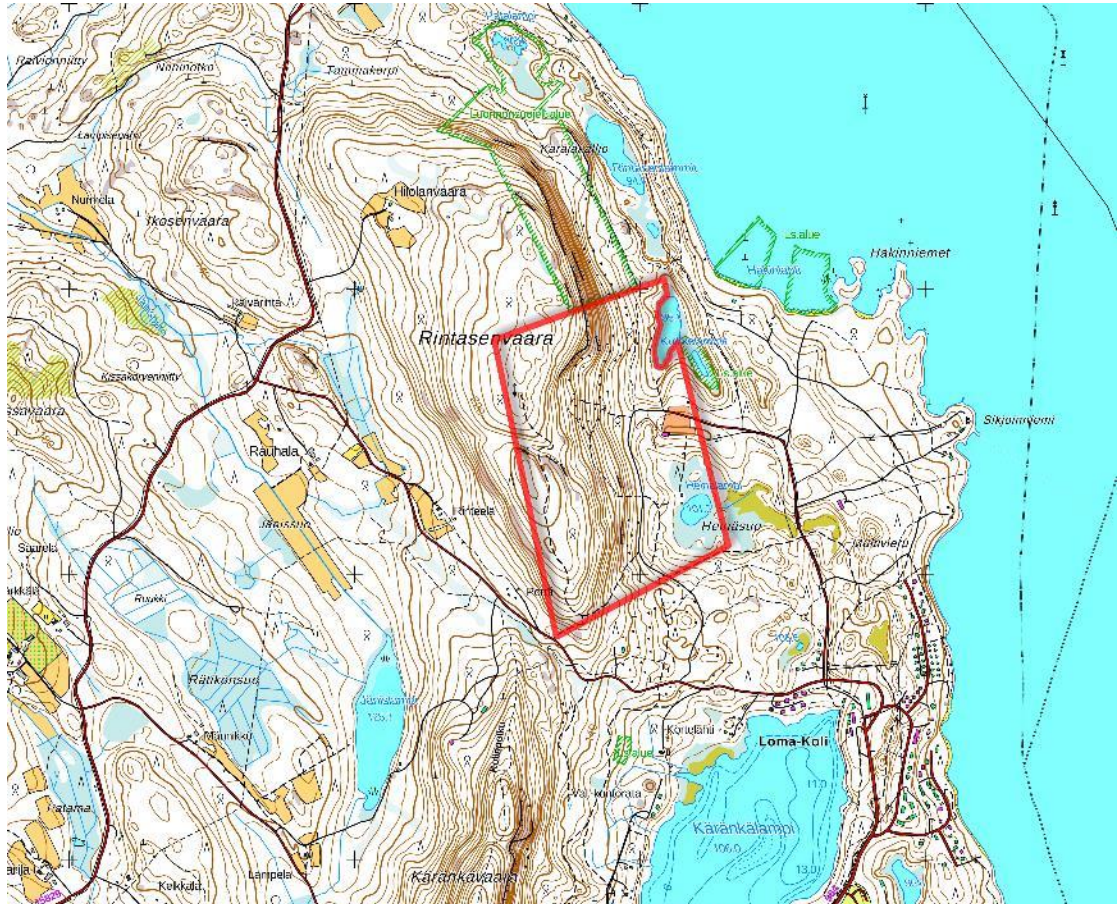


Kaavaselostus

Lieksan kaupunki

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

Diaarinro 651/10.02.03.00/2022



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.
Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Peruskarttarasteri, 11/2023

Päiväys
Tekijät

6.3.2025, tark. 15.5.2025
Pasi Vierimaa
Liisa-Maija Hurme ja Essi Tanskanen (ilmastovaikutukset),
Jenny Asanti (maisemavaikutukset)

Versio

Hyväksymiskäsittelyyn

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Ranta-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 ja maisema	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	12
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
3.2.2	Maakuntakaava	14
3.2.3	Yleiskaava	17
3.2.4	Voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava.....	20
3.2.5	Rakennusjärjestys	22
3.2.6	Tonttijako ja -rekisteri	23
3.2.7	Pohjakartta	23
3.2.8	Rakennuskiellot	23
3.2.9	Suojelupäätökset.....	23
3.2.10	Viitesuunnitelmat	23
3.2.11	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	25
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	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	29
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	34
5.	Asemakaavan kuvaus	34
5.1	Kaavan rakenne	34
5.1.1	Mitoitus	34
5.2	Aluevaraukset.....	34
5.2.1	Korttelialueet.....	34
5.2.2	Muut alueet.....	35
5.3	Kaavan vaikutukset	36
5.3.1	Ranta-asemakaavan suhde VAT:iin ja ylemmän tason kaavoihin	36
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	39
5.3.4	Muut vaikutukset	50

5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	53
5.5	Nimistö.....	56
6.	Asemakaavan toteutus.....	57
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	57
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	57
6.3	Toteutuksen seuranta.....	57

Kaavakartta

Ranta-asemakaavakartta, 1:2000

6.3.2025, tark. 15.5.2025

Liitteet

Seurantalomake

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.6.2023, päiv. 11.3.2024
2. Vastineet OAS:sta annettuun palautteeseen	29.1.2024
3. Maisema-analyysi, Sweco Finland Oy	14.3.2024, tark. 18.2.2025
4. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan luontoselvitys, Sweco Finland Oy	5.11.2024, tark. 27.1.2025
5. Vastineet kaavaluonnoksesta annettuun palautteeseen	30.12.2024
6. Viranomaisneuvottelun muistio	27.1.2025
7. Näkymäkuvat, Arco Architecture Company	10.2.2025, tark. 2.5.2025
8. Kaava-alueen alustavat tieyhteydet, Sweco Finland Oy	4.2.2025
9. Vesihuoltotarkastelu, Sweco Finland Oy	14.2.2025
10. Rakentamistapaohjeet, Sweco Finland Oy	6.3.2025, tark. 15.5.2025
11. Vastineet kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen	5.5.2025

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Koli-Ahmonvaaran osayleiskaava 2040+:n selvitykset

Aluesuunnitelma (asemapiirros 1:5000), Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / Arco Oy 5.6.2023

Rinnealueiden alustava tiesuunnitelma (dwg), Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / Ramboll Finland Oy 4.3.2024

Natura-arvioinnin tarveharkinta. Kolin (15.) kaupunginosan asemakaavat: Kolin kylän keskusta-alueen, Kolin kylän asuntoalueen ja Purnulahden asemakaavat, Sweco Finland Oy 10.2.2023

Johtokartat.

Lyhenteet

MRL, AKL	Maankäyttö- ja rakennuslaki, 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus, jäänyt voimaan Alueidenkäyttölain rinnalle
m mpy	metriä merenpinnan yläpuolella

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöjä 422–405–7–20 ja 422–411–9–128.

Ranta-asemakaavan muutos koskee korttelia 1 sekä siihen liittyviä matkailuperävaunu-, virkistys-, pysäköinti-, vesi- ja katualueita.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 1 ja 26–32 sekä niihin liittyviä virkistys-, maa- ja metsätalous- sekä vesialueita.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lieksan Loma-Kolin alueella, linnuntietä noin 6,5 km Kolin taajamasta pohjoiseen. Alue käsittää mm. Rintasenvaaran entisen laskettelukeskuksen sekä alueella toimineen ravintola- ja asuntovaunualueerakennuksen. Asemakaava laaditaan pääasiassa Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalle maa-alueelle. Pienemmän osan suunnittelualueesta omistaa Lieksan kaupunki. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 63,9 ha. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu alla olevassa kuvassa ja likimääräinen raja-alue kansi-lehden kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti sinisellä ellipsillä. Kolin kylä ja Kolin huiput merkitty. (Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Peruskarttarasteri, 11/2023.)

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alueen maanomistajien Pohjois-Karjalan osuuskaupan (PKO) ja Lieksan kaupungin aloitteesta.

Koli-Ahmonvaara osayleiskaavassa 2040+ alue on osoitettu pääasiassa VU/RM-alueeksi, lisäksi laajentuvaa RM-aluetta, VL-aluetta sekä MY-aluetta. Kaavalla tutkitaan alueen osoittamista eri käyttömuodoille, kuten urheilu- ja virkistyspalveluille sekä matkailutoiminnoille.

2. Tiivistelmä

Ranta-asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 8.6.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 15.6.-19.7.2023).
- 12.6.2023 Kaupunginhallitus mm. hyväksyi maanomistajien välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja päätti ranta-asemakaavatyön käynnistämisestä.
- 15.6.2023 Kuulutus vireilletulosta.
- 11.3.2024 OAS:n päivitys.
- 14.3.2024 Kaavaluonnos.
- 21.3.2024-22.4.2024 Kaavaluonnos nähtävillä. Luonnoksesta annettiin 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä.
- 10.4.2024 Nähtävillä oloaikana pidettiin yleisötilaisuus.
- 30.12.2024 Vastineraportti
- 23.1.2025 Media- ja yleisötilaisuudet
- 27.1.2025 Viranomaisneuvottelu
- 6.3.2024 Kaavaehdotus
- 10.3.2025 § 94 Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville
- 13.3.2025-14.4.2025 Kaavaehdotus nähtävillä. Ehdotuksesta annettiin 10 lausuntoa ja 2 muistutusta.
- 2.5.2025 Vastineraportti
- __.__.2025 § __ Kaupunginhallitus
- __.__.2025 § __ Kaupunginvaltuusto

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavassa on osoitettu pääasiassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1) ja lisäksi matkailupalvelujen aluetta (RM-8, RM-9), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä hieman vesialuetta (W). Rakennusoikeutta muodostuu 31 500 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu noin e=0,05.

Matkailupalvelujen korttelialueet sijoittuvat alueelle erillisinä kortteleina, rakentamisen pääpainon ollessa rinteiden juurella suunnittelualan itäosassa. Kortteleiden väliset alueet on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, ja ne kattavat alueesta valtaosan. Suunnittelualan pohjoisosan kallioalue ja itään laskevat rinne on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kolin maisemat).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kiinteistötoimituksen mukaan kiinteistölle 422–411–9–128 osoitettu tieoikeusrasite lakkaa olemasta, kun tämä Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus tulee voimaan.

Ranta-asemakaavan toteuttamisvastuu (vastuu käytännön toteutuksesta ja kustannuksista, sisältäen AKL 84 §:n mukaisen kadunpidon) annetaan AKL 91 § 1 mom. mukaisesti kokonaisuudessaan maanomistajalle. Määräyksen toteutuessa vastuu kadun ja yleisten alueiden toteuttamisesta siirtyy maanomistajalle tämän omistamaa maa-aluetta koskevilta osin ko. säännöksen mukaisin oikeusvaikutuksin.

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu pääosin vanhasta laskettelukeskuksesta käsittäen ala-aseman pysäköintialueen sekä metsien reunustamat rinteet.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisemarakenne, maisemakuva

Ranta-asemakaavatyöhön liittyen on laadittu maisema-analyysi, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Analyysin mukaan suunnittelualue kuuluu Vaara-Karjalan maisemaan. Alueen maisemalle tyypillistä ovat luoteesta kaakkoon kulkevat vaarat, joiden väliset laaksot ovat järvalueita tai soisia metsämaita. Pielinen erottuu maisemamaakunta-alueella ainutlaatuisena kohteena sitä ympäröivine vaaroineen ja vaarakyläineen Vaarakylät ovat maisemalle tyypillisiä asutuskeskittymiä vaarojen laella, joka on raivattu viljelykäyttöön. Kylät ovat usein vain muutaman ison talon muodostamia, ja niiltä avautuu usein pitkät näkymät. Rinneasutus on yleensä kaakkosrinteessä, ja Pielisen länsipuolella maisema on usein tiheään asuttua ja viljeltyä. (Maiseman hoito, Maisema-alue työryhmän mietintö osa I, Mietintö 66/1992, Ympäristöministeriö).

Suunnittelualue sijoittuu Rintasenvaaran itään laskevaan jyrkkään rinteeseen. Rintasenvaara muodostaa etelään päin siirryttäessä Käränkävään ja Sutkanvaaran kanssa vaarojen ketjun, johon myös kauempana etelässä sijaitsevat Kolin huiput maisemallisesti liittyvät. Rintasenvaara, kuten muutkin edellä mainitut huiput muodostavat maisemallista taustaa Pielisen järvimaisemalle.

Maisemakuva on yleisesti ottaen metsäinen (sekametsää). Maisema muuttuu rinteiltä laskeuduttaessa soiseksi metsämaaksi. Selvitysalueen kaakkoiskulmassa on pieni Heinälampi, ja alue rajautuu koillisessa Kuikkalampeen. Jonkinlaisen maisemavaurion muodostaa Rintasenvaaran käytöstä poistetut ja kaukomaisemassa erottuvat paljaat laskettelurinteet – osa rinteistä on metsitetty ja osa on metsittymässä.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021, Kolin maisemat). Maisema-analyysin mukaan Koli on laajasti tunnettu suomalainen kansallismaisema, jolle tyypillistä ovat näkymät Pieliselle sekä suuret korkeuserot. Alueella yhdistyy luonnonmaiseman ainutlaatuisuus, arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä perinteinen elinkeinomaisema peltoineen. Maiseman uhkina ovat alati laajeneva matkailurakentaminen, metsänhakkuu sekä laskettelurinteet. (Pohjois-Karjala Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021).

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden arvotuksen mukaan: ”Koli on monipuolinen maisemakohde, jossa yhdistyvät arvokkaat geologiset piirteet, rikas lajisto ja luontotyyppistö, perinteisten maaseutuelinkeinojen synnyttämät ympäristöt sekä kulttuurihistoriallisesti monitasoinen matkailuperintö. Alueen ainutlaatuiset maisemat vaihtelevat vaarojen rinteiltä ja lakialueilta aukeavista ehyistä metsä- ja järvinäkymistä vanhoihin perinnebiotooppeihin ja kaskikoivikoihin sekä vehmaista lehdoista tiheisiin kuusikoihin. Suomen tunnetuimpiin ja kuvatuimpiin maisemanähtävyyksiin kuuluva Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.”

Valtakunnallisessa arvottamisessa mainituista arvoalueen ominaispiirteistä selvitysalueella on nähtävissä tyypillinen vaaran rinne, jolta avautuvat laajat järvinäkymät. Selvitysalueen kasvillisuus on vaihtelevaa ja sisältää muun muassa soista kuusikkoa ja vehreää sekametsää.

Rintasenvaaran huipulla on linkkimasto, joka on lievä maisemavaurio.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Pinnanmuodostus. Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu jyrkkään itärinteeseen. Korkeuserot vaihtelevat suunnilleen välillä +105–230 m mpy (merenpinnan yläpuolella). Suunnittelualueen itäosa on tasaisempaa, ja korkeustaso asettuu suunnilleen rinnealueen alarajalle, noin +105–115 m mpy. Täälläkin maasto tosin laskee

etelään ja pohjoiseen, kohti lampia. Suunnittelualueen korkein kohta on suunnilleen tasolla +236 m mpy, toinen erillisenä erottuva huippu on suunnilleen tasolla +232 m mpy. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan Heinälammen vedenpinta on noin tasolla +101 m mpy ja koilliskulmassa olevan Kuikkalammen noin +95 m mpy. Pielisen vedenpinta on noin tasolla +94 m mpy.

Maaperä, rakennettavuus. Geologian tutkimuskeskuksen mukaan¹ suunnittelualueen maaperä on rinteiden yläosistaan kalliomaata (Ka), myös kalliopaljastuma löytyy. Rinteen alaosiin on merkitty 'karkearakeinen maalaji, pääalajitetta ei selvitetty (KY) RT'. Edellä kuvatut maaperätyypit ovat sekä pinta- että pohjamaalajeja. Koska alueella ei ole hyvin pehmeitä tai huonosti kantavia maalajeja, alueen rakennettavuuden voitaneen katsoa olevan hyvä tai vähintäänkin kohtalainen.

Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu arvokkaaseen geologiseen muodostumaan (erittäin arvokas kallioalue, Rintasenvaara).

Luontoselvitys

Suunnittelualueella on laadittu kevään ja kesän 2024 aikana luontoselvitys. Selvitystä on tarkistettu tammi-kuussa 2025. Selvitys sisältää kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, liito-oravaselvityksen, pesimälinnustelvityksen sekä viitasammakkoselvityksen. Muiden eliöryhmien ja luontoarvojen osalta selvitys perustuu lähtötiedoiksi koottuun olemassa olevaan tietoon. Selvitys on kokonaisuudessaan kaavaselvityksen liitteenä.

Selvityksessä kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin seikkoihin:

- luonnonsuojelulain 64 §:n ja 65 §:n mukaiset luontotyytit
- vesilain 2. luvun 11 §:n vesiluontotyytit sekä luonnontilaiset ja luonnontilaisen kaltaiset purot (VL 3. luvun 2 §)
- uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien luonnontilaiset tai niiden kaltaiset kohteet
- perinnebiotooppien edustavat kohteet
- valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisten ja silmälläpidettävien, rauhoitettujen erityisesti suojeltujen ja direktiivilajien sekä Suomen kansainvälisten vastuulajien esiintymät
- linnuston kannalta arvokkaat alueet
- ekologiset yhteydet ja yhteystarpeet
- Natura- ja luonnonsuojelualueet yms. luonnon arvoalueet

Luontoselvityksen kohteet on luokiteltu eri arvoluokkiin soveltaen oppaan Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi ohjeistusta:

- luokka 1: Lainsäädännöllä turvatut kohteet
- luokka 2: Erityisen tärkeät kohteet
- luokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
- luokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

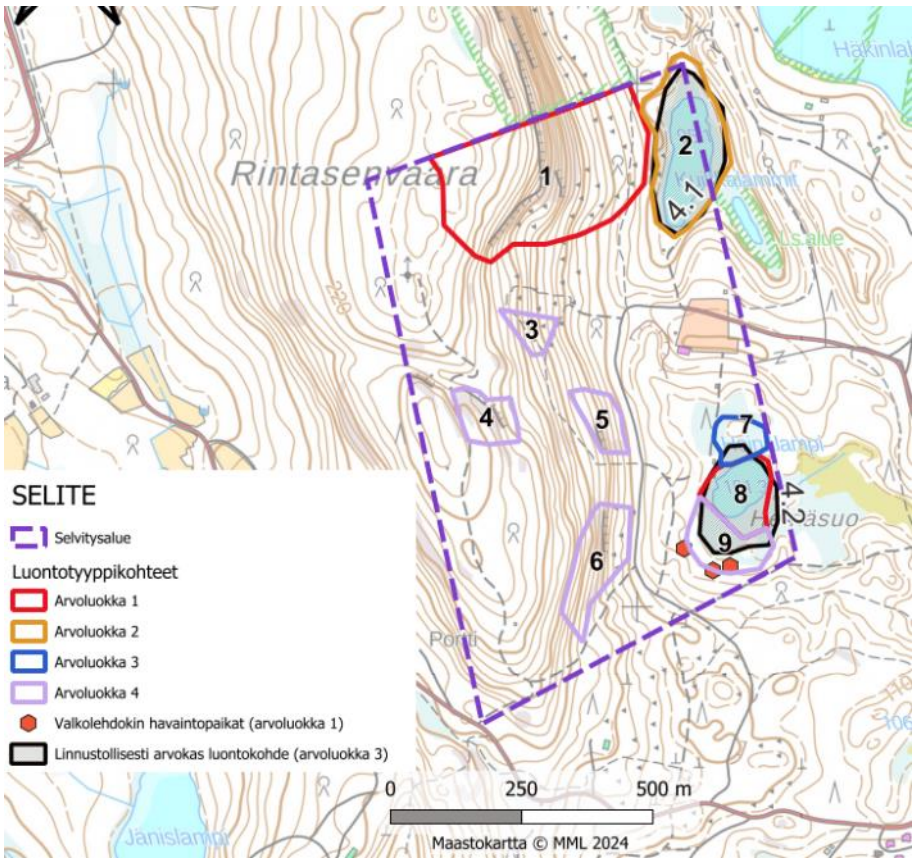
Seuraavassa on esitetty selvityksen kuvaukset ja toimenpidesuosituksat.

Kasvillisuus, luontotyytit. Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella sijaitsee yksi MRL:n ja maa-aineslain (MAL) mukainen arvokas kallioalue ja yksi vesilain (587/2011) 2. luvun 11 §:n mukainen pienvesikohde. Alueella havaittiin lisäksi yksi luontodirektiivin luontotyyppi. Kohteiden rajaukset ja sijainti on esitelty seuraavassa kuvassa ja tiedot taulukossa.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n eikä 65 §:n mukaisia luontotyyppikohteita.

Vieraslajeista selvitysalueella havaittiin komealupiinia. Lupiinia esiintyy paikoitellen rinteiden alapuolella sekä teiden varsilla. Komealupiini on luokiteltu kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi. Rakennettaessa ja maita siirrellessä tulee huolehtia, että vieraslajeja ei samalla levitetä uusille alueille.

¹ <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html> → Maaperä 1:200 000



Kuva 2. Luontoselvitysraportin yhteenvetokartta, arvokkaat luontokohteet.

Taulukko 1. Arvokkaat luontokohteet, yhteenvetotaulukko.

Nro	Kuvaus	Suojeluperuste	Arvo- luokka	Uhanalaiset luontotyypit (alueelli- sesti / koko maassa)
1	Arvokas kallioalue	MRL, maa-aines- laki	1	
2	Metsälampi ja tulva- metsä	Luontodirektiivin luontotyyppi (liite I)	2	Sisämaan tulvametsä (EN/VU), met- sälampi (VU/NT)
3	Tuore kangas	Alueellisesti uhan- alainen luonto- tyyppi	3	Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (VU/NT)
4	Tuore kangas	Alueellisesti uhan- alainen luonto- tyyppi	3	Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (VU/NT)
5	Tuore kangas	Muu monimuotoi- suutta lisäävä kohde	4	

Nro	Kuvaus	Suojeluperuste	Arvo- luokka	Uhanalaiset luontotyypit (alueellisesti / koko maassa)
6	Kuivahko kangas	Muu monimuotoisuutta lisäävä kohde	4	
7	Isovarpuräme	Luontotyyppien muodostama kokonaisuus	3	Isovarpuräme (VU/NT)
8		Vesilaki 2. luku 11 §	1	Metsälampi (VU/NT)
9	Lehtokorpi	Uhanlainen luontotyyppi	3	Lehtokorpi (EN/NT)
3.1	Valkolehdokin havaintopaikka	Luonnonsuojelulain 74 §	1	
4.1	Iso Kuikkalampi	Linnustollisesti arvokas kohde	3	
4.2	Heinälampi	Linnustollisesti arvokas kohde	3	

Arvoluokka 1: Lailla suojellut kohteet
Arvoluokka 2: Erityisen tärkeät kohteet
Arvoluokka 3: Monimuotoisuutta turvaavat kohteet
Arvoluokka 4: Monimuotoisuutta tukevat kohteet

Luontoselvityksen mukaiset suositukset alueittain:

Alue 1 – Arvokas kallioalue ja jyrkänteen alusmetsä

Suunnitelmassa täytyy välttää kaikkia suoria kuvion alueella tehtäviä maankäytön muutoksia, mutta myös sellaisia toimenpiteitä, jotka välillisesti, esimerkiksi valaistus- ja kosteusolojen muutoksen kautta muuttavat tai saattavat muuttaa alueen luontotyyppien ominaispiirteitä. Kosteusolojen mahdollisia muutoksia arvioitaessa tulee huomioida sekä pinta- että pohjavesivälitteiset vaikutukset ja se, ettei paitsi vesien määrälle myöskään niiden laadulle aiheudu merkittäviä muutoksia.

Alue 2 – Sisämaan tulvametsä (VU), metsälampi (VU)

Kohde tulee säilyttää rakentamisen ja muiden maankäytönmuutosalueiden ulkopuolella ja varmistaa ettei maankäyttömuutokset alueella vaikuta luontotyyppin tilaan.

Alueet 3-5 – Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat (VU)

Kohteet on suositeltavaa säilyttää rakentamisen ja muiden maankäytönmuutosalueiden ulkopuolella.

Alue 6 - Varttuneet havupuuvaltaiset kuivahkot kankaat (EN)

Kohde on suositeltavaa säilyttää rakentamisen ja muiden maankäytönmuutosalueiden ulkopuolella.

Alue 7 – Isovarpuräme (VU)

Kohde on suositeltavaa säilyttää rakentamisen ja muiden maankäytönmuutosalueiden ulkopuolella.

Alue 8 – Metsälammet (VU)

Suunnitelmassa ei saa toteuttaa suoria kuvion alueella tehtäviä maankäytön muutoksia, mutta myös sellaisia toimenpiteitä, jotka välillisesti, esimerkiksi valaistus- ja kosteusolojen muutoksen kautta muuttavat tai saattavat muuttaa alueen luontotyyppien ominaispiirteitä. Kosteusolojen mahdollisia muutoksia arvioitaessa tulee huomioida sekä pinta- että pohjavesivälitteiset vaikutukset ja se, ettei paitsi vesien määrälle myöskään niiden laadulle aiheudu merkittäviä muutoksia. Nykyisen virkistyskäytön jatkaminen on mahdollista.

Alue 9 – Lehtokorpi (EN)

Kohde on suositeltavaa säilyttää rakentamisen ja muiden maankäytönmuutosalueiden ulkopuolella.

Alue 3.1 – Valkolehdokki

Valkolehdokin kasvupaikat tulee jättää maanmuokkauksen, voimakkaiden hakkuiden ja muiden maankäytön muutosten ulkopuolelle. Mikäli tämä ei ole mahdollista, sen huomioimisesta tulee kysyä ohjeistusta Keski-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksiköstä. Luonnonsuojelulain 83 §:n 1. momentin mukaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää luvan poiketa 74 §:ssä säädetystä, jos siitä ei ole haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säilyttämiselle tai sen saavuttamiselle. Riippuen suunnitellusta toiminnasta kyseeseen saattaa tulla myös luonnonsuojelulain (9/2023) 82 §:n mukainen yleispoikkeus.

Linnusto

Alue 4.1 – Iso Kuikkalampi

Alue suositellaan jätettävän maankäytön muutosten ulkopuolelle, mutta alueen virkistyskäyttöä voidaan jatkaa.

Alue 4.2 – Heinälampi

Alue tulee jättää maankäytön muutosten ulkopuolelle, mutta alueen virkistyskäyttöä voidaan jatkaa.

Liito-orava. Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu lainkaan liito-oravan papanoita. Lajin reviirit kuitenkin vaihtelevat vuosittain, jolloin lajin esiintymistä alueella ei voida täysin poissulkea. Luontoselvityksessä on esitetty liito-oravalle soveltuvien alueiden sijainnit (selvityksen kuva 23, sivu 38). Osa niistä on rajattu jo luontotyyppinsä puolesta huomionarvoisiksi kohteiksi.

Viitasammakko. Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu soidintavia viitasammakoita.

Pienilmasto

Suunnittelualue laskee itään kohti laajaa Pielisen järvenselkää. Järven läheisyys aiheuttanee jonkin verran tuulisuutta, jota alueen metsäisyys kuitenkin vähentää. Rinne ei avaudu lämpimään ilmansuuntaan.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella on yksi vesistö, Heinälampi alueen kaakkoisosassa. Lisäksi välittömästi alueen koilliskulman vieressä on kaksi lampea, Kuikkalammit. Pielisen rantaviiva sijaitsee lähimmillään noin 170 m mutta pääasiassa noin 700 m etäisyydellä idässä. Käränkälampi sijaitsee noin 700 m päässä etelässä.

Rintasenvaaran ja muiden vaarojen huiput toimivat vedenjakajina, ja sadevedet imeytyvät maaperään tai valuvat pintavaluntana ojia pitkin lännestä itään Pieliseen.

Suunnittelualueen alavampi itäosa kuuluu pohjavesialueeseen.

Maa- ja metsätalous

Alue on pääasiassa talousmetsää, mutta metsää ei tiettävästi hoideta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita, mutta se rajautuu pohjoisessa Kärjäkallion luonnonsuojelualueeseen ja sivuaa koillisosassa Kuikkalampien luonnonsuojelualueita. Molemmat sijaitsevat yksityisten mailla. Pielisen rannalla koillisessa vajaan 200 metrin päässä suunnittelualueen rajalta on kaksi erillistä luonnonsuojelualueita, Häkinlahden läntinen ja Häkinlahden itäinen hiekkaranta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähin pysyvän asutuksen keskittymä on maanteitse noin 8,5 kilometrin päässä etelässä sijaitseva Kolin kylä. Jonkin verran asuinkiinteistöjä on eri puolilla Kolia, Lahnalampea ja Niinilahtea.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Yhdyskuntarakenne on maaseutumaisen väljää, ja alue on pääasiassa metsää. Etelässä Käränkälammen ympäristössä Loma-Kolin alueella on useita kymmeniä lomamökkejä, jotka muodostavat lähialueen ainoaa rakennetta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Laskettelukeskustoiminnan päätyttyä suunnittelualueella ei ole palveluita, työpaikkoja eikä elinkeinotoimintaa. Etelämpänä Loma-Kolin alueella sijaitsevat lomamökit tarjoavat majoituspalveluita. Ne myös työllistävät jonkin verran ja muodostavat osansa Kolin seudun elinkeinosta. Loma-Kolilla sijaitsee Kolikeskus ja Merilänrannan leirintäalue, joissa on matkailijoille ja paikallisille suunnattuja palveluita.

Kolin kylä sijaitsee etelässä maanteitse noin 8,5 kilometrin päässä. Kylässä on mm. päivittäistavarakauppa, hotelli, kaksi ravintola-kahvilaa, kirkko ja paloasema. Kylän ja suunnittelualueen välissä Purnulahden alueella on mm. vähän majoituspalveluita sekä satamaravintola. Purnulahden kautta on myös käynti Kolin laskettelu-keskukseen. Kolin huipulla on mm. hotelli sekä Metsähallituksen luontokeskus Ukko.

Virkistys

Suunnittelualue on käytettävissä ulkoiluun ja virkistykseen jokamiesoikeuksin. Suunnittelualueella ja ympäristössä laajemminkin risteilee runsaasti polkuja.

Laskettelukeskustoiminnan päätyttyä suunnittelualueella ei ole varsinaisia tuotettuja virkistyspalveluita.

Loma-Kolin alueen ulkoilu- ja hiihtoreitti kulkee suunnittelualueen etelärajalla. Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Kolin frisbeegolfrata. Rata on yksityisomistuksessa.

Liikenne

Suunnittelualueen itäosa (laskettelukeskuksen ala-asema) on saavutettavissa Merilänrannantien ja edelleen Kortelahti-tien ja Häkinniementien kautta. Kortelahti ja Häkinniementie ovat sorapintaisia melko kapeita teitä. Rintasenvaaran huipulle johtaa vaatimaton ajoura, joka saa alkunsa Kortelahti-tieltä suunnittelualueen eteläkärjen kohdalta.

Suunnittelualueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole virallisia moottorikelkkareittejä. Lähimmät reitit kulkevat Pielisellä, josta on pääsy etelässä mm. Purnulahteen ja Kolille, pohjoisessa mm. Lieksaan ja Juukaun.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot, nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) tai muita arvokkaita alueita eikä arkeologista kulttuuriperintöä. Lähimmät kohteet ovat noin 400–500 metrin päässä idässä olevat kiinteät muinaisjäännökset Häkinlahti ja Sikjoinniemi.

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu entisen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennuksesta, jossa on sijainnut lipunmyynti, välinevuokraamo ja ravintola. Lisäksi etelämpänä Heinälammien rannalla on kaksi pienempää rakennusta. Alueella sijaitsee myös asuntovaunualueen huoltorakennus.

Alueella on jonkin verran jäljellä pienempiä kojuja laskettelukeskuksen infraa, kuten valaisinpylväitä ja hiihtohissien rakenteita.



Kuva 3. Entinen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennus, jossa on toiminut lipunmyynti, välinevuokraamo ja ravintola.

Tekninen huolto

Ala-aseman päärakennus ja asuntovaunualue ovat vesihuollon piirissä (vesi- ja jätevesijohdot). Alueella ei ole muuta kunnallista vesi- tai energiahuoltoa.

Ala-aseman kaakkoispuolella sijaitsee vanha pumppaamorakennus ja sähkötekniinen tila.

Huipulla, suunnittelualueen luoteisosassa on linkkimasto, johon tulee sähköjohto idästä ala-aseman läheiseltä muuntamorakennukselta. Mastolle ajetaan etelästä Kortelahti-tieltä alkavaa ajouraa pitkin.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole jännitelinjoja eikä puolustusvoimien alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei nykyisin ole erityisiä melua tai tärinää aiheuttavaa eikä ilmanlaatu- tai huonontavaa toimintaa. Alueella ei myöskään tiedetä olevan pilaantuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella ei ole sosiaalisen ympäristön kannalta erityisiä piirteitä. Alue on käytettävissä mm. ulkoiluun jokaisenoikeuksin (aiemmin jokamiehenoikeudet).

3.1.4 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistuksessa. Lieksan kaupunki omistaa suunnittelualueen itäosan keskialueen isomman Kuikkalammen eteläpuolella. Kaupungin maanomistus käsittää mm. entisen laskettelukeskuksen ala-aseman kahvilarakennuksineen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

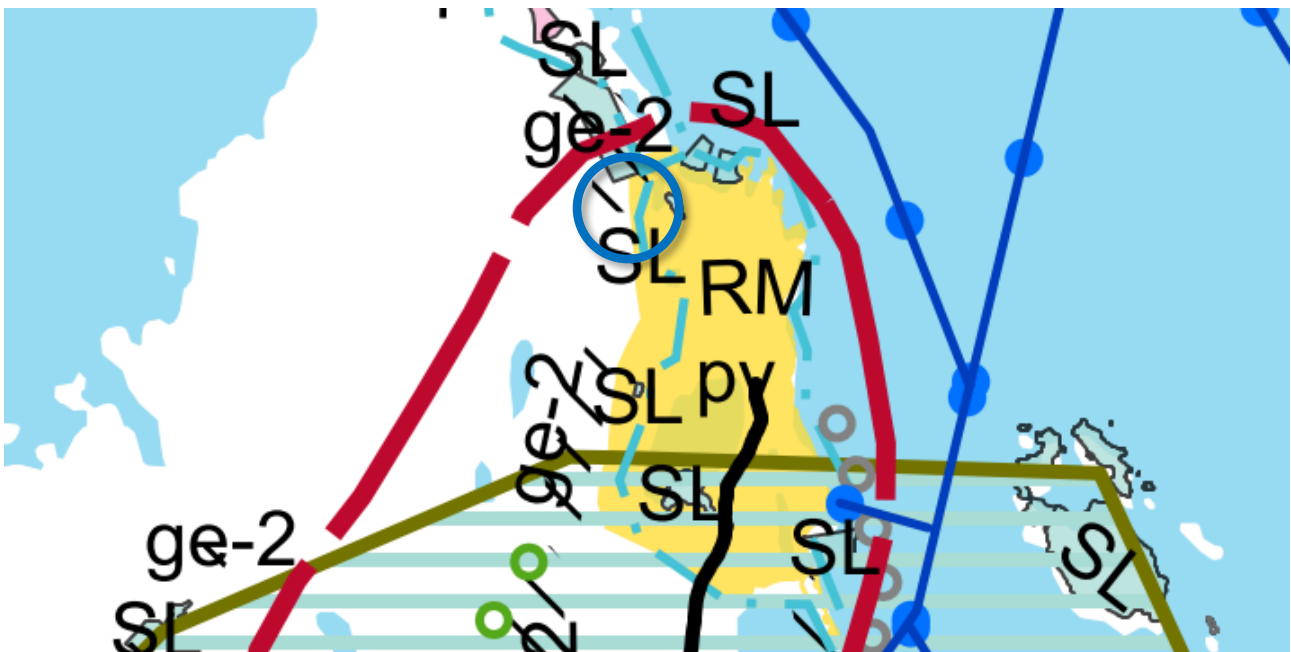
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040



Kuva 4. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

Alueella on ollut voimassa 8.7.2021 lainvoiman saanut Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava ja kattaa kaikki keskeiset maankäytön teemat. Ote maakuntakaavasta on edellisessä kuvassa. Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

Matkailupalvelujen alue (keltainen RM-alue)

Aluevaraus kohdistuu suunnittelualueen itäpuoliskoon. Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen kohdemarkinnalla 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.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (vaalean sininen pistekatkoviiva, 'pv')

Merkintä kohdistuu suunnittelualueen itäosaan. Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

Arvokas kallioalue (tumman harmaa vinoviivoitus, 'ge-2')

Merkintä kohdistuu suunnittelualueen pohjoisosaan. Osa-aluemerkinnällä osoitetaan geologian ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä kiviainesten otolle aiheutuvia rajoituksia.

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

Kolin kehittämisen kohdealue (punainen katkoviiva, 'ko')

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

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

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (vihreä viiva, 'mv')

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

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihe

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaiheen 13.6.2022. Hyväksymispäätöksestä valittiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valituksesta huolimatta vaihemaakuntakaava kuulutettiin voimaan tulevaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.9.2023.

Päätöksessä maakuntakaavasta kumottiin kuusi kappaletta turvetuotantoon soveltuvaa aluetta, muilta osin valitus hylättiin. Maakuntaliitto ei valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä, mutta päätöksestä aiemmin valittanut haki jatkovalituslupaa / valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä asiassa 15.5.2024, jossa se hylkäsi valituslupahakemuksen. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 17.6.2024 (§ 82) panna täytäntöön maakuntavaltuuston päätöksen ja kuuluttaa muutetun maakuntakaavan voimaantulosta uudelleen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti. Maakuntakaava kuulutettiin 5.8.2024 ja se sai lainvoiman 19.8.2024.

Ensimmäisessä vaihekaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä suunnittelualueelle eikä Loma-Kolin lähistölle.

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. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 26.3 – 30.4.2025. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (turkoosi vaakaviivoitus, ruskea reunaviiva, 'ma/mv')

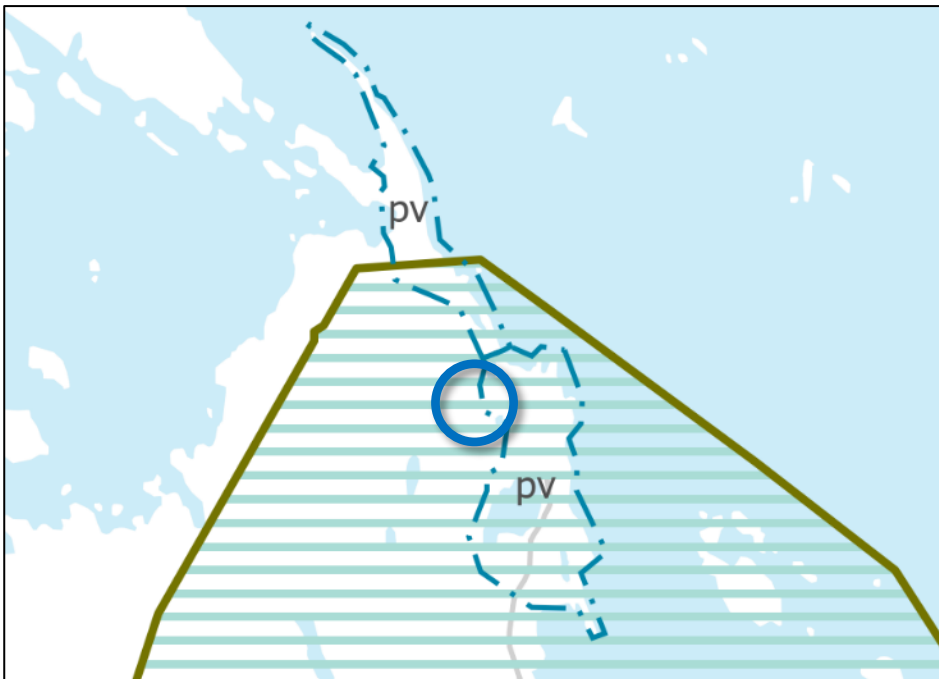
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet.

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

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva)

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

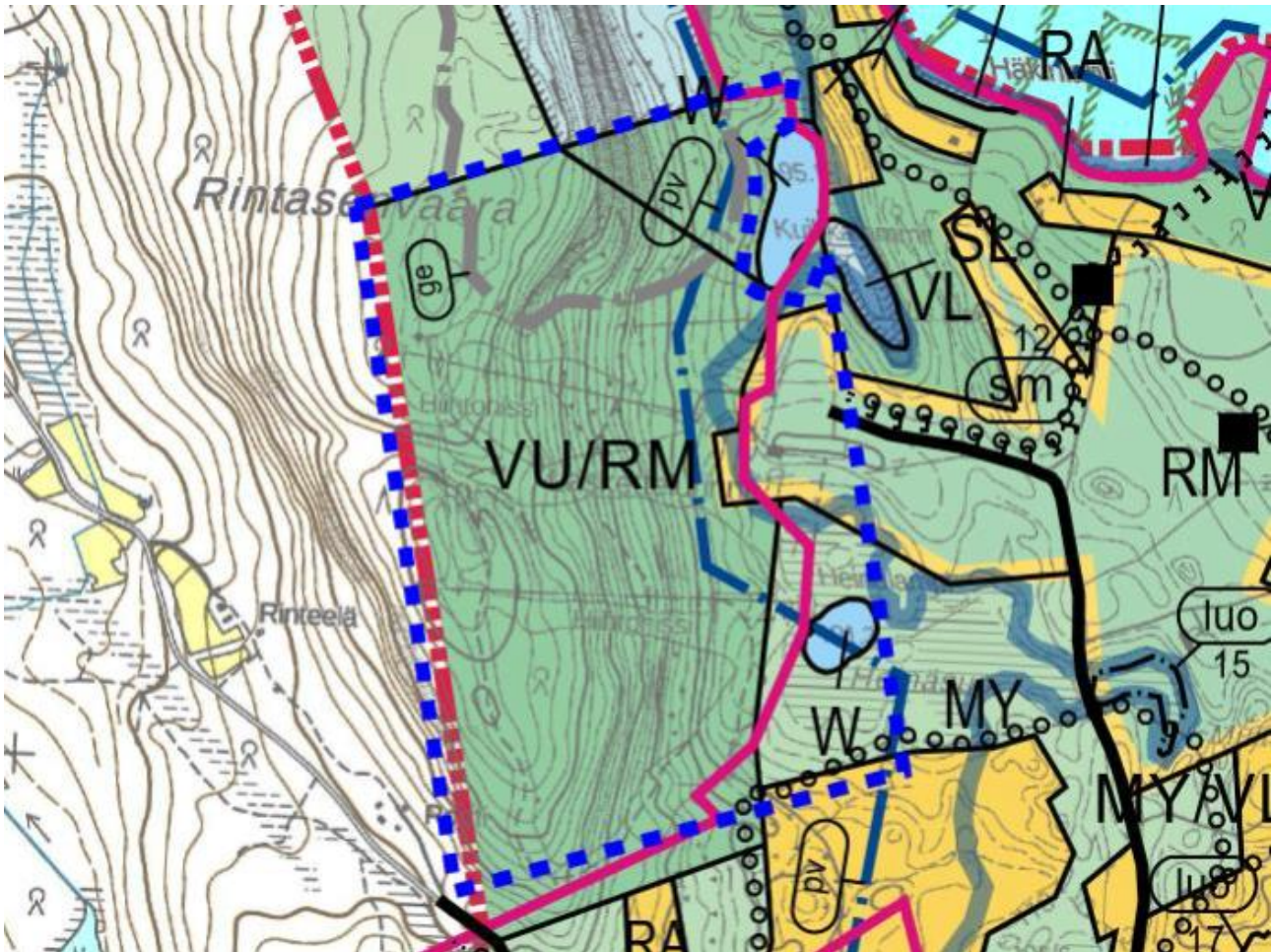


Kuva 5. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 2. vaiheesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Koli-AhmoVaaran osayleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-AhmoVaaran osayleiskaava. Kaavasta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 14.2.2023. Kaava on täten lainvoimainen.



Kuva 6. Ote Koli-AhmoVaaran osayleiskaava 2040+:sta. Suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / matkailupalvelujen alue (vihreä VU/RM-alue)

Suunnittelualueen pääosa kuuluu VU/RM-alueeseen. Määräyksen mukaan käyttötarkoitus on ratkaistava asemakaavoituksella ja "alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset".

VU sisältää määräyksen: "Alue varataan virkistys- ja vapaa-ajankeskusten, urheilukenttien ja hiihtokeskusten tarpeisiin. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- sekä vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia."

RM sisältää määräyksen: "Alue varataan matkailu- ja lomakyläalueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen

maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympäri-
vuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.”

Matkailupalvelujen alue (keltareunainen vihreä RM-alue)

Suunnittelualueen itäinen keskialue kuuluu RM-alueeseen. Määräyksen mukaan: ”Alue varataan matkailu- ja lomakyläalueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön”.

RM-alue on osoitettu keltaisella reunaviivalla uudeksi mahdolliseksi laajentumisen alueeksi. Määräyksen mukaan: ”Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, jonka myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Väreunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)”.

Lähivirkistysalue (vihreä VL-alue)

Suunnittelualueen koilliskulma Kuikkalampien länsipuolella kuuluu lähivirkistysalueeseen. Määräyksen mukaan: ”Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luontokokemukseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava luonnonympäristön säilymiseen laadukkaana. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia. Lähivirkistysalueet ovat osa viherverkostoa.”

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (vaalean vihreä MY-alue)

Suunnittelualueen kaakkoisosaa Heinälammien ympäristössä kuuluu MY-alueeseen. MY-alue jatkuu itään ja edelleen etelään. Määräyksen mukaan: ”Metsänhoidolliset toimenpiteet on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että sen maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät.”

Vesialue (vaalean sininen W-alue)

Suunnittelualueen kaakkoisosan Heinälampi kuuluu vesialueeseen.

Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma (tunnus 'ge' ja harmaa pistekatkoviiva)

Suunnittelualueen pohjoisreuna kuuluu ge-alueeseen, joka jatkuu pohjoiseen Hilolanvaaran alueelle. Määräyksen mukaan: ”Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen on alueella kielletty.”

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue ja sen varsinainen muodostumisalue (tunnus 'pv', tumman sininen pistekatkoviiva ja sen sisäpuolinen vaaleamman sininen paksu yhtenäinen viiva)

Suunnittelualueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen. Määräyksen mukaan: ”Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Ympäristön-suojelelunviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.”

Asemakaavoitettu alue (tumman pinkki paksu viiva)

Viivalla on osoitettu yleiskaavan laadinnan aikaan jo asema- ja ranta-asemakaavoitetut alueet.

Liikenneyhteydet

Suunnittelualueelle johtaa idästä yhdystie (musta viiva), ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva) sekä ohjeellinen moottorikelkkailureitti (hakaviiva).

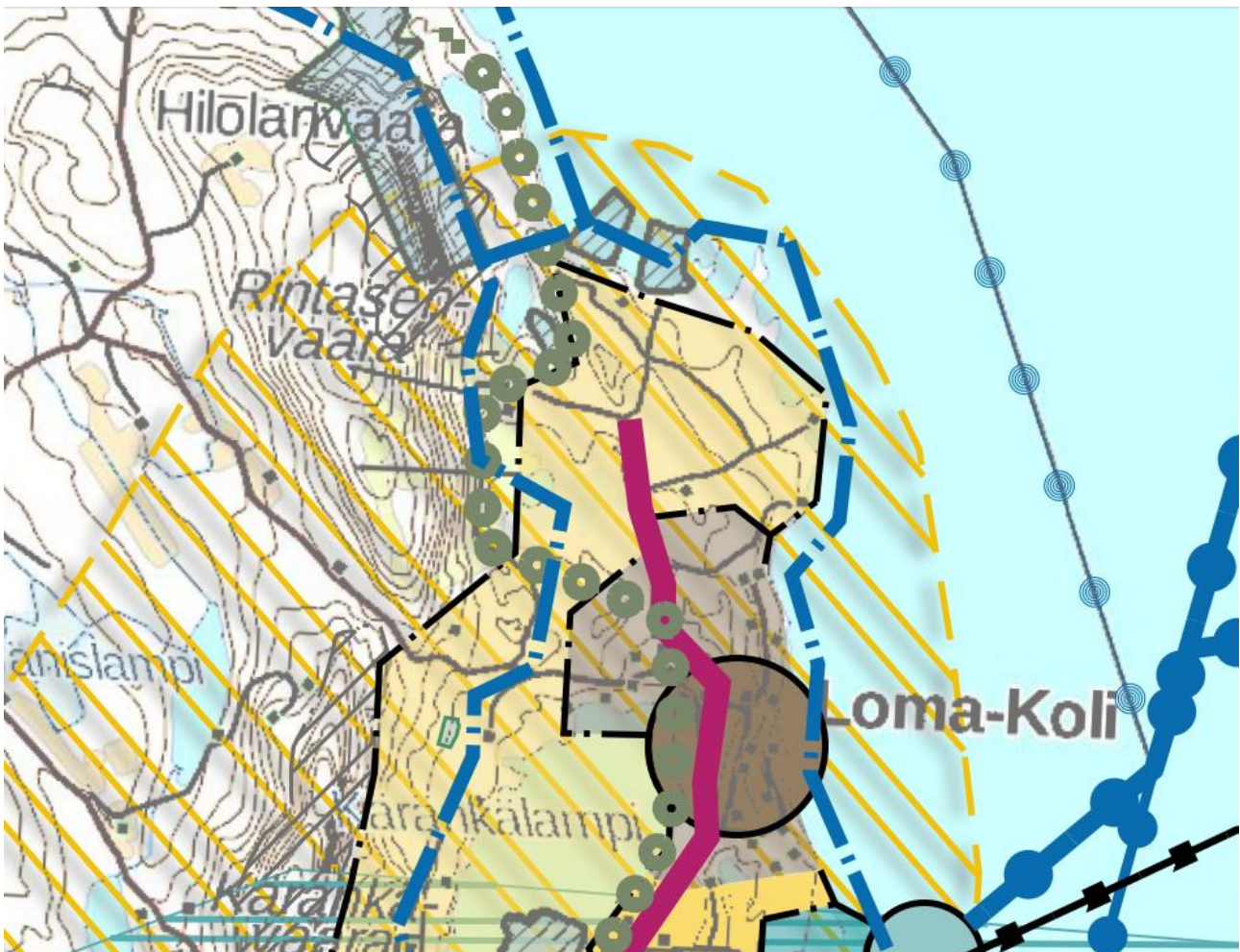
Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi mm. seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

- matkailuelinkeinojen aluetta (RMP)

- loma-asuntojen aluetta (RA)
- luonnonsuojelualuetta (SL)

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan yhteinen, Kolin, Ahmovaaran, Vuonilahden, Napakallion, Nunnanlahden ja Paalasmaan alueille laadittu strateginen yleiskaava. 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 painottuu liikenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin, matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin sekä taajamatoimintoihin.



Kuva 7. Ote Kolin vaikutusalueen strategisesta yleiskaava 2040+:sta.

Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja toimintoja:

Matkailurakentamisen alue (keltaiset vyöhykkeet), oikeusvaikutteinen

Suunnittelualueen itäosaa koskee mainitun toiminnon reuna-alue (vaaleampi keltainen ja pistekatkoviiva). Toiminnon ensisijaisesti toteutettava ydinalue sijoittuu kuvan ulkopuolelle Loma-Kolin eteläpuolelle. Määräys: ”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 tavoitteellaan luonteeltaan hotellityyppistä ja alueen pienaukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Erityisesti taajamien ulkopuolella matkailukeskukset toteutetaan pienimittakaavaisemmin laajemmin viheraluein.”

Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke (keltainen vinoviivoitus), oikeusvaikutteinen

Merkintä koskee koko suunnittelualuetta.

Määräys: ”Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke. Kolin vaikutusalueen vyöhykettä kehitetään matkailun, virkistuksen 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.”

Ulkoiluverkon runkoreitti, ohjeellinen (harmaan vihreä palloviiva)

Reitti kulkee suunnittelualueen itäosan kautta tai itäpuolelta etelästä pohjoiseen.

Yleismääräyksissä on määrätty mm.:

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

Oikeusvaikutuksettomat arvoalueet:

Arvokas geologinen muodostuma (harmaa vinoviivoitus)

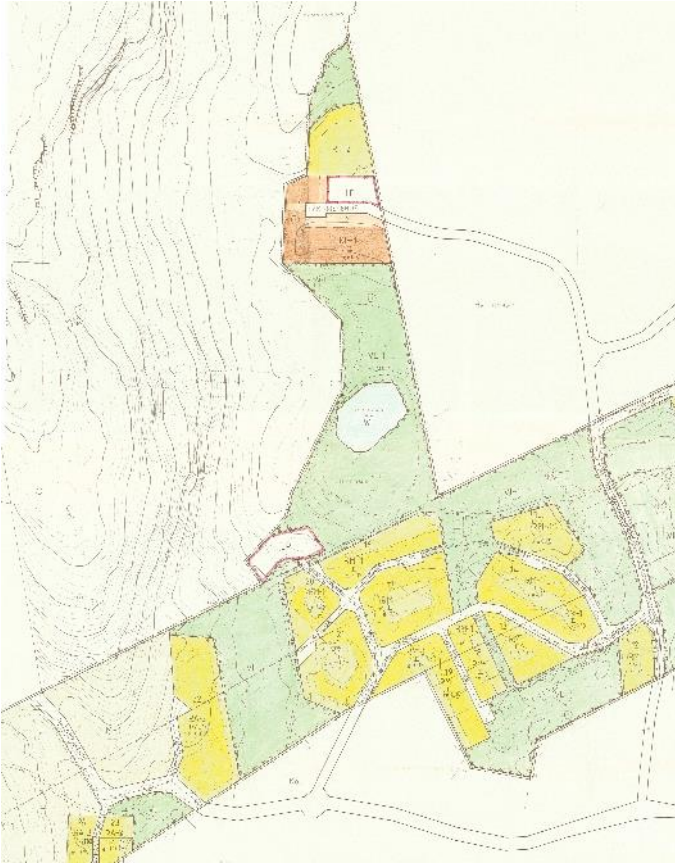
Koskee suunnittelualueen pohjoisosaa. Muodostuma jatkuu pohjoiseen.

Pohjavesialueet (tummansininen pistekatkoviiva)

Suunnittelualueen itäosa on osa pohjavesialuetta. Alue jatkuu pohjoiseen ja etelään.

3.2.4 Voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa Rintasenvaaran rantakaava (kaupunginvaltuusto 31.1.1994). Suunnittelualueen itäosa Häkinniementien päässä on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja matkailuperävaunualueeksi (RT-2). Lisäksi kaavassa on yleistä pysäköintialuetta (LP), lähivirkistysalueita VL ja VL-1, vesialuetta (W, Heinälampi) sekä katualueita (Häkinniementie). KL-1-alueella on sallittu enintään kaksikerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.3$. Heinälammen ympäristöön on osoitettu s-1-osa-alue, joka tarkoittaa alueen osaa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Pohjavesialue on osoitettu osa-aluemerkinnällä 'pv'. Rantakaavassa on rakennusoikeutta 4549 k-m², ja aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden määrä suhteessa alueen pinta-alaan, on noin 0,04.



Kuva 8. Ote Rintasenvaaran rantakaavasta. Pohjois-eteläsuuntainen kaavoitettu alue sijoittuu suunnittelualueen itäosaan suunnittelualueen jatkuessa kohti länttä nousevaan rinteeseen.

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa kaksi erillistä ranta(-asema)kaavaa.

Vanhempi, Mustarintasen rantakaava (kaupunginvaltuusto 26.3.1990), kattaa itäpuolisen alueen kauttaaltaan. Kaavassa on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita (VL) ja niiden keskelle erillisiä loma-asuntojen korttelialueita (RA-1).

Uudempi, Mustarintasen ranta-asemakaavan muutos (kaupunginvaltuusto 25.3.2013) käsittää vain osan edellä mainitusta rantakaavan alueesta. Kaavamuutoksella on mm. järjestelty jonkin verran korttelialueita ja venevalkama-alueita uudestaan ja osoitettu luonnonsuojelualuetta Kuikkalampien läheisyyteen tähän kaava-alueeseen rajautuen. Uudempi kaavamuutos korvaa aiemman rantakaavan niiltä osin, mitä se koskee.



Kuva 9. Ote vanhemmasta Mustarintasen rantakaavasta, joka ei ole enää kaikilta osiltaan voimassa. Suunnittelualue sijoittuu kaava-alueen rajauksen länsipuolelle.



Kuva 10. Ote uudemasta Mustarintasen ranta-asemakaavan muutoksesta, joka on korvannut aiempaa rantakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu läntisimmän osa-alueen länsipuolelle.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin.

Lieksan kaupunki ja PKO ovat tehneet maanvaihotosopimuksen, jonka mukaiset rajat on huomioitu suunnittelussa. Määräaloista on muodostettu omat kiinteistöt.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Kuhmon kaupungin maanmittausinsinööri on 12.8.2024 hyväksynyt pohjakartan käytettäväksi ranta-asetmakaavan pohjana.

3.2.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltopäätöksiä.

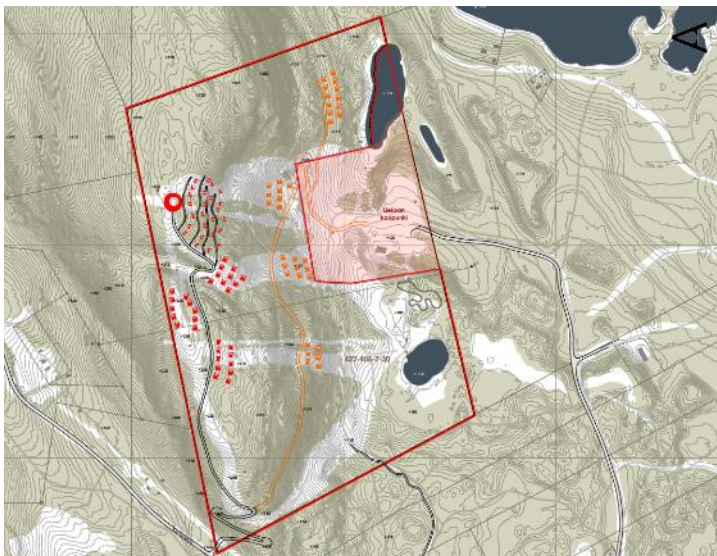
3.2.9 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei koske suojelupäätöksiä.

3.2.10 Viitesuunnitelmat

Aluesuunnitelma 2023

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa teetti omistamalleen alueelle aluesuunnitelman vuonna 2023. Ote suunnitelmasta on seuraavassa kuvassa. Suunnitelmassa on esitetty mm. erillisiä lomamökkejä Rintasenvaaran rinteille. Ajo mökeille tapahtuisi etelästä Kortelahti-tieltä ja edelleen noudattaen suunnilleen nykyistä metsäautotietä. Suunnitelmassa on esitetty mökkejä yhteensä noin 90 kpl. Mökit ovat suhteellisen pienialaisia. Yhdelle Rintasenvaaran huipuista on osoitettu isompi kahvila- tai ravintolarakennus.



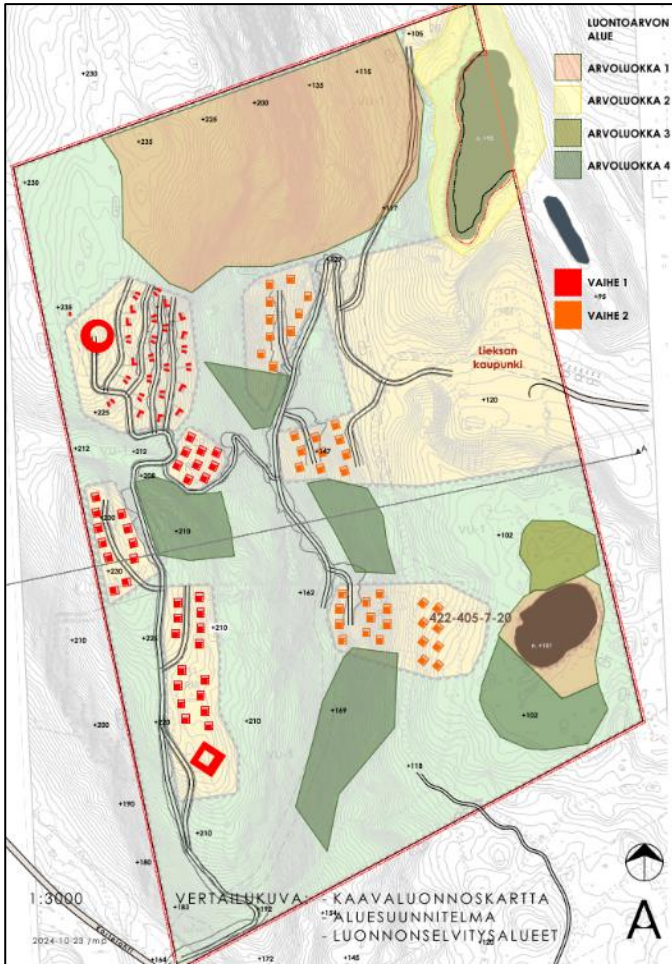
Kuva 11. Ote nyt jo vanhentuneesta aluesuunnitelmasta. (Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / ARCO Architecture Company Oy, asemapiirustus, 5.6.2023).

Aluesuunnitelma 2024

Pohjois-Karjalan Osuuskaupan teettämää aluesuunnitelmaa päivitettiin 23.10.2024. Ote suunnitelmasta on seuraavassa kuvassa. Perusratkaisu on vuonna 2023 laaditun mukainen, mutta rakentamisalueita on

muotoiltu uudestaan mm. luontoselvityksessä todettujen arvojen pohjalta. Suunnittelualueen koillisosassa, Kuikkalammin länsipuolella oleva rakennusryhmä ja sinne johtava väylä on poistettu.

Aluesuunnitelma ei yksin sellaisenaan toimi kaavasunnittelua ohjaavana viitesuunnitelmana, koska alueen sisäiset väylät ovat vaatineet tarkempaa suunnittelua.



Kuva 12. Ote aluesuunnitelmasta. (Pohjois-Karjalan Osuiskauppa / ARCO Architecture Company Oy, asemapiirustus, 23.10.2024).

Alueen sisäiset väylät

Pohjois-Karjalan Osuiskauppa on laadittanut alustavia sisäisten väylien luonnoksia. Suunnittelussa on huomioitu maastonmuodot sekä teiden aiheuttamat leikkaukset ja pengerrykset. Luiskat on mitoitettu kaltevuudella 1:2, kaideosuuksilla 1:1,5. Väyläsuunnitelma on selostuksen liitteenä.

Vesihuollon tarkastelu

Pohjois-Karjalan Osuiskauppa on laadittanut alustavan vesihuoltotarkastelun. Tarkastelu on toteutettu hyödyntämällä olemassa olevan maanpinnan korkeustietoa, suunnitellun alustavan tielinjauksen tietoja ja yleisesti käytettyjä viettoviemärin mitoitusohjeita. Tarkastelu perustuu kaavaehdotukseen.

Viemäriverkosto on ehdotettu sijoitettavaksi teiden linjauksia mukaillen, mikä on mahdollista rinne- ja lakialueilla. Vesijohtoverkosto toteutetaan samaan yhteyteen. Vesihuollon liitokset olemassa olevaan verkostoon ehdotetaan toteutettavaksi vaihtoehtoisesti joko Häkinniementiellä olevaan verkostoon (VE1) tai kaava-

alueen eteläreunassa olevaan verkostoon (VE2). Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan vain rinteiden juurella suunnitteluvuonon itäosassa.

VE1:n mukaisesti viemärijärjestelmä johdetaan kaivolta 132 lähtien pohjoiseen ja edelleen itään Häkinniementielle. Kaakkoisosan korttelialueen jätevedet johdetaan pohjoiseen paineviemärijärjestelmällä. VE2:n mukaisesti viemärijärjestelmä johdetaan kaivolta 132 lähtien etelään, ja tähän linjaan liitetään myös kaakkoisosan korttelialue.

Alueen tarkempi vesihuoltosuunnittelu edellyttää maastomittauksia ja olemassa olevan verkoston sijainnin tarkempaa selvitystä (liitoskorkeudet). Jos liitos viettolinjalla ei ole mahdollista olemassa olevaan verkostoon, alueella pitää varautua myös jätevesien pumppaukseen rinteiden alaosasta. Paineviemärijärjestelmän liitospisteet olemassa olevaan verkostoon tarkennettava tarkemmassa suunnittelussa.

Koska tehty suunnitelma on vasta alustava tarkastelu, ei linjoja ole syytä merkitä kaavakartalle. Vesihuolto-tarkastelu on selvityksen liitteenä.

3.2.11 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Maaliskuussa 2024 on laadittu maisemaselvitys, jota on tarkistettu helmikuussa 2025. Kevään ja kesän 2024 aikana suunnitteluvuonolla on tehty luontoselvitys. Selvitykset ovat kaavaselvityksen liitteinä. Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään soveltuvin osin Koli-Ahmojärven osayleiskaavatyön selvityksiä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pohjois-Karjalan Osuuskaupalla on tarve toteuttaa omistamalleen maalle mm. matkailurakentamista. PKO on teettänyt alustavan maankäytön suunnitelman. Suunniteltu rakentaminen ei ole mahdollista voimassa olevien kaavojen perusteella. Kaupungin tavoitteena on osaltaan määrittää oman alueensa rakentaminen ja muut toiminnot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavatyö on alkanut alueen maanomistajien Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) ja Lieksan kaupungin aloitteesta. Laadittavalla ranta-asemakaavan osittaisessa muutoksessa ja laajennuksessa tullaan tutkimaan mm. urheilu- ja virkistyskäytön sekä matkailutoimintojen sijoittamista Rintasenvaaran alueelle.

Ranta-asemakaavahanke on kuulutettu vireille 15.6.2023.

Lieksan kaupunki ja PKO ovat allekirjoittaneet ranta-asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen 8.6.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- suunnitteluvuonon maanomistajat, naapurit ja alueella toimijat
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Metsähallitus
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy

- Elisa Oyj
- Pielisverkko (Pielisen tietoverkko-osuuskunta)
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry
- Lieksan Luonnonystävät ry
- Kolin Ipatti ry
- Kolin Matkailu Oy
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Hattusaaren kalaveden osakaskunta
- Lieksan kaupungin hyvinvointipalvelut
- Lieksan kaupungin elinvoimapaalvelut
- Lieksan Kehitys Oy LieKe
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos
- Juuan kunta

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm	Asia
8.6.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
12.6.2023	Kaupunginhallitus mm. hyväksyi Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskau- pan välisen kaavan käynnistämissopimuksen ja päätti ranta-asetemakaavatyön käynnistämisestä.
15.6.2023	Kuulutus ranta-asetemakaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävälle asettamisesta.
15.6.-19.7.2023	OAS nähtävillä. OAS:sta annettiin yhdeksän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Palautteeseen on laa- dittu vastineet, vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.
2024	
29.1.2024	Vastineraportti OAS:sta saatuun palautteeseen.
22.2.2024	Viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun oli kutsuttu Pohjois-Karjalan liiton, Pohjois- Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan vastu- museon, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen, Lieksan kaupungin ja kaavaa laativan konsultin edustajia. Neuvottelussa tarkasteltiin alustavaa kaavaluonnosta mm. maakuntakaavan ja yleiskaavan näkökulmasta. Lisäksi todettiin maisemalliset haasteet ja jyrkän rin- teen aiheuttamat haasteet mm. liikenneväylien toteuttamiselle, ml. eroosio. Maise- man muutoksiin vaikuttavat rakennusten lisäksi myös väylien rakentaminen. Maise- mavaikutusten arviointia pidettiin tärkeänä, ja näkymäkuvia tulisi esittää myös Piel- isen suunnalta. Neuvottelussa annettiin eväitä myös tulevan kesän luontoselvityk- siin.
11.3.2024	OAS:n päivitys.
14.3.2024	Kaavaluonnos.

18.3.2024	Kaupunginhallitus päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ja että siitä pyydetään lausunnot.
21.3.-22.4.2024	Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §). Luonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä.
10.4.2024	Luonnoksen nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus Luontokeskus Ukon auditoriossa Kolilla. Paikalla oli noin 30 henkilöä. Lisäksi osallistujia oli etäyhteyden kautta.
30.12.2024	Vastineraportti, kaavaluonnoksesta saatu palaute.
2025	
23.1.2025	Mediatilaisuus Hotelli Kolilla ja yleisötilaisuus Luontokeskus Ukon auditoriossa Kolilla. Mediatilaisuuteen osallistui kolme median edustajaa. Yleisötilaisuuteen osallistui reilu 40 henkilöä ml. kaupungin, PKO:n ja konsultin edustajat.
27.1.2025	Viranomaisneuvottelu. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.
6.3.2025	Kaavaehdotus
10.3.2025	Kaupunginhallitus päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja että siitä pyydetään lausunnot.
13.3.-14.4.2025	Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §). Ehdotuksesta jätettiin 10 lausuntoa, joista kahdessa ilmoitettiin, ettei lausujalla ole huomautettavaa. Lisäksi jätettiin kaksi muistutusta.
5.5.2025	Vastineraportti, kaavaehdotuksesta saatu palaute.
15.5.2025	Kaava-aineiston tarkistuspäivä. Kaava-aineistoon tehdyt muutokset on kerrottu kohdassa 4.4.2.2 Ehdotus sivulla 32.
___.2025 § __	Kaupunginhallitus.
___.2025 § __	Kaupunginvaltuusto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Loma-Kolin alueelta puuttuu monipuoliseen majoitus- ja ohjelmapalvelukäyttöön tarkoitettu alue. Tavoitteena on, että tämä alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja siten tuo täysin uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Kolilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan yritystoiminnan kehittyminen – tämä tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita, yritystoiminnan kehittymistä, työpaikkojen syntymistä jne.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa mm. oman alueensa matkailurakentaminen. Alueelle ei ole laadittu alustavaa maankäytön suunnitelmaa, vaan rakentamisen käyttötarkoitukset ja määrä ratkaistaan laadittavalla ranta-asemakaavalla. Alustavasti tavoiteltu rakentaminen ei kuitenkaan ole mahdollista voimassa olevien kaavojen perusteella.

Kaupungin tavoitteena on myös ohjata koko alueen, ml. PKO:n omistamien maiden, osayleiskaavan mukaista VU/RM- ja RM-alueiden käyttötarkoitusta matkailurakentamiseen soveltuvaksi ja määrittää alueelle soveltuvaa rakennusoikeutta.

Suunnittelutilanteesta sekä alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Oheiseen taulukkoon on tiivistetty suunnittelutilanteesta sekä alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.

Tavoite	Mistä johdettu
Suunnittelualueen itäosaan voidaan osoittaa matkailupalvelurakentamista, mahdollisesti myös ympärivuotista asumista (ympärivuotinen asuminen ei ole kuitenkaan ranta-asemakaavan tavoite). Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavan merkintätapa viittaa olemassa olevan rakenteen täydentämiseen, kun vastaavat alueet on otettu käyttöön. Pääosa yleiskaavan matkailurakentamisen alueista sijoittuu etelämmäs Käränkälammen ympäristöön, joita on jo laajasti rakennettu. Tältä osin suunnittelualueen itäosaa voidaan osoittaa rakentamiselle. Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ympäristöön. Lisäksi tulee huomioida mm. liikennejärjestelyt ja esteettömyys.	Maakuntakaava, suunnittelualueen itäosa matkailupalvelujen aluetta (RM). Suunnittelumääräys: <i>"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön."</i> Koli-Ahmovaaaran osayleiskaava, suunnittelualueen itäinen keskiosa matkailupalvelujen aluetta (RM): <i>"Alue varataan matkailu- ja lomakyläalueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön".</i> RM-alue on osoitettu keltaisella reunaviivalla uudeksi mahdolliseksi laajentumisen alueeksi. Määräys: <i>"Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, jonka myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)".</i> Koli-Ahmovaaara osayleiskaava, suunnittelualueen koillisosa on lähivirkistysaluetta (VL). Määräys: <i>"Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luontokokemukseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava luonnonympäristön säilymiseen laadukkaana. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia. Lähivirkistysalueet ovat osa viherverkostoa."</i> Tavoitetta tukee osaltaan myös maakuntakaavan mukainen "Kolin kehittämisen kohdealue" -rajaus.

Tavoite	Mistä johdettu
Suunnittelualueen keski- ja länsiosaan voidaan yleiskaavan perusteella osoittaa urheilu- ja virkistyspalveluita / matkailupalveluita. Suunnittelun yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset. Tavoite on kuitenkin voimassa olevan maakuntakaavan vastainen.	Maakuntakaavassa suunnittelualueen läntinen puolisko on valkoista aluetta, ts. sille ei ole maankäyttömerkintää. Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa suunnittelualueen keski- ja länsiosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluita / matkailupalveluita. Merkintä on kaksiosainen (VU/RM). Määräyksen mukaan käyttötarkoitus on ratkaistava asemakaavoituksella, ja <i>"alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laati-malla riittävät selvitykset"</i>. Tavoitetta tukee osaltaan myös maakuntakaavan mukainen "Kolin kehittämisen kohdealue" -rajaus.
Pohjavesialue tulee huomioida kaavassa.	Maakuntakaava, yleiskaavat, alueen olot.
Arvokas kallioalue tulee huomioida kaavassa.	Maakuntakaava, yleiskaavat, alueen olot.
Ulkoilureitti pohjoiseteläsuunnassa.	Yleiskaavat. Reitti voi sijoittua myös kaava-alueen ulkopuolelle.
Laadittavan kaavan tulee liittyä tarkoituksenmukaisesti ja luontevasti viereisiin alueisiin, niin maankäytöllisesti kuin liikenteellisesti.	Asemakaavat.
Maisema-arvot huomioitava.	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Kolin maisemat), valtioneuvoston päätös YM/2021/70, "Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttövoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevan inventoinnin korvaamisesta uudella inventoinnilla". Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Huipulla sijaitseva masto tulee huomioida kaavassa.	Alueen olot.
Kesän ja syksyn 2024 aikana laaditussa luontoselvityksessä alueella todettiin 9 huomionarvoista kohdetta, suojellun valkolehdokin havaintopaikka sekä kaksi linnustollisesti arvokasta kohdetta.	Luontoarvot tulee pyrkiä huomioimaan kaavassa luontoselvityksessä annettujen suositusten mukaisesti.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.4.2.1 Luonnosvaihe

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota ensisijaisesti maiseman ja luonnonympäristön arvoihin, kuten valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja kallioalueeseen sekä matkailukentämisen vaikutuksista niihin. Maisema koettiin arvokkaaksi nimenomaan kaukomaisemana ja laajana kokonaisuutena, osana Kolin huippuja ja Pielisen järvimaisemaa. Matkailupalvelujen kehittämistä pidettiin

mahdollisena, kun alueen arvot huomioidaan. Rakentamista ylärinteeseen ja lakialueille pidettiin huonona ratkaisuna, ja mm. ajoväylien ja kunnallistekniikan toteuttamista pidettiin hyvin haastavana. Aiemmin laadittuja luontoselvityksiä pidettiin vanhentuneina. Myös vaikutusarviointia korostettiin. Luonnosvaiheen vastine-raportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatua palautetta on huomioitu kaavaehdotuksessa mm. seuraavasti:

Asia	Kaavaluonnos 14.3.2024	→ Kaavaehdotus 6.3.2024
Perusrakenne, mai-sema-arvot	Enimmäiskerroslukumäärät 2/3rII, II tai III.	Enimmäiskerroslukumäärät 2/3rII tai II; III poistettu. RM-9-määräyksessä mainittu pääasiassa lomahuoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä madallettu II:sta 2/3rII:een.
	Korttelin 1 tontilla 1 räystääskorkeus enintään +140 m mpy.	Lisätty jokaiseen kortteliin rakennusten, rakenteiden tai laitteiden ylin korkeusasema (m mpy) tai niiden enimmäiskorkeus suhteessa luontaiseen maanpintaan. Korttelin 1 tontilla 1 ylimmän räystääskorkeuden merkintä muutettu em. muotoon (rakennusten, rakenteiden tai laitteiden ylin korkeusasema, m mpy); uusi merkintä ja lukema (+137.0) sallii noin 1-2 kerrosta matalamman rakennuksen kuin kaavaluonnoksessa, kattomuodosta riippuen.
	Korttelialuetta noin 19,4 ha, noin 30 % kaava-alueesta.	Korttelialuetta noin 16,1 ha, noin 25 % kaava-alueesta (vähennetty noin 3,3 ha). Pienennetty kortteleita 1 sekä 26-30, lisäksi kortteli 30 jaettu kahdeksi kortteliksi 30 ja 31 (luonnoksessa korttelit 27-30). Pienennetty korttelia 32.
	Rakennusoikeutta 33 200 k-m2.	Rakennusoikeutta 31 500 k-m2 (vähennetty 1700 k-m2) - Korttelien 30 ja 31 kokonaisrakennusoikeutta vähennetty 500 k-m2:llä. - 1200 k-m2 vähentynyt poistetun korttelin 26 myötä. - Yksittäisen rakennuksen koko VU-1-alueella saa olla enintään 30 k-m2.
	Ajoväylien ('ajo') pituus noin 2850 jm. Lisäksi noin 240 jm väylää, joka olisi todennäköisesti vaadittu, vaikka kaavaratkaisu olisi säilynyt.	Ajoyhteyksiä poistettu tai siirretty sekä muutettu paremmin maastoon ja maisemaan sopivaksi: - Korttelista 1 kortteliin 27 nouseva väylä linjattu suppeammalle

Asia	Kaavaluonnos 14.3.2024	→ Kaavaehdotus 6.3.2024
		alueelle ja samalla pois arvokkaalta kallioalueelta. - Korttelin 1 länsipuolen rinteestä kortteliin 32 johtava väylä poistettu. - Lounaiskärjestä kortteliin 32 johtava väylä siirretty idemmäs tasaisemalle alueelle. Ajoväylien ('ajo') pituus noin 2610 jm (vähennetty noin 240 jm / 480 jm).
Pysäköinnin järjestäminen ja vaikutukset maisemaan	Tulee suosia keskitettyjä pysäköintirakaisuja. Pysäköintilaitoksia ja kellarikerroksia saa sijoittaa maan alle kaavan kerrosluvun estämättä. Pihakannet sallittuja, mutta yleisilmeiltään vihreinä.	Pysäköinnin keskittämismääräys, pysäköintilaitokset sekä kellarin mahdollisuus poistettu. Keskittäminen aikaansaisi maisemassa paremmin erottuvia kenttiä, jotka myös edellyttäisivät leikkausta ja pengertämistä, mahdollisesti myös louhintaa. Kellariin rakentaminen edellyttäisi todennäköisesti kallion louhintaa. Myös pihakannet edellyttäisivät todennäköisesti leikkauksia tai pengertämistä ja ne muodostaisivat selvästi erottuvia maisemahaittoja.
Rakentamisen muu ohjaus	Ohjattu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan liittyvillä kolmella yleismääräyksellä (yleismääräys 1 alakohtineen): - Mallinnusvaatimus - Ohjausta koon, muodon, materiaalien ja värityksen sekä katon värin osalta. - Suosittava puuaineisia julkisivumateriaaleja.	Ohjattu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan liittyvillä 13 yleismääräyksellä (yleismääräykset 1a – 1m), joista osaa on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen: - Mallinnusvaatimus - Ohjausta koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta. Tarkennettu vesikaton materiaaleja ja värejä. - Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu. Tarkennettu julkisivuvärejä. - Ohjattu ullakkokerrosten teknisten tilojen julkisivujen toteutusta. - Edellytetty rakennusten ja väylien sijoittamista maastoon leikkauksia ja täyttöjä välttäen. - Ylärinteen ja lakialueen kortteleissa edellytetty heijastamattoman lasin käyttöä. - Osassa kortteleista rajoitettu yksittäisen, pääasiassa lomahuoneistoja sisältävien, rakennuksen enimmäiskerrosalaa.

Asia	Kaavaluonnos 14.3.2024	→ Kaavaehdotus 6.3.2024
		- Lisätty valosaasteen vähentämiseen tähtääviä määräyksiä. - Edellytetty pysäköintialueiden jakamista osiin ja rinteiden huomioimista. - Edellytetty puuston istuttamista, myös rakennusten läheisyyteen. Otettu kantaa kasvilajeihin.
Luontoarvot	Ei huomioitu.	Huomioitu osa-alueilla luo-1 – luo-4, lähes täysialaisina; ks. tarkemmin kohta 5.3.3. <i>Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön > Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu.</i> Pohjoiskärjestä poistettu kortteli 26 ja sen rakennusoikeus, samoin sinne johdettava ajoyhteys. Korttelia 1 pienennetty Kuikkalammin puoleiselta osalta siten, että kortteli ei rajoitu lammenrantaan.
Pohjoisosan arvokas kallioalue	Huomioitu ge-1-osa-aluevarauksella.	Huomioitu ge-1-osa-aluevarauksella sekä tätä laajemmalla MY-alueella (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja).
Hulevedet ja eroosio	Imeytys- ja viivytysvaatimuksia tonteille. Vaatimuksia rakenteille ja niiden mitoituksille. Koskee myös rakentamisen aikaa. Edellytyksiä rakennuslupavaiheeseen. Eroosio: ei huomioitu. Luontokohteet: ei huomioitu.	Imeytys- ja viivytysvaatimuksia tonteille ja viheralueille. Edellytetty kortteleittain yhtenäisen huleveden hallintasuunnitelman laatimista. Vaatimuksia rakenteille ja niiden mitoituksille. Rakentamisen aikaa koskeva määräys laajennettu koskemaan soveltuvin osin kaikkia hulevesimääräyksiä. Edellytyksiä rakentamislupavaiheeseen. Määräystä tarkennettu rakentamisajan osalta. Eroosion välttäminen huomioitu rinne- ja lakialueiden väylien pintamateriaalissa sekä avo-ojissa. Edellytetty luontokohteiden ja niiden vesiolosuhteiden sekä pohjavesialueen huomioimista.

4.4.2.2 Ehdotusvaihe

Myös kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota pääasiassa maiseman ja luonnon ympäristön arvoihin. Osassa palautetta esitettiin mm. rinnealueen ylimpien kortteleiden 27-31 poistamista kaavasta. Kuten luonnosvaiheessa, esiin nostettiin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä rakennusten ja väylien toteuttamisen vaikutukset maisemaan. Positiivisena pidettiin kaavaratkaisun taustalle laadittuja

tiesuunnitelmaluonnosta sekä vesihuoltotarkastelua, joiden kuitenkin todettiin selventävän myös rinteen asettamia haasteita. Myönteisenä pidettiin myös rakentamistapaohjeiden laadintaa. Toisessa lausunnossa niiden painoarvoa pidettiin vähäisenä, koska ne eivät ole sitovat. Luontoselvitystä pidettiin riittävänä, mutta myös riittämättömänä esim. suurpetojen osalta. Ehdotusvaiheen vastineraportti on kaavaselostuksen liitteinä.

Saatua palautetta on huomioitu mm. siten, että kaavaan on ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen tehty seuraavat muutokset:

Korttelit 27-31, 26 ja 32 sekä korttelin 1 tontti 2

Korttelien 27-31 osalta yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerrosalan määrä on alennettu 350 k-m²:sta 100 k-m²:iin. Lisäksi on poistettu mahdollisuus, jonka mukaan näitä rakennuksia sai yhdistää toisiinsa. Muutos vaikuttaa merkittävästi rakennusten massoitteeluun esillä olevalla esim. rivitalotyypiset ratkaisut ja ohjaamalla toteutusta erillismökkeihin.

Edellä mainittu 350 k-m²:n ja näiden rakennusten yhdistämismahdollisuus on lisätty kortteleihin 26 ja 32, joiden osalta kaava ohjaa rakentamista tarkemmin kuin nähtävillä olleessa ehdotusvaiheen kaavassa. Määräys on pidetty ennallaan korttelin 1 tontilla 2.

Edellä kuvatut muutokset kohdistuvat yleismääräykseen 1 g.

Kortteli 29

Suunnittelualueen toiseksi korkeimmalle huipulle sijoittuvan korttelin enimmäiskerrosalukumäärä on alennettu 2/3rII:sta I:een. Muutos vaikuttaa siten, että kortteliin ei voi rakentaa rinteeseen sovitettuja rakennuksia, jotka näyttäisivät alarinteen puolelta 2-kerroksisilta, vaan ainoastaan 1-kerroksisia. Ratkaisu sopii kortteliin, joka on pääsääntöisesti melko tasainen.

VU-1-alueiden rakennusoikeus

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle on lisätty rakennusoikeutta 400 k-m² (merkintä on korttelin 1 ja Heinälammien välisellä alueella, ja se tarkoittaa koko VU-1-alueen rakennusoikeutta). Koko kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa reilun 1 % verran, 31 500 k-m²:sta 31 900 k-m²:iin. Rakennukset voivat olla 1-kerroksisia. Kuten nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa, yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m².

Ajoyhteys Kuikkalammen rantaan

Ajoyhteyttä korttelista 1 pohjoiseen Kuikkalammen rantaan on linjattu uudestaan siten, että se ei suuntaudu tulva-alueelle. Lisäksi ajoyhteyden päähän on osoitettu venevalkama, 'lv-1'. Määräyksessä on huomioitu sen sijoittumien luo-3-alueelle. Muutos perustuu Hattusaaren kalaveden osakaskunnan lausuntoon.

Ajoyhteys ja venevalkama on huomioitu myös luo-3-alueen määräyksessä.

Rakentamistapaohjeiden sitovuus

Rakentamistapaohjeet on muutettu oikeusvaikutteisiksi. Jokaisella kortteli- ja muulla alueella on merkintä 'rto', joka tarkoittaa, että ko. alueen rakentamista on ohjattu rakentamistapaohjeissa. Rakentamistapaohjeet on määrätty oikeusvaikutteisiksi. Oikeusvaikutteisuus on lisätty myös varsinaisten ohjeiden alkuun.

Näkymäkuvat, vaikutusarviointi

Näkymäkuvia (liite 7) on tarkistettu mm. rakennusten massoitteeluun ja rakentamisen määrän osalta.

Kaavan vaikutusarviointia on tarkennettu mm. näkymäkuvien ja edellä kuvattujen muutosten osalta.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat joko vähäisiä tai teknisluonteisia, tai kohdistuvat yksityiselle maalle, joiden edustajaa on kuultu erikseen, joten kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei ole laadittu eri vaihtoehtoja. Kaavaratkaisu perustuu osittain PKO:n teettämään aluesuunnitelmaan, jota on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu. Ks. tarkemmin kohta 3.2.10 Viitesuunnitelmat, s. 23.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alue	Pinta-ala, ha	Osuus koko alueesta, noin	Rakennusoikeus, k-m ²
RM-8 – Matkailupalvelujen alue	12,1019	19,0 %	26 200
RM-9 – Matkailupalvelujen alue	3,9842	6,2 %	5 300
VU-1 – Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue	34,2613	53,6 %	400
MY – Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja	12,6984	19,9 %	-
W – Vesialue	0,8198	1,3 %	-
Yhteensä	63,8656	100,0 %	31 900

Ranta-asemakaavalla poistuu liikerakennusten korttelialuetta (KL-1) noin 1,5 ha, matkailuperävaunualuetta (RT-2) noin 0,9 ha ja yleistä pysäköintialuetta (LP) noin 0,8 ha. Lähivirkistysaluetta (VL, VL-1) poistuu noin 6,09 ha. Katualuetta poistuu noin 0,2 ha.

Rakennusoikeus kasvaa 27 351 k-m²:llä. Aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan on noin 0,05.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RM-8 ja RM-9

Kaikki korttelialueet on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Korttelialueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa (RM-8). Edellä mainitun lisäksi kortteleille 27, 30 ja 31 on annettu määräys, että enimmäiskerroslukumäärästä poiketen pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 2/3rII (RM-9). Korttelit sijoittuvat toisistaan erillisinä, virkistysalueen ympäröiminä alueina eri puolille suunnittelualuetta. Rakentamisen pääpaino on itäisessä keskiosassa rinteen juurella.

Korttelialueet muodostuvat yleensä yhdestä tontista. Rakennusoikeudet vaihtelevat pienemmillä tonteilla välillä 650–2800 k-m². Alarinteen korttelin 1 isoimmalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m².

Kerroslukumäärä on 2/3rII pois lukien korttelit 27, 30 ja 31, joissa se on II, sekä kortteli 29, jossa se on I (huom. myös RM-9-aluetta koskeva lisämääräys). Lisäksi jokaiselle korttelialueelle on annettu rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylintä korkeusasemaa rajoittava määräys (esim. '+243.0' m mpy) ja/tai niiden

enimmäiskorkeus ylärinteen puolella luontaisesta maanpinnasta mitattuna (esim. 'y6.0m'). Em. rajoitukset eivät koske savu- ja ilmanvaihtohormeja. Korttelin 1 tontilla 1 kerroslukumäärää ei ole ilmoitettu, vaan rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema voi olla enintään +137.0 metriä merenpinnasta. Tontin tasaisen osan maanpinnan korkeus on noin tasolla +120 m, joten tällä kohdalla rakennuksen tai muiden rakenteiden ylin kohta voi olla enintään noin 17 m korkeudessa. Tavoitteena on, että rakennukset jäävät suurmaisemassa puuston latvuston tasalle, lakialueen puuston ollessa korkeudeltaan keskimäärin 16 metristä. Määräys mahdollistaa arviolta IV-kerroksisen rakennuksen riippuen rakennuksen kerroskorkeudesta ja pinnan tasauksesta. Kaavamääräys mahdollistaa kuitenkin lisäkerrosten rakentamisen rinnettä alaspäin, ja entseltä laskettelukeskuksen ala-asemalta etelään viettävässä rinteessä korkeuseroa on toistakymmentä metriä.

Joidenkin korttelialueiden kautta on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo), jotka jatkuvat myös virkistysalueiden kautta ja liittävät alueet suunnittelualueen reunoilla ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Korttelin 1 tontin 1 kautta idästä eteläkulmaan osoitettu ajoyhteys perustuu voimassa olevaan, kiinteistöä 422-411-9-128 rasi-tavaan 10 m leveään tieoikeuteen. Kiinteistötoimituksen mukaan rasite lakkaa olemasta, kun tämä ranta-asemakaava tulee voimaan. Ajoyhteyden ohjeellisuus mahdollistaa korttelin vapaamman suunnittelun ja ajoyhteyden linjaamisen myös toisin. Ajoyhteydet ja niiden aluevaraukset perustuvat laadittuun väyläsuunnitelmaan.

Korttelin 1 alueelle on osoitettu idästä tuleva johtoaluevaraus, joka tarkoittaa vesihuoltolinjoja. Linja jatkuu pohjoiseen entiselle kahvila-vuokraamorakennukselle, mahdollisesti myös entiselle asuntovaunualueelle. Linjan tarkempi sijainti ei ole tältä osin tiedossa.

Osa korttelin 1 tontista 1 kuuluu pohjavesialueeseen (pv).

5.2.2 Muut alueet

VU-1

Valtaosa suunnittelualueesta korttelialueiden välissä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Kaikille VU-1-alueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 kerrosalaneliömetriä. Rakennukset voivat olla 1-kerroksisia. Yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä. Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa.

VU-1-alueelle on osoitettu arvokkaita luontokohteita osa-aluearajauksina (luo-1 – luo-4). Valtaosa niistä sijaitsee kaakossa Heinälammen ympäristössä.

VU-1-alueiden kautta on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo), jotka perustuvat laadittuun väyläsuunnitelmaan. Pohjavesialue (pv) kattaa VU-1-alueen itäosaa. Suunnittelualueen luoteisosaan, korttelin 27 viereen on osoitettu olemassa olevan maston osa-aluevaraus (emt). Korttelin 1 eteläpuoliselle VU-1-alueella oleva puistomuuntamo on huomioitu et-1-osa-aluevarauksella 10 metrin säteellä.

MY

Suunnittelualueen pohjoisosaan, arvokkaan kallioalueen (ge-1) ympäristöön ja lammen länsipuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Osa-alueen ge-1 määräyksen mukaan maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty.

W

Kaakkoisosan Heinälampi on osoitettu vesialueeksi (W). Lampi kuuluu kokonaisuudessaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen, 'luo-1'.

Yleistä

Kaavassa osoitetuissa ohjeellisissa ajoyhteyksissä on huomioitu PKO:n teettämä alustava tiesuunnitelma. Tiesuunnitelmassa on määriteltä myös teiden vaatimat maaston leikkaukset ja pengerrykset, jotka on osoitettu ajoyhteyksien aluevarauksissa.

Alueen maisemaa ja viherympäristöä koskevat yleismääräykset

Kaavan yleismääräyksistä monet ohjaavat alueen viherympäristön suunnittelua ja maisemallisten arvojen huomioimista. Määräysten tavoitteena on turvata arvokkaan maisema-alueen sekä alueen lähimaiseman arvot sekä kytkeä uusi rakentaminen ympäristöönsä kestäväällä ja kauniilla tavalla. Määräykset on kuvattu tarkemmin vaikutusten arvioinnin yhteydessä kohdassa 5.3.3.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 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 Ranta-asemakaavan suhde VAT:iin ja ylemmän tason kaavoihin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) on yksi niistä inventoinneista, jotka tulee ottaa huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa. Inventointia on käsitelty maisema-analyysissä (kaavaselostuksen liite), ja se on otettu huomioon myös kaavanlaadinnassa sekä maisemaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa.

Ranta-asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä, joiden tavoitteena on huomioida maisema-alueen arvot ja sovittaa maankäyttö ja rakentaminen maisemaan. Lisäksi maiseman arvoja tukevia määräyksiä on sisällytetty VU-1-alueen määräykseen, ja arvoja huomioi myös rakennusten enimmäiskorkeusasemia tai -korkeuksia rajoittavat merkinnät. Myös enimmäiskerroslukuna monin paikoin käytetty '2/3rll' sopeuttaa kaksikerroksisia rakennuksia maastoon ja maisemaan.

Maakunta- ja yleiskaavat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa matkailupalvelujen alue kattaa suunnilleen suunnittelualueen itäisen puoliskon, eli rinteen alaosat.

Maakuntakaava on saanut lainvoiman vuonna 2021.

Alueella voimassa olevassa Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+:ssa rinteen yläosat, eli suunnittelualueen läntinen puolisko on osoitettu merkinnällä VU/RM, jossa VU tarkoittaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta ja RM matkailupalvelujen aluetta. Yhdistelmämerkintä tarkoittaa "asemakaavalla ratkaistavaa käyttötarkoitusta". Määräyksen mukaan: "Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset."

Osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2022.

AKL 32 § 3. mom. mukaan "maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta".

Edellä kuvatuin perustein, ja koska osayleiskaava on maakuntakaavaa uudempi ja maakuntakaava on ollut ohjaamassa osayleiskaavan laadintaa, rakentamisen osoittaminen kaava-alueen länsiosiin ei ole ylempien kaavatasojen vastainen tavoite, kunhan se perustuu riittäviin selvityksiin ja – VAT / VAMA huomioiden – sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Asiaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 5.3.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Maisemarakenne, maisemakuva (s. 39).

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Ranta-asemakaava ei salli pysyvää asutusta, joten kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia väestöön tai asumiseen.

Kaava kehittää Kolin seudun palvelutarjontaa ja virkistysmahdollisuuksia, joten välillisesti kaava edesauttaa Kolin kylän väestön kasvua – riippuen myös aktiviteettien ympärivuotisuudesta – ja sitä kautta parantaa seudun elinvoimaa ja palvelujen pysyvyyttä.

Yhdyskuntarakenne

Ranta-asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta jossain määrin. Aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan, säilyy kuitenkin hyvin alhaisena, noin $e=0,05$. Tehokkainta rakentaminen on itäosan korttelissa 1, jossa tehokkuus on noin $e=0,22$.

Taajamakuva

Korttelin 1 tontilla 1 taajamakuva muuttuu jossain määrin keskustamaisemmaksi kaavan mahdollistaman kerrostalorakentamisen myötä. Muille alueille toteutuu pienimittakaavaisempaa rakennuskantaa ja virkistyspalveluita, joten taajamakuva säilyy väljempänä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Ranta-asemakaavan myötä alueelle toteutuu monipuolisesti matkailupalveluita, mahdollisesti hotelleja, ohjelmapalveluita, loma-asuntoja jne. Lisäksi alueen luonteeseen soveltuvan liike- ja yritystoiminnan sijoittuminen on mahdollista. Uudet palvelut ja toiminnot luovat myös työpaikkoja sekä virkistävät ja monipuolistavat Kolin seudun elinkeinotoimintaa.

Alueen kehittyminen voi parantaa välillisesti myös Kolin kylän nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiä ja pysyvyyttä.

Virkistys

Ranta-asemakaavan vaikutukset virkistykseen ovat myönteiset siinä mielessä, että kaavalla osoitetut virkistysalueet, jotka mahdollistavat myös aktiviteettien toteuttamista, lisääntyvät. Kaavassa on osoitettu yli 34,3 hehtaaria urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle voi toteuttaa monipuolisesti erityyppisiä aktiviteetteja sekä niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Toisaalta vaikutukset ovat kielteisiä jokaisenoikeuksin nojalla tapahtuvan ulkoilun kannalta, kun osa alueesta muuttuu yksityiseksi korttelialueeksi. Ulkoilu myös MY-alueella jokaisenoikeuksin on mahdollista. MY-alueita muodostuu noin 12,7 hehtaaria. Lievää haitallista vaikutusta saattaa syntyä uuden rakentamisen rajaavasta ja puolijulkisista tai yksityisistä piha-alueista, jotka rajoittavat yleistä kulkua alueen metsissä.

VU- ja MY-alueita on yhteensä noin 47,0 hehtaaria, eli noin 73,5 % koko kaava-alueesta. Liikkumista rajoittava korttelialuetta muodostuu noin 16 hehtaaria (noin 25,2 % kaava-alueesta).

Liikenne

Ranta-asemakaava lisää todennäköisesti melko runsaasti liikennettä. Rakentamisen pääpaino sijoittuu keskiseen itäosaan, jonne johtaa nykyinen Häkinniementie idästä. Häkinniementie on nykyisin suhteellisen kaipa hiekkapintainen väylä, joka on tiettävästi ollut riittävä laskettelukeskuksen tarpeisiin. Tien parantaminen voi tulla ajankohtaiseksi kaavan toteuttamisen myötä.

Toinen alueelle suuntautuva tie on kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Kortelahti-tie ja siltä pohjoiseen Rintasenvaaran huippua kohti nouseva vaatimaton ajoura. Ainakin huipulle nouseva väylä on rakennettava kokonaan uudestaan, jotta saavutetaan riittävät ajoleveydet ja riittävän loivat pituuskaltevuudet.

Kolmas alueelle suuntautuva tie on kaava-alueen eteläreunan keskivaiheilta. Väylä liittyy suunnittelualueen eteläpuolella voimassa olevaan Rintasenvaaran rantakaavaan ja sen Rintasentiehen. Rintasentie etelämpänä edellisessä kohdassa mainittuun Kortelahti-tiehen. Rintasentien kohdalla on nykyisin melko kapea so-
rapintainen väylä, jonka parantaminen on melko todennäköistä. Rintasentien toteuttaminen vaatii yksityis-
tielain mukaista tieoikeuden perustamista.

Eteläisen ajoyhteyden varten, suunnittelualueen eteläosaan, on osoitettu ohjeelliset pysäköintialueet huipun korttelien 27-31 käyttöön. Alue mahdollistaa tarvittaessa konseptin, jonka mukaan huipun kortteliin / kortteleihin ei ole tarkoitus ajaa yksityisautoilla. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan tätä määrää.

Suhde, jolla rakentamisen määrä, ja mahdollisesti myös liikenne, jakaantuu eri väylille, on suunnilleen seuraava:

- lännessä Kortelahti-tie > huippu: noin 21 %
- etelässä keskellä Kortelahti-tie > Rintasentie > kortteli 32: noin 8 %
- idässä Häkinniementie > suunnittelualueen itäosa: noin 71 %

Prosenttiosuuksissa on hieman korostettu eteläisen yhteyden osuutta suhteessa huipulle menevään yhteyteen ohjeellisen pysäköintialueen vuoksi. VU-1-alueiden rakennusoikeutta 400 k-m² ei ole tässä huomioitu, koska se rakennusoikeus sijoittuu eri puolille VU-aluetta enintään 30 k-m²:n rakennuksiin.

Korttelin 1 itäosaan on osoitettu moottorikelkkareitin lyhyt osuus. Reitti ei nykyisellään jatku alueelta itään, vaan huomioi osaltaan osayleiskaavan tavoitetta. Kaavan yleismääräyksissä on myös mainittu, että alueelle saa toteuttaa moottorikelkkareittejä. Näin ollen alue ja sen eri osat voidaan liittää esim. Pielisen kelkkareittiin, mikäli yhteydet suunnittelualueen ja rannan välillä toteutuvat.

Ranta-asemakaavan yleismääräyksissä on annettu autopaikkamääräykset eri toiminnoille. Määräyksen mukaan autopaikkamääriä on kuitenkin mahdollista soveltaa esim. muuttuvan matkailijarakenteen mukaisesti. Tähän voi vaikuttaa esim. toimijan sellainen konsepti, joka houkuttelee ulkomaalaisia, todennäköisesti yhteiskuljetuksin liikkuvia matkailijoita.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot, nykyinen rakennuskanta

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön eikä arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Nykyinen vähäinen rakennuskanta ja rakenteet tulevat hyvin todennäköisesti puretuiksi.

Tekninen huolto

Ranta-asemakaavan toteuttaminen vaatii myös vesi-, energia- ja jätehuollon järjestämistä. Vesijohto- ja viemärilinjoiden osalta on määrätty, että ne tulee liittää kunnalliseen verkostoon (yleismääräys). Uuden teknisen verkoston sijaintia ei ole määrätty muuten kuin yleismääräyksellä, jonka mukaan vesijohdot, viemärit ja kaapeloinnit on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin tai olemassa oleville johtolinjoille. Alueen topografian ja ympäristön arvojen vuoksi tekninen suunnittelu on tavanomaista haastavampaa. Erityisesti hulevesien hallinta vaatii huolellista suunnittelua, jotta väylien ja muiden rakennettujen alueiden hulevedet saadaan joko imeytettyä tai ohjattua hallitusti ja ilman eroosiovaikutuksia eteenpäin. Vaikutuksia on pyritty lieventämään hulevesiä koskevilla yleismääräyksillä. Laaditun vesihuoltotarkastelun perusteella voidaan todeta, että vesi- ja jätevesilinjoiden toteuttaminen on mahdollista kaavassa osoitettujen väylien linjoille. Vesihuolto vaatii kuitenkin tarkempaa suunnittelua yhdessä väyläsuunnittelun kanssa.

Huipulla sijaitsevan linkkimaston olemassaolo on turvattu maston osa-aluevarauksella 'emt'. Alue on saavutettavissa samaa ajoyhteyttä pitkin kuin lakialueen korttelialueet.

Korttelin 1 eteläpuolella VU-1-alueella sijaitseva pumppaamorakennus on mahdollista tarvittaessa säilyttää. Samalla VU-1-alueella sijaitseva puistomuuntamo on huomioitu et-1-osa-aluevarauksella 10 metrin säteellä.

Korttelin 1 tontin 1 teknisen huollon toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Lieksan kaupunki tai mahdollisesti muu tuleva maanomistaja. Muilta osin (korttelin 1 tontti 2, korttelit 26–31 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen

alueet) teknisen huollon toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa PKO tai mahdollisesti muu tuleva maanomistaja. Ks. tarkemmin kohta 6, Asemakaavan toteutus.

Erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia. Suunnittelualueen eteläkulman kautta kulkeva pienjännitelinja on huomioitu kaavassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ranta-asemakaavan myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa jossain määrin melua sekä pölyämistä. Lisäksi matkailupalvelut sekä urheilu- ja virkistyspalvelut saattavat aiheuttaa melua, erityisesti moottorikelkkailu. Melu ajoittunee pääasiassa talvikauteen, riippuen osittain palvelujen ja aktiviteettien ympärivuotisuudesta.

Sosiaalinen ympäristö

Se, millaisia vaikutuksia ranta-asemakaavalla on sosiaaliseen ympäristöön, riippuu toteutuvista palvelumuu-doista ja aktiviteeteista. Todennäköistä on, että alue houkuttelee eniten lapsiperheitä sekä aktiivisia ja ulkoi-lusta kiinnostuneita aikuisia. Osa palveluista voi olla sellaisenaan lastenkin hyödynnettävissä: esim. vierei-sen frisbeegolfradan käyttö voi vilkastua alueen kehittymisen myötä.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen, sillä se ei muuta alueen suur-maisemaa ja sen rakenteita kuten korkeusolosuhteita taikka sulkeutuneiden ja avoimien maisematilojen suh-detta suurmaisemassa.

Vaikutus valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021)

Arvoperusteiden mukaan Koli on monipuolinen maisemakohde, jossa yhdistyvät arvokkaat geologiset piir-teet, rikas lajisto ja luontotyyppistö, perinteisten maaseutuelinkeinojen synnyttämät ympäristöt sekä kulttuuri-historiallisesti monitasoinen matkailuperintö. Arvioinnissa on nostettu esiin myös mm. laki- ja rinnealueilta avautuvat eheät järvi- ja metsänäkymät sekä alueen erilaiset luontotyypit.

Maisema-alueen kuvauksessa todetaan myös, että alue on historiallisesti rikas maisemanähtävyys, jonka matkailu on alkanut jo 1800-luvun lopulla. Ihmisen kädenjälki näkyikin maisemassa ja muodostaa siihen his-toriallisia kerroksia. Kaskeaminen ja metsälaidunnus ovat muuttaneet alueen biotooppeja, jolloin on syntynyt uusia perinnebiotooppeja ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennusryhmiä ja pihapiirejä.

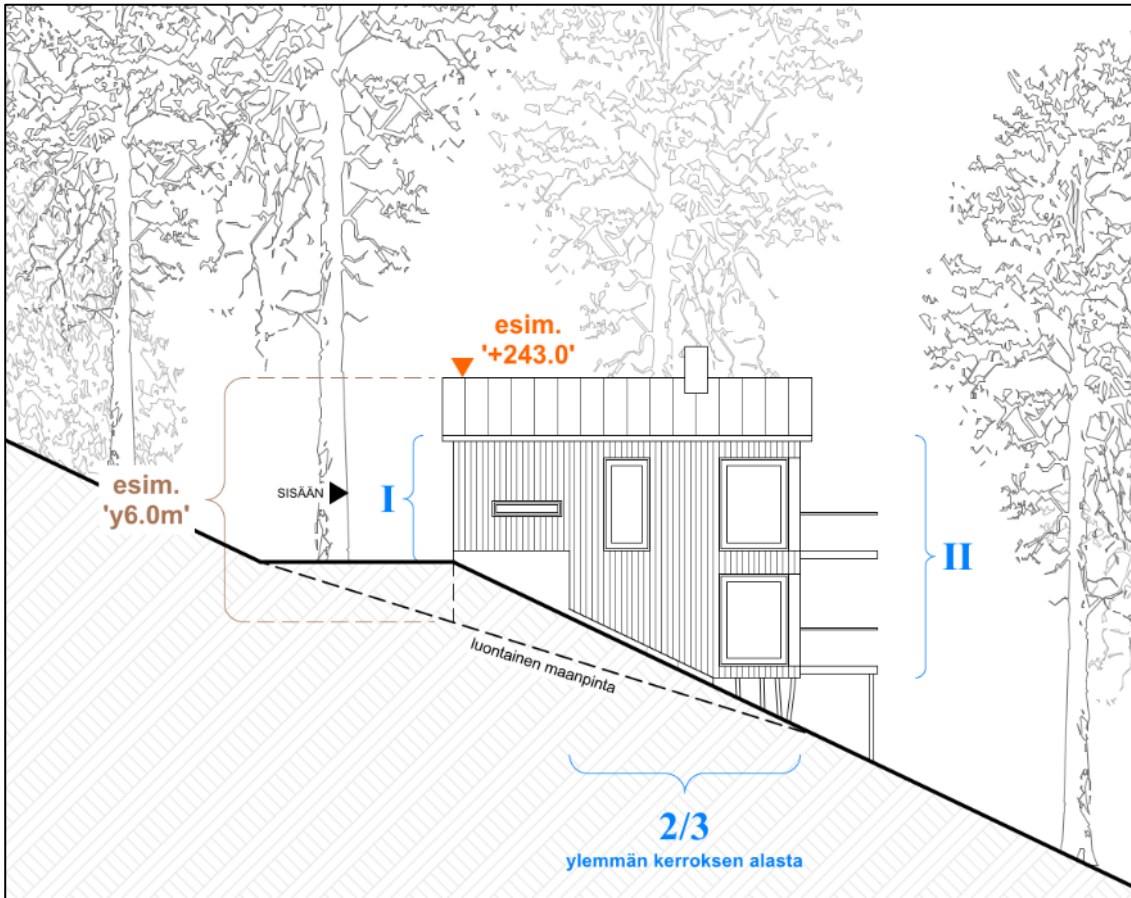
Kaavan mahdollistama muutos on osa tätä jatkumoa tuoden alueelle uuden, harkitun ajallisen kerrostuman ja kulttuuriympäristön. Kaavaratkaisulla ja -määräyksillä ohjataan laadukkaaseen rakentamiseen ja eheään kokonaisuuteen.

Seuraavassa kaavan maisemallisia vaikutuksia on arvoitu kaava-alueen eriluonteisiin osiin jaettuna, sekä suurmaiseman että lähimaiseman näkökulmista. Tässä yhteydessä suurmaisemalla tarkoitetaan kohdealu-etta kauempaa, esimerkiksi Pieliseltä tai Ukko-Kolin suunnalta, katsottuna. Lähimaisemaksi on tulkittu koh-dealueen sisäinen maisema sekä lähialueet.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa maisemaa eri tavoin. Kaavamääräyksissä ja kaavaratkaisussa sekä sitoviksi määrätyissä rakentamistapaohjeissa maisemallinen muutos on huomioitu, syntyvää haittaa lievennetty ja positiivisia muutoksia tuettu:

- Rakennusten kattoja, julkisivuja ja lasipintoja koskevilla yleismääräyksillä minimoidaan materiaalien väreistä ja heijastuksista syntyvä maisemahaitta. Määräyksillä myös tuetaan uuden rakentamisen sopimista ja sijoittumista osaksi maisemaa. Lisäksi määräyksillä veloitetaan todentamaan uuden rakentamisen sopiminen maisemaan lupavaiheessa. Rakentamistapaohjeissa on ohjattu ympäris-töön sopivien julkisivuvärien valintaan, käytettävien värien lukumäärään, sekä ohjattu rakennusten

- sijoittelussa ehjien kokonaisuuksien muodostamiseksi. Näillä määräyksillä uudisrakentamisen sopeuttamista ympäristöön parannetaan sekä lähi- että kaukomaisemassa.
- Määräyksillä rajoitetaan maastonmuokkauksia minimoimalla luiskat ja varmistamalla että syntyvät korkeuserot sovitetaan maastoon ja maisemaan muodoltaan ja kasvillisuudeltaan. Luiskien minimointi ja kasvillisuuden käyttö vähentää merkittävästi väylien ja muiden maastonmuokkausten erotumista sekä lähi- että kaukomaisemassa.
 - Valaistusta koskevat määräykset rajoittavat valosaasteen ja maisemahaitan syntymistä ohjaamalla erityisesti valon suuntaamista. Yleismääräyksen mukaan puiden ja muiden kohteiden valaiseminen on kielletty rinne- ja lakialueilla, mikä vähentää merkittävästi pimeän ajan häiriöitä. Valaistuksesta aiheutuva häiriö on voimakkaampi lumisena aikana. Kaavamääräyksen VU-1 ja yleismääräysten 1 j ja 1 k nojalla alueelle tulee istuttaa luonteenomaisia ja maisemaan soveltuvia puulajeja, jotka aikanaan vähentävät valaistusta aiheutuvaa haittaa.
 - Kasvillisuuden käyttämistä on ohjattu useilla määräyksillä. Näiden tavoitteena on taata alueelle luontainen kasvilajisto ja maiseman kokonaisuuden kannalta riittävän puuston istuttaminen ja säilyminen. Näillä määräyksillä taataan, että korttelialueille syntyy puustosta ”verho”, joka sitoo alueet osaksi metsäisiä rinteitä arvokkaassa suurmaisemassa.
 - Rakennusten korkeutta on rajattu paitsi kerroslukumäärillä I, 2/3rII ja II, myös rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmällä korkeusasemalla (metriä merenpinnasta, lukema kapselin sisällä, esim. '+243.0') tai rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeudella mitattuna luontaisesta maanpinnasta rakennuksen ylärinteen puolella (esim. 'y6.0m'). Näitä määräyksiä on havainnollistettu seuraavassa kuvassa.
 - Maiseman kannalta herkimmissä ylärinteen kortteleissa 27-31 yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksia ei saa yhdistää toisiinsa. Määräys estää rivitalotyyppiset ratkaisut ja keventää merkittävästi majoitusrakennusten kokoa ja siten parantaa istuvuutta selvimmin näkyvään maastonosaan. Alarinteen korttelin 1 tontilla 2 sekä kortteleissa 26 ja 32 vastaavan rakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Tämän enimmäiskerrosalan osalta kaksi tai useampi toisiinsa yhdyskäytävällä liittyvää rakennusta saadaan tulkita eri rakennuksiksi. Määräys rajaa majoitusrakennusten kerrosalaa samaan tapaan kuin ylärinteen kortteleissa, mutta väljemmin. Näille tonteille on mahdollista toteuttaa rivitalotyyppisiä ratkaisuja, mutta yhdessä maltillisen kerroslukumäärän ja edellä mainittujen korkeusrajoitusten kanssa rakennuksista ei muodostu korkeita.
 - VU-1-alueille osoitettu 400 k-m² kokonaisrakennusoikeus hajaantuu enintään 30 k-m²:n kokoisina ja 1-kerroksisina rakennuksina eri puolille suunnittelualuetta. Tämän vuoksi niiden ei arvioida muodostavan maisemassa merkittävästi näkyviä tai häiritseviä elementtejä.



Kuva 13. Rakennusten kerroslukumäärää ja korkeuksia koskevien määräysten periaatteet. Sinisellä kerroslukumäärän '2/3rll' periaate. Oranssilla rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema, metriä merenpinnasta. Ruskealla rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus luontaisesta maanpinnasta mitattuna, ylärinteen puolella. Ei mittakaavassa.

Rakentaminen edellyttää jossain määrin nykyisen puuston kaatamista, kaavan velvoittaessa samalla uuden puuston istuttamiseen. Rakentamisen pääpaino on itäosassa, jossa nykyinen puusto on vähäisempää. Pie-nemmät korttelialueet sijoittuvat osittain vanhoille laskettelurinteiden alueille, joilla puuston kaataminen ei ole laajalti tarpeellista. Laskettelurinteille sijoittuvat rakennukset näkyisivät luonnollisesti hyvin myös kaukomai-semassa. Tämän vaikutuksen lieventämiseksi VU-1-alueille – jota kortteleiden väliset alueet ovat – on an-nettu entisten rinnealueiden metsittämistä koskeva määräys. Lisäksi yleismääräyksissä on edellytetty puus-ton istuttamista myös korttelialueille (1 j).

Paikoin jyrkkiinkin rinteisiin sijoittuvat rinteiden suuntaiset ajoväylät sekä käännökset vaativat kohtalaisen pal-jon tilaa ja aiheuttavat myös puuston kaatamista. Myös tältä osin VU-1-alueen metsittämistä koskeva sekä yleismääräykset lieventävät kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Lisäksi luiskien käsittelyä koskeva määräys lieventää syntyviä pitkäaikaisvaikutuksia.

Ranta-asetmakaavaan liittyen on laadittu visualisointikuvia. Osa kuvista on esitetty ohessa. Kaikki kuvat ovat kaavaselostuksen liitteinä.



Kuva 14. Näkymä idästä Pieliseltä (päivä). Rintasenvaaran huipulla erottuu myös linkkimasto. Kuva: Arco Architecture Company Oy.



Kuva 15. Näkymä idästä Pieliseltä (ilta). Kuva: Arco Architecture Company Oy.



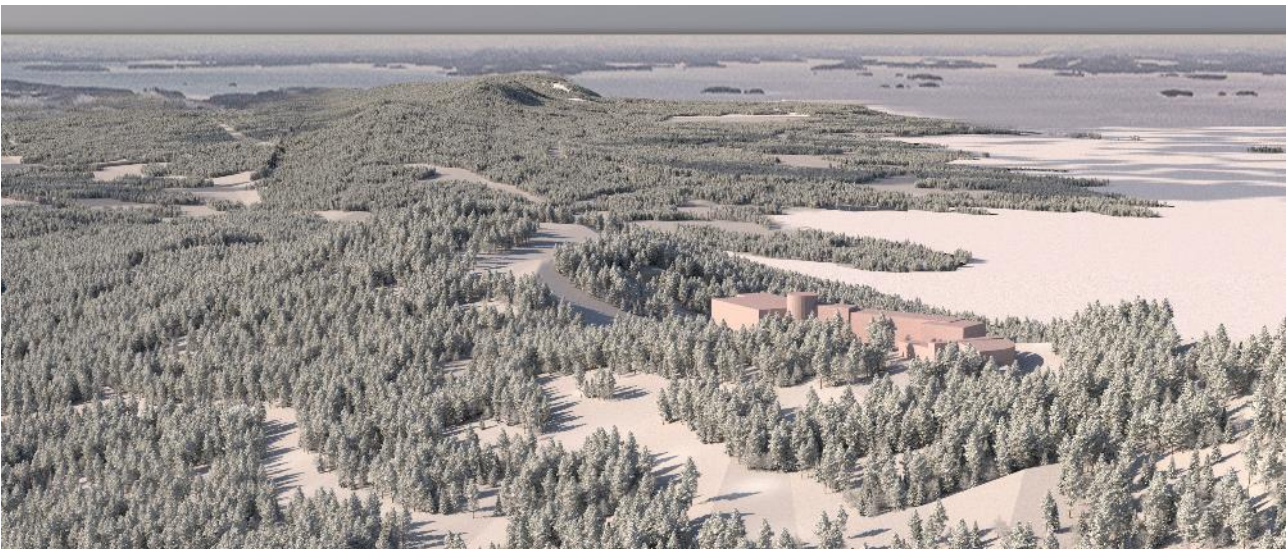
Kuva 16. Näkymä kaakosta lintuperspektiivistä. Kuva: Arco Architecture Company Oy.



Kuva 17. Alueleikkaus huipun korttelin 27 ja alarinteen korttelin 1 kohdalta pohjoiseen, osasuurennos. Rakennukset eivät nouse silhuetiksi puuston yläpuolelle. Kuva: Arco Architecture Company Oy.



Kuva 18. Näkymä Ukko-Kolilta pohjoiseen kohti Rantasenvaaraa. Iltakuva on tuotettu valoisaan aikaan otettua valokuvaa muokkaamalla, joten kuvasta puuttuu mahdolliset muut maisemassa näkyvät valopisteet. Valokuvasovite. Visualisointi: Arco Architecture Company Oy, valokuva: Sweco Finland Oy.



Kuva 19. Näkymä suunnilleen Akka-Kolin yläpuolelta pohjoiseen kohti Rantasenvaaraa. Etualueen rakennus on Hotelli Koli. Ranta-asemakaavan mukaista rakentamista korttelissa 1 on hieman nähtävissä keskellä lähellä kuvan yläreunaa. Kuva: Arco Architecture Company Oy.



Kuva 20. Näkymä korkeimmalle huipulle sijoittuvasta korttelista 27, alarinteen suunnasta kohti mökkejä ja päärakennusta. Ratkaisu noudattaa pääpiirteissään vuoden 2024 viitesuunnitelmaa (ks. kohta 3.2.10). Kuva havainnollistaa mahdollisen toimijan konseptia, ei välttämättä kaavan sallimaa enimmäisrakennusoikeutta eikä yksittäisen rakennuksen suurinta sallittua pinta-alaa. Kuva: Futudesign Oy. Jälkikäsitellyt: Sweco Finland Oy.

Suurmaisema

Näkymäkuvien perusteella voidaan arvioida, että alueen kasvillisuuden kehittyessä kaavan mukaisesti suhteellisen pienimittakaavainen rinne- ja lakialueiden uudisrakentaminen sulautuu kohtalaisen hyvin maisemaan. Rakennukset näkyvät luonnollisesti lintuperspektiivistä, mutta ne eivät nouse maisemassa silmiinpistävästi esiin. Tätä ohjaa myös kaavan yleismääräys, joka edellyttää puuistutuksia osana pihaympäristöä, tuottaen suurmaisemassa riittävän vaikutelman alueen metsäisyydestä. Maltillisten kerroslukumäärien ja rajoitetun rakennuskorkeuden vuoksi arvioidaan, että rakennukset eivät muodosta silhuettia vaan selänteen eheä siluetti muodostuu edelleen puustosta.

Rinteen alaosan rakentaminen kaava-alueen itäosassa (kortteli 1) sijoittuu suurmaisemassa alavammalle rantavyöhykkeelle ja jo rakennettuun ympäristöön. Uudet kerrostalot nousevat latvuskorkeuteen tai hieman sen yläpuolelle, tehden katoista näkyvän ja uuden elementin maisemassa. Maisemallinen rooli vähenee katoja, julkisivuja ja rakennusten korkeuksia koskevien kaavamääräysten myötä. Rantavyöhykkeen puuston peittämänä rakentaminen ei juurikaan näy Pielisen suuntaan. Kokonaisuudessaan korttelin 1 maisemallinen vaikutus on merkittävä ja arvioidaan lievästi haitalliseksi suurmaisemassa.

Ilta kuvien perusteella voidaan arvioida, että uudisalueiden valaistus näkyy jonkin verran kaukomaisemassa, myös Pielisen suuntaan.

Etelästä Ukko-Kolin suunnalta katsottuna uudisrakentaminen näkyy suhteellisen vähän. Näkymäkuvien perusteella puusto estää päiväajan näkymisen käytännössä kokonaan. Ilta kuvien perusteella arvioidaan, että valaistus näkyy todennäköisesti jonkin verran, mutta vaikutus arvioidaan hyvin vähäiseksi.

Kaavan mahdollistaman alueen kehittymisen ja muutoksen voidaan todeta myös korjaavan alueelle laskettelurinteiden synnyttämää maisemavauriota. Maisema-alueella yleisenä haasteena on sovittaa yhteen elinvoimainen matkailu ja maisema-arvot. Tämä haaste huomioden voidaan todeta, että uuden rakentamisen sijaintina kaava-alue on monia muita alueita potentiaalisempi jo muuttuneen maisemansa vuoksi, verrattaessa

lähes koskemattomiin metsäalueisiin muualla saman maisema-alueen ja matkailun kehittämisen kohdealueen sisällä.

Kokonaisuutena arvioidaan, että kaavan aiheuttamat muutokset suurmaisemaan ovat pitkällä aikavälillä merkittävät mutta melko neutraalit. Ilman ranta-asetmakaavaa ja nykytilanteen jatkuessa avoimet rinnealueet muuttuisivat vuosien saatossa metsäiseksi. Ranta-asetmakaavan mukaan toteutettuna kaukomaiseman ilme ei säily koskemattomana, mutta vaikutus päiväajan maisemaan on kuitenkin maltillinen. Rakentaminen näkyy jossain määrin metsän seasta, joka myös täydentyy kaavamääräysten ansiosta. Ilta-ajan maisema muuttuu enemmän, lähinnä valaistuksen vuoksi. Kaavan yleismääräyksissä on kielletty puiden ja muiden kohteiden valaiseminen, ja rakentamistapaohjeissa rinne- ja lakialueiden valaistus tulee suunnata ensisijaisesti kohti rinnettä. Rintasenvaaran huipulla oleva nykyinen masto säilyy suurmaisemassa lievänä maisemavauriona.

Lähimaisema

Lähimaisemassa uusi rakentaminen korostuu, näkymät ja maiseman tilallisuus muuttuvat. Muutoksen arvioidaan olevan lievästi kielteinen erityisesti poistuvan puuston ja uusien ajoyhteyksien vuoksi. Toisaalta on huomattava, että myös lähimaisemassa tapahtuu positiivisia muutoksia alueen kehittyessä.

Lähimaisemassa itäosan korttelin 1 alue muuttuu merkittävästi. Muutos voidaan kokea alueen rakentuessa myönteisenä tai kielteisenä. Kielteistä vaikutusta lieventävät kaavamääräykset, joiden avulla uudet rakennusmassat sovitetaan maisemaan ja sidotaan ympäristöönsä kasvillisuuden avulla. Toisaalta uuden rakentamisen myötä puustoa myös poistuu jonkin verran. Maisemallinen vaikutus on suuri rakentamisen alussa ja ensimmäisinä vuosina, mutta pitkällä aikavälillä puuston kasvaessa ja kaavan tavoitetila saavutettaessa vaikutus jää edellä kuvatuksi.

Väylät ja muu kunnallistekniikka

Alueen sisäisten väylien rakentamisen aiheuttamat vaikutukset arvioidaan haitallisiksi ja melko merkittäviksi sekä suur- että lähimaisemassa. Väylät vaativat maanpinnan leikkausta ja pengertämistä ja sen vuoksi myös puuston kaatamista. Suurimmat vaikutukset aiheutuvat itään laskevaan rinteeseen osoitetusta väylästä. Myös kaava-alueen eteläkärjestä huipulle nouseva väylä voi olla havaittavissa idästä katsottuna, varsinkin vaaran lakialueella. On kuitenkin huomattava, että huipulla olevalle mastolle johtaa jo nykyisin ajoura, joka ei tiettävästi erotu maisemassa. Uusien väylien maisemavaikutukset korostuvat valaistuna aikana. Näitä vaikutuksia on lievennetty valaisimia koskevalla yleismääräyksellä.

Väylien tarkemmalla suunnittelulla on merkitystä maisemaan sovittamisessa, ja vaikutuksia onkin lievennetty leikkausten ja pengerrysten maastoon sovittamista koskevilla määräyksillä, myös kasvillisuudeltaan. Lisäksi VU-alueita koskeva metsittämismääräys ja korttelialueita koskeva istuttamismääräys lieventävät väylien maisemavaikutuksia pidemmällä aikavälillä.

Kunnallisteknisen verkoston (vesijohto, viemärit, kaapelit) rakentamisen puustoon ja siten maisemaan kohdistuvia vaikutuksia on lievennetty yleismääräyksellä, jonka mukaan ne on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin tai olemassa oleville johtolinjoille. Puuston kaatamista tulee välttää. Laaditun vesihuoltotarkastelun perusteella vesihuoltolinjat ovat sovitettavissa ajoväylien rakenteisiin, jolloin niistä ei aiheudu erikseen jälkiä maisemaan. Vesihuolto vaatii kuitenkin tarkempaa suunnittelua, ja on mahdollista, että linjat vaikuttavat jossain määrin jonkin alueen puustoon ja sitä kautta maisemaan. Niiden osalta vaikutukset arvioidaan kuitenkin lieviksi.

Myös rakentamistapaohjeet ohjaavat ranta-asetmakaavan toteutusta, ja niissä onkin linjattu rakentamista monin tavoin. Rakentamistapaohjeet on määrätty sitoviksi, mutta niistä poikkeaminen on mahdollista perusteluista syistä rakennusvalvontaviranomaisen luvalla.

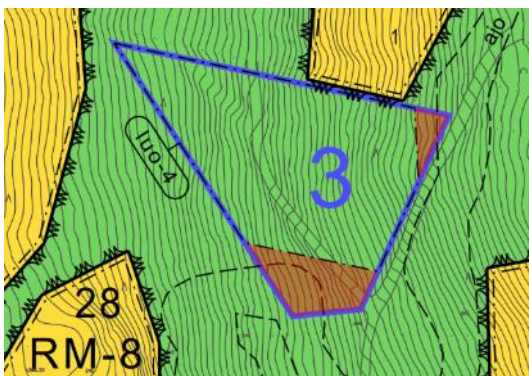
Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Luontotyytit, kasvillisuus ja linnusto

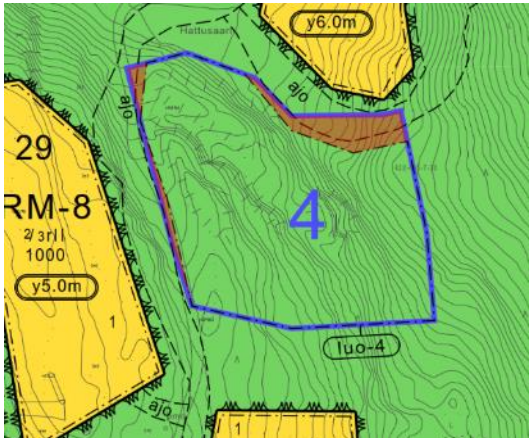
Kaavassa on huomioitu luontoselvityksessä osoitetut arvokkaat luontokohteet osa-aluevarauksin luo-1 – luo-4. Merkittävin luontokohteiden keskittymä on suunnittelualueen kaakkoisosassa Heinälammen ympäristössä, yhteensä viisi kohdetta. Vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen, arvoluokan 1 metsälampi (VU/NT), arvoluokan 3 uhanalainen luontotyyppi lehtokorpi (EN/NT), arvoluokan 3 isovarpuräme (VU/NT) sekä linnustollisesti arvokas alue (arvoluokka 3) on huomioitu luo-1-osa-aluevarauksilla. Luontoselvityksen mukaan metsälammen nykyisen virkistyskäytön jatkaminen on mahdollista, mutta linnuston vuoksi alueen virkistyskäyttö on rajattu syys-, talvi- ja kevätkaudelle, elokuusta maaliskuuhun.

Toinen tärkeä luontokohteiden keskittymä on suunnittelualueen pohjois- ja koillisosa, jossa ovat arvoluokan 1 kallioalue sekä Iso Kuikkalammen arvoluokan 2 metsälampi ja tulvametsä (luontodirektiivin liitteen I luontotyyppi). Lisäksi lampi on todettu linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi. Arvokas kallioalue on huomioitu osa-aluevarauksella ge-1; ks. tarkemmin seuraava kohta *Pinnanmuodostus, maa- ja kallioperä*. Metsälampi ja tulvametsä on huomioitu luo-3-osa-aluevarauksella, jonka mukaan alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, ajoväyliä, eikä sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaikuttaa luontotyyppiin tilaan. Kaavassa erikseen osoitettu Kuikkalammen venevalkama ja sille johtava ajoyhteys ovat sallittuja. Linnuston osalta on voimassa sama elokuusta maaliskuuhun ajoittuva rajoitus, kuin Heinälammelle. Ajoyhteys ja venevalkama heikentävät hieman luo-alueen arvoja, mutta ajoyhteys on ainakin osittain toteutunut, ja venevalkaman (lv-1) määräyksessä on edellytetty luonnon monimuotoisuuden huomioimista. Lisäksi ajoyhteys on ohjattu tulva-alueen sivuun. Vaikutus arvioidaan hyvin vähäiseksi. Luo-alue sijoittuu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueelle (MY).

Edellisten kohteiden lisäksi suunnittelualueen keski- ja ylärinteisiin sijoittuvat luontokohteet on huomioitu luo-4-osa-aluevarauksilla. Määräyksen mukaan niille ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä, mutta polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja. Luo-alueet sijoittuvat paikoin lähelle korttelialueita ja alueen sisäisiä ajoyhteyksiä, mutta luontokohteiden arvot ja rajoitteet huomioiden vaikutukset arvioidaan melko vähäisiksi. Korttelien 26 ja 28 eteläpuolelle sijoittuvia luontokohteita on hieman pienennetty luontoselvityksen aluerajauksiin nähden ajoväyliä rinteeseen sovittamisen vuoksi (ks. seuraavat kuvat). Pienennykset ovat kuitenkin melko vähäisiä ja ne sijoittuvat luontokohteiden reunaan, eivätkä siis jaa kumpaakaan osiin.



Kuva 21. Ote korttelien 26 ja 28 välistä. Sinisellä luontoselvityksen mukainen luontokohde, ohuella mustalla pistekatkoviivalla kaavan mukainen luo-alue. Punaisella korostettu kohdat, joissa kaavan merkitty luo-alue on luontoselvityksen rajausta pienempi. Ei mittakaavassa.



Kuva 22. Ote korttelien 28 ja 30 välistä. Sinisellä luontoselvityksen mukainen luontokohde, ohuella mustalla pistekatkoviivalla kaavan mukainen luo-alue. Punaisella korostettu kohdat, joissa kaavan merkitty luo-alue on luontoselvityksen rajausta pienempi. Ei mittakaavassa.

Luontoselvityksessä todetut valkolehdokin kasvupaikat (arvoluokka 1) Heinälammen etelä-lounaispuolella on huomioitu kaavassa luo-2-osa-aluevarauksella, josta määrätään: *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella esiintyy rauhoitettua valkolehdokkia, jonka osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää (LsL 74 §)."*

Vaikka valkolehdokin kasvupaikalle ei ole sallittu rakentaa, voivat sen kasvuolosuhteet vaarantua alueen käytön ja kulutuksen lisääntyessä. Kasvupaikat voidaan merkitä maastoon.

Alueella havaittiin myös komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Vieraslajin poistamisesta on annettu kaavassa yleismääräys 1 m.

Ranta-asemakaavan toteutus lisää koko alueen kulutusta, mutta yhdessä eri luo-alueet turvaavat kahden lammen ympäristöä. Lisäksi hulevesien hallintaa koskevissa yleismääräyksissä on edellytetty mm., että hulevedet eivät heikennä lampien vedenlaatua, ja hulevesien hallinnassa tulee huomioida pohjavesialue, luontokohteet sekä luontokohteiden vesiolosuhteet.

Kokonaisuutena vaikutukset luontokohteisiin arvioidaan kielteisiksi, mutta melko vähäisiksi tai kohtalaisiksi. Vaikka luontokohteet sijoittuvat melkein kokonaan virkistysalueelle, alueen lisääntyvän kulutuksen vuoksi ja varovaisuusperiaatetta noudattaen kielteisiä vaikutuksia on tulkittu hieman korostaen. Vaikutukset Kuikkalampien luonnonsuojelualueeseen kaava-alueen ulkopuolella voidaan arvioida olevan samankaltaiset.

Pinnanmuodostus, maa- ja kallioperä

Kaavalla on jonkin verran vaikutuksia maa- ja kallioperään. Väylien ja rakennusten rakentaminen rinnealueille vaatii pengertämistä ja leikkausta, paikoin todennäköisesti myös kallion louhintaa. Vaikutuksia on pyritty lieventää leikkausten ja pengerrysten vaatiman tilan minimoimista koskevalla yleismääräyksellä. Rinnealueiden leikkaustarvetta vähentää jossain määrin myös pääosin matala rakentaminen (2/3rII), joka ei myöskään salli kellareita. Rakentaminen vaikuttaa jonkin verran myös alueen pinnanmuodostukseen.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjoisosan erittäin arvokkaaseen kallioalueeseen. Kallioalue on osoitettu osa-alueella ge-1, jonka mukaan maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty. Alue laajemmin on lisäksi osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Tämän vuoksi muun alueen rakentamista tai edes aktiviteetteja ei voi ulottaa arvokkaalle kallioalueelle. Muun alueen rakentaminen ei myöskään sijoitu rinteessä kallioalueen yläpuolelle, jolloin esim. rakentamisen aikaiset hulevedet vaikuttaisivat kallioalueen olosuhteisiin.

Eläimistö

Liito-orava. Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu lainkaan liito-oravan papanoita tai muita merkkejä. Alueelta ei myöskään tunneta aiempia liito-oravan esiintymispaikkoja. Selvitysalueella arvioitiin olevan neljä erillistä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivaa aluetta. Vaikka ne eivät olekaan suojeltua edellyttäviä alueita, voidaan todeta niiden sijoittuvan pääasiassa kaavan mukaisille MY- tai VU-alueille, joiltakin osin vielä luo-alueille.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liito-oravan elinolosuhteisiin.

Viitasammakko. Viitasammakkoa ei havaittu maastokäynneillä keväällä 2024. Heinälampi ja Kuikkalammet ovat lajille soveltuvia elinympäristöjä.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia viitasammakon elinolosuhteisiin.

Muut luontodirektiivin liitteen IV a lajit. Erillisselvityksillä tutkittujen lajien ja lajiryhmien lisäksi kaavan suunnittelualueella tai koko selvitysalueella ei arvioida olevan muiden luontodirektiivin liitteen IVa lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joihin kaavalla voisi olla vaikutusta.

Rupilisko (rupimantteri). Kaava-alueen lammissa on kaloja, mikä tarkoittaa sitä, ettei lammissa voi olla rupiliskoja. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on myös tarkistanut Kuikkalammen tilanteen elokuussa 2024.

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia rupiliskon elinolosuhteisiin.

Kolin kansallispuiston Natura-alue

Suunnittelualueesta etelään linnuntietä noin 5 km / teitse noin 7 km päässä sijaitsee Kolin kansallispuiston Natura-alue (FI0700010, SAC).

Koli-Ahmonvaaran osayleiskaava 2040+:n yhteydessä vuonna 2021 laadittiin Kolin kansallispuiston ja Savijärven suon Natura-alueille Natura-arvioinnin tarvearviointi, jolla arvioitiin osayleiskaavan vaikutuksia Natura-alueisiin ja luonnonsuojelulain 65 § mukaisen Natura-arvioinnin tarvetta (Sweco Infra & Rail 2021). Tarvearvioinnissa tarkasteltiin etenkin kaavan mahdollistamasta rakentamisesta seuraavan kävijämäärien lisäyksen vaikutusta Natura-alueisiin. Osayleiskaavan Natura-arvioinnin tarvearvioinnissa loppupäätelmänä esitettiin, ettei osayleiskaavan toteuttamisella ole merkittäviä vaikutuksia läheisiin Natura-alueisiin, eikä luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei tarvita.

Vuoden 2023 alussa Lieksan kaupungilla oli Natura-alueen välittömässä läheisyydessä vireillä kolme asemakaavaa: Kolin keskusta-alueen asemakaavan muutos, Kolin asuntoalueen asemakaava sekä Purnulahden asemakaava. Näiden kaavahankkeiden yhteydessä laadittiin Natura-arvioinnin tarveharkinta, jossa selvitettiin mm. näiden kolmen kaavan Natura-alueelle kohdistuvia yhteisvaikutuksia. Asemakaavat olivat Koli-Ahmonvaaran osayleiskaavan mukaisia, ja siten niiden mahdollistama asukas- ja kävijämäärien kasvu sisältyi edellisen Natura-tarvearvioinnin yhteydessä tarkasteltuihin koko alueen kävijälukuihin. Asemakaavoja koskevassa Natura-tarveharkinnassa esitettiin kuitenkin tarkennetusti asemakaavoissa osoitettujen majoittumisen kerrosalojen mahdollistamat arvioidut kävijämäärät sekä vakituiseen asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden asukasmäärien lisäykset ja tarkasteltiin niiden mahdollisia vaikutuksia Natura-alueeseen.

Kolmen asemakaavan Natura-arvioinnin tarveharkinnassa yhteisvaikutuksista on todettu mm.:

”Yhteensä asemakaava-alueiden arvioidaan tuovan Natura-alueelle vuosittain 695 700 vierailijaa enemmän kahdeksan kuukauden jaksolla verrattuna nykytilanteeseen. Vakituisten asukkaiden määrän arvioidaan kasvavan yhteensä 1050 asukkaalla asemakaavojen myötä, mikä tarkoittaisi Natura-alueelle noin 67 200 käyntiä lisää kahdeksan kuukauden sulanmaankaudella. Yhteensä kaava-alueet toisivat Natura-alueelle vakituisten asukkaiden ja matkailijoiden myötä 762 900 kävijää lisää sulanmaan kaudella, joka tarkoittaa yli 200 % kasvua kävijämäärissä.

[...]

Yhteisvaikutustenkaan osalta asemakaavahankkeet eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille tai lajistolle. Kolin kansallispuiston Natura-alueella on kattava reittiverkosto, jolle Natura-alueen kävijämäärä suuntautuu vähentäen polkujen ulkopuolella liikkumista ja siten

maaston kulumista. Kävijöiden vaikutuksia seurataan aktiivisesti ja suosituimpien kohteiden kulumista voidaan ehkäistä opasteilla ja kunnossapidolla.”

Koska myös Rintasenvaaran ranta-asemakaava on Natura-arvioinnin tarveharkintojen perusteena olleen Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan mukainen, voidaan arvioida, ettei Rintasenvaaran rakentamisella (33 200 k-m²) ja siitä seuraavan matkailijoiden / vierailijoiden määrällä ole merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen. Tätä arviota puoltaa myös Rintasenvaaran noin 7 kilometrin etäisyys Natura-alueesta. Lisäksi Kolin matkailualue käsittää Kolin alueen lisäksi Lieksan kaupungin itäosan (Pielisen itäpuolen) ja Juuan kunnan alueen. Huomioiden matkailijarakenteen kehittymisen yhä enemmän kansainväliseen suuntaan, päiväretkien ja kiertomatkojen painotus tulee tulevina vuosina lisääntymään, mikä tarkoittaa sitä, että matkailijat liikkuvat entistä enemmän laajemmalla, koko Pielisen alueella.

Pienilmasto

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon. Rinteiden osittainen metsittäminen voi vähentää tuulisuutta jonkin verran.

Vesistöt ja vesitalous

Ranta-asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesistöön ja vesitalouteen. Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyyn liittyviä yleismääräyksiä, jotka edellyttävät mm. hulevesien imeyttämistä tai viivytämistä tontilla ja tätä tukevia materiaaleja. Määräyksissä on otettu kantaa myös väylien hulevesiin. Määräykset koskevat myös rakentamisaikaisista huleveden hallintaa. Hallintatoimet tulee liittää osaksi rakentamislupa-asiakirjoja.

Suunnittelualueen itäosaa kuuluu pohjavesialueeseen. Ranta-asemakaavan merkittävin rakennusoikeus sijoittuu pohjavesialueelle, joten pohjavesialuetta (pv-1) on turvattu määräyksellä: ”Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella toimittaessa on otettava huomioon ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset. Pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut liikenneväylät, pysäköintialueet ja lumensäilytysalueet tms. on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava hulevesiviemärin avulla pohjavesialueen ulkopuolelle.

Energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt ovat alueella kiellettyjä.”

Maa- ja metsätalous

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen.

5.3.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Pääosa suunnittelualueesta on PKO:n omistuksessa. Laadittavan sopimuksen mukaan PKO vastaa alueensa kunnallistekniikan ja muun infran toteutuksesta. Lieksan kaupunki tai mahdollisesti muu taho vastaa oman alueensa toteutuksesta.

Alueen kehittämisellä voidaan arvioida olevan jossain määrin myönteisiä vaikutuksia Loma-Kolin alueen loma-asuntokiinteistöjen arvoon.

Vaikutukset ilmastoon

Rintasenvaaran ranta-asemakaavalla on vähäinen negatiivinen vaikutus ilmastoon ja Lieksan ilmastopäätösihin.

Ilmastovaikutusten arvioinnin tavoitteena on keskittyä olennaisiin vaikutuksiin ja tuoda esiin niiden merkittävyys. Ilmastovaikutusten arviointi perustuu oletukseen, että suunnittelualueen tuleva rakentuminen toteutuu

kaavassa ehdotetun mukaisesti. Arviointi on toteutettu asiantuntija-arviointina. Työn tukena on käytetty muun muassa ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalua sekä hiilikarttatyökalua.

Lieksa on osa Pohjois-Karjalaa, jolle on valmistunut ilmasto- ja energiaohjelma vuonna 2021 (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2021). EU:n ja Suomen ilmasto- ja energiatavoitteita alueellisesti toteuttavan ohjelman päätavoitteena ja visiona on, että Pohjois-Karjala on ilmastokestävyys edelläkävijä Suomessa vuoteen 2030 mennessä. Tarkoituksena on myös avata uusia mahdollisuuksia entistä monimuotoisemmalle elinkeinoelämälle ja turvata luonnon monimuotoisuutta sekä edistää hyvinvointia.

Lieksa on liittynyt vuonna 2014 HINKU-kuntiin, jotka ovat sitoutuneet tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Kunnat pyrkivät esimerkiksi lisäämään uusiutuvan energian käyttöä ja parantamaan energiatehokkuutta, mikä vähentää ilmastopäästöjä.

Lieksan kaupunki on myös laatinut ilmastosuunnitelman, joka ohjaa kaupungin ilmastotyötä ja sisältää konkreettisia toimenpiteitä energiatehokkuuden, uusiutuvan energian, ilmastokestävän liikenteen, kiertotalouden ja metsien hiilensidonnan osalta.

Tällä hetkellä (vuoden 2023 ennakkotieto, tarkistettu tammikuussa 2025) Lieksan asukaskohtainen hiilijalanjälki on 7,0 tCO₂e. Eniten päästöjä aiheutuu Lieksassa maataloudesta, 20,9 ktCO₂e ja toiseksi eniten tieliikenteestä 16,5 ktCO₂e. Kokonaisuudessaan Lieksan päästöt ovat vuoden 2023 ennakkotiedon mukaan 71,2 ktCO₂e. Koko Suomen asukaskohtainen hiilijalanjälki on 5,0 tCO₂e ja Pohjois-Karjalan alueella asukaskohtainen hiilijalanjälki on 5,9 tCO₂e (Syke 2025).

Suunnittelualue sijoittuu Rintasenvaaran itään laskevaan jyrkkään rinteeseen. Alue on yleisesti ottaen metsäinen (sekametsää). Selvitysalueen kaakkoiskulmassa on pieni Heinälampi, ja alue rajautuu koillisessa Kuikkalampeen. Selvitysalueen kasvillisuus on vaihtelevaa ja sisältää muun muassa soista kuusikkoa ja vehreää sekametsää. Alue on pääasiassa talousmetsää, mutta metsää ei tiettävästi hoideta. Suunnittelualueella sijaitsee myös Rintasenvaaran käytöstä poistetut paljaat laskettelurinteet, joista osa on metsitetty ja osa on metsittymässä.

Suunnittelualueen maaperä on rinteiden yläosistaan kalliomaata, myös kalliopaljastuma löytyy. Rinteiden alaosiin on merkitty 'karkearakeinen maalaji, jonka päälajitetta ei selvitetty.

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu entisen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennuksesta, jossa on sijainnut lipunmyynti, välinevuokraamo ja ravintola. Lisäksi etelämpänä Heinälammen rannalla on kaksi pienempää rakennusta. Alueella sijaitsee myös asuntovaunualueen huoltorakennus.

Kaavassa osoitetaan alueelle uutta maankäyttöä pääosin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueina (VU-1) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueina (RM-8 ja RM-9). Kaavassa esitetään rakentamisoikeutta yhteensä 31 500 k-m², mikä on 5 % kaava-alueen pinta-alasta.

RM-alueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.

VU-1 alueille saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa.

VU-1-alueiden kautta on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä.

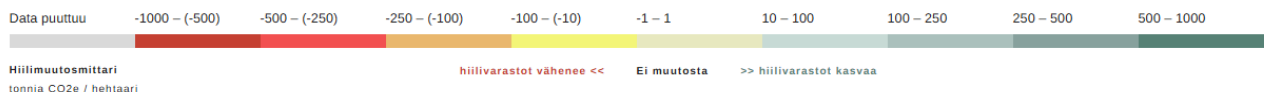
Kaavassa on esitetty seuraavia yleismääräyksiä, joilla voisi toteutuessaan olla positiivisia ilmastovaikutuksia:

- Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu. Vesikattomateriaalina on mahdollista käyttää viherkattoa.
- Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita.
- Rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvista lähteistä olevaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmää.
- Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla ja hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalinnoilla.

- Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteiden suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin.
- Korttelien rakentamatta jääville osille, joille ei sijoitu ajo- tai kulkuväyliä, autopaikkoja tai muuta alueen käyttöä palvelevia rakenteita, tulee istuttaa puita ym. kasvillisuutta. Jokaisen rakennuksen lähiympäristöön tulee istuttaa suureksi kasvavia puita rakennusten upottamiseksi suurmaisemaan ja metsäisen maisemakuvan luomiseksi.
- Vesi- ja viemärijohtojen sekä kaapelointien yhteydessä tulee välttää puuston kaatamista.

Uusien alueiden rakentamisen takia alueelta poistuu kasvillisuutta ja puustoa. Maaperän ja kasvillisuuden hiilinielut ja -varastot muuttuvat (kuva 29). Toisaalta kaavamääräykset tukevat myös uuden puuston ja kasvillisuuden istuttamista.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2040



Kuva 29. Hiilivarastojen muutos kaava-alueella rakentamisen jälkeen (2040 on karkea arvio kaavan toteutumisvuodesta) (hiilikartta.avoin.org)

Hiilivarastot nykytilanteessa (2025) ovat noin 526,5 tCO₂/ha. Kaavan toteutumisen jälkeen (2040) hiilivarastot ovat arvion mukaan noin 379,95 tCO₂/ha. Uuden rakentamisen vuoksi suunnittelualueelta poistuu noin 10 140 tCO₂e suuruisen hiilivarasto, josta yli puolet maaperästä ja loput kasvillisuudesta vuoteen 2040 mennessä (rakentamisen aikataulu vaikuttaa). Alueen puustoa on kuvailtu pääosin sekametsäksi ja kuusikoksi. Keskimäärin lehtimetsien maaperän hiilivarastot ovat suuremmat kuin kuusimetsien ja kuusimetsien puolestaan mäntymetsien. Soisten alueiden rooli hiilen sidonnassa on suuri ja riippuu monesta tekijästä kuten kosteudesta. Koko hiilikartan raportti luettavissa osoitteessa <https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planId=4501c41a-0f78-4fe5-9cc8-23fc0abfe844&prevPageId=e0846c8ed29a4332f87e>.

Ilmaston kannalta merkittävimmät kielteiset vaikutukset syntyvät siitä, että uusi maankäyttö kohdistuu pääosin ennestään rakentamattomalle alueelle. Metsävaltaisen alueen ottaminen rakennusmaaksi vähentää metsien hiiltä sitovaa vaikutusta sekä alueen hiilivarastoja. Toisaalta rinnealueiden metsittämisestä on määreys, mikä nähdään ilmaston kannalta hyvänä asiana.

Yleismääräyksenä on lisäksi, että korttelien rakentamatta jääville osille, joille ei sijoitu ajo- tai kulkuväyliä, autopaikkoja tai muuta alueen käyttöä palvelevia rakenteita, tulee istuttaa puita ym. kasvillisuutta. Kielteiset muutokset hiilivarastojen määrään syntyvät etenkin maaperän hiilivarastojen pienentymisestä.

Kaava-alueen rakentamisesta aiheutuu merkittävästi päästöjä, kun infran kuten tie-, tietoverkko-, vesijohto-, sähköjohto-, ja muiden verkostojen lisäksi rakennetaan rakennuksia ja muita rakenteita. Todennäköisesti alueella syntyvää kiviainesta ja maamassoja voidaan hyödyntää rakentamisessa, jolloin kaikkea ei tarvitse kuljettaa alueen ulkopuolelta.

Ilmaston kannalta rakennusten elinkaareissa tärkein vaihe on käyttövaihe, sillä lämmityksen osuus elinkaaren hiilipäästöistä on noin 50 prosenttia. Siksi olisi tarpeellista keskittyä rakennusten energiatehokkuuden maksimointiin, vaikka itse rakentamisen hiilidioksidipäästöt lisääntyisivätkin. Lisäksi rakentamisessa tulee varmistaa pitkä elinkaari ja laajuuden minimointi. Kaavassa onkin pyritty optimoimaan laajuutta ja maastoon sijoittamista (luiskat) väylien osalta, mitä pidetään tärkeänä ilmaston kannalta.

Liikenne alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Alueelle on kuitenkin suunnitteilla useita toimintoja kävelyetäisyydelle toisistaan, joten autoilun tarve alueen sisällä ei ole suuri. Kaavassa ei ole määrätty kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu jne.) tukevia ratkaisuita. Kaava-alueelle saa toteuttaa moottorikelkka-reittejä, mikä toteutuessaan lisää siitä aiheutuvaa liikennettä ja päästöjä. Ilmastokestävyyden kannalta on tärkeää, että liikkumisen tarve on vähäistä ja kulkumuotojakauman painottuminen on kestävää.

Uusiutuvan energian käytön ratkaisut on huomioitu kaavassa siten, että kaava mahdollistaa aurinkopaneelien asentamisen. Metsäisellä alueella tämän merkitys jää kuitenkin epäselväksi. Lisäksi rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvista lähteistä olevaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmää. Ilmastokestävyyden näkökulmasta on olennaista selvittää alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaali, huomioida energiatehokkuus sekä infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus.

Ilmastomuutoksen on tutkittu lisäävän sään ääri-ilmiöitä, joilla voi olla haitallisia vaikutuksia kaavahankkeelle. Rankkasateiden, ääriämpötilojen, pitkien kuivuusjaksojen, metsäpalojen ja tulvien lisäksi myös myrskyt voivat esimerkiksi kaataa puita rakennusten tai muun alueen infran päälle. Alue ei kuulu merkittävälle tulvariskialueelle, mutta ilmastomuutoksen on todettu lisäävän myös muiden alueiden tulvimista.

Kaava turvaa laajat ja yhtenäiset viheralueet. Siniviherrakenteella on keskeinen rooli sekä ilmastovaikutusten hillinnässä että ilmastomuutokseen sopeutumisessa. Metsät, viheralueet ja kosteikot sitovat hiilidioksidia ja hidastavat kasvihuonekaasupäästöjen kertymistä ilmakehään. Lisäksi kasvillisuus suojaa maaperää ja vähentää eroosiota, joka saattaa lisääntyä sään ääri-ilmiöiden vuoksi. Kasvillisuus auttaa myös hallitsemaan hulevesiä.

Kaavassa määrätään hulevesien hallinnasta ja niiden muodostumisen ehkäisemisestä yleismääräyksillä 12-16. Hulevedet tulee mm. imeyttää ja/tai viivyttää tontilla. Kaava mahdollistaa myös vesikattomateriaalina käytettävän viherkattoa. Hajautunut rakenne ja hulevesiä koskevat määräykset ovat tärkeitä ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta. Puiden istuttamiseen velvoittava määräys kaavamerkinnässä VU-1 tukee myös mm. tuulisuuden ja paahteisuuden hillintää ja edesauttaa näin ilmastomuutokseen sopeutumista alueella.

Kaavan kielteistä ilmastovaikutusta voidaan lieventää myös minimoimalla rakennuskäyttöön otettujen sekä päälystettyjen alueiden pinta-alaa. Kaavamääräys edellyttää, että pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu, millä on vähäinen positiivinen vaikutus alueen hiilivarastoon. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan tukea ilmastokestävyyttä esimerkiksi vahvistamalla alueelle jääviä ja sinne rakennettavia viheralueita hiilinieluina ja -varastoina.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla. Ympäristöministeriön Kaavamerkinnät -oppaasta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ovat:

- RM-8: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.
- RM-9: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa. Enimmäiskerroslukumäärästä poiketen pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 2/3rII.

- VU-1: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä. Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. (2/3rII)
- Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema. Rajoitus ei koske savu- ja ilmanvaihtohormeja. (+243.0)
- Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus ylärinteen puolella luontaisesta maanpinnasta mitattuna. Rajoitus ei koske savu- ja ilmanvaihtohormeja. (y6.0m)
- Puistomuuntamo varten varattu alueen osa. (et-1)
- Alue mastoa ja siihen liittyviä teknisiä rakennelmia varten. (emt)
- Ohjeellinen venevalkama. Valkaman toteutuksessa ja käytössä on huomioitava sen sijainti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä alueella.
- Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen. (palloviiva). Määräykseen on lisätty sijainnin ohjeellisuus.
- Ulkoilureitti. Sijainti sitova. (palloviiva pistekatkoviivareunoin).
- Moottorikelkkareitti. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. (hakaviiva)
- Ohjeellinen ajoyhteys. (ajo).
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. (p)
- Kaksoissuluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle ensisijaisesti osoittaa. Toissijaisesti autopaikkoja saa osoittaa myös muita alueita ja käyttäjiä varten. ((27-31))
- Maisemallisesti arvokas alue. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat" (VAMA 2021). (ma-1, merkinnät kaava-alueen ulkopuolella)
- Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty. (ge-1)
- Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella toimittaessa on otettava huomioon ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset. Pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty. Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetut liikenneväylät, pysäköintialueet ja lumensäilytysalueet tms. on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava hulevesiviemärin avulla pohjavesialueen ulkopuolelle. Energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt ovat alueella kiellettyjä. (pv-1)
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee Vesilain 11 §:n mukainen pienvesi, uhanalainen luontotyyppi sekä linnustollisesti arvokasta aluetta. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä. Polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja. Alueen virkistyskäyttö on sallittu elokuusta maaliskuuhun. (luo-1)
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella esiintyy rauhoitettua valkolehdokkia, jonka osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää (LsL 74 §). (luo-2)
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luontodirektiivin liitteen I mukainen luontotyyppi ja linnustollisesti arvokas alue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä, eikä sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka voivat vaikuttaa luontotyyppin tilaan. Kaavassa erikseen osoitettu venevalkama ja sitä palveleva ajoyhteys ovat sallittuja. Alueen virkistyskäyttö on sallittu elokuusta maaliskuuhun. (luo-3)
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä. Polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja. (luo-4)
- Alueen rakentamista on ohjattu erillisissä rakentamistapaohjeissa, jotka ovat asemakaavaselostuksen liitteenä. Rakentamistapaohjeet ovat oikeusvaikutteiset, ja niistä saa poiketa vain ohjeissa mainituin edellytyksin. (rto)

Yleismääräykset:

Rakentamista koskevat yleismääräykset

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
 - a) Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
 - b) Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan.
 - c) Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu. Julkisivuvärien tulee olla lämpimiä maanläheisiä ja pääasiassa tummia sävyjä. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta ja tummaa materiaalia.
 - d) Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivultaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopien.
 - e) Leikkausten ja pengerrysten vaatimaa tilaa tulee minimoida. Luiskat ja penkereet tulee sovitaa ympäristöön sekä muodoltaan että kasvillisuudeltaan. Rakennukset tulee sijoittaa maastoon hienovaraisesti.
 - f) Kortteleissa 27-31 ikkunoiden ja lasipintojen tulee olla heijastamatonta lasia.
 - g) Kortteleissa 27-31 yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennuksia ei saa yhdistää toisiinsa. Korttelin 1 tontilla 2 sekä kortteleissa 26 ja 32 yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Tämän enimmäiskerrosalan osalta kaksi tai useampi toisiinsa yhdyskäytävällä liittyvää rakennusta saadaan tulkita eri rakennuksiksi.
 - h) Alueen valaistuksessa tulee huomioida valosaasteen ehkäisy käyttämällä alaspäin kohdistuvaa valoa sekä mahdollisimman matalia valaisimia. Puiden ja muiden kohteiden valaiseminen on kielletty rinne- ja lakialueilla.
 - i) Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteiden suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin.
 - j) Korttelien rakentamatta jääville osille, joille ei sijoitu ajo- tai kulkuväyliä, autopaikkoja tai muuta alueen käyttöä palvelevia rakenteita, tulee istuttaa puita ym. kasvillisuutta. Jokaisen rakennuksen lähiympäristöön tulee istuttaa suureksi kasvavia puita rakennusten upottamiseksi suurmaitsemaan ja metsäisen maisemakuvan luomiseksi.
 - k) Puu- ja kasvilajeina tulee käyttää alueelle luonteenomaisia ja maisemaan soveltuvia lajeja. Vieraslajeja ei saa käyttää, ja vieraslajiesiintymät tulee poistaa.
2. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita.
3. Rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvista lähteistä olevaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmää.
4. Kaava-alueelle saa toteuttaa erityyppisiä ulkoilu- ja moottorikelkkareittejä. Reitit tulee sovittaa maastoon luontoarvot huomioiden ja luiskia välttämällä.
5. Tonttijaossa on huomioitava korttelialueiden muille tonteille muodostettavat kulkuyhteydet ja alueiden läpi kulkevat muut reitit.
6. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tonttien sisäisiin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin, yleisille alueille ja jatkoyhteyksiin. Kulkuyhteyksiä ei saa tarpeettomasti katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla väylillä.
7. Korttelialueita tai tontteja ei saa aidata.
8. Vesijohto- ja viemäriinjat liitetään kunnalliseen verkostoon vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden mukaisesti. Vesijohdot, viemärit ja kaapeloinnit on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin ja olemassa oleville johtolinjoille. Puuston kaatamista tulee välttää.

Autopaikkamääräykset

9. 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

10. Edellä mainittuja pysäköintimääräyksiä saa sovittaa olemassa olevan tai muuttuvan matkailijarakenteen / alueen käyttäjien mukaisesti mm. autottomien matkailijoiden suhteen (kuten ulkomaiset matkailijat, joukko- tai kevyen liikenteen keinoin saapuvat). Autopaikkatarpeesta on esitettävä lupa- tai muutosvaiheessa laskelmat.
11. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja (esim. porrastilat, ilmanvaihtokonehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Hulevesiä koskevat määräykset

12. Korttelialueelle tulee laatia yhtenäinen huleveden hallintasuunnitelma. Viivyttävät ja suodattavat rakenteet voidaan toteuttaa tonttijaosta riippumatta korttelialueen sisällä. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttää tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.
13. Viheralueiden hulevesiä ei saa kerätä hulevesiviemäriin, vaan ne tulee imeyttää alueella ja tarpeen vaatiessa ohjata avo-ojiin. Väylien pintarakenteen eroosion välttämiseksi rinne- ja lakialueiden väylät tulee toteuttaa asfalttipintaisina. Väylien hulevedet tulee ohjata pintavaluntana avo-ojiin. Ojat tulee eroosiosuojata, ja virtausnopeuksia tulee tarvittaessa hillitä esim. pohjapadoilla. Rumpuja saa käyttää vain väylien yms. alituksissa.
14. Hulevedet eivät saa heikentää alapuolisten lampien vedenlaatua. Hulevesien hallinnassa tulee huomioida luo-alueet ja niiden vesiolosuhteet, sekä pohjavesialue.
15. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivyttää 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.
16. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Hulevesiin liittyvät määräykset koskevat soveltuvin osin myös rakentamisen aikaista toimintaa. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.5 Nimistö

Ranta-asetmakaavan ainoaa nimistöä on Heinälampi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset. Kaavaselostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet on määrätty sitoviksi. Niistä saa poiketa ohjeissa mainituin edellytyksin.

Ranta-asemakaavasta on laadittu 3D-näkymäkuvia, sekä alustavat tieyhteysluonnos ja vesihuoltotarkastelu. Sisäisten ajoyhteyksien toteutussuunnittelussa on tavoiteltava enintään 14 % kaltevuuksia niiltä osin, kuin ajo paloautolla on tarpeen.

Heinälampi ja sen lähiympäristö kuuluu linnustollisesti arvokkaaseen alueeseen (luo-1), jonka virkistyskäyttö on sallittu vain talviajan, elokuusta maaliskuuhun. Heinälammen lounaispuolella esiintyy luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettua valkolehdokkia (luo-2). Näillä alueilla kulkemisen rajoittamiseksi on suositeltavaa pystyttää asiasta kertovat infotaulut.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kiinteistötoimituksen mukaan kiinteistölle 422–411–9–128 osoitettu tieoikeusrasite lakkaa olemasta, kun tämä Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus tulee voimaan.

Ranta-asemakaavan toteuttamisvastuu (vastuu käytännön toteutuksesta ja kustannuksista, sisältäen AKL 84 §:n mukaisen kadunpidon) annetaan AKL 91 § 1 mom. mukaisesti kokonaisuudessaan maanomistajalle. Määräyksen toteutuessa vastuu kadun ja yleisten alueiden toteuttamisesta siirtyy maanomistajalle tämän omistamaa maa-aluetta koskevilta osin ko. säännöksen mukaisin oikeusvaikutuksin.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta.

Kaavan laatija

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti, YKS-492
Sweco Finland Oy
Tampere

Projektipäällikkö

Maritta Heinilä
Osastopäällikkö, YKS-506
Sweco Finland Oy
Tampere