelle rakennettavalla jalkakäytävällä, jota pitkin kuljettaisiin etelään muutama kymmenen metriä, jossa pystytään osoittamaan turvallisempi ylityspaikka Ylä-Kolintien toiselle puolella rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Yksityishenkilö 2</p> <p>[...]</p> <p><i>Minkälaiset ympäristövaikutukset pysäköintialueella tulee olemaan lähteeseen, jota käytetään juomaveden nauttimiseen? Kuinka Juomaveden laadun käy?</i></p>	<p>Asemakaavassa määrätään, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamista on esitettävä suunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näiden tekninen toteutustapa riippuu toteutettavasta rakennuskonseptista ja -tavasta, mutta kyseisen hulevesisuunnitelman tulee täyttää sille asemakaavassa asetetut vaatimukset. Pysäköintialueen asfaltoidulta alueelta tulevan valunnan määrä on noin 48 m³, joka pystytään käsittelemään vireillä olevan asemakaavassa esitettyjen hulevesimääräysten mukaisesti. Ei toimenpiteitä.</p>

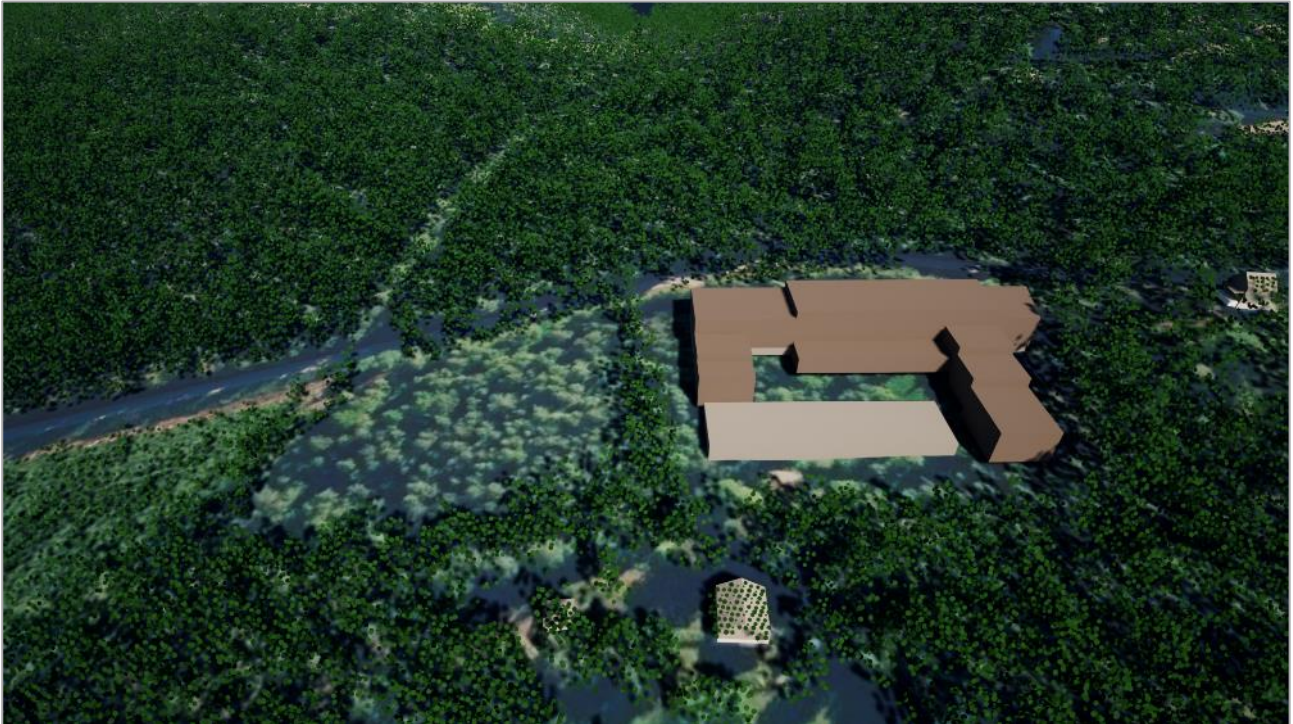
Mieli-pide	Vastine
<p>Yhdistys</p> <p>[...]</p> <p><i>Kehittämiskohde on epäonnistunut sekä Ylä-Kolin alueen kehittämissuunnitelman osalta että paikan luontoarvojen ja valtakunnallisten maisema-arvojen kannalta ja niiden lisäksi logistiikkatarkoitukseltaan. Esitämme Lieksan kaupungille luopumista tämän suunnitelman edistämisestä. Perusteluina esitämme seuraavaa.</i></p> <p><i>Kohde on Kolin suojeltavassa Kolin kansallis-maisemassa keskeisellä paikalla ja näkyy laajalle alueelle. Sen rakentaminen louhimalla ja pengertämällä P-paikka ja sen viereen hotellivarausalueen rakentaminen tulee muuttamaan oleellisesti Kolin alueen näköalaa. Uusien rakennusten rakentaminen näkymään toisin kuin nykyisin alueella olevat Hotelli ja luontokeskus ja P-paikat. Tämä on vastoin Ylä-Kolin rakentamisen strategiaryhmän keskinäistä sopimusta, joka tehtiin ennen kuin Ylä-Kolin palvelukeskus hyväksyttiin kehittämiskohteeksi Hotellin peruskorjaukseen, luontokeskuksen rakentamiseen ja alueen ympäristörakentamiseen P-paikat mukaan lukien. Asemakaavaehdotus on Lieksan kaupungin olennainen irtautuminen Ukokolin alueen yhteisesti hyväksytystä kehittämissuunnitelmasta.</i></p> <p><i>Kohde sisältää harvinaisia luontotyyppisiä eli tihkupintaisia kevätmenoja sisältäviä lehtoja. Kohteella on jatkuva vesitalousongelma, joka näkyy hulevesien vaikeana hallintana. P-paikan hulevesien käsittely näyttää johtavan alempana olevien kiinteistöjen tulvariskin kohoamiseen.</i></p>	<p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019. Kaavatyön yhteydessä on lisäksi arvioitu rakentamisen maisemavaikutuksia esimerkiksi havainnekuvien avulla.</p> <p>Suunniteltua rakentamista ohjataan asemakaavassa maisemaan istuvalla tavalla rajoittamalla rakennuksen korkeutta maanpinnasta, jolloin rakentaminen porrastuu rinteeseen tasaisesti myös alhaalta päin katsottuna.</p> <p>Kaavaehdotuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu erillinen tonttiluonnos -selvitys, joka sisältää muun muassa maisemasovitteita. Kyseinen selvitys lisätään kaavaehdotuksen liiteaineistoihin. Tämän suunnittelutyön yhteydessä on myös päädytty ratkaisuun, jossa kaavaehdotuksessa osoitetaan 25 % vähemmän rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa. Rakennusoikeuden vähentämisen myötä myös matkailupalvelun mitoituksen mukainen pysäköintipaikkojen määrä vähentyi, jolloin asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan vähenevät.</p> <p>Matkailurakentamisen sijoittamista alueelle on arvioitu maakuntakaavan lisäksi esimerkiksi Kolin vaikutusalueen strategisessa yleiskaavassa 2040+, jossa alue on osoitettu RM-alueeksi, Kolin iso kuva 2050-visiossa, sekä Kolin matkailuvisiossa, jossa alue on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Asemakaavassa määrätään, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta on esitettävä suunnitelma rakennusvalvontaviranomaiselle ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näiden tekninen toteutus riippuu toteutettavasta</p>

Mieliipide	Vastine
<p><i>P-paikan liittyminen Ylä-Kolintiehen on ongelmallinen ja vaarallinen erityisesti talviolosuhteissa. Jalankulku tien yli luo vaaratilanteita. Talviolosuhteissa liki 60 m korkeuseron suunniteltua jyrkkää ja noin 170 m pituista uutta vaikeasti linjattavaa polkua YläKolin P1 paikalle ei kyetä pitämään avoimena, jolloin tienreunan kulku on ainoa vaihtoehto uuden P-paikan käyttäjille ja hotellivarausten tuleville asiakkaille. Polkua ei voi järkevästi tehdä sorapinnalle eroosiovaaran vuoksi eli se on tehtävä pääosin portailta. Parempi polkureitti Yläpihalle olisi Hotellille johtava vesiputkilinja, joka on loivempi ja valmiiksi avattu sorapinnalle ja jolla ei tarvitse kaataa puita. Toinen vaihtoehto on uusi kiskohissi hotellivarausalueelta P1-paikalle.</i></p> <p><i>Ylä-Kolin toimiva logistiikkaratkaisu ruuhka-aikoina tulee suunnitella Kolin kylän tasolta ja enintään Jerontien risteyksen tasolta toteutettavalla pendelöintipalvelulla. Ukko-Kolin olemassa olevat kolme P-paikkaa on mitoitettu Hotellin ja Luontokeskuksen asiakastarpeita varten. Ruuhka-aikojen laajentamismahdollisuus liittyy vain P2 paikan optiona olevaan kansallismaiseman kannalta piilossa pysyvään kansiratkaisuun.</i></p>	<p>rakennuskonseptista ja -tavasta, mutta kyseisen hulevesisuunnitelman tulee täyttää sille asemakaavassa asetetut vaatimukset. Pysäköintialueen asfaltoidulta alueelta tulevan valunnan määrä on noin 48 m³, joka pystytään käsittelemään vireillä olevan asemakaavassa esitettyjen hulevesimääräysten mukaisesti. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Metsähallituksen sekä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa 24.5.2024 käydyssä työneuvottelussa sovittiin, että vireillä olevan asemakaavatyön ehdotusvaiheen suunnittelun yhteydessä kartoitetaan uutta liittymäjärjestelyä suunnittelualueella. Neuvotteluissa löydettiin yhteinen tahtotila, jonka mukaan vireillä olevan asemakaavan suunnittelun yhteydessä pyritään siirtämään kiinteistön nykyinen liittymä heti kansallispuistosuikaleen (LS-alue kaavassa) pohjoispuolelle. Tässä kohdassa liittymän näkemäalueet paranisivat ja nykyinen LS-alueella sijaitseva liittymä voitaisiin muuttaa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin Ylä-Kolintietä pitkin maantien alueelle rakennettavalla jalkakäytävällä, jota pitkin kuljettaisiin etelään muutama kymmenen metriä, jossa pystytään osoittamaan turvallisempi ylityspaikka Ylä-Kolintien toiselle puolella rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Mahdollisia pendelöintipalveluita tai muutakaan joukkoliikennettä ei voida toteuttaa tämän kaavatyön yhteydessä. Ei toimenpiteitä.</p>

Ylä-Kolintie 25:n tontinkäyttöluonnos + 3D-näkymäkuvat

Lieksan kaupunki
Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

22.8.2024



3D-näkymä suunnittelualueelle (VE2)

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	2
2.	Vaihtoehdot	3
2.1	Yleistä	3
2.2	Vaihtoehto 1	5
2.3	Vaihtoehto 2	6
3.	Rakennukset maisemassa	8
3.1	Yleistä	8
3.2	Näkymäkuvat	9
3.3	Yhteenveto	17

1. Johdanto

Tämä tontinkäyttöluonnos liittyy Lieksan kaupungin Kolin kylässä vireillä olevaan Ylä-Kolintie 25:n asema-kaavahankkeeseen.

Tontinkäyttöluonnoksessa on esitelty kaksi tontinkäyttövaihtoehtoa sekä niiden aiheuttamia vaikutuksia maisemaan. Vertailun vuoksi tontinkäyttöluonnokset on laadittu aiemman kaavaluonnoksen ja uudemman kaavaehdotuksen pohjalta.

Vaihtoehtojen kuvauksen jälkeen on käsitelty niiden vaikutuksia maisemaan 3D-näkymäkuvien avulla. Vaikutuksia on arvioitu lyhyesti myös sanallisesti. Varsinainen vaikutusarviointi sisältyy asemakaavaselostukseen.

2. Vaihtoehdot

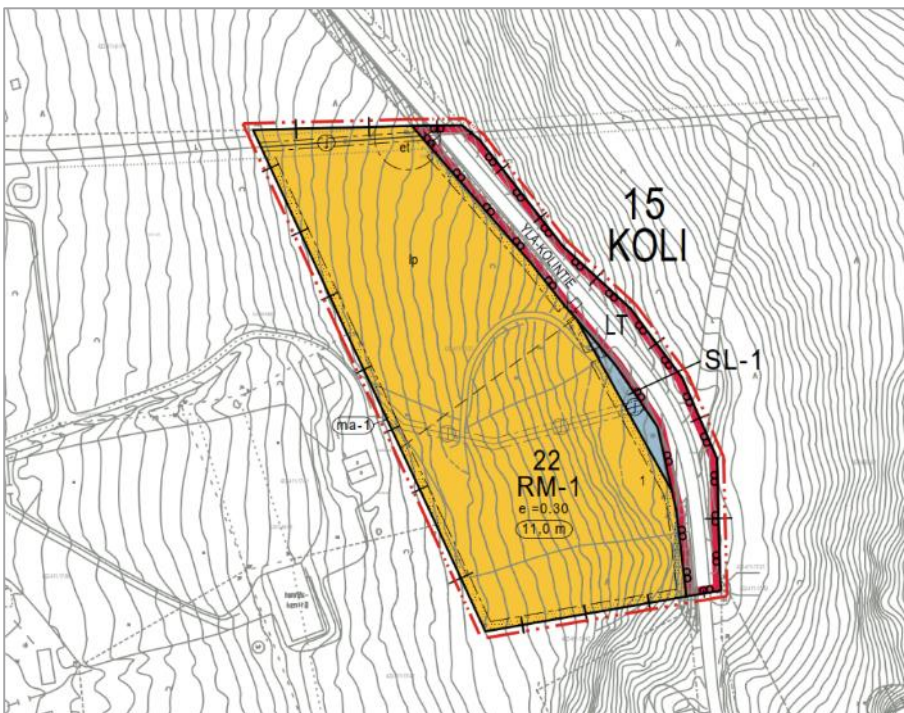
2.1 Yleistä

Taustaa

Asemakaavan luonnosvaiheessa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1) oli osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0.40$. Se tarkoitti 9040 k-m² (kerrosalaneliometriä).

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa rakentamisen määrää pidettiin korkeana, varsinkin kun se pohjoisosan pysäköintialuevarauksen vuoksi kohdistui pelkästään alueen eteläpuoleiseen osaan. Tämän takia rakentamisen määrää on vähennetty kaavaehdotusvaiheeseen, tehokkuusluvun ollen nyt $e=0.30$. Tämä tarkoittaa 6782 k-m².



Kuva 1. Ote kaavaehdotuskartasta, 22.8.2024.

Pääosa kaava-alueesta on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa. Alue muodostaa yhden tontin.

RM-alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ($e=0.30$), mikä tarkoittaa, että rakennusoikeus on 30 % alueen pinta-alasta. Rakennuksen korkeutta ei ole säädetty kerroslukumäärällä, vaan julkisivun enimmäiskorkeutena metreinä (11,0 m). Määräyksen mukaan mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta.

RM-alueen pohjoisosasta noin puolet on osoitettu ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi yleistä pysäköintiä varten (lp). Koska pysäköintialue on tarkoitettu käytännössä lähinnä kansallispuistossa kävijöille, on hotellin pysäköinti järjestettävä RM-alueen eteläpuoleisella osalla.

Olemassa oleva vesihuoltolinja on osoitettu johtoa varten varatulla alueen osalla (j). RM-alueen osalta linja on osoitettu tarvittaessa siirrettäväksi.

Kaava-alueeseen kuuluva kansallispuiston osa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (Kolin kansallispuisto; SL-1,). Ylä-Kolintie on osoitettu maantien alueeksi (LT, punareunainen valkoinen alue). Maantieltä on osoitettu kaksi ajoneuvoliittymää RM-alueelle.

Asemakaavassa on annettu myös maisemavaikutuksia lieventäviä yleismääräyksiä.

VE1 ja VE2

Seuraavassa on esitelty sekä luonnosvaiheen että ehdotusvaiheen tehokkuuden mukaiset tontinkäyttöluonnokset. Kummassakin vaihtoehdossa on huomioitu tai oletettu mm. seuraavaa:

- Pohjoisosaan on osoitettu yleinen pysäköintialue (kaavassa 'lp'). Mallina on käytetty alueelle laadittua 150 autopaikan pysäköintialuesuunnitelmaa (Infrasuunnittelu Oy), vaikka alue ei välttämättä sen mukaisesti toteudukaan.
- Julkisivun enimmäiskorkeus on kaavamääräyksen mukainen (11 m); tontinkäyttöluonnoksissa tämä vaikuttaa mm. rakennuksen pohja-alaan ja sitä kautta rakennuksen muotoon.
- RM-alueen kautta kulkeva vesihuoltolinja on oletettu siirrettäväksi, jolloin se ei rajoita RM-alueen eteläpuolista käyttöä; sopiva uusi sijainti voi olla esim ohjeellisen rakennusalan kohdalla.

Seuraavissa kuvissa majoitusrakennus (hotelli) on esitetty vaalean ruskealla. Pysäköintihalli on esitetty harmaareunaisena vaalean vihreänä alueena. Punainen viiva tarkoittaa asemakaavan mukaisen RM-alueen eli tontin rajaa, ei koko kaava-aluetta.

Tontinkäyttöluonnokset ja 3D-kuvat Sweco Finland Oy, 2024.



Kuva 2. Vaihtoehto 1 vasemmalla.

Kuva 3. Vaihtoehto 2 oikealla. (Molempien kuvien taustakuva: MML Ortokuva, 6/2024.)

Huom. Tontinkäyttöluonnokset kuvaavat mahdollisia ratkaisutapoja, eivätkä ne sinänsä ohjaa alueen rakentamista.

Autopaikkojen tarve riippuu rakennettavan kerrosalan jakautumisesta eri tyyppisiin toimintoihin. Autopaikanormit on annettu asemakaavan yleismääräyksissä. Kaava sallii myös niistä poikkeamisen perustellusti, esim. muuttuvan matkailijarakenteen tai alueen käyttäjien perusteella.

Tontinkäyttöluonnoksissa ei ole tutkittu rakennusoikeuden jakaantumista eri tyyppiseen kerrosalaan, kuten majoitus-, ravintola-, liike- tai toimistotiloihin. Se vuoksi autopaikkoja on suunnilleen määrä, joka vastaa mitoitusta 1 ap / 40 k-m2. Sen mukaan VE 1 vaatisi 226 ap ja VE 2 vaatisi 171 ap.

Rakennusoikeuden ja sen aiheuttaman autopaikkojen määrän sekä käytettävissä olevan maa-alan vuoksi on hyvin todennäköistä, että pysäköinti vaatii rakenteellisia ratkaisuja, ts. pysäköintilaitoksen rakentamista.

2.2 Vaihtoehto 1

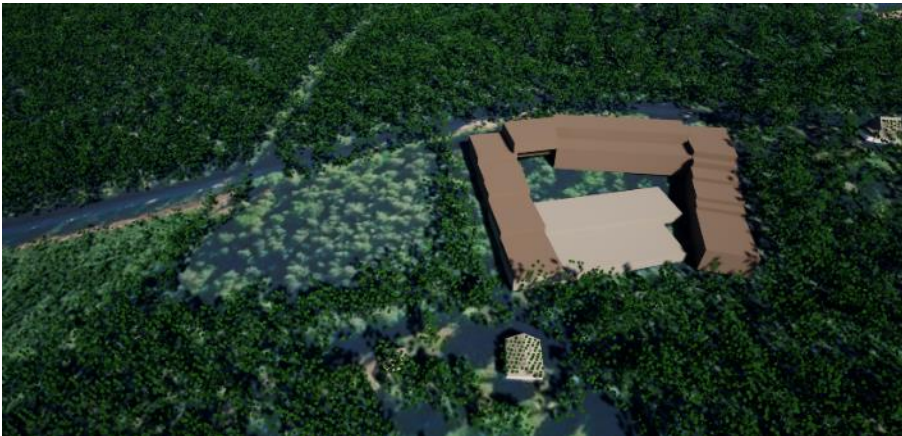
Vaihtoehto 1 perustuu aiemman kaavaluonnosvaiheen mukaiseen rakentamisen määrään. Rakennusoikeutta oli 9040 k-m². Hotelli muodostaa lounaaseen / länteen avautuvan sisäpihan. Hotellin kaksi, mahdollisesti huoneistoja sisältävää siipeä laskeutuvat kolmikerroksisina massoina rinnettä alas. Kaavan mukaisen julkisivun korkeusrajoituksen vuoksi kolme kerrosta voi olla mahdollista nimeen omaan majoitushuoneistojen osalta, mutta ehdon täytyminen vaatii huolellista suunnittelua ja korkeuserojen huomioimista.

Pysäköintihalli sijoittuu hotellin sisäpihalle. Halli on tässä vaihtoehdossa kaksiosainen ja kaksikerroksinen siten, että ylärinteen puoleisen hallin alempi ja alarinteen puoleisen hallin ylempi kerros ovat samaa tasoa. Halliin ajetaan pohjoissivun kautta, kuhunkin kerrokseen suoraan maanpinnalta – hallin sisäisiä rampeja ei välttämättä olisi tilanpuutteen vuoksi mahdollista rakentaa. Pysäköintihallin ylempät kerrokset sijoittuvat pääasiassa maan päälle, alemmat kerrokset pääasiassa maan alle.

Hotellin huolto tapahtuu pohjois- ja/tai länsisivujen kautta.



Kuva 4. Tontinkäyttöluonnos, VE 1. (Taustakuva: MML Ortokuva, 6/2024.)



Kuva 5. Vaihtoehto 1:n mukainen rakentaminen kolmiulotteisena. (Maastomalli: MML laserkeilausaineisto. Ortokuva: MML Ortokuva, 6/2024.)

2.3 Vaihtoehto 2

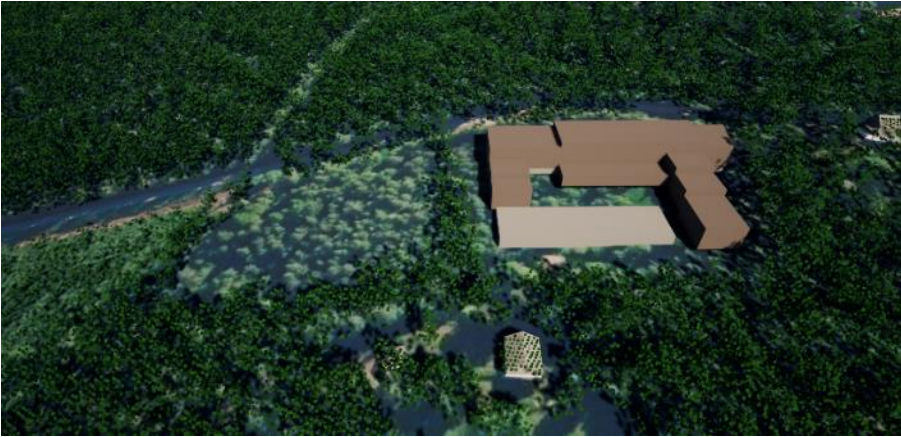
Vaihtoehto 2 perustuu kaavaehdotusvaiheen mukaiseen rakentamisen määrään. Rakennusoikeutta on 6782 k-m². Tässäkin vaihtoehdossa hotelli muodostaa lounaaseen / länteen avautuvan sisäpihan. Hotellin kaksi, mahdollisesti huoneistoja sisältävää siipeä laskeutuvat kaksikerroksisina massoina rinnettä alas.

Pysäköintihallit sijoittuvat hotellin tienpuoleisen osan kellariin sekä sisäpihalle. Sisäpihan halli on tässä vaihtoehdossa yksiosainen ja kaksikerroksinen. Halleihin ajetaan pohjoissivun kautta. Sisäpihan hallin on tarpeen järjestää siten, että kumpaankin kerrokseen ajetaan suoraan maanpinnalta – hallin sisäisiä rampeja ei välttämättä olisi tilanpuutteen vuoksi mahdollista rakentaa. Pysäköintihallin ylempi kerros sijoittuu pääasiassa maan päälle, alempi kerros pääasiassa maan alle.

Hotellin huolto tapahtuu pohjois- ja/tai länsisivujen kautta.



Kuva 6. Tontinkäyttöluonnos, VE 2. (Taustakuva: MML Ortokuva, 6/2024.)



Kuva 7. Vaihtoehto 2:n mukainen rakentaminen kolmiulotteisena. (Maastomalli: MML laserkeilausaineisto. Ortokuva: MML Ortokuva, 6/2024.)

3. Rakennukset maisemassa

3.1 Yleistä

Seuraavassa on esitetty näkymäkuvia tärkeimmiltä huipuilta ja muutamasta muusta oleellisesta kohdasta. Kuvien osalta on hyvä huomioida seuraavaa:

- Maastonmuodot perustuvat Maanmittauslaitoksen avoimeen laserkeilausaineistoon. Maastonpintaan on liitetty ortoilmakuva (MML Ortokuva).
- 3D-malliin on lisätty puustoa kahdella eri menetelmällä.
 - 1) Pistepilvi / laserkeilausaineisto.** Osassa kuvista näkyy tummanvihreä pistepilviaineisto. Jokainen piste (ympyrä) kuvaa MML:n laserkeilausaineiston pistettä ja tarkoittaa kasvillisuuden tai rakennuksen aiheuttamaa heijastusta. Pistepilviaineistoa on poistettu suunnittelualueen rakennusten ja pysäköintialueen kohdalta sekä niiden välittömästä läheisyydestä. Esitetyissä kuvissa puuston pistepilvi ei välttämättä vastaa tiheydeltään (ts. peittävydeltään) todellista metsää. Laserkeilauksessa tulee huomioitua lähinnä puuston ja kasvillisuuden yläosat, ts. pisteet eivät juurikaan ulotu lähelle maanpintaa eli ihmisen silmän tasolle. Puute voi korostaa suunnittelualueen ja koko Kolin länsirinteen näkymistä. Pistepilvi on kuitenkin puuston korkeuden ja metsän alueellisen kattavuuden osalta realistisempi kuvaus.
 - 2) Mallinnettu metsä.** Toisissa kuvissa metsä koostuu realistisemmän näköisestä puustosta, joka on mallinnettu itse. Metsät on pyritty mallintamaan tiheydeltään ja ennen kaikkea korkeudeltaan todellisen mukaisena. Korkeuden osalta viitetietona on käytetty Paikkatietokannassa olevaa Luonnonvarakeskuksen karttatasoa ”Puuston keskipituus 2021 (dm)”. Näin mallinnettu kasvillisuus ei välttämättä vastaa peittävydeltään todellista tilannetta, koska metsässä on puiden lisäksi muutakin, matalampaa ja myös näkymiä peittävää kasvillisuutta, mitä ei ole näin laajassa mitassa mahdollista mallintaa.
- Suunnittelualueen rakennukset noudattavat melko tarkasti kaavaluonnoksen ($e=0.40$) ja -ehdotuksen ($e=0.30$) mukaisia rakennusoikeuksia, sekä asemakaavassa määrättyä julkisivun enimmäiskorkeutta (11 m). Näihin liittyy kuitenkin aina tulkinnan varaa, koska rakennuksen ulkomittojen mukaiset pinta-alat ovat käytännössä aina jonkin verran enemmän kuin kerrosala, jota kaavan sallimalla rakennusoikeudella tarkoitetaan. Lisäksi rakennuksen korkeusasema on pyritty määrittämään siten, että se vastaisi mahdollisimman hyvin rakennettua tilannetta; mallissa ei kuitenkaan ole tutkittu tontin pinnantasausta, joka lopulta vaikuttaisi rakennuksen korkeusasemaan. Rakennuksille ei ole mallinnettu kattorakenteita.
- Lisäksi on mallinnettu kaava-alueen välittömän lähiympäristön olevat rakennukset sekä Ukko-Kolin lähellä oleva linkkimasto. Rakennukset on mallinnettu yksinkertaisina, Lieksan kaupungin pohjakartan perusteella, josta on tulkittavissa myös rakennusten korkeudet. Linkkimasto on mallinnettu MML:n maastokartassa näkyvän korkeuden (60.0) mukaisesti.

Näkymäkuvia on laadittu jokaisesta katselupisteestä kaksi, joista toisessa on metsän osalta esitetty pistepilviaineisto, toisessa realistiset puut (mallinnettu metsä). Suunnittelualueen rakennukset noudattavat VE2:a, joka on kaavaehdotuksen mukainen tilanne.

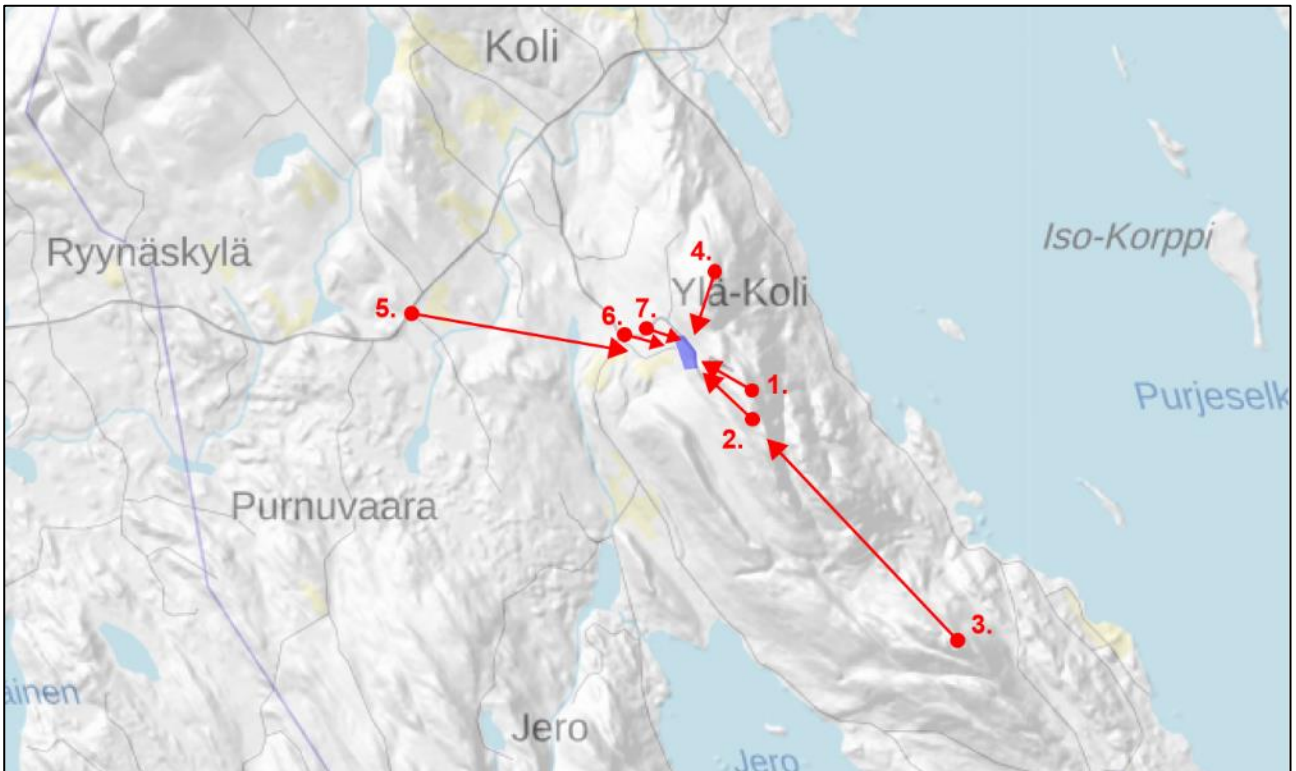
Kuvissa näkyvät myös punaiset ”kyllit”, joilla on merkitty suunnittelualueen (”RM-1”) ja tärkeimpien huippujen sijainnit. Niillä on pyritty helpottamaan maiseman hahmottamista ja orientoitumista.

3.2 Näkymäkuvat

3D-näkymäkuvat on esitetty seuraavista paikoista:

1. Ukko-Kolin huipulta
2. Akka-Kolin huipulta
3. Mäkrän huipulta
4. Ipatin huipulta
5. Kolintien – Purnuvaarantien liittymästä
6. Ylä-Kolintien alusta
7. Ylä-Kolintieltä

Katselupisteet on esitetty oheisella kartalla.

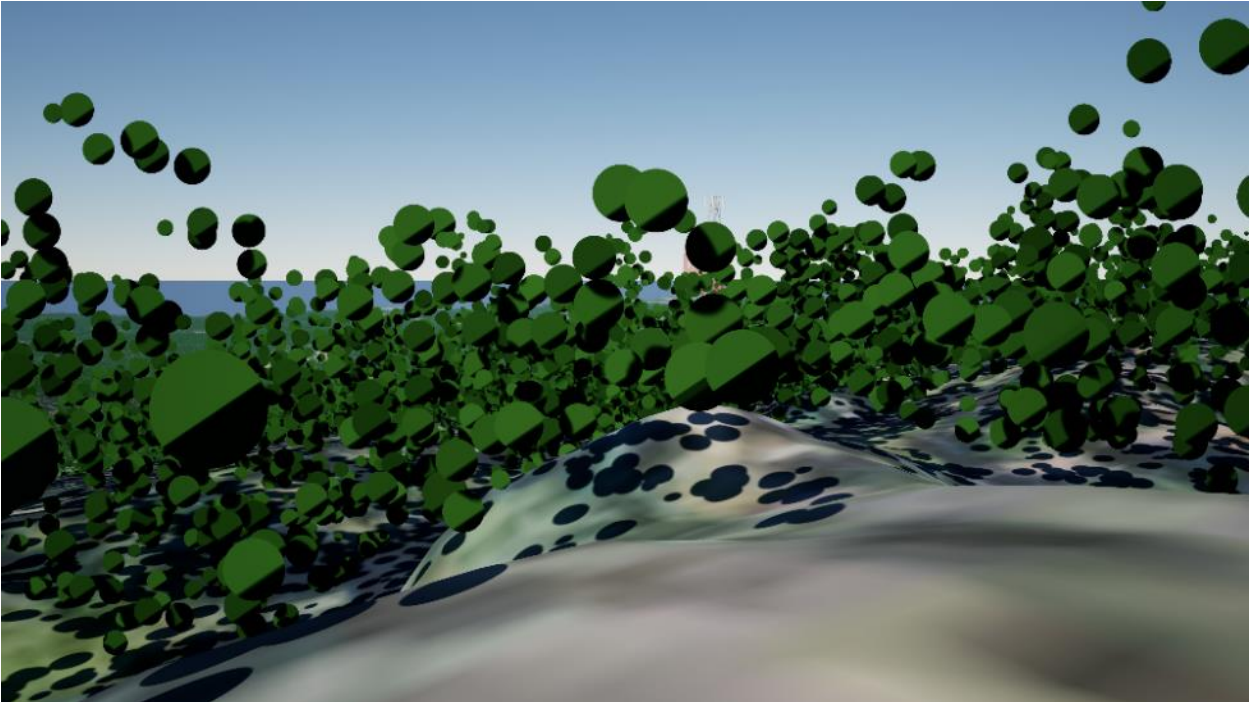


Kuva 8. 3D-näkymäkuvien paikat. Suunnittelualue sinisellä. (Taustakartta: MML Taustakartta. Varjostus: MML Rinnevarjoste.)

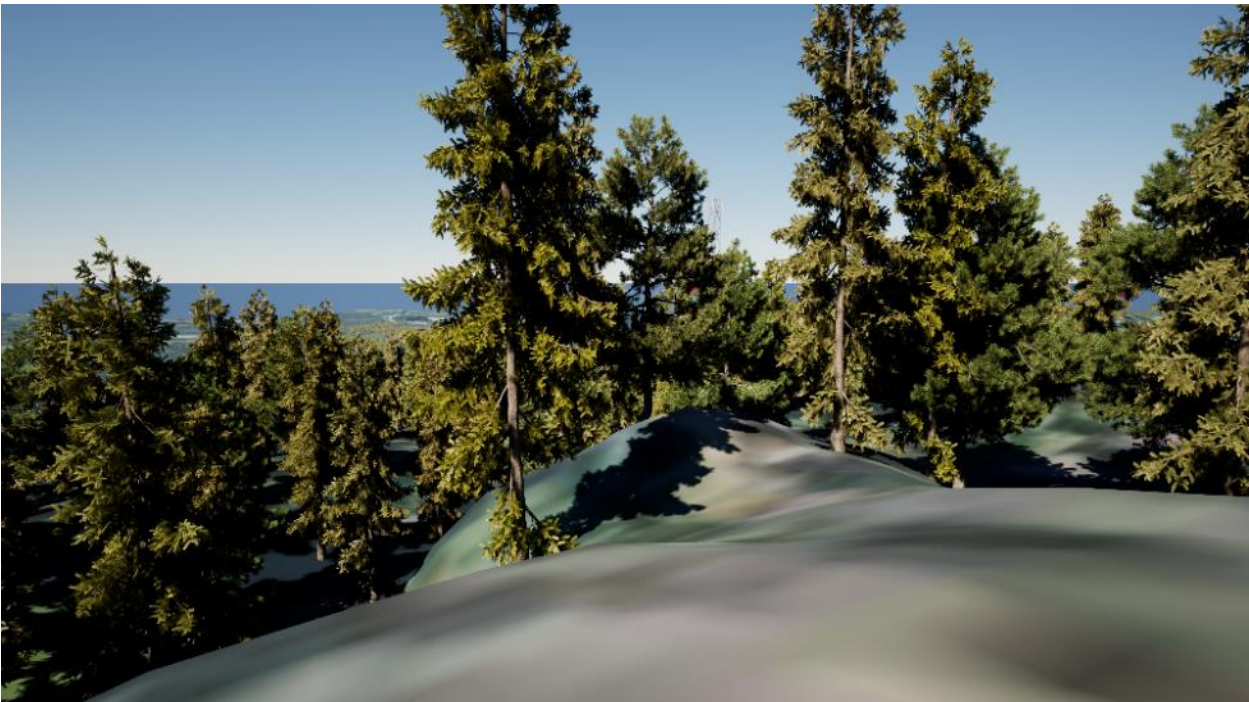
3D-näkymäkuvat: Sweco Finland Oy, 2024. Maasto perustuu Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon. Maanpinnan ortokuva: Maanmittauslaitoksen Ortokuva. Pistepilvi (kasvillisuus): Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineisto.

Ukko-Kolilta (1)

Seuraavien kuvien perusteella voidaan arvioida, että rakentaminen ei todennäköisesti näkyisi Ukko-Kolille, koska alueen puusto peittää näköyhteyden. Luontokeskuksen lähellä oleva linkkimasto on varmemmin näkyvä rakennelma.



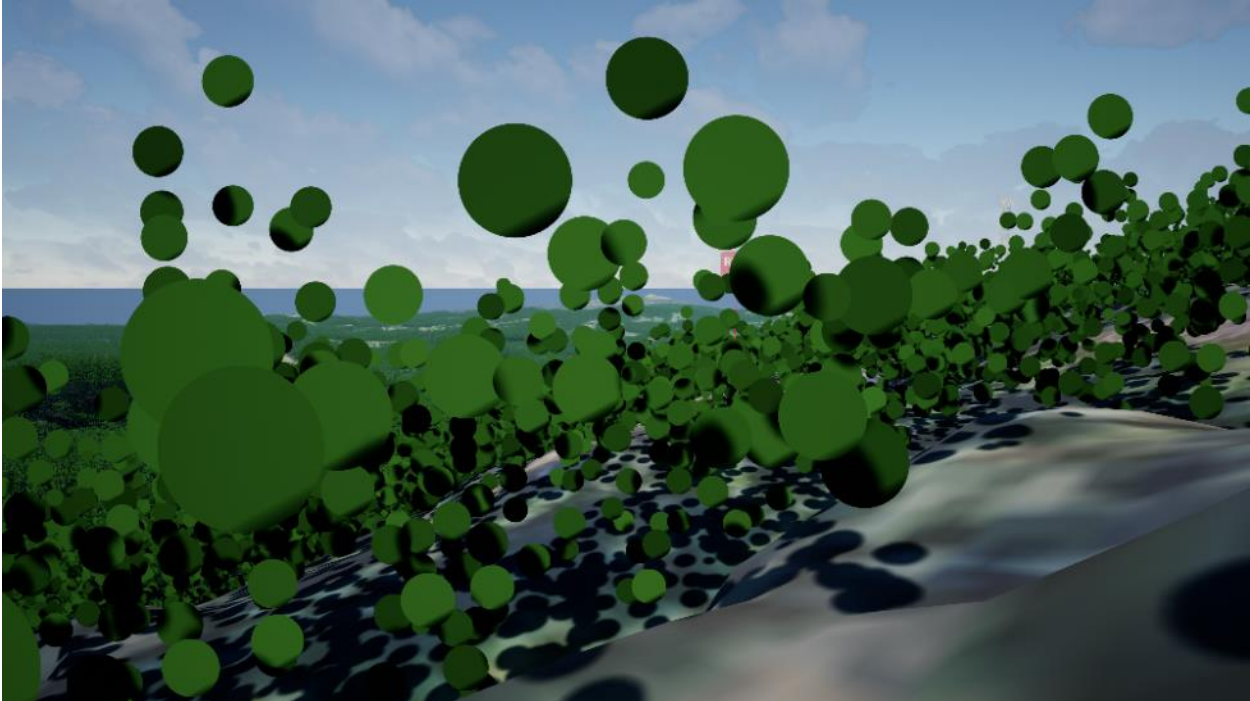
Kuva 9. Näkymä Ukko-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



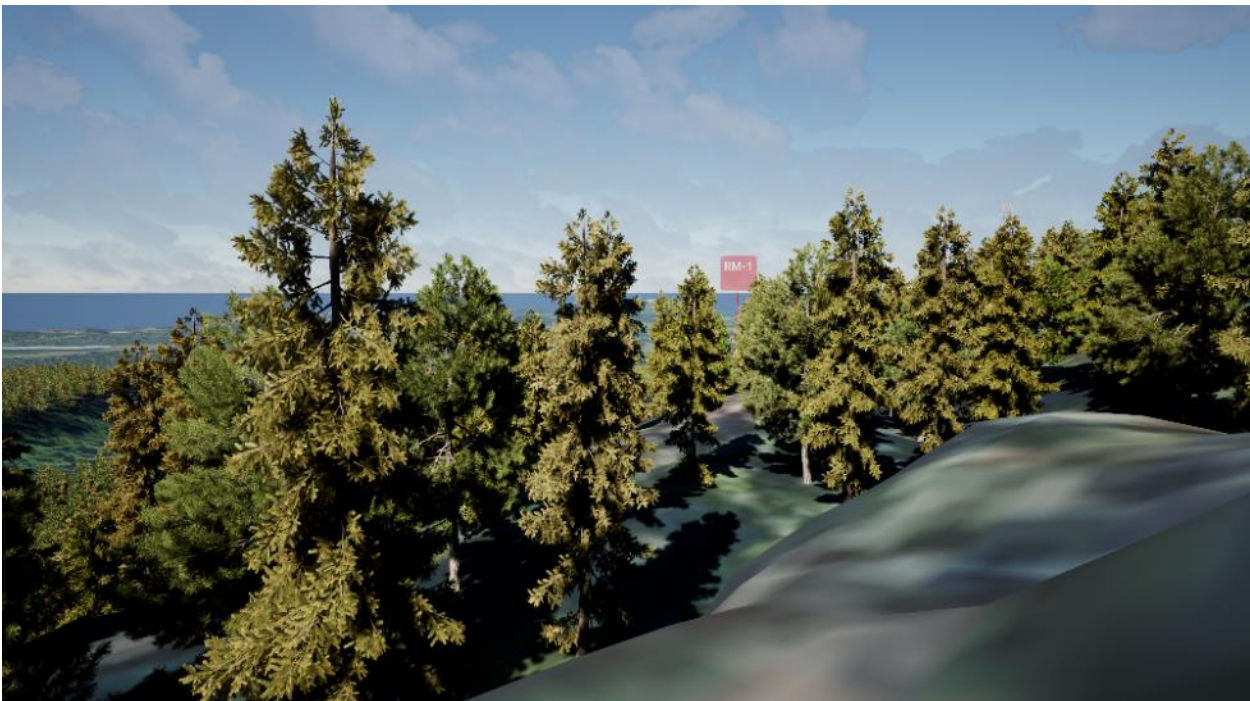
Kuva 10. Näkymä Ukko-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä.

Akka-Kolilta (2)

Rakentaminen ei todennäköisesti näkyisi myöskään Akka-Kolille, josta katsottuna puusto estää näkyvyyden. Luontokeskuksen läheinen linkkimasto voi näkyä Akka-Kolille.



Kuva 11. Näkymä Akka-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 12. Näkymä Akka-Kolilta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä.

Mäkrältä (3)

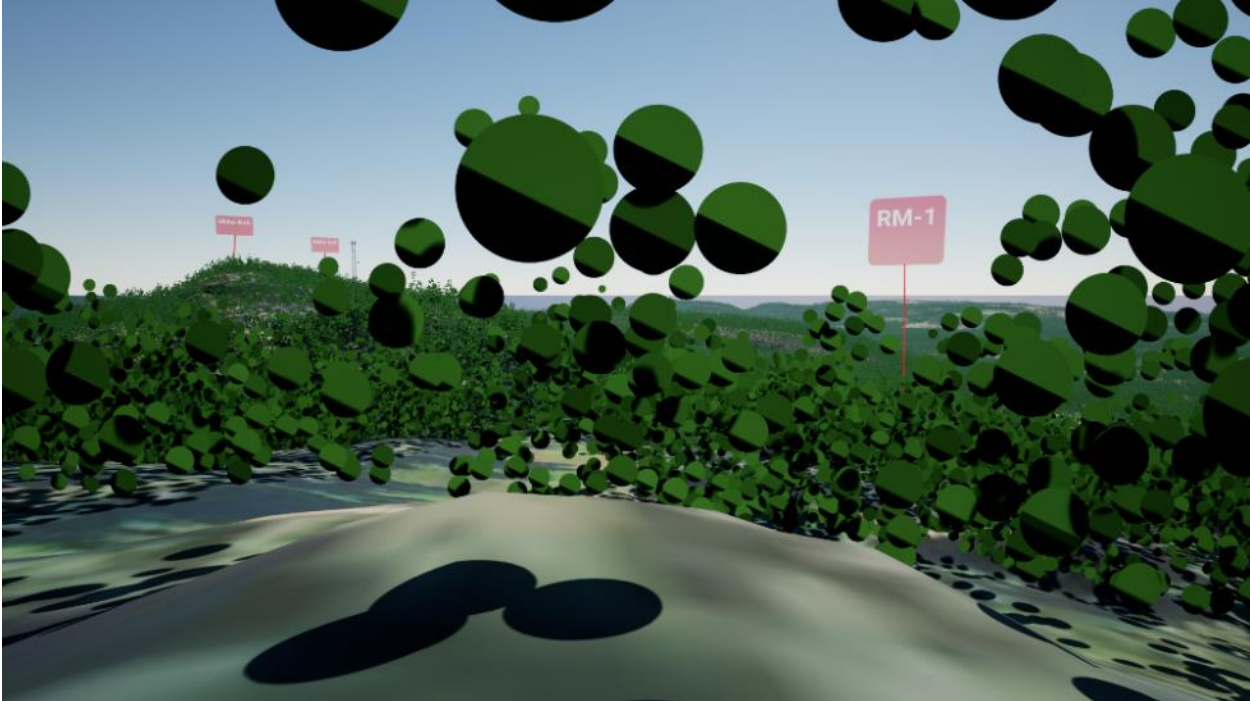
Suunnittelualue ei näy Mäkrän huipulle lainkaan, koska suunnittelualue jää Kolin harjanteen taakse. Tämän vuoksi oheinen kuva on esitetty poikkeuksellisesti ilman puustoa.



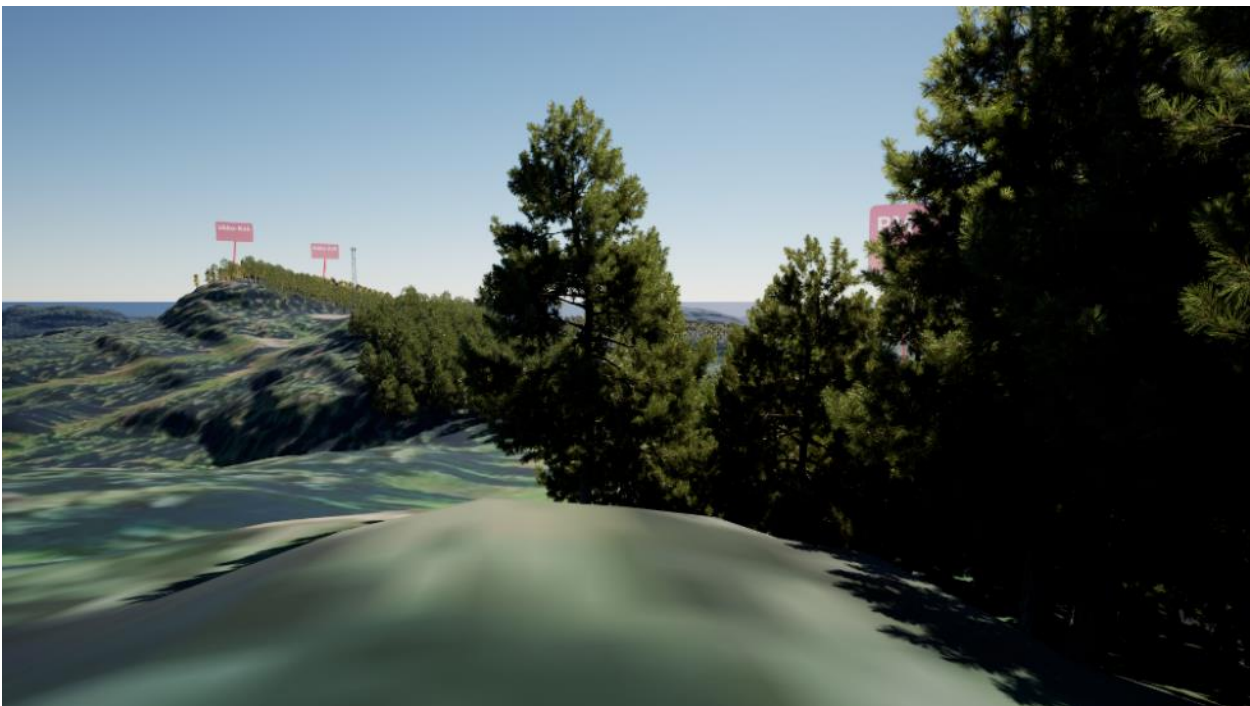
Kuva 13. Näkymä Mäkrältä kohti suunnittelualueetta. Etäisyyden vuoksi kuvaa on suurennettu. Puustoa ei ole esitetty.

Ipatilta (4)

Metsäisyyden vuoksi suunnittelualan rakennukset eivät luultavasti näy myöskään Ipatin huipulle.



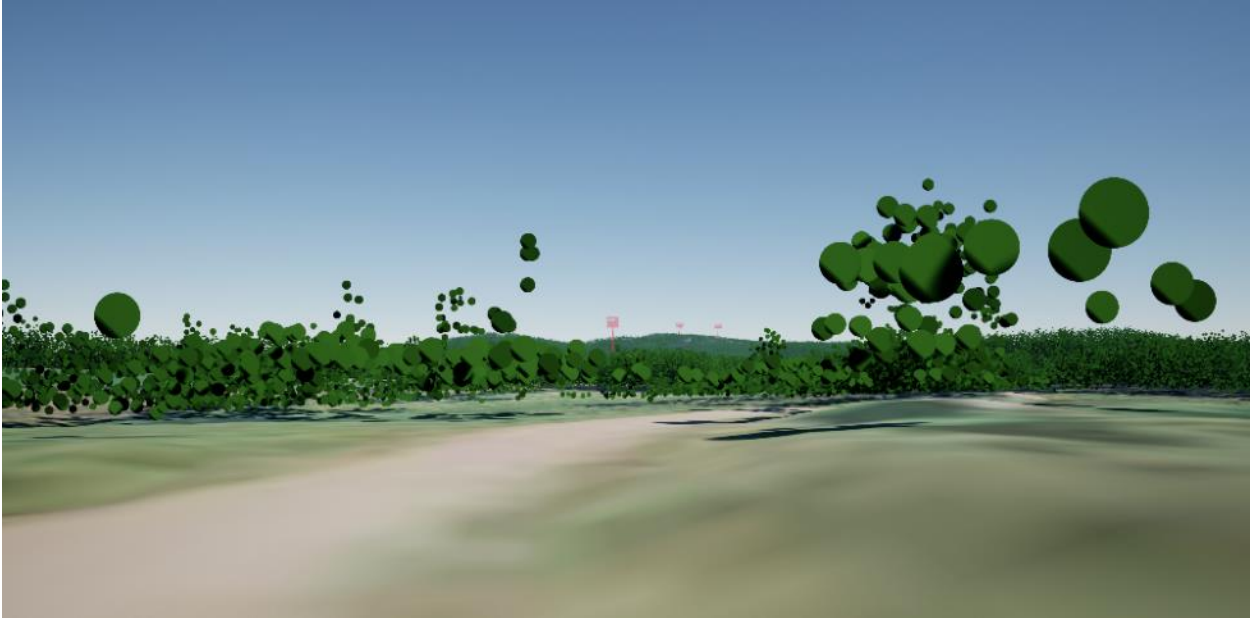
Kuva 14. Näkymä Ipatilta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 15. Näkymä Ipatilta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä. Metsää ei ole mallinnettu huippujen muodostaman selänteen Pielisen puolelle, ts. kuvassa vasemmalle.

Kolintien – Purnuvaarantien liittymästä (5)

Kaukaa lännestä katsottuna rakentaminen voi hieman erottua välissä olevan puuston yläpuolella. Rakentaminen ei kuitenkaan nouse lähellekään Kolin vaarajakson yläpuolelle, ts. se ei muodosta silhuettia.



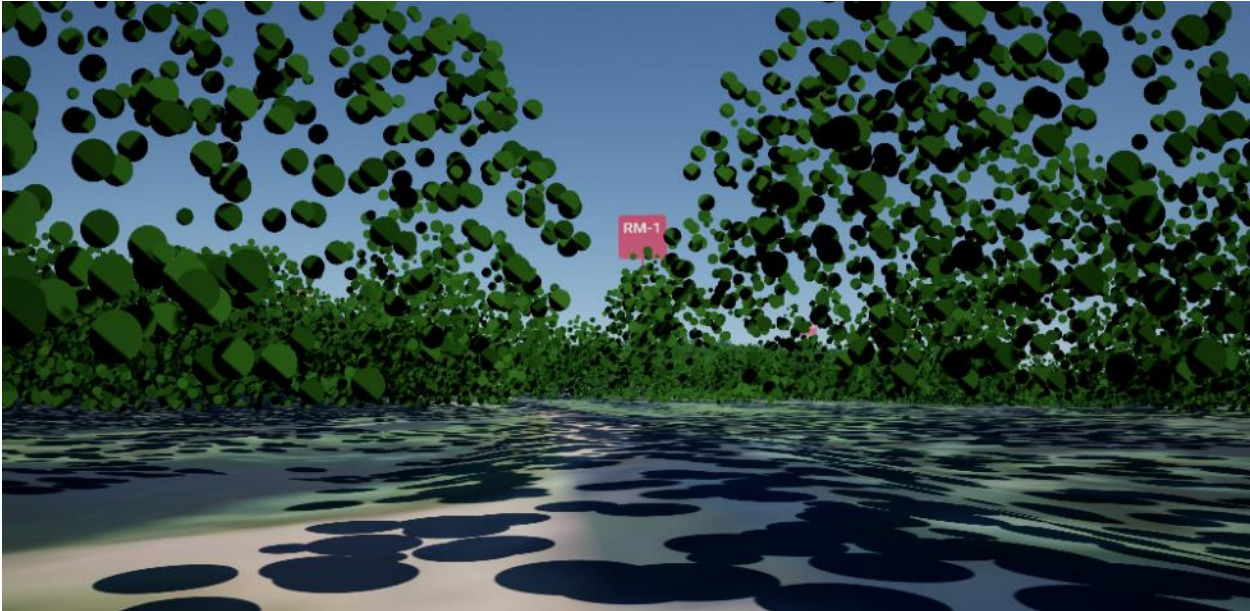
Kuva 16. Näkymä Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä. Pistepilviaineisto. RM-1-alueesta oikealle sijoittuu Kolin huipun lähellä oleva linkkimasto, joka on lievä maisemavaurio. Kuvan resoluution vuoksi masto erottuu heikosti.



Kuva 17. Näkymä Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä. Mallinnettu metsä.

Ylä-Kolintietä (6 ja 7)

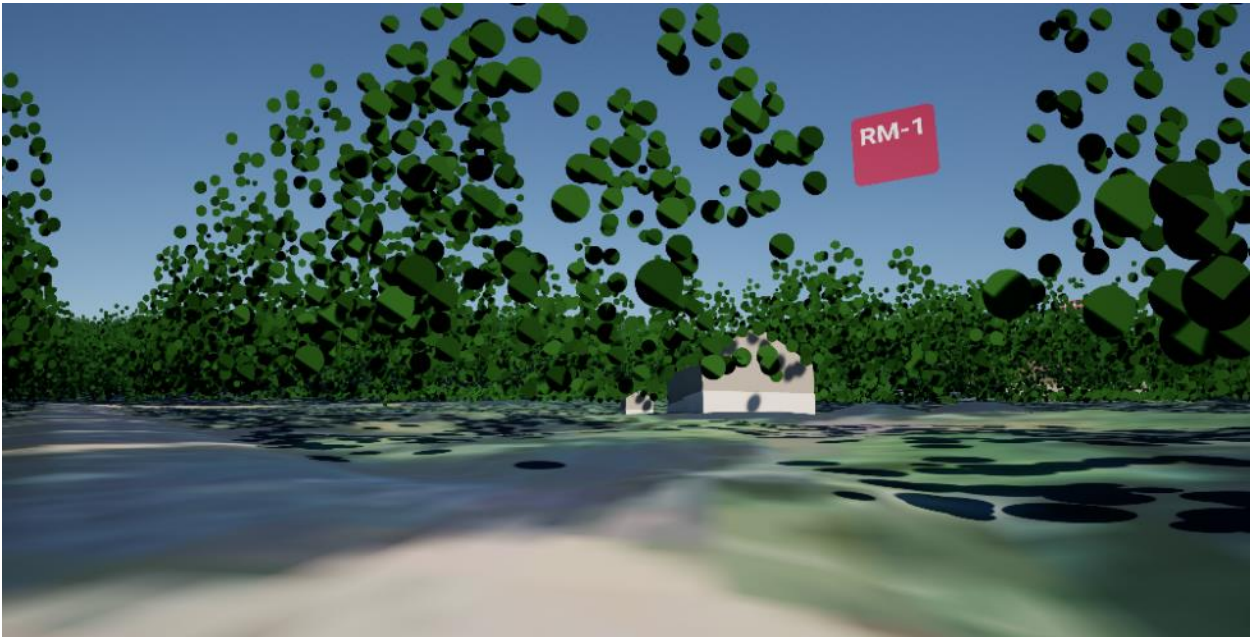
Ylä-Kolintietä suunnittelualuetta lähestyttäessä rakentaminen näkyy varmasti joistakin kohdista puiden välistä. Rakentaminen ei kuitenkaan muodosta silhuettia, ts. se ei nouse Kolin huippujen muodostaman linjan yläpuolelle.



Kuva 18. Näkymä Ylä-Kolintien alusta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto.



Kuva 19. Näkymä Ylä-Kolintien alusta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä.



Kuva 20. Näkymä hieman pidemmältä Ylä-Kolintien varresta kohti suunnittelualuetta. Pistepilviaineisto. Etualalla kiinteistön 422-411-6-115 rakennuksia.



Kuva 21. Näkymä hieman pidemmältä Ylä-Kolintien varresta kohti suunnittelualuetta. Mallinnettu metsä. Etualalla kiinteistön 422-411-6-115 rakennuksia.

3.3 Yhteenveto

Arvio siitä, näkykö uudisrakentaminen tietystä pisteestä katsottuna, on hyvä tehdä sekä pistepilvikuvan että realistisemman metsäkuvan perusteella. Pistepilviaineisto on puuston korkeuden ja metsän alueellisen kattavuuden osalta todenmukaisempi kuvaus. Mallinnettu metsä taas tarjoaa realistisemman kuvan alueesta ja on ehkä peittävyydeltään todellisempi. Kumpikaan ratkaisu ei kuitenkaan huomioi aluskasvillisuutta, jonka puute voi korostaa näkyvyyttä liikaa – vaikka uudisrakentaminen ei yleisesti ottaen eri katselupisteisiin näykään.

Näymäkuvia laadittaessa on todettu, että vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja siinä, miten rakentaminen näkyy kaukomaisemassa. Tähän vaikuttaa mm. asemakaavan rajoitus julkisivun enimmäiskorkeudesta (11,0 m) ja se, että rakennusala ei ole muuttunut kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen välillä. Rakentamisen määrä vaikuttaa lähinnä siihen, miten tontin eteläpuolinen osa on hyödynnettävissä ja miten eri tehojokkuuksien mukainen autopaikkojen määrä vaikuttaa tontinkäyttöön.

Asemakaavassa (kaavaehdotus 22.8.2024) on annettu seuraavia yleismääräyksiä, jotka vähentävät maisemaan kohdistuvia vaikutuksia:

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
 - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta materiaalia. Lasipintojen on oltava heijastamatonta lasia.
 - Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytiltä ja korkeilta sokkeleilta.
 - Alueen puusto tulee säilyttää niiltä osin, kun sen poistaminen ei ole rakentamisen kannalta välttämätöntä.
 - Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
 - Valosaasteen ehkäisemiseksi ulkovalaisimia ei saa suunnata yläviistoon eikä suoraan ylöspäin. Puiden valaisu ei ole sallittua.
5. Pysäköintialueet ja rakenteellinen pysäköinti tulee rajata esim. umpinaisella kaiteella tai maavallilla siten, että pysäköidyn auton ajovalojen häikäisy länteen avautuvaan maisemaan estyy. Esteen korkeus vähintään 1,0 metriä ao. autopaikan maan- tai lattian pinnasta.
6. Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. leikki- ja oleskelualueina.

Tampere / Helsinki

22.8.2024

Sweco Finland Oy

Kaavoitusarkkitehti

Pasi Vierimaa

Arkkitehti SAFA, YKS 492

Projektipäällikkö

Filemon Wolfram

MSc (Urban Design), YKS 731