

Vastine Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Rintasenvaaran ranta-asetakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä

14.10.2025

Sisällysluettelo

1	Taustaa.....	2
1.1	Valituksenalainen päätös.....	2
1.2	Vastineraportin liitteet	2
1.3	Valitukset.....	2
2	Valitusoikeuksista	4
2.1	ELY-keskuksen valitusoikeus	4
2.2	███ valitusoikeus.....	4
3	Valituksissa esitetyt valitusperusteet	5
4	Lieksan kaupungin lausunto hallinto-oikeudelle	6
4.1	Yleistä.....	6
4.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen	6
4.3	Maakuntakaavan ohjausvaikutukset.....	8
4.4	Yleiskaavan ohjausvaikutukset.....	10
4.5	Asemakaavan sisältövaatimukset	12
4.6	Ranta-asetakaavan sisältövaatimukset	15
4.7	Perusteet ranta-asetakaavalle.....	16
4.7.1	Loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueella AKL 73 §:n mukaisesti.....	16
4.7.2	Maanomistajan oikeus huolehtia ranta-asetakaavaehdotuksen laatimisesta	18
4.8	Ranta-asetakaavan sisällöstä	18
4.8.1	Selvitykset ja vaikutusarviointi	18
4.8.2	Rakentamisen ohjaus kaavassa, kaavamääräykset	24
5	Vastineet kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.5.2025 § 46 tehtyihin valituksiin hallinto-oikeudelle.....	30
5.1	Valittaja: Hattusaaren kalaveden osakaskunta.....	30
5.2	Valittaja: Pohjois-Karjalan ELY-keskus	38
5.3	Valittaja: █ █	51
5.4	Valittaja: █	55
5.5	Valittaja: Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri	59
6	Yhteenveto.....	63

1 Taustaa

1.1 Valituksenalainen päätös

Lieksan kaupunginvaltuuston päätös 26.5.2025 § 46, joka koskee Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen hyväksymistä.

1.2 Vastineraportin liitteet

1. Lieksan kaupunginvaltuuston hyväksymä ranta-asemakaavan aineisto:
 - a. Kaavakartta
 - b. Kaavaselostus, ja sen liitteet:
 - c. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 8.6.2023, päiv. 11.3.2024
 - d. Vastineet OAS:sta annettuun palautteeseen, 29.1.2024
 - e. Maisema-analyysi, Sweco Finland Oy, 14.3.2024, tark. 18.2.2025
 - f. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan luontoselvitys, Sweco Finland Oy, 5.11.2024, tark. 27.1.2025
 - g. Vastineet kaavaluonnoksesta annettuun palautteeseen, 30.12.2024
 - h. Viranomaisneuvottelun muistio, 27.1.2025
 - i. Näkymäkuvat, Arco Architecture Company, 10.2.2025, tark. 2.5.2025
 - j. Kaava-alueen alustavat tieyhteydet, Sweco Finland Oy, 4.2.2025
 - k. Vesihuoltotarkastelu, Sweco Finland Oy, 14.2.2025
 - l. Rakentamistapaohjeet, Sweco Finland Oy, 6.3.2025, tark. 15.5.2025
 - m. Vastineet kaavaehdotuksesta annettuun palautteeseen, 5.5.2025
2. Koli-Ahmovaaaran osayleiskaava 2040+, kartta
3. Viranomaisneuvottelun muistio 22.2.2024
4. Kaavaluonnosvaiheen kartta ja selostus, 14.3.2024
5. Kaavaluonnosvaiheen maisema-analyysi, 14.3.2024

1.3 Valitukset

- 1) Hattusaaren kalaveden osakaskunta 1539/03.04.04.04.16/2025
- 2) Pohjois-Karjalan ELY-keskus 1497/03.04.04.04.16/2025
- 3) [REDACTED] 1606/03.04.04.04.16/2025
- 4) [REDACTED] 1565/03.04.04.04.16/2025
- 5) Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri
1517/03.04.04.04.16/2025

Kaikki valitukset ovat tulleet lain edellyttämässä määräajassa.

ELY-keskuksella ei ole valitusoikeutta, koska ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Valituksenalaisen kaavan vaikutukset ovat luonteeltaan seudullisia ja sen valtakunnalliset ja maakunnalliset vaikutukset on punnittu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa.

██████████ ei ole valitusoikeuden edellyttämää asianosaisasemaa, joten hänen valituksensa tulee kaupungin käsityksen mukaan jättää tutkimatta.

Hattusaaren kalaveden osakaskunnan valitusoikeuden on valituksessa kerrottu perustuvan kunnan jäsenyyteen tai asianosaisuuteen asiassa. Yhteisön kotipaikan osalta kunnan jäsenyys ja sitä kautta oikeus muutoksenhakuun täyttyy. Kaavan vaikutukset jäävät niin etäisiksi, ettei Hattusaaren kalaveden osakaskunnan valitusoikeus voi kuitenkaan perustua asianosaisuuteen. Kaupungin käsityksen mukaan alueellisen yhteisön valitusoikeuden tulisi perustua alueidenkäyttölain 191 § 2 momentin mukaisesti sen toimialaan. Se, että valituksenalainen kaava mahdollistaa vähäisen rakentamisen ja sen myötä syntyvät vähäiset valovaikutukset Hattusaaren osuuskunnan vesialueelle, ei kaupungin käsityksen mukaan kytke osakaskunnan toimialaa valituksenalaiseen kaavaan.

Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiirillä on alueidenkäyttölain 191 § 2 momentin nojalla oikeus valittaa valituksenalaisesta kaavapäätöksestä perustuen toimialueeseen ja toimialaan.

██████████ oikeus hakea muutosta kaavapäätöksestä perustuu kunnan jäsenyyteen.

2 Valitusoikeuksista

2.1 ELY-keskuksen valitusoikeus

ELY-keskus on hakenut muutosta kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Vaikka kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ei tällä kaavamuutoksella ja laajennuksella ole sellaisia merkitykseltään valtakunnallisia vaikutuksia, joita AKL 18 § 2 momentissa tarkoitetaan. Kolin maisema-alueen vähäisellä muuttumisella, kun kaava-alue koostuu noin 0.3 % kyseisestä maisema-alueesta ja kun huomioidaan kaavan mahdollistama vain vähäinen rakentaminen, ei ole lain tarkoittamia valtakunnallisia vaikutuksia.

Ranta-asetakaavan muutosta ja laajennusta koskeva päätös ei koske vaikutuksiltaan AKL 18 § 2 momentin mukaisesti merkittävää maakunnallista asiaa lainkohdan tarkoittamalla tavalla, ottaen huomioon, että alueelle on laadittu maakuntakaavan mukainen lainvoimainen osayleiskaava. Vaikka kaavapäätös on merkittävä Lieksan kaupungin matkailun edistämiseksi kunnan strategian mukaisesti, ovat valituksenalaisen kaavapäätöksen vaikutukset enintään seudullisia, joten ELY-keskuksella ei voida katsoa olevan kunnanvaltuuston päätöksestä valitusoikeutta, vaikka asia kuuluukin AKL 191 §:n mukaisesti ELY-keskuksen toimialaan. ELY-keskuksen tehtäviin ei ole kuulunut vuoden 2015 jälkeen enää kuntakaavoituksen valvontatehtäviä muutoin kuin vaikutuksiltaan valtakunnallisissa tai merkittävissä maakunnallisissa asioissa. Valitus tulee jättää kaupungin käsityksen mukaan tutkimatta.

2.2 [REDACTED] valitusoikeus

Valituksessa ei ole esitetty sellaista asianosaisasemaa, jonka perusteella hänellä olisi valitusoikeus. [REDACTED] ei ole Lieksan kaupungin asukas, eikä hän ole tuonut valituksessaan esiin muutakaan perustetta valitusoikeudelleen. Kaavapäätöksen valmistelemiseksi tarkoitettui asiakirjat eivät lähtökohtaisesti saa tekijänoikeuslain 9 §:n mukaista tekijänoikeussuojaa ja lain tarkoittama teoskynnys ei Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ylity. Mahdollisia tekijänoikeusloukkauksia ei kaupungin käsityksen mukaan voida muutoinkaan käsitellä kaavavalitusta koskevan asian yhteydessä. [REDACTED] valitus tulee jättää Lieksan kaupungin käsityksen mukaan tutkimatta.

3 Valituksissa esitetyt valitusperusteet

- Kaavaa laadittaessa ei ole noudatettu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (AKL 24 §)
- Kaavaa laadittaessa ei ole noudatettu maakuntakaavan oikeusvaikutuksia (AKL 32 §)
- Kaavaa laadittaessa ei ole noudatettu yleiskaavan oikeusvaikutuksia (AKL 42 §)
- Kaavaa laadittaessa ei ole noudatettu AKL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia
- Kaava-alueen käyttöä ei voida suunnitella ranta-asemakaavalla
- Maanomistajalla ei ole ollut oikeutta laatia kaavaa
- Kaava ei täytä AKL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia
- Kaavalla on kielteisiä vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021)
- Asemakaavan mukainen rakentamisen ohjaus on liian yleispiirteistä

4 Lieksan kaupungin lausunto hallinto-oikeudelle

4.1 Yleistä

Tässä luvussa vastine on jaettu valitusperusteiden mukaisesti teemoihin. Eri valituksiin sisältyvät valitusperusteet käsitellään samaan teemaan liittyen yhteisesti.

Valituskohtaiset vastineet ovat luvussa 5.

4.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen

Useissa valituksissa todetaan, ettei kaavaprosessissa ole huomioitu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa *valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaavoituksessa* (ks. valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista v. 2017). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sovelletaan yhdessä AKL 5 §:n mukaisten alueidenkäytön suunnittelun ja tavoitteiden saavuttamiseksi, mutta ne eivät laajenna kaavojen sisältövaatimusten alaa. Alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on kysymys eri alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittamisesta ennalta, ja alueidenkäyttötavoitteilla pyritään ennen kaikkea parantamaan maankäytönsuunnittelun ennakoitavuutta.

Keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on *maakunta-kaavalla*, jolla maakunnalliset alueidenkäytön ratkaisut sovitetaan yhteen paikallisten tavoitteiden kanssa. Kaupungin käsityksen mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siivilöityvät yksityiskohtaisempaan kaavaprosessiin AKL:ssa edellytetyjen kaavojen sisältövaatimusten kautta, eivät sen laajemmin.

Valituksenalainen kaava on yksityiskohtainen ranta-asemakaava, jonka osalta keskeisimmät maakunnalliset alueidenkäytön yhteensovittamistarpeet on otettu huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Myös keskeisimmät paikalliset alueidenkäytön tarpeet on yhteensovitettu maakunnallisten tarpeiden kanssa maakuntakaavaa laadittaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on lisäksi huomioitava myös yleis- ja asemakaavaprosesseissa, mutta tavoitteiden toteutumisen edistämisen on sisällyttävä kaavojen sisältövaatimusten täyttymisedellytyksiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutusta arvioidaan vain yleis- ja asemakaavaa laadittaessa ja sitä muutettaessa. Tämän ranta-asemakaavan osalta alueidenkäyttötavoitteita edistetään yleiskaavan ohjausvaikutuksen ja ranta-asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen kautta.

YM:n päätös 18.11.2021 (YM 2021/70) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) eli tässä ”Kolin maisemat” -alue, otetaan huomioon kaavoituksessa siten, kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava AKL 24 § 2:n perusteella.

Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 119) on todettu “huomioon ottamisen” tarkoittavan useimmiten lähinnä tavoitteiden suuntaamista tai ainakin toimimista siten, että mahdollisuuksia tavoitteiden toteutumiseen ei vähennetä.

ELY-keskus toteaa valituksessaan, että valituksenalainen ranta-asemakaava ei edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. YM:n 18.11.2021 päätöstä koskevassa muistiossa kuitenkin todetaan, että näissä tilanteissa, joissa alueeseen kohdistuu myös *muuta* paikallisia tavoitteita, tulee kaavoituksen edistää *mahdollisimman hyvin* alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sivuuttamatta kuitenkaan paikallisia tavoitteita.

Paikallisista tavoitteista ei tässä kaavapäätöksessä jää epäselvyyttä - tavoitteet on tarkkaan yksilöity ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa. Kaavan tavoitteena on, että **kaava-alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja tuo uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Kolilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan, yritystoiminnan kehittyminen.** Tämä tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita. Kaupungin tavoitteena kaavan osalta on ollut mahdollistaa mm. oman alueensa matkailurakentaminen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut aiemmassa ratkaisussaan (KHO 2016:59), että asemakaavan tarkoituksella on merkitystä, kun arvioidaan valtakunnallisten suojeluarvojen merkitystä kaavan lainmukaisuuden kannalta. Ratkaisun mukaan suojeluarvojen vuoksi ei ollut tarpeen sivuuttaa kokonaan muita, kuin suojeluarvoihin liittyviä asemakaavan tavoitteita, vaan voitiin punnita suojeluarvojen merkityksen suhdetta muihin asemakaavan tavoitteisiin sekä toisaalta myös muihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaupungin käsityksen mukaan kyseessä on nyt tähän mainittuun Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun nähden samankaltainen suojeluarvojen ja kaavan keskeisten tavoitteiden sekä eri alueidenkäyttötavoitteiden merkitysten painotuksiin perustuva vertailutilanne. Kaupungilla on kaavoitusmonopoliin sisältyvä oikeus valita miten se painottaa kaavan tavoitteita kaavan lainmukaisuuden asettamissa rajoissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdassa 3.1 (Toimivat yhdyskunnat) on esitetty tavoite, että *alueiden vahvuuksia ja voimavaroja hyödynnetään sekä tehokkaasti että kestävästi*. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan toimivan aluerakenteen ja yhdyskunnan edellytyksenä on, että alueidenkäytössä mahdollistetaan elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Kaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita suojelutavoitteen lisäksi samanaikaisesti myös toimivien yhdyskuntien näkökulmasta.

Kun otetaan huomioon edellä mainitut (osin vastakkaisiin suuntiin painottuvat) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valituksenalaisen kaavan keskeiset tavoitteet alueen majoitustarjonnan monipuolistamisesta ja lisäksi Lieksan kaupungin voimassaolevan strategian keskeiset tavoitteet, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maiseman suojelua koskevat näkökohdat huolellisesti punnittu kaavaprosessissa ja ne edistävät alueidenkäyttölain 24 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla mahdollisimman hyvin suojelutavoitteiden toteutumista. Kun vielä huomioidaan valituksenalaisen kaava-alueen hyvin pieni prosentuaalinen osuus (0,3 %)

Kolin maisema-aluetta koskevasta kokonaisuudesta ja suojelua edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet koskien mm. rakennusten sijoittumista, materiaaleja, muotoja ja väriä, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suojelutavoitteet huomioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

4.3 Maakuntakaavan ohjausvaikutukset

Valituksenalainen kaava on verraten hiljattain laaditun maakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040) mukaisen pääkäyttötarkoituksen (matkailu- ja virkistyskäyttö) mukainen ja täyttää sen kohdemarkintöjen tavoitteet. Maakuntakaavan suunnittelumääräykset ohjaavat nimenomaisesti kiinnittämään alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa (yleiskaava, asemakaava) huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen ja otta-
maan huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Erityisesti juuri Kolin alueen osalta maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on huomioitava sekä matkailu sekä palvelut, monimuotoinen asuminen alueen kulttuuri- ja luonnonarvot huomioi-
den. Ensisijainen maakuntaavan ohjaustarve on täten alueen käyttäminen matkailuun ja virkis-
tykseen, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan kulttuuri- ja luonnonar-
vot.

Kaava-alue sijoittuu osittain voimassa olevan maakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakunta-
kaava 2040) ns. valkoiselle alueelle. Tällaisen maakuntakaavassa osoitetun ns. valkoisen alu-
een luonne on sellainen, ettei tälle alueelle ole osoitettu mitään erityistä käyttötarkoitusta.
Tälle osalle kaava-aluetta on kuitenkin osoitettu kehittämisperiaatemerkintöjä (Kolin seudun
kehittämisen kohdealue, Pielisen matkailualue). Nämä merkinnät tukevat ranta-asemakaavan
käyttötarkoitusta ja sisältöä. Vaikka tämänkaltaiset suositukset / tavoitteet eivät ole kuntaa ju-
ridisesti sitovia yleiskaavaa laadittaessa, on ne kuitenkin huomioitu sekä yleiskaavoituksessa,
että valituksenalaisen kaavan laadinnassa. Ainoastaan kartta tai siinä olevat merkinnät luovat
oikeusvaikutuksia yleiskaavan laadintaan.

Vaikka voidaankin todeta valituksenalaisen ranta-asemakaavan vastaavan suoraan maakunta-
kaavan kohdemarkintöjen vaatimuksiin, jättäisi alueidenkäyttölain 32 §:n mukainen maakun-
takaavan ohjausvaikutus kaupungille tarvittaessa harkintavaltaa juuri paikallisten olosuhte-
iden huomioimisessa myös maakuntakaavan ns. valkoisella alueella. Aluevarausten on tarkoi-
tuskin täsmentyä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Näin ollen alueidenkäyttölain
32 §:n mukainen velvoite siitä, että maakuntakaava on ollut ohjeena laadittaessa (ranta)ase-
makaavaa, on kaupungin käsityksen mukaan täysimääräisesti täyttynyt.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on ohjannut ranta-asemakaavan laadintaa lausunnoin ja viran-
omaisneuvottelujen myötä. Liitolta on pyydetty viranomaislausuntoa ranta-asemakaavan laa-
dinnan yhteydessä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta että kaa-
vaehdotuksesta. Saatujen lausuntojen mukaan maakuntaliitto on tukenut ranta-asemakaavan
tavoitteita alusta lähtien. Maakuntaliiton näkökulmasta Loma-Koli ja siten myös

Rintasenvaaran alue on erityisen soveltuva paikka matkailupalveluiden kehittämiseksi maakuntakaavan mukaisesti.

Maakuntaliitto lausui kaavan ehdotusvaiheessa siitä, kuinka laadittuun ranta-asemakaavaan liittyy maakuntakaavan näkökulmasta kolme keskeistä asiaa:

- 1) Kolin kehittäminen laajasti
- 2) matkailun kehittäminen alueella, sekä
- 3) valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakuntakaavan ohjausvaikutusta Rintasenvaaran ranta-asemakaavaan on käsitelty liiton lausunnon avulla yllä esitetyn kolmen maakuntakaavan merkinnän ja niitä koskevien määräysten kautta.

1) Maakuntakaavan ”Kolin kehittämisen kohdealueen” -merkintä määräyksineen korostaa Kolin alueen maakunnallista merkittävyyttä ja vetovoimaisuutta monimuotoisen asumisen, työpaikkojen sijoittumisen ja matkailun kohdealueena. Lausunnossa on tunnistettu, että Kolin kansallispuiston läheiset alueet ovat olleet haastavia matkailuinvestoinneille ja ylipäättään rakentamiselle lukuun ottamatta Kolin kylän aluetta, mihin on tullut investointeja. Sen sijaan maakuntaliitonkin näkökulmasta keskeinen matkailupalvelujen alue, Loma-Koli, on kaivannut jo pitkään kehittämissysäystä ja uusia investointeja laajemmin Kolin alueen kehittämispotentiaalin ja kasvun vauhdittamiseksi. Loma-Kolin ja sen läheisen alueen merkitys kauempana kansallispuistosta Pielisen äärellä on maakuntaliiton lausunnon mukaan nimenomaan matkailurakentamisessa.

2) Pohjois-Karjalan liiton voimassa olevassa maakuntakaavassa toinen kehittämisperiaatemarkintä on matkailun ja virkistyskeuhkehittämisen kohdealue (mv), jolla tarkoitetaan Pielisen matkailualueetta. Pielisen laajalla alueella on matkailun olemassa olevia ja kehitettäviä keskittymiä, ja Loma-Kolin alue on liiton lausunnon mukaan ehdottomasti yksi tällainen. Tästä syystä Loma-Kolin alueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa aluevarauksella matkailupalvelujen alue (RM) -merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen alue -merkinnän suunnittelumääräys korostaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Rintasenvaaran ranta-asemakaava alue on osittain matkailupalvelujen alueella sekä kokonaan matkailun ja virkistyskeuhkehittämisen vetovoima-alueella sekä Kolin kehittämisen kohdealueella. Maakuntakaavoituksen näkökulmasta matkailun ja Kolin kehittämisen näkökulmasta Rintasenvaaran kaavan tärkeys ja merkitys on itsestään selvä ja tärkeä.

3) Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunnon mukaan Rintasenvaaran ranta-asemakaavan maisemalliset vaikutukset Ukko-Kolin huipulle ja ympärillä olevalle Loma-Kolin alueelle / Pieliselle eivät ole kaavatyön yhteydessä laadittujen kuvasovitteidenkaan perusteella merkittäviä.

Liiton mukaan ranta-asemakaava on myös maisemavaikutusten puolesta toteuttamiskelpoinen.

Olisi kohtuutonta, että Kolin maisema-aluekokonaisuutta koskeva maakuntakaavan suojelutavoite estäisi kokonaan kaupunkia edistämästä omia strategisia ja lainvoimaisen yleiskaavan mukaisia tavoitteitaan, alueella, jolle sijoittuu vain alle sadasosa tästä kokonaisuudesta. Ylemmän asteinen kaava käytännössä tällöin estäisi rinnealueella yleiskaavan mukaisen alueen yksityiskohtaisemman kehittämisen asemakaavoituksella (vähäisenkin rakentamisen) sen lainmukaiseen käyttötarkoitukseensa. Maakuntakaavan mukaista käyttötarkoitusta koskeva valinta on tehty tietoisesti.

Kysymys on maakuntakaavan ratkaisujen tarkentamisesta yksityiskohtaisemmalla suunnitellulla, joilla ei vaikeuteta maakuntakaavan keskeisten tavoitteiden toteutumista eikä vaaranneta maisema-arvojen säilymistä. Osaltaan maakuntakaavan ratkaisuja on tarkennettu lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Valituksenalaisen kaavan ratkaisut edistävät maakuntakaavan pääasiallisia käyttötarkoituksia eivätkä vaaranna suojelutavoitteiden mukaisia kulttuuri- ja luonnonarvoja ottaen huomioon kaavan suojeluarvoja edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet. Maakuntakaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavan laatimisessa on täyttynyt ja maakuntakaavan tavoitteita pyritty edistämään alueidenkäyttölain 32 §:n edellyttämällä tavalla.

4.4 Yleiskaavan ohjausvaikutukset

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+. Varsin hiljattain vahvistettu yleiskaava ei ole vanhentunut. Kaava on lainvoimainen ja sen tavoitteet vastaavat ranta-asemakaavan tavoitteita. Yleiskaavan keskeinen ohjausvaikutus on juuri asemakaavoituksen ohjaaminen. Valituksenalainen ranta-asemakaava on yleiskaavan mukainen, eikä ole millään tavoin ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen tai sen tavoitteiden kanssa.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaavassa (2022) Rintasenvaaran ranta-asemakaavan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi (VU/RM ja RM).

- 1) Ranta-asemakaavan läntisimmät osat kuuluvat VU/RM-alueeseen. VU/RM-aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen 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”*.
- 2) Yleiskaavan 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.”*

- 3) RM-alueen määräys puolestaan kuuluu seuraavasti: *”Alue varataan matkailu- ja loma-kyläalueeksi. 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.”*

Edellisiin kohtiin 1-3 viitaten Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ mahdollistaa myös keski- ja ylärinteiden asemakaavoittamista matkailupalvelujen käyttöön.

Ranta-asemakaavan itäinen keskialue kuuluu osayleiskaavan mukaiseen RM-alueeseen.

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)”*.

Pääosa osayleiskaavan matkailurakentamisen alueista (RM, RM-1, RMP ja RMP-1) sijoittuu etelämmäs Käränkälammen ympäristöön, joita on jo laajasti rakennettu. Tämän vuoksi osayleiskaavan mukaisen laajentumisalueen toteuttaminen Rintasenvaaran kaava-alueella on perusteltua.

Suhteessa muihin RM-alueisiin kaupunki toteaa, että valituksenalaisen kaavan aluetta ympäröivät RM-alueet ovat pitkälti toteutuneet. Näiden alueiden luonne on nyt kaavoitettavaan alueeseen nähden erilainen ja toteutunut maankäyttö on lähinnä hajanaista loma-asumista. RM-alueiden rinnealueet eivät ole olleet kysyttyjä, eikä toteuttamiskelpoisia maanomistajien ollessa haluttomia kehittää alueitaan edelleen. Maanomistus on aluetta ympäröivillä RM-alueilla myös paikoin pirstaloitunutta, joka osaltaan hankaloittaa nyt kysymyksessä olevan kaltaisen kaavahankkeen toteuttamista.

RM-alueen laajentuminen asemakaavalla Rintasenvaaran alueelle on tällä hetkellä suhteessa muihin mahdollisiin yleiskaavan mukaisiin laajentumisalueisiin ajankohtaisin, koska alueelle on olemassa toteuttaja. Muita yleiskaavan mukaisia laajennusalueita kuten Käränkälammen eteläpuolelle osayleiskaavassa osoitettua keltareunaista RM-aluetta Merilänrannassa sekä muutamaa muuta pienempää aluetta tullaan asemakaavoittamaan myöhemmin, alueiden kysynnän mukaan. Laajentumisalueita ei voida asettaa tässä vaiheessa toteutusjärjestykseen muilla perusteilla.

Lieksan kaupungin rakennusvalvonnan mukaan Loma-Kolin RM-alueilla ei ole juurikaan ole rakennettu vuoden 2020 jälkeen. Vuosina 2020-2023 lisä- ja muutusrakentamista on ollut, pääasiassa Loma-Kolin Portin alueella (mm. karavaanarialue). Rintasenvaaran alueen rakentaminen ja uudet palvelut voivat piristää yleisesti Loma-Kolin alueen kehittymistä ja siten edesauttaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa Rintasenvaaran ranta-asemakaavaa AKL 42 § mukaisesti. Ranta-asemakaavan suunnitteluratkaisut perustuvat Koli-Ahmonvaaran osayleiskaavan kaavamerkintöihin ja määräyksiin. Ranta-asemakaavaratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, vaan päinvastoin tukee sen tavoitteita.

Kuntien tehtävä on edistää mm. elinkeinojen kehittymistä. Rintasenvaaran kaavoittaminen on tässä yksi keino, joka tukee myös Lieksan kaupungin strategisia tavoitteita koskien yritystoiminnan kehittämistä sekä työpaikkojen syntymistä. Lieksan kaupunkistrategiassa menestyksen kärjiksi on nostettu: Työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta, jolla tavoitellaan uusia yrityksiä Lieksaan, yritysten aktiivista palvelua ja tukemista, sekä tavoitetta, jonka mukaan kaupunki nostaa matkailun ja biotalouden vahvaksi voimavaraksi.

4.5 Asemakaavan sisältövaatimukset

AKL 54 § mukaan maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Edellä kappaleissa 4.3 ja 4.4 on perusteltu, miten Rintasenvaaran ranta-asemakaava huomioi maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet.

AKL 54 § mukaan asemakaavan tulee luoda edellytykset seuraavalle:

Terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle

- Ranta-asemakaava luo edellytyksiä virkistyspalvelujen monipuoliselle kehittämiselle, ja sitä kautta terveelliselle ympäristölle. Ranta-asemakaava ei myöskään tuota erityisiä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.
- Ranta-asemakaava ei tuota erityisiä turvattomuutta lisääviä toimintoja. Kaavaselostuksen sivulla 39 (Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt) on nostettu esiin lisääntyvä liikenne ja sen aiheuttama melu ja pölyäminen. Melun on arvioitu ajoittuvan pääasiassa talvikauteen (moottorikelkkailu), riippuen kuitenkin palvelujen ja aktiviteettien ympärivuotisuudesta. Todettakoon, että moottorikelkkareitti on osoitettu Koli-Ahmonvaaran osayleiskaavassa tulevaisuudelle Pielisen järveltä rannan kautta Rintasenvaaran kaava-alueelle.
Liikenne- ja erityisesti jalan ja pyörällä liikkuvien turvallisuuteen on otettu kantaa yleismääräyksessä 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.”*
- Viihtyisyyden parantamiseen on vaikutettu osaltaan kaavamääräyksillä, joilla ohjataan rakentamisen mittakaavaa, esteettistä laatua ja muuta ympäristön kuten väylien rakentamista, sekä metsäisyyden vaalimista. Näitä määräyksiä täydentävät rakentamistapaohjeet.

Edellisiin viitaten Lieksan kaupungin käsityksen mukaan asemakaavaratkaisu luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Palvelujen alueelliselle saatavuudelle

- Asemakaavan tavoiteasetannassa on huomioitu, että Loma-Kolin alueelta puuttuu monipuoliseen majoitus- ja ohjelmapalvelukäyttöön tarkoitettu alue. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitus-tarjontaa ja mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Kolilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan yritystoiminnan kehittyminen. Matkailupalveluiden monipuolistaminen tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita; yritystoiminnan kehittymistä, työpaikkojen syntymistä jne.
- Asemakaavalla luodaan edellytykset matkailupalveluiden alueelliselle saatavuudelle. Laskettelukeskustoiminnan päätyttyä suunnittelualueen palvelut ovat lakanneet, eikä alueella ole elinkeinotoimintaa tai työpaikkoja. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan toteutumisella on mahdollisuus tukea koko Kolin seudun palveluiden kysyntää, joita ovat mm. Loma-Kolilla sijaitseva Kolikeskus ja Merilänrannan leirintäalue, Kolin kylässä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, hotelli, kaksi ravintola-kahvilaa, kirkko ja paloasema, Purnulahden alueella sijaitseva satamaravintola, Kolin laskettelukeskus, Kolin huipun hotelli sekä Metsähallituksen luontokeskus Ukko.

Liikenteen järjestämiselle

- Asemakaava luo edellytykset kaava-alueen liikenteen järjestämiselle asemakaavan suunnittelun tarkkuudella. Kaavatyön yhteydessä on huomioitu aluetta koskevat aiemmat liikennettä koskevat selvitykset ja suunnitelmat sekä laadittu asiantuntijatyönä alustava suunnitelma kaava-alueen liikenneyhteyksistä. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on lisäksi arvioitu kaavan aiheuttaman liikenteen suhteellinen jakautuminen eri teiden kesken.
- Kaavaselostuksessa on todettu, että 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 ko. säännöksen mukaisin oikeusvaikutuksin.

Rakennetun ympäristön ja luonnon ympäristön vaalimiselle

- Asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön arvoihin. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) tai muita arvokkaita alueita eikä arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu entisen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennuksesta, asuntovaunualueen huoltorakennuksesta ja Heinälammen rannan kahdesta pienestä rakennuksesta. Näillä rakennuksilla ei ole tunnistettu rakennushistoriallisia, arkkitehtonisia tai maisemallisia arvoja.

- Ranta-asetakaavan laadinnan yhteydessä on tehty maisemaselvitys vuosien 2024–2025 aikana (Sweco Finland Oy). Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2024 aikana (Sweco Finland Oy). Lisäksi kaavatyoässä on hyödynnetty soveltuvien osien Koli-Ahmovaa- ran osayleiskaavatyön selvityksiä. Sekä maisemaa että luontoa koskevat erityisasian- tuntijat ovat osallistuneet kaavasunnitteluun kaavoittajan työparina.
- Luontoselvityksessä alueella todettiin 9 huomionarvoista kohdetta, suojellun valkoleh- dokin havaintopaikka sekä kaksi linnustollisesti arvokasta kohdetta.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita

- Ranta-asetakaavan päätavoitteena on vapaa-ajan toimintojen tukeminen ja sillä osoi- tetaan matkailupalveluiden korttelialueiden lisäksi laajoja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet kattavat kaava-alueesta valtaosan, joten asemakaava luo edellytykset riittävien lähivirkistysalueiden muodostumiselle.
- Sunnittelualueen maa- ja metsätalousalueet ovat käytettävissä ulkoiluun ja virkistyk- seen jokaisenoikeuksin. Sunnittelualueella ja ympäristössä laajemminkin risteilee runsaasti polkuja. Lisäksi Loma-Kolin alueen ulkoilu- ja hiihtoreitti kulkee suunnittelu- alueen etelärajalla. Välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee yksityisomis- teinen Kolin frisbeegolfrata.
- Kortteli- eli RM-alueiden osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on noin 25 %. Loput noin 75 % koostuu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta, maa- ja metsätalousalu- eesta ja vesialueesta, jotka ovat – luontoarvojen sallimissa rajoissa – virkistykseen so- veltuvaa aluetta.

AKL 54 § mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sel- laista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huo- mioon ottaen.

- Lähistöllä ei ole merkittävästi pysyvää asutusta. Jonkin verran asuinkiinteistöjä on eri puolilla Kolia, Lahnalampea ja Niinilahtea. Lähin asutuskeskittymä on maanteitse noin 8,5 kilometrin päässä etelässä sijaitseva Kolin kylä. Sunnittelualue on ollut hyödynnet- tävissä esim. ulkoiluun jokaisenoikeuksin. Ranta-asetakaavassa on osoitettu mm. vir- kistys- ja matkailurakentamisen alueita voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleis- kaavan mukaisesti. Ranta-asetakaavan ei voida katsoa heikentävän kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.

AKL 54 § mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden hal- tijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

- Kaavatyö on alkanut alueen maanomistajien Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) ja Lieksan kaupungin aloitteesta. Lieksan kaupunginhallitus mm. hyväksyi Lieksan kau- pungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan välisen kaavan käynnistämissopimuksen ja

päättyi ranta-asemakaavatyön käynnistämisestä 12.6.2023. Ranta-asemakaavan ratkaisut perustuvat alueen maanomistajien (PKO ja Lieksan kaupunki) tavoitteisiin, eikä niillä aiheuteta kohtuutonta rajoitusta tai haittaa maanomistajille, muille mahdollisille oikeuden haltijoille tai kaavan osallisille.

Valituksenalainen kaava täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset.

4.6 Ranta-asemakaavan sisältövaatimukset

AKL 73 § mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.

- Rakentamista ja muuta maankäyttöä on sopeutettu rantamaisemaan, valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja muuhun ympäristöön selvitysten perusteella ja eri kaavamääräyksin. Selvitysten osalta ks. tarkemmin kohta 4.8.1 ja kaavamääräysten osalta kohta 4.8.2.1.

2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon.

- Kaava ottaa huomioon luonnonsuojelullisia arvoja. Ranta-asemakaavan yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on otettu lähes täysin huomioon osa-alue-rajauksissa (luo-1 – luo-4). Kahden luontokohteen osalta rajauksesta on poikettu, mutta poikkeamiset ovat melko vähäisiä eikä ne pilko luontokohteita osiin. Kyseessä ei ole lain mukaan suojeltavia luontokohteita.
- Kuten todettu, maisema-arvot on huomioitu kaavamääräyksillä. Ks. edellinen kohta 1.
- Suunnittelualueesta yli puolet on osoitettu virkistysalueeksi. Lisäksi maa- ja metsätalousalueet, noin 20 % suunnittelualueesta, ovat vapaasti hyödynnettävissä jokaisenoikeuksin. Kaava huomioi hyvin virkistystarpeita.
- Ranta-asemakaavassa on annettu hulevesiä koskevia yleismääräyksiä (12-16), joissa on otettu kantaa myös lampien, luo-alueiden ja pohjavesialueen suojelemiseen. Yleismääräys 14: ”*Hulevedet eivät saa heikentää alapuolisten lampien vedenlaatua. Hulevesien hallinnassa tulee huomioida luo-alueet ja niiden vesiolosuhteet, sekä pohjavesialue*”.
- Pohjavesialue on huomioitu myös osa-aluevarauksella (pv-1). Määräyksen mukaan ”...*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 pohjavesi-alueen ulkopuolelle. Energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt ovat alueella kiellettyjä”.

- Edellä mainituissa hulevesiä koskevissa yleismääräyksissä on lisäksi määrätty kortteli-alueittain laadittavan yhtenäisen huleveden hallintasuunnitelman laatimisesta, viheralueiden ja väylien hulevesien hallinnasta, eroosiosuojauksesta, hulevesien viivytyksestä, suodattamisesta sekä rakentamisaikaisesta hulevesien hallinnasta (yleismääräykset 12-13 ja 15-16).
- Ranta-asemakaavan yhteydessä on laadittu alustava vesihuoltotarkastelu, jonka perusteella vesihuolto on mahdollista järjestää, kunhan rinneolosuhteet otetaan huomioon.
- Maaston ominaispiirteitä on huomioitu alustavien tieyhteyksien luonnoksissa ja ratkaisun esittämistä myös kaavassa, sekä rakentamisen ohjauksessa rinteeseen sopeuttavan kerroslukumäärän ja rakennusten enimmäiskorkeuden muodossa. Lisäksi pohjoisosan arvokas kallioalue on osoitettu osa-alueerajauksella (ge-1) ja alue on jätetty rakentamiselta vapaaksi. Kaava-alueen rakennettavat alueet eivät sijoitu maastollisesti arvokkaan kallioalueen yläpuolelle, joten rakentamisen aika tai valumavedet eivät vaikuta kallioalueeseen.

3) Ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

- Suunnittelualueen rajalta Pielisen rantaan on matkaa noin 170-790 metriä. Lyhin etäisyys korttelialueen rajalta Pielisen rantaan on noin 340 metriä.
- Kaava-alueeseen rajautuvan pienialaisen Kuikkalammen ranta on jätetty tässä kaavassa täysin rakentamiselta vapaaksi, maa- ja metsätalousalueen rajaamaksi. Kapeimmillaan vapaa vyöhyke on lammen eteläpäässä (noin 22 metriä), mutta rantaviivan pituuden osalta suhteellisen lyhyellä matkalla. Lisäksi ranta-asemakaavassa on rajattu Kuikkalammen rantojen virkistyskäyttö kesän ulkopuolelle, elokuusta maaliskuuhun (luo-3).
- Kaava-alueeseen kuuluu kaakossa pienialainen Heinälampi, jonka rannat on jätetty täysin rakentamiselta vapaaksi, virkistysalueen rajaamaksi. Lisäksi ranta-asemakaavassa on selvästi lampea laajempi osa-alue, jonka virkistyskäyttöä on niin ikään rajattu elokuusta maaliskuuhun (luo-1).

AKL 73 § mukaan ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

4.7 Perusteet ranta-asemakaavalle

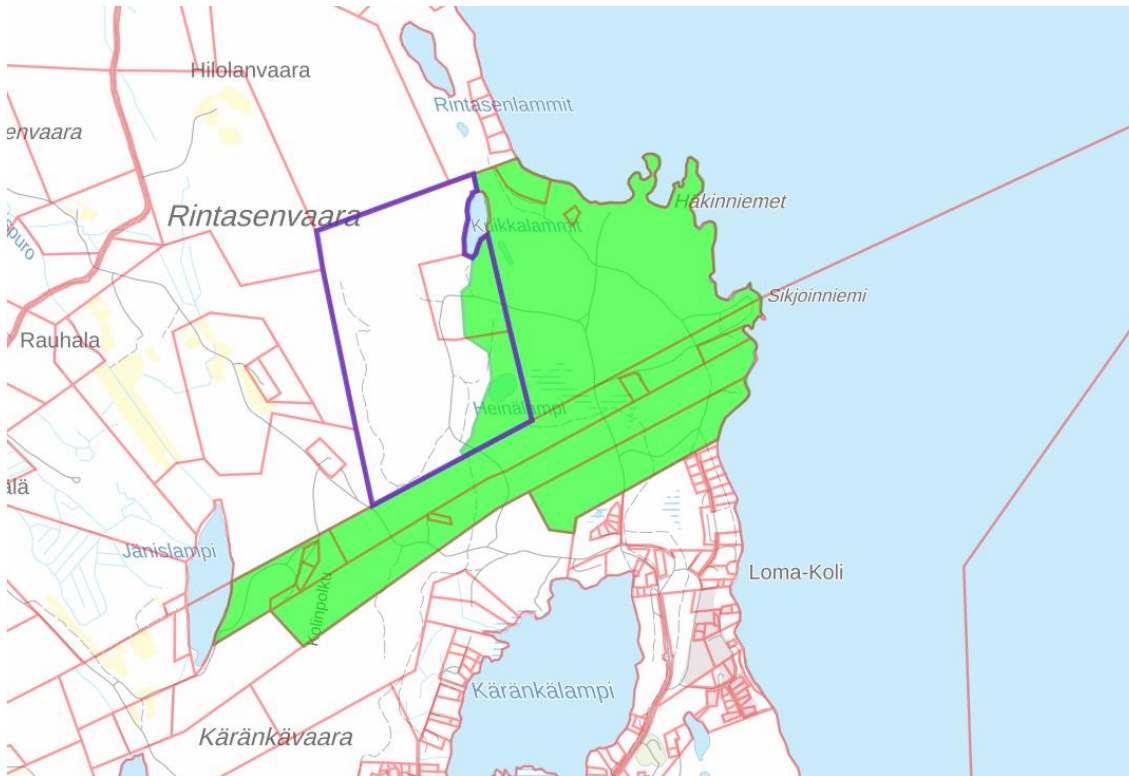
4.7.1 Loma-asutuksen järjestäminen ranta-alueella AKL 73 §:n mukaisesti

Valituksissa on esitetty, että valittu kaavamuuoto (ranta-asemakaava) ei ole ollut oikea kaavamuuoto tälle kaavahankkeelle. Alueelle olisi tullut valituksissa esitetyn mukaan laatia asemakaava. Valituksenalainen kaavahanke muuttaa ja laajentaa voimassa olevaa ranta-

asemakaavaa. Osa kaava-alueesta ulottuu etäälle rannasta, mutta kaava-alue muodostaa suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Voimassa olevat, vuosina 1990, 1994 ja 2013 hyväksytyt ranta-asemakaavat kattavat rantavyöhykkeen tämän kaavahankkeen ja rannan välissä sekä tämän kaavahankkeen itäreunaa. Eteläpuolella voimassa oleva kaava ulottuu huomattavasti kauemmas länteen Jänislammen rantaan. Rintasenvaaran ranta-asemakaava-alue sopeutuu luontevasti voimassa olevien ranta-asemakaavojen kokonaisuuteen ja toteuttaa osaltaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Voimassa olevien kaavojen kattavuus suhteessa tähän kaava-alueeseen sekä Pielisen rantaan on osoitettu seuraavassa kuvassa (Kuva 1).

Kaupunki tekee itsenäisesti harkinnan kaavoitusmonopoliinsa perustuen siitä, minkälaista kaavaa ja missä aikataulussa se lähtee viemään prosessiin. Kaavasta aiheutuu toteutuessaan kaupungille lakisääteisiä velvoitteita ja niiden hoitamisesta aiheutuvia kustannuksia. Ranta-asemakaavan laatiminen asemakaavan sijaan on ollut myös yleisen edun mukaista, koska alueen kunnallistekniikan toteuttamisvastuu on voitu osoittaa alueidenkäyttölain 84 §:n mukaisesti kaavamääräyksellä kokonaisuudessaan maanomistajalle, eikä kunnalle aiheudu alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta kustannuksia. Toteuttamisvastuu on siirretty maanomistajalle alueidenkäyttölain 91 §:n mahdollistaessa siirron, kun kaava on laadittu pääasiassa lomatai matkailuhanketta varten.

AKL 73 § mukaan ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon myös asemakaavan sisältövaatimukset, joten ranta-asemakaavan sisältövaatimukset ovat asemakaavaa tarkemmat. Asian tarkastelu ranta-asemakaavana on siis sisältänyt laajemmat selvitykset ja sen tulee täyttää laajemmat sisältövaatimukset kuin siinä tapauksessa kuin kaavahanke olisi toteutettu asemakaavana. Asiaa on käsitelty tarkemmin edellä kohdissa 4.5 ja 4.6 Ranta-asemakaavan sisältövaatimukset.



Kuva 1. Voimassa olevien ranta-asetuskaavojen kattavuus vihreällä (likimääräinen raja). Tämän kaavahankkeen raja tumman sinisellä viivalla. (Kartta-aineisto www.paikkatietoikkuna.fi. Taustakartta, Maanmittauslaitos, 9/2025. Kiinteistöjaotus, Maanmittauslaitos, 9/2025.)

4.7.2 Maanomistajan oikeus huolehtia ranta-asetuskaavaehdotuksen laatimisesta

Valituksissa on kyseenalaistettu maanomistajan oikeus laatia / laadituttaa konsultilla ranta-asetuskaavan valmisteluaineisto.

Konsultti on laatinut kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen molempien maanomistajien toimeksiannosta. Maanomistajilla on ollut oikeus laatia kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta sekä omalle, että kaupungin omistamalle maalle. Yksityisellä maanomistajalla olisi ollut oikeus kaavan laatimiseen myös AKL 74 §:n perusteella. Kaupunki on huolehtinut kaavan laatimistyön ohjauksesta ja valvonnasta alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla ja huolehtinut että kaavan AKL:n mukaiset sisältövaatimukset täyttyvät sekä ranta-asetuskaavaa, että asemakaavaa koskevilta osin.

4.8 Ranta-asetuskaavan sisällöstä

4.8.1 Selvitykset ja vaikutusarviointi

Osassa valituksista on esitetty, että ranta-asetuskaavahankkeen selvitykset eivät ole riittäviä. Seuraavassa on käsitelty kaavoituksen aikana laadittuja selvityksiä sekä sitä, miten niiden tuloksia on huomioitu kaavassa. Lisäksi on käsitelty sellaisia vaikutusarvioinnin erityiskysymyksiä, jotka ovat nousseet esiin valituksissa.

Ranta-asetemakaavamääräyksiä valitusten näkökulmasta tarkemmin on käsitelty jäljempänä kappaleessa 4.8.2

4.8.1.1 Maisemavaikutukset, maisema-analyysi ja näkymäkuvat

Valituksenalaisen kaavan alueeseen kuuluu pieni osa Kolin valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta (VAMA). Maisemavaikutusten arvioinnissa on kyse ranta-asetemakaavan erityisestä loma-asutusta koskevan alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisen sisältövaatimuksen täyttymisestä ja sen 1 momentin 2 kohdan mukaisesta luonnonmaisemaa koskevien arvojen huomioon ottamisesta ja niiden säilymisestä.

Maisema-analyysissä arvioitiin suunnittelualueen kulttuurimaisemalle tyypilliset, kaavatyössä huomioitavat ominaispiirteet ja arvot. Analyysiin koottiin tiedot alueella sijaitsevista valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiksi luokitelluista maisemaa edustavista alueista. Selvitykseen sisältyi maisematekijöiden ja maisemakuvan analyysi Rintasenvaaran asemakaava-alueella.

Kaavaluonnosvaiheen liitteenä ollut maisema-analyysi oli laadittu 14.3.2024. Se sisälsi myös vaikutusarviointia kaavaluonnoksen pohjalta. Koska vaikutusarvioinnin todettiin kuuluvan luontevammin osaksi kaavaselostusta, analyysiä tarkistettiin 18.2.2025 jättämällä vaikutusarviointi pois. Uudempi analyysi on ollut kaavaehdotuksen liitteenä.

Maisema-analyysi on osaltaan vaikuttanut maisemavaikutuksia hillitsevien kaavamääräysten sisältöön sekä rakentamistapaohjeisiin. Analyysi on ollut kaavaehdotuksen liitteenä.

Kaavatyön aikana laadituissa näkymäkuville (kaavaselostuksen liite 7) on havainnollistettu ranta-asetemakaavan salliman rakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle. Näkymäkuvia esitettiin niin lähietäisyydeltä kuin Pieliseltä ja Ukko-Kolilta katsottuna. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen on valituksessaan esittänyt, etteivät näkymäkuvat vastaisi kaavaehdotuksen todellista sisältöä, vaan antavat vääristyneen kuvan kaavan toteuttamisesta. Ehdotusvaiheen näkymäkuville esitetty rakennuskanta vastaa kaavan sallimia rakennusoikeuksia, kerroslukumääriä ja korkeuksia. Kaavaselostuksen liitteen 7 näkymäkuvat 10-14 esittävät lakialueen korttelia 27, jonka osalta maanomistaja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on käynyt alustavia neuvotteluja alueesta kiinnostuneen toimijan kanssa. Nämä kuvat perustuvat toimijan omaan konseptiin.

Kuvat (kuvapistheet) 1-9 esittävät koko alueen rakentamista, mukaan lukien myös edellä mainittu kortteli 27. Rakentamisen määrä, rakennusten korkeudet ja uudet väylät on pyritty esittämään kaavan sallimassa laajuudessa. Alueen metsäisyydessä on huomioitu toisaalta uusien väylien rakentamisen vaikutus puiden kaatoon, toisaalta entisten laskettelurinteiden metsittämismisvelvoitteen ja korttelialueiden istuttamismisvelvoitteen vaikutuksia.

Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen pinta-ala on noin 19 590 hehtaaria. Rintasenvaaran ranta-asetemakaavan muutos- ja laajennusalueen pinta-ala on noin 64 hehtaaria, eli vain noin 0,3 % (3 promillea) maisema-alueen pinta-alasta.

Maisemavaikutusten selvittäminen on ollut perusteellista ja kattavaa. Maisemavaikutukset eivät ole selvitysten perusteella merkittäviä, eivätkä ne vaikuta alueen suurmaisemaan ja sen rakenteisiin kaavaselostuksen mukaisesti. Täysin koskematon maisema ei kaava-alueella ole ollut ennen valituksenalaista kaavaakaan, koska Rintasenvaaran laelle on jo aiemmin sijoitettu telemasto. Maisemavaikutuksia on myös pyritty minimoimaan erityisillä kaavamääräyksillä koskien rakennusten kattoja, julkisivuja ja lasipintoja liittyen rakennusten väreihin ja aiheutuviin heijastuksiin. Kaavamääräyksillä on myös ohjattu rakennusten sijoittelua, valosaasteen ennaltaehkäisyä, kasvillisuuden käyttöä maisemassa ja rakennusten korkeutta. Siltä osin, kun alueella on ennen sijainnut laskettelurinteitä, saattaa maisema jopa aiempaan nähden parantua kaavan toteutuessa, koska metsittämismahdollisuuden myötä alueen metsäinen ulkonäkö palautuu nopeammin kuin mitä se luontaiseen tahtiin tekisi.

Kaavamääräyksillä veloitetaan myös erikseen todentamaan uuden rakentamisen sopeutuminen maisemaan rakentamislupaan otettavilla määräyksillä.

Maisemavaikutuksia ei ole selvitysten perusteella tulkittu merkittäväksi ottaen kaavamääräysten lisäksi huomioon sitovat rakentamistapaohjeet ja kaavan mahdollistama rakentamisen vähäinen määrä. Lisäksi maisemavaikutusten hyväksyttävyyttä arvioitaessa on otettu huomioon alueen pääasiallinen käyttötarkoitus ja yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus. Vaikka maisemaan aiheutuu vähäisiä vaikutuksia, ei niitä ole pidettävä niin merkittävinä, että ranta-asema-kaava olisi alueidenkäyttölain mukaisten ranta-asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

4.8.1.2 Luontoselvitys

Luontoselvityksessä selvitettiin kasvilajisto ja luontotyytit, linnut, liito-orava ja viitasammakko, sekä käsiteltiin muita luontodirektiivin liitteen IV a lajeja, muut huomionarvoiset lajit sekä Natura- ja luonnonsuojelualueet, pohjavesialueet ja muut luonnon arvoalueet.

Luontoselvityksessä todetut 9 luontotyyppikohdetta ja 2 linnustollisesti arvokasta luontokohdetta on huomioitu kaavassa täysialaisina, lukuun ottamatta kahta keski- ja ylärinteen luontokohdetta, jotka on esitetty kaavassa lievästi pienennettynä; näitä poikkeamia on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 47-48. Mainitut luontokohteet kuuluvat oppaan Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi (Mäkelä & Salo, 2023 (luku 7, taulukko 7.1)) toiseksi alimpaan arvoluokkaan 3, ”monimuotoisuutta turvaavat kohteet”. Ne on esitetty kaavassa osa-alueena ’luo-4’, joille ei saa rakennuksia, rakenteita tai ajoväyliä, mutta polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja.

Arvokkaita luontokohteita on kaavassa yhdistetty samojen luo-alueiden sisälle (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet, ’luo-1’ – ’luo-4’).

Luontoselvitys on ollut kaavaehdotuksen liitteenä.

4.8.1.3 Alustavat tieyhteydet

Kaavasta saadussa palautteessa on tuotu esiin teiden toteuttamismahdollisuutta jyrkässä rinnemaastossa. Kaavahankkeen aikana PKO laadittiin luonnoksen alustavista tieyhteyksistä. Karttapohjaisessa selvityksessä tutkittiin teiden linjauksia rinnemaastoon, teiden

pituuskaltevuuksia ja niistä aiheutuvia leikkaus- ja pengerrystarpeita. Väylät ovat paikoin jyrkkiä, pituuskaltevuus yleisesti ottaen enintään 15 %. Jyrkin väylän kohta on korttelista 1 länteen korttelia 28 kohti nouseva väylä (pituuskaltevuus enimmillään 16-17 %). Se on kuitenkin vaihtoehtoinen reitti vaaran juurelta huipulle, ja voi toimia rajoitetusti vain huoltoliikenteen reittinä. Tätä ei ole kaavassa erikseen määrätty, vaan se on toteutussuunnittelun yhteydessä ratkaistava asia. Teiden kaltevuuksiin voi olla mahdollista vaikuttaa vielä toteutussuunnittelun yhteydessä, ja pituuskaltevuuksien huomioimisesta pelastusajon näkökulmasta on maininta myös kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

Asemakaavakartalla on esitetty tiet mukaan lukien leikkausten ja pengerrysten vaatima tila (osa-alue 'ajo'). Osa-alueet esitettiin ohjeellisina, jotta niillä ei estetä teiden toteutussuunnittelussa mahdollisesti esiin nousevia parempia linjauksia tai suunnitteluratkaisuja. Teiden ja pysäköintialueiden maisemaan kohdistuvia vaikutuksia on lievennetty seuraavilla yleismääräyksillä:

- Yleismääräys 1 e: *"Leikkausten ja pengerrysten vaatimaa tilaa tulee minimoida. Luiskat ja penkereet tulee sovittaa ympäristöön sekä muodoltaan että kasvillisuudeltaan. Rakennukset tulee sijoittaa maastoon hienovaraisesti".*
→ Määräyksellä on pyritty estämään luonnonympäristöstä selvästi erottuvien leikkausten ja penkereiden, usein murskeelle tai soralle jätettyjen pintojen syntyminen, myös kasvillisuuden avulla.
- Yleismääräys 1 i: *"Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteiden suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin".*
→ Rinteiden suuntaisesti sijoitetut pysäköintialueet vähentävät maaston leikkaus- ja pengerrystarvetta ja alueen jakaminen istutuksilla osiin lieventää niiden vaikutuksia maisemaan.

Väyliin kohdistuvia vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.3. *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Maisemarakenne, maisemakuva > Väylät ja muu kunnallistekniikka.*

Väyliin kohdistuvaa ja väyliin aiheuttamaa eroosiota kaavassa on torjuttu seuraavalla yleismääräyksellä:

- Yleismääräys 13: *"Viheralueiden hulevesiä ei saa kerätä hulevesiviemäriin, vaan ne tulee imeyttää alueella ja tarpeen vaatiessa ohjata avo-ojiin. **Väyliin pintarakenteen eroosion välttämiseksi rinne- ja lakialueiden väylät tulee toteuttaa asfalttipintaisina. Väyliin hulevedet tulee ohjata pintavaluntana avo-ojiin. Ojat tulee eroosiosuojata, ja virtausnopeuksia tulee tarvittaessa hillitä esim. pohjapadoilla. Rumpuja saa käyttää vain väyliin yms. alituksissa.**"*

Alustava tieyhteyksiluonnos on ollut kaavaselostuksen liitteenä.

22.2.2024 järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin mm. Rintasenvaaran ranta-asemakaavaa. Neuvottelussa oli läsnä mm. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen edustaja. Neuvottelussa todettiin, että ainakin pituuskaltevuus 14 % on vielä pelastusajolle mahdollinen.

4.8.1.4 Pohjavesi

Ranta-asemakaavan vaikutuksia pohjaveteen on lievennetty pohjavesialuetta koskevalla osa-
aluemerkinnällä 'pv-1' ja sen määräyksellä, jossa muihin lakeihin viittauksen lisäksi on otettu
kanta ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin järjestämiseen ja niiltä kertyvien hulevesien hallin-
taan. Lisäksi energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt on
kielletty. Yleismääräyksessä 14 on määrätty, että hulevesien hallinnassa tulee huomioida mm.
pohjavesialue.

- pv-1: ”Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää eri-
tyistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella toimittaessa on otettava huomi-
oon ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset. Pohja-
veden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty. Ajoneuvoliikenteelle tar-
koitetut liikenneväylät, pysäköintialueet ja lumensäilytysalueet tms. on päällystettävä
vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdet-
tava hulevesiviemärin avulla pohjavesialueen ulkopuolelle.

Energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt ovat alu-
eella kiellettyjä.”

Ranta-asemakaavalla ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen.

4.8.1.5 Valuma-alue

Suomen Ympäristökeskuksen karttatiedon mukaan¹ suunnittelualue kuuluu lähes kokonaan
samaa valuma-alueeseen. Näin ollen rakentamisen aikaisten ja sen jälkeisten hulevesien hal-
lintoimet rajoittuvat samalle puolelle Rintasenvaaran lakialuetta, ja ranta-asemakaavoite-
tulle alueelle. Kaavan aiheuttamat hulevesivaikutukset kohdistuvat näin ollen pääasiassa tälle
kaava-alueelle. Todettakoon lisäksi, että arvokas kallioalue (kaavassa osa-alue 'ge-1') sijaitsee
valunnan kannalta rakentamisalueiden yläpuolella tai sivussa.

4.8.1.6 Hulevedet

Asemakaavassa on annettu huleveden hallintaa koskevia yleismääräyksiä (kohdat 12-16).
Yleismääräyksessä 12 korttelialueella edellytetään yhtenäisen huleveden hallintasuunnitel-
man laatimista. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttaa tontilla, materiaalivalinnoilla edesaut-
taen. Yleismääräyksessä 16 on määrätty, että ennen rakentamiseen ryhtymistä rakentamisen
aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta on esitettävä suunnitelma rakennusvalvonta-
viranomaiselle.

Rinnealueiden hulevesien hallintaan vaikuttaa erityisesti yleismääräys 13, jonka mukaan viher-
alueiden hulevesiä ei saa kerätä viemäriin, vaan ne tulee imeyttää ja tarpeen vaatiessa ohjata
avo-ojiin. Myös väylien hulevedet tulee ohjata avo-ojiin.

¹ kartta.paikkatietoikkuna.fi > karttataso ”Pienten virtavesien uomien valuma-alueet”.

Hulevesien aiheuttaman eroosion lieventämiseksi rinne- ja lakialueiden väylät tulee toteuttaa asfalttipintaisina, jolloin vesi ei huuhto väylien pintarakenteita, ja avo-ojat tulee eroosiosuojata. Vaikutuksia on myös arvioitu kaavaselostuksessa.

4.8.1.7 Vesihuolto

Kaavasta saadussa palautteessa on tuotu esiin teiden toteuttamismahdollisuutta jyrkässä rinne- ja maastossa. Kaavahankkeen aikana PKO laaditutti alustavan vesihuoltotarkastelun. Kartta- pohjaisessa tarkastelussa on selvitetty vesihuoltolinjojen rakennettavuutta Rintasenvaaran alueelle. Tarkastelu on toteutettu hyödyntämällä olemassa olevan maanpinnan korkeustietoa, suunnitellun alustavan tielinjauksen tietoja ja yleisesti käytettyjä viettoviemärin mitoitusohjeita. Tarkastelu perustui kaavaehdotukseen. Selvityksessä on todettu, että alueen maasto on haasteellista vesihuoltoverkoston rakentamiselle siten, että mitoitusohjeiden ja hyvän tavan mukaiset normit täyttyvät. Tarkastelussa ehdotetaan viemärin rakentamista siten, että viemäriverkosto rakennetaan suunnitellun tien linjausta mukaillen. Tämän johdosta kaavaan on lisätty yleismääräys 8: *”Vesijohto- ja viemäri- ja kaapeloinnit on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin ja olemassa oleville johtolinjoille. Puuston kaatamista tulee välttää”*. Alueen tarkempi vesihuoltosuunnittelu edellyttää rakennussuunnittelun yhteydessä maastomittauksia ja olemassa olevan verkoston sijainnin tarkempaa selvitystä (liitoskorkeudet).

4.8.1.8 Uraanin huomioimen asemakaavoituksessa

Uraania esiintyy luontaisesti Suomen kallioperässä. Tyypillisesti sitä ei ole tarvinnut huomioida kaavoituksessa, eikä sitä tässäkään kaavassa ole viranomaisten taholta edellytetty. Säteilyturvakeskus STUK:lla ei myöskään ole tähän liittyvää ohjeistusta.

4.8.1.9 Yhteisvaikutukset maakuntakaavassa osoitetun tuulivoiman kanssa

Yhteisvaikutusten arviointi ei ole AKL:ssa eikä MRA:ssa määritelty vaatimus, joten lähtökohtaisesti sitä ei tarvitse soveltaa ranta-asemakaavahankkeessa. Yhteisvaikutusten arviointi on ns. YVA-laissa² määritelty prosessi. Tämä ranta-asemakaavahanke ei ole ympäristövaikutuksiltaan niin merkittävä, että se vaatisi YVA-menettelyä. YVA-lain liitteessä 1 on lueteltu hankkeita, jotka vaativat YVA-menettelyä. Tällaisia hankkeita ovat esim. kanalat, sikalat ja turkistarhat, luonnonvarojen otto- ja käsittelyalueet, turvetuotanto, vesistön rakentaminen tai säännöstely, metalliteollisuuden tehtaat ja laitokset, kemianteollisuuden jalostamot ja laitokset, voimalaitokset, tuulivoimalahankkeet, energian ja aineiden siirto ja varastointi (mm. putki- ja sähkölinjat), suuret liikenneväylät, kaukoliikenteen rautatiet ja lentokentät, pohjaveden otto ja tekopohjavesi, vesitunnelit, jäteveden käsittelylaitokset, sekä jätteiden käsittelylaitokset. Näissä on usein lisäksi minimiarvoja, joiden vasta ylittyessä YVA-menettelyä vaaditaan.

Yhteisvaikutusten arviointia ei ole tarvinnut soveltaa Rintasenvaaran ranta-asemakaavassa.

² Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä, 252/2017

4.8.1.10 Yhteenveto

Kaavaratkaisun ja vaikutusarvioinnin taustalla on edellä mainitut selvitykset. Selvitystarpeet on käyty läpi ranta-asemakaavan viranomaisneuvotteluissa ja viranomaislausunnoissa. Mitään pyydettyä selvitystä ei ole jätetty tekemättä, joten kaavaratkaisun voidaan katsoa perustuvan riittäviin selvityksiin.

Kaikki edellä mainitut selvitykset ovat olleet osallisten nähtävillä kaavaehdotuksen liitteinä.

4.8.2 Rakentamisen ohjaus kaavassa, kaavamääräykset

Seuraavassa on käsitelty asemakaavan ohjausvaikutuksia alueen rakentamiseen ja muuhun toteuttamiseen.

4.8.2.1 Kaavamääräykset

Rakentamisen ohjaus ei ole yleispiirteistä. Rakentamista on sovitettu tunnistettuihin maiseman arvoihin. Kaavassa on annettu seuraavia rakentamista ohjaavia ja maisemavaikutuksia hillitseviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä:

- VU-1-aluevaraus sisältää seuraavan rinnealueiden metsittämistä edellyttävän määräyksen: *”... Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa”.*
→ Määräys ohjaa entisten laskettelurinteiden metsittämistä, ja yhdessä yleismääräyksen 1 k kanssa alueelle muodostuu sille luonteenomaisista puista ja kasveista koostuva lajisto.
 - o Yleismääräys 1 k: *”Puu- ja kasvilajeina tulee käyttää alueelle luonteenomaisia ja maisemaan soveltuvia lajeja. Vieraslajeja ei saa käyttää, ja vieraslajiesiintymät tulee poistaa.”*
- Kerroslukumääräksi on monin paikoin annettu rinteeseen sopeuttava kerroslukumäärä 2/3rll: *”Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi”.*
→ Määräyksen johdosta rakennus on ylärinteen puolella 1- ja alarinteen puolella 2-kerroksinen, eli kerroslukumerkintä tarkoittaa julkisivultaan pienempää rakennusta kuin merkintä II. Ratkaisun periaatekuva on esitetty kaavaselostuksessa ja rakentamistapa-ohjeissa (kuva myös alla).
- Edellä mainitun lisäksi jokaiselle korttelialueelle on annettu rakennuksen korkeutta rajoittava merkintä / merkinnät, joiden periaate on esitetty samassa em. kuvassa:
 - o Kapselin sisällä oleva luku, esim. '+243.0', jolla määrätään rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden, pois lukien savu- ja ilmanvaihtohormit, ylin korkeusasema, metriä merenpinnasta.

- Kapselin sisällä oleva tunnus 'y' ja luku, esim. 'y6.0m', jolla määrätään rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden, pois lukien savu- ja ilmanvaihtohormit, enimmäiskorkeus ylärinteen puolella luontaisesta maanpinnasta.

→ Kaksi edellä mainittua määräystä rajoittavat rakennusten korkeuksia rakennus- ja rakentamiskäytännön, kerroslukumäärän lisäksi. Määräykset estävät esimerkiksi rakennusten keinotekoisesta korottamisesta parempien näkymien avaamiseksi puiston yli.

Ensin mainittu määräys vaikuttaa siten, että esim. korttelin 27 lakialueella ja korttelin 31 eteläpäässä rakennus voi nousta noin 7 metriä kyseisellä rakennus- ja rakentamiskäytännön alalla olevan korkeimman maastonkohdan yläpuolelle. Samaa merkintätapaa on käytetty idässä vähemmän herkällä alueella rinteeseen juurella (korttelin 1 tontti 1), jossa luku sallii korkeampaa rakentamista. Merkintä on perusteltu tasaisesta maanpinnan perustasosta alaspäin laskevan rinteeseen vuoksi: rakennuksiin voi toteuttaa enemmän kerroksia rinnettä alaspäin, jolloin ne eivät aiheuta maisemahäiriöitä.

Jälkimmäinen määräys rajoittaa rakennuksen korkeutta tarkemmin rakennus- ja rakentamiskäytännön ottaen kantaa julkisivun korkeuteen luontaiseen maanpintaan verrattuna. Maastollisesti eri kohtaan sijoittuvia rakennuksia koskevat aina sama julkisivun enimmäiskorkeus. Julkisivun korkeuden sitominen luontaiseen maanpintaan estää rakennuksen keinotekoisesta korottamisesta maanpintaa muokkaamalla; Periaate käy ilmi jäljempänä esitetystä periaatekuvasta.

- Yleismääräys 1 a ja b, joissa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA 2021):

"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."

→ Yleismääräykset 1 a ja b ohjaavat rakentamista yleisellä tasolla ja antavat kaupungin rakennusvalvonnalle mahdollisuuden arvioida jatkossa suunnitelmien soveltuvuutta maisemaan. Tarkempia määräyksiä on sisällytetty muihin yleismääräyksiin.

- Määräyksiä, joilla on ohjattu julkisivumateriaaleja ja -värejä mukaan lukien heijastusten välttäminen:

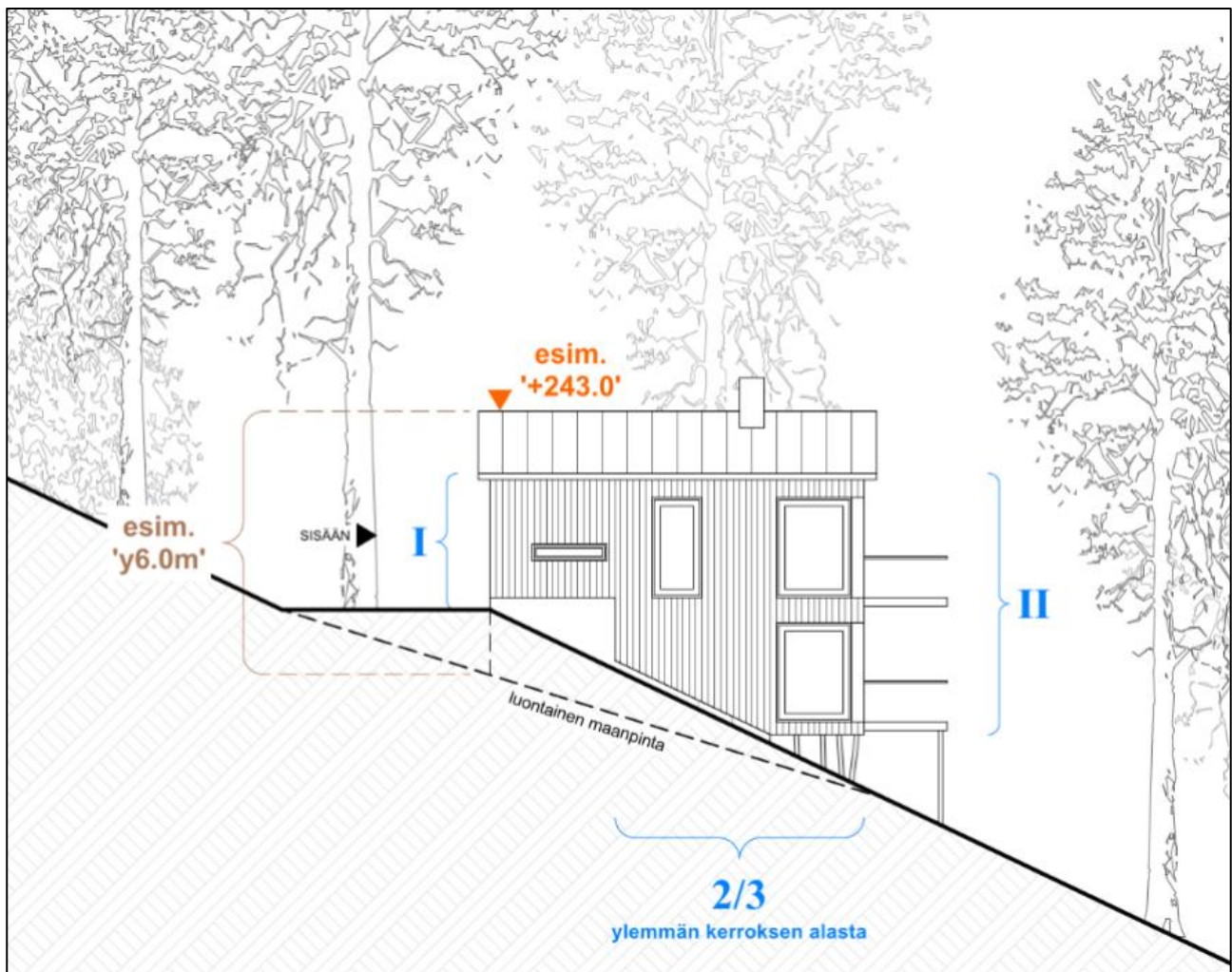
- Yleismääräys 1 c: *"Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu. Julkisivuvärien tulee olla lämpimiä maanläheisiä ja pääasiassa tummia sävyjä. Vesikattomateriaalina on käytettävä viherkattoa, huopaa tai muuta heijastamatonta ja tummaa materiaalia".*

→ Määräys sopeuttaa rakentamista metsään ja luonnon väreihin.

- Yleismääräys 1 d: *"Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopien"*.
→ Määräyksellä on pyritty estämään ullakon tasolla / vesikattorakenteisiin liittyvien, muusta rakennuksesta selvästi korostuvien teknisten tilojen toteuttaminen.
- Yleismääräys 1 f: *"Kortteleissa 27-31 ikkunoiden ja lasipintojen tulee olla heijastamatonta lasia"*.
→ Määräyksessä on vaadittu heijastamattomien lasipintojen käyttämistä ylärinteen ja lakialueen kortteleissa, joissa heijastavat pinnat voisivat aiheuttaa maisemahäiriöitä.
- Määräys, joilla on ohjattu rakennusten muotoa ja kokoa (edellä mainitun yleismääräys 1 b:n lisäksi):
 - Yleismääräys 1 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"*.
→ Määräyksellä on estetty ylärinteen ja lakialueen tonteilla rivitalot ja muut suuremmat rakennuskokonaisuudet, jotka erottuisivat selvemmin maisemassa. Hieman suurempia rakennuksia on sallittu ala- ja keskrinteen tonteilla enimmäiskerrosalan ollessa 350 k-m². Näilläkin tonteilla rakennusten massiivisuutta rajoittaa rinteeseen sopeuttava kerrosluku 2/3rll.
- Määräys, jolla rajoitetaan valosaasteen syntymistä:
 - Yleismääräys 1 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"*.
→ Määräyksellä ehkäistään pimeään aikaan syntyviä vaikutuksia maisemassa.
- Määräyksiä, joilla on ohjattu maanmuokkausta, tontinkäyttöä ja istutuksia:
 - Yleismääräys 1 e: *"Leikkausten ja pengerrysten vaatimaa tilaa tulee minimoida. Luiskat ja penkereet tulee sovittaa ympäristöön sekä muodoltaan että kasvillisuudeltaan. Rakennukset tulee sijoittaa maastoon hienovaraisesti"*.
→ Määräys hillitsee sekä rakennusten että väylien rakentamisen vaikutuksia maisemaan.
 - Yleismääräys 1 i: *"Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteeseen suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin"*.
→ Rinteeseen suuntaisesti sijoitetut pysäköintialueet vähentävät maaston leikkaus-

ja pengerrystarvetta ja alueen jakaminen istutuksilla osiin lieventää niiden vaikutuksia maisemaan.

- Yleismääräys 1 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 suurmaisemaan ja metsäisen maisemakuvan luomiseksi".*
→ Määräys parantaa korttelialueiden sopeutumista lähi- ja kaukomaisemaan samaan tapaan kuin VU-1-alueen metsittämisvelvoite.
- Yleismääräys 1 k: *"Puu- ja kasvilajeina tulee käyttää alueelle luonteenomaisia ja maisemaan soveltuvia lajeja. Vieraslajeja ei saa käyttää, ja vieraslajiesiintymät tulee poistaa."*
→ Määräys edesauttaa alueen kehittymistä muuhun vaaramaisemaan sopeutuvana kokonaisuutena.
- Yleismääräys 7: *"Korttelialueita tai tontteja ei saa aidata"*.
→ Määräys edesauttaa alueen kehittymistä lähimaiseman tasolla yhtenäisempänä ja poistaa mahdollisuuden, että tontteja rajaavat aidat erottuisivat häiritsevinä elementteinä maisemassa.
- Edellä mainitun VU-1-alueen määräyksen osa: *"Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa"*.
→ Määräys parantaa laajojen rinnealueiden sopeutumista kauko- ja lähimaisemaan samaan tapaan kuin edellä mainittu kortteleita koskeva yleismääräys 1 j.
- VU-1-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m². VU-1-alueen määräys sisältää rakennuksen pinta-alaa rajoittavan määräyksen: *"Yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä"*.
→ Määräys jakaa kokonaisrakennusoikeuden pieniin osiin, jolloin yksittäisen rakennuksen vaikutus maisemaan on hyvin vähäinen. VU-alueella rakennukset saavat olla 1-kerroksisia.
- Määräys, jolla on ohjattu maanalaisen infrastruktuurin rakentamista:
 - Yleismääräys 8: *"Vesijohto- ja viemäriinjat liitetään kunnalliseen verkostoon vesihuoltoliikelain ohjeiden mukaisesti. Vesijohdot, viemärit ja kaapeloinnit on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin ja olemassa oleville johtolinjoille. Puuston kaatamista tulee välttää"*.
→ Määräys vähentää maanmuokkaustarvetta ja puuston kaatamista, ja siten vähentää maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.



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

4.8.2.2 Rakentamistapaohjeet

Erikseen laaditut rakentamistapaohjeet on määrätty oikeusvaikutteisiksi rto-merkinnällä kaikkien aluevarausten osalta (kortteli-, virkistys-, maa- ja metsätalous- sekä vesialueet). Määräyksen mukaan ohjeista saa poiketa vain ohjeissa mainituin edellytyksin.

Rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä mm. rakennusten sijoituksen, materiaalien, muotojen, värien sekä piha-alueiden ja istutusten suunnittelun osalta. Ohjeissa on otettu kantaa rakennusten värisävyihin, kattomuotoon, julkisivuihin, maastonmuotojen huomioimiseen, istutuksiin, hulevesien hallintaan, aitaamiseen (turvallisuus), pihavarusteisiin, valaistukseen. Lisäksi ohjeissa on otettu kantaa virkistysalueiden suunnitteluun ja toteutukseen.

Ohjeiden lopussa on lisäksi luku koskien kestävästä kehityksestä, kuten rakennusten käyttöikä, korjattavuutta sekä energiaratkaisuja. Niiden osalta ei ole annettu konkreettisia määräyksiä, sillä ala kehittyy kovaa vauhtia ja määräykset voisivat vanhentua nopeasti. Luku toimii lähinnä herättäjänä rakentajille ja suunnittelijoille.

4.8.2.3 Yhteenveto

Lieksan kaupungin kanta on, että rakentamista on ohjattu ranta-asetemakaavassa ja niitä täydentävissä rakentamistapaohjeissa selvästi tavanomaista (ranta-)asetemakaavaa tarkemmin, ja erittäin tarkasti Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityisyys ja arvot huomioi-

den.

5 Vastineet kaupunginvaltuuston päätöksestä 26.5.2025

§ 46 tehtyihin valituksiin hallinto-oikeudelle

5.1 Valittaja: Hattusaaren kalaveden osakaskunta

Valituksen sisältö:

"Muutosvaatimuksen perustelut on esitetty Hattusaaren kalaveden osakaskunnan Lieksan kaupungille toimittamissa kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta annetuissa lausunnoissa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on esittänyt launnossaan Lieksan kaupunginvaltuustolle Rintasenvaaran ranta-asetmakaavaehdotuksen hylkäämistä ja kaava-asian palauttamista valmisteltavaksi siten, että valmistelun lähtökohdaksi otetaan Rintasenvaaran lakialueen ja ylärinteen jättäminen rakentamattomaksi Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen säilyttämiseksi.

Hyväksytty Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan osittainen muutos- ja laajennuspäätös on maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen korvanneen alueidenkäyttölain vastainen. Maankäyttö- rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Tällä perusteella ranta-asetmakaava voidaan laatia vain suunnittelualueen alavampaan itäosaan heinälammin ja Kuikkalammin ranta-alueille Rintasenvaaran voimassa olevan rantakaavan tapaan ja sitä laajentamana. Ranta-asetmakaavan alue muodostaa tällöin ehkä juuri ja juuri lain 74.2 §:n edellyttämän tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, vaikka suunnittelualueella ei oikeastaan ole korkeuserojen takia lainkaan rantarakentamiseen soveltuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 73.1 §:n mukaista ranta-aluetta.

Päätös on lainvastainen myös siksi, koska ainakin suunnittelualueen ranta-alueista kaukana, jyrkässä rinneessä oleva maankäyttö on suunniteltava asemakaavalla. Matkailupalveluiden suunniteltu lisärakentaminen rinnealueelle ei kaavan perusteella kohdennu lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamille ranta-alueille eikä tukeudu niihin. Tällaisen maanomistajan tai -haltijan aloitteesta laadittavan, pääasiassa yksityisen edun vaatiman asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset kunnalla on oikeus periä tältä maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ranta-asetmakaava huomioi Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot riittävästi. Rakentamista on ohjattu sekä kaavamääräyksissä että ranta-asetmakaavaa täydentävissä oikeusvaikutteisissa rakentamistapaohjeissa erittäin tarkasti Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen erityisyys ja arvot huomioiden.

Kaavahanke muuttaa ja laajentaa voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa. Tavoitteena on ollut osoittaa alueelle mm. matkailua palvelevia korttelialueita. Osa kaava-alueesta ulottuu etäälle rannasta, mutta kaava-alue muodostaa silti suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Voimassa olevat, vuosina 1990, 1994 ja 2013 hyväksytyt ranta-asetmakaavat kattavat rantavyöhykkeen tämän kaavahankkeen ja rannan välissä sekä tämän kaavahankkeen itäreunaa. Eteläpuolella voimassa oleva kaava ulottuu huomattavasti kauemmas länteen Jänislammen rantaan. Rintasenvaaran ranta-asetmakaava-alue sopeutuu luontevasti voimassa olevien ranta-asetmakaavojen kokonaisuuteen ja toteuttaa osaltaan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Voimassa olevien kaavojen kattavuus suhteessa tähän kaava-alueeseen sekä Pielisen rantaan on osoitettu kuvassa sivulla 18.

Kaupunki tekee itsenäisesti harkinnan kaavoitusmonopoliinsa perustuen siitä, minkälaista kaavaa ja missä aikataulussa se lähtee viemään prosessiin. Asemakaavan sisältövaatimukset on huomioitu myös ranta-asetmakaavaa laadittaessa. Kaavasta aiheutuu toteutuessaan kaupungille lakisääteisiä velvoitteita ja niiden hoitamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Ranta-asetmakaavan laatiminen asemakaavan sijaan on ollut myös yleisen edun mukaista, koska alueen kunnallistekniikan toteuttamisvastuu on voitu osoittaa alueidenkäyttölain 84 §:n mukaisesti kaavamääräyksellä kokonaisuudessaan maanomistajalle, eikä kunnalle aiheudu alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta kustannuksia. Toteuttamisvastuu on siirretty maanomistajalle alueidenkäyttölain 91 §:n mahdollistaessa siirron, kun kaava on laadittu pääasiassa loma- tai matkailuhanketta varten.

Valituksen sisältö:

"Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Kaavaa laadittaessa ja se hyväksyttäessä ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain 24, 32, 42 ja 54 §:ien määräyksiä. Hyväksytty kaavoitusmenettely on voimassa olevan maakuntakaavan vastainen eikä kaavassa ole otettu huomioon korttelialueiden rinne- ja lakisijoittamisen estävää Koli-Ahmovaaara osayleiskaavaa, joka edellyttää rakennusten ja rakennelmien sovittamista maisemaan sekä luonnonympäristön laadun säilyttämistä. Suunnittelualue on osin pohjavesialuetta ja suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu arvokkaaseen geologiseen muodostumaan (erittäin arvokas kallioalue, Rintasenvaara). Mittava kiinteistöjen sekä niille johtavien teiden ja muun infran rakentaminen vaatisi mittavia louhintatöitä vaaran kallioperään."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

AKL 24 §: Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa *valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaavoituksessa*. VAT:ia sovelletaan yhdessä AKL 5 §:n mukaisten alueidenkäytön suunnittelun ja tavoitteiden saavuttamiseksi, mutta ne eivät laajenna kaavojen sisältövaatimusten alaa. Alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on kysymys eri alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittamisesta ennalta, ja alueidenkäyttötavoitteilla pyritään ennen kaikkea parantamaan maankäytönsuunnittelun ennakoitavuutta.

Keskeinen rooli VAT:n huomioimisessa on *maakuntakaavalla*, jolla maakunnalliset alueidenkäytön ratkaisut sovitetaan yhteen paikallisten tavoitteiden kanssa. Kaupungin käsityksen mukaan VAT siivilöityvät yksityiskohtaisempaan kaavaprosessiin AKL:ssa edellytettujen kaavojen sisältövaatimusten kautta, eivät sen laajemmin.

Valituksenalainen kaava on yksityiskohtainen ranta-asemakaava, jonka osalta keskeisimmät maakunnalliset alueidenkäytön yhteensovittamistarpeet on otettu huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Myös keskeisimmät paikalliset alueidenkäytön tarpeet on yhteensovitettu maakunnallisten tarpeiden kanssa maakuntakaavaa laadittaessa.

VAT on lisäksi huomioitava myös yleis- ja asemakaavaprosesseissa, mutta tavoitteiden toteutumisen edistämisen on sisällyttävä kaavojen sisältövaatimusten täyttymisedellytyksiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutusta arvioidaan vain yleis- ja asemakaavaa laadittaessa ja sitä muutettaessa. Tämän ranta-asemakaavan osalta alueidenkäyttötavoitteita edistetään yleiskaavan ohjausvaikutuksen ja ranta-asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen kautta.

YM:n päätös 18.11.2021 (YM 2021/70) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) eli tässä "Kolin maisemat" -alue, otetaan huomioon kaavoituksessa siten, kuin VAT on huomioitava AKL 24 § 2:n perusteella. Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 119) on todettu "huomioon ottamisen" tarkoittavan useimmiten lähinnä tavoitteiden suuntaamista tai ainakin toimimista siten, että mahdollisuuksia tavoitteiden toteutumiseen ei vähennetä.

ELY-keskus toteaa valituksessaan, että valituksenalainen ranta-asemakaava ei edistä VAT:n toteutumista. YM:n 18.11.2021 päätöstä koskevassa muistiossa kuitenkin todetaan, että näissä tilanteissa, joissa alueeseen kohdistuu myös muita paikallisia tavoitteita, tulee kaavoituksen edistää *mahdollisimman hyvin* alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sivuuttamatta kuitenkaan paikallisia tavoitteita.

Paikallisista tavoitteista ei tässä kaavapäätöksessä jää epäselvyyttä - tavoitteet on tarkkaan yksilöity ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa. Kaavan tavoitteena on, että **kaava-alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja tuo uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan, yritystoiminnan kehittyminen.** Tämä tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita. Kaupungin tavoitteena kaavan osalta on ollut mahdollistaa mm. oman alueensa matkailurakentaminen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut aiemmassa ratkaisussaan (KHO 2016:59), että asemakaavan tarkoituksella on merkitystä, kun arvioidaan valtakunnallisten suojeluarvojen merkitystä kaavan lainmukaisuuden kannalta. Ratkaisun mukaan **suojeluarvojen vuoksi ei ollut tarpeen sivuuttaa kokonaan muita, kuin suojeluarvoihin liittyviä asemakaavan tavoitteita, vaan voitiin punnita suojeluarvojen merkityksen suhdetta muihin asemakaavan tavoitteisiin sekä toisaalta myös muihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**. Kaupungin käsityksen mukaan kyseessä on nyt tähän mainittuun Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun nähden samankaltainen suojeluarvojen ja kaavan keskeisten tavoitteiden sekä eri alueidenkäyttötavoitteiden merkitysten painotuksiin perustuva vertailutilanne. Kaupungilla on kaavoitusmonopoliin sisältyvä oikeus valita miten se painottaa kaavan tavoitteita kaavan lainmukaisuuden asettamissa rajoissa.

VAT:n kohdassa 3.1 (Toimivat yhdyskunnat) on esitetty tavoite, että *alueiden vahvuuksia ja voimavaroja hyödynnetään sekä tehokkaasti että kestävästi*. VAT:n mukaan toimivan aluerakenteen ja yhdyskunnan edellytyksenä on, että alueidenkäytössä mahdollistetaan elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Kaava edistää VAT:n suojelutavoitteen lisäksi samanaikaisesti myös toimivien yhdyskuntien näkökulmasta. Kun otetaan huomioon edellä mainitut (osin vastakkaisiin suuntiin painottuvat) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valituksenalaisen kaavan keskeiset tavoitteet alueen majoitustarjonnan monipuolistamisesta ja lisäksi Lieksan kaupungin voimassaolevan strategian keskeiset tavoitteet, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maiseman suojelua koskevat näkökohdat huolellisesti punnittu kaavaprosessissa ja ne edistävät alueidenkäyttölain 24 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla mahdollisimman hyvin suojelutavoitteiden toteutumista. Kun vielä huomioidaan valituksenalaisen kaava-alueen hyvin pieni prosentuaalinen osuus (0,3 %) Kolin maisema-aluetta koskevasta kokonaisuudesta ja suojelua edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet koskien mm. rakennusten sijoittumista, materiaaleja, muotoja ja väriä, on VAT:n huomioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

AKL 32 §: Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomais toimintaan

Valituksenalainen kaava on verraten hiljattain laaditun maakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040) mukaisen pääkäyttötarkoituksen (matkailu- ja virkistyskäyttö) mukainen ja täyttää sen kohdemerkintöjen tavoitteet. Maakuntakaavan suunnittelumääräykset ohjaavat nimenomaisesti kiinnittämään alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa (yleiskaava, asemakaava) huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen ja ottamaan huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Erityisesti juuri Kolin alueen osalta maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on huomioitava sekä matkailu, palvelut että monimuotoinen asuminen alueen kulttuuri- ja luonnonarvot huomioiden. Ensisijainen maakuntaavan ohjaustarve on täten alueen käyttäminen matkailuun ja virkistykseen, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan kulttuuri- ja luonnonarvot.

Kaava-alue sijoittuu osittain voimassa olevan maakuntakaavan ns. valkoiselle alueelle. Tällaisen maakuntakaavassa osoitetun ns. valkoisen alueen luonne on sellainen, ettei tälle alueelle ole osoitettu mitään erityistä käyttötarkoitusta. Tälle osalle kaava-aluetta voidaan antaa mm. kehittämissuosituksia tai –tavoitteita. Vaikka nämä suositukset / tavoitteet eivät ole kuntaa juridisesti sitovia yleiskaavaa laadittaessa, on ne kuitenkin huomioitu sekä yleiskaavoituksessa, että valituksenalaisen kaavan laadinnassa. Ainoastaan kartta tai siinä olevat merkinnät luovat oikeusvaikutuksia yleiskaavan laadintaan.

Vaikka voidaan todeta valituksenalaisen ranta-asemakaavan vastaavan suoraan maakuntakaavan kohdemerkintöjen vaatimuksiin, jättäisi alueidenkäyttölain 32 §:n mukainen maakuntakaavan ohjausvaikutus kaupungille tarvittaessa harkintavaltaa juuri paikallisten olosuhteiden huomioimisessa myös maakuntakaavan ns. valkoisella alueella. Aluevarausten on tarkoituskin täsmentyä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Näin ollen alueidenkäyttölain 32 §:n mukainen velvoite siitä, että maakuntakaava on ollut ohjeena laadittaessa (ranta)asemakaavaa, on kaupungin käsityksen mukaan täysimääräisesti täyttynyt.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on ohjannut ranta-asemakaavan laadintaa lausunnoin ja viranomaisneuvottelujen myötä. Liitolta on pyydetty viranomaislausuntoa ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta. Saatujen lausuntojen mukaan maakuntaliitto on tukenut ranta-asemakaavan tavoitteita alusta lähtien. Maakuntaliiton näkökulmasta Loma-Koli ja siten myös Rintasenvaaran alue on erityisen soveltuva paikka matkailupalveluiden kehittämiseksi maakuntakaavan mukaisesti.

Maakuntaliitto lausui kaavan ehdotusvaiheessa siitä, kuinka laadittuun ranta-asemakaavaan liittyy maakuntakaavan näkökulmasta kolme keskeistä asiaa:

1) Kolin kehittäminen laajasti

- 2) matkailun kehittäminen alueella, sekä
- 3) valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakuntakaavan ohjausvaikutusta Rintasenvaaran ranta-asetmakaavaan on käsitelty liiton lausunnon avulla yllä esitetyn kolmen maakuntakaavan merkinnän ja niitä koskevien määräysten kautta.

1) Maakuntakaavan "Kolin kehittämisen kohdealueen" -merkintä määräyksineen korostaa Kolin alueen maakunnallista merkittävyyttä ja vetovoimaisuutta monimuotoisen asumisen, työpaikkojen sijoittumisen ja matkailun kohdealueena. Lausunnossa on tunnistettu, että Kolin kansallispuiston läheiset alueet ovat olleet haastavia matkailuinvestoinneille ja ylipäättään rakentamiselle lukuun ottamatta Kolin kylän aluetta, mihin on tullut investointeja. Sen sijaan maakuntaliitonkin näkökulmasta keskeinen matkailupalvelujen alue, Loma-Koli, on kaivannut jo pitkään kehittämissysäystä ja uusia investointeja laajemmin Kolin alueen kehittämispotentiaalin ja kasvun vauhdittamiseksi. Loma-Kolin ja sen läheisen alueen merkitys kauempana kansallispuistosta Pielisen äärellä on maakuntaliiton lausunnon mukaan nimenomaan matkailurakentamisessa.

2) Pohjois-Karjalan liiton voimassa olevassa maakuntakaavassa toinen kehittämisperiaatemarkintä on matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue (mv), jolla tarkoitetaan Pielisen matkailualueita. Pielisen laajalla alueella on matkailun olemassa olevia ja kehitettäviä keskittymiä, ja Loma-Kolin alue on liiton lausunnon mukaan ehdottomasti yksi tällainen. Tästä syystä Loma-Kolin alueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa aluevarauksella matkailupalvelujen alue (RM) -merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitaso rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen alue -merkinnän suunnittelumääräys korostaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Rintasenvaaran ranta-asetmakaava alue on osittain matkailupalvelujen alueella sekä kokonaan matkailun ja virkistyskehitämisen vetovoima-alueella sekä Kolin kehittämisen kohdealueella. Maakuntakaavoituksen näkökulmasta matkailun ja Kolin kehittämisen näkökulmasta Rintasenvaaran kaavan tärkeys ja merkitys on itsessään selvä ja tärkeä.

3) Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunnon mukaan Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan maisemalliset vaikutukset Ukko-Kolin huipulle ja ympärillä olevalle Loma-Kolin alueelle / Pieliselle eivät ole kaavatyön yhteydessä laadittujen kuvasovitteidenkaan perusteella merkittäviä. Liiton mukaan ranta-asetmakaava on myös maisemavaikutusten puolesta toteuttamiskelpoinen.

Olisi kohtuutonta, että Kolin maisema-aluekokonaisuutta koskeva maakuntakaavan suojelutavoite estäisi kokonaan kaupunkia edistämistä omia strategisia ja lainvoimaisen yleiskaavan mukaisia tavoitteitaan, alueella, jolle sijoittuu vain alle sadasosa tästä kokonaisuudesta. Ylemmän asteinen kaava käytännössä tällöin estäisi rinnealueella yleiskaavan mukaisen alueen yksityiskohtaisemman kehittämisen asemakaavoituksella (vähäisenkin rakentamisen) sen lainmukaiseen käyttötarkoitukseensa. Maakuntakaavan käyttötarkoitusta koskeva valinta on jo maakuntakaavavaiheessa tehty tietoisesti.

Kysymys on maakuntakaavan ratkaisujen tarkentamisesta yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla, joilla ei vaikeuteta maakuntakaavan keskeisten tavoitteiden toteutumista eikä vaaranneta maisema-arvojen säilymistä. Osaltaan maakuntakaavan ratkaisuja on tarkennettu lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Valituksenalaisen kaavan ratkaisut edistävät maakuntakaavan pääasiallisia käyttötarkoituksia eivätkä vaaranna suojelutavoitteiden mukaisia kulttuuri- ja luonnonarvoja ottaen huomioon kaavan suojeluarvoja edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet. Maakuntakaavan ohjausvaikutus ranta-asetmakaavan laatimisessa on täyttynyt ja maakuntakaavan tavoitteita pyritty edistämään alueidenkäyttölain 32 §:n edellyttämällä tavalla.

AKL 42 §: Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+. Varsin hiljattain vahvistettu yleiskaava ei ole vanhentunut. Kaava on lainvoimainen ja sen tavoitteet vastaavat ranta-asetmakaavan tavoitteita. Yleiskaavan keskeinen ohjausvaikutus on juuri asemakaavoituksen ohjaaminen. Valituksenalainen ranta-asetmakaava on yleiskaavan mukainen, eikä ole millään tavoin ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen tai sen tavoitteiden kanssa.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaavassa Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi (VU/RM ja RM).

1) Ranta-asetmakaavan läntisimmät osat kuuluvat VU/RM-alueeseen. VU/RM-alueita koskevan yleiskaavamääräyksen 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”.

2) Yleiskaavan 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.”

3) RM-alueen määräys puolestaan kuuluu seuraavasti: ”Alue varataan matkailu- ja loma-kyläalueeksi. 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.”

Edellisiin kohtiin 1-3 viitaten Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ mahdollistaa myös keski- ja ylärinteiden asemakaavoittamista matkailupalvelujen käyttöön.

Ranta-asemakaavan itäinen keskialue kuuluu osayleiskaavan mukaiseen RM-alueeseen.

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)”.

Pääosa osayleiskaavan matkailurakentamisen alueista (RM, RM-1, RMP ja RMP-1) sijoittuu etelämmäs Käränkälammen ympäristöön, joita on jo laajasti rakennettu. Tämän vuoksi osayleiskaavan mukaisen laajentumisalueen toteuttaminen Rintasenvaaran kaava-alueella on perusteltua.

Suhteessa muihin RM-alueisiin kaupunki toteaa, että valituksenalaisen kaavan aluetta ympäröivät RM-alueet ovat pitkälti toteutuneet. Näiden alueiden luonne on nyt kaavoitettavaan alueeseen nähden erilainen ja toteutunut maankäyttö on lähinnä hajanaista loma-asumista. RM-alueiden rinnealueet eivät ole olleet kysytyjä, eikä toteuttamiskelpoisia maanomistajien ollessa haluttomia kehittää alueitaan edelleen. Maanomistus on aluetta ympäröivillä RM-alueilla myös paikoin pirstaloitunutta, joka osaltaan hankaloittaa nyt kysymyksessä olevan kaltaisen hankkeen toteuttamista.

RM-alueen laajentuminen asemakaavalla Rintasenvaaran alueelle on tällä hetkellä suhteessa muihin mahdollisiin yleiskaavan mukaisiin laajentumisalueisiin ajankohtaisin, koska alueelle on olemassa toteuttaja. Muita yleiskaavan mukaisia laajennusalueita kuten Käränkälammen eteläpuolelle osayleiskaavassa osoitettua keltareunaista RM-aluetta Merilänrannassa sekä muutamaa muuta pienempää aluetta tullaan asemakaavoittamaan myöhemmin, alueiden kysynnän mukaan. Laajentumisalueita ei voida asettaa tässä vaiheessa toteutusjärjestykseen muilla perusteilla.

Lieksan kaupungin rakennusvalvonnan mukaan Loma-Kolin RM-alueilla ei juurikaan ole rakennettu vuoden 2020 jälkeen. Vuosina 2020-2023 lisä- ja muutusrakentamista on ollut, pääasiassa Loma-Kolin Portin alueella (mm. karavaanarialue). Rintasenvaaran alueen rakentaminen ja uudet palvelut voivat piristää yleisesti Loma-Kolin alueen kehittymistä ja siten edesauttaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa Rintasenvaaran ranta-asemakaavaa AKL 42 § mukaisesti. Ranta-asemakaavan suunnitteluratkaisut perustuvat Koli-Ahmoaaran osayleiskaavan kaavamerkintöihin ja määräyksiin. Ranta-asemakaavaratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista, vaan päinvastoin tukee sen tavoitteita.

Kuntien tehtävä on edistää mm. elinkeinojen kehittymistä. Rintasenvaaran kaavoittaminen on tässä yksi keino, joka tukee myös Lieksan kaupungin strategisia tavoitteita koskien yritystoiminnan kehittämistä sekä työpaikkojen syntymistä. Lieksan kaupunkistrategiassa menestyksen kärjiksi on nostettu: Työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta, jolla tavoitellaan uusia yrityksiä Lieksaan, yritysten aktiivista palvelua ja tukemista, sekä tavoitetta, jonka mukaan kaupunki nostaa matkailun ja biotalouden vahvaksi voimavaraksi.

Valituksen alainen ranta-asemakaava ottaa huomioon myös Koli-Ahmoaaran osayleiskaavan RM-alueita koskevan määräyksen rakennusten ja rakennelmien sovittamisesta maisemaan. Näitä on ohjattu eri kaavamääräyksiin, yleismääräyksiin sekä oikeusvaikutteisiksi määrätyissä rakentamistapaohjeissa. Näitä on käsitelty kattavammin kohdassa 4.8 alkaen sivulla 18.

AKL 54 §: Asemakaavan sisältövaatimukset

54 §:n 1. mom.: ”Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.”

Tätä on käsitelty jo edellisissä kohdissa.

54 §:n 2. mom.: ”Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.”

Ranta-asetmakaava luo edellytyksiä virkistyspalvelujen monipuoliselle kehittämiselle, ja sitä kautta terveelliselle ympäristölle. Ranta-asetmakaava ei myöskään tuota erityisiä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Ranta-asetmakaava ei tuota erityisiä turvattomuutta lisääviä toimintoja. Kaavaselostuksen sivulla 39 (Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt) on nostettu esiin lisääntyvä liikenne ja sen aiheuttama melu ja pölyäminen. Melun on arvioitu ajoittuvan pääasiassa talvikauteen (moottorikelkkailu), riippuen kuitenkin palvelujen ja aktiviteettien ympärivuotisuudesta. Todettakoon, että moottorikelkkareitti on osoitettu Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavassa tulevaisuudelle Pielisen järveltä rannan kautta Rintasenvaaaran kaava-alueelle.

Liikenne- ja erityisesti jalan ja pyörällä liikkuvien turvallisuuteen on otettu kantaa yleismääräyksessä 6: ”Erittäistä huomiota tulee kiinnittää tonttien sisäisiin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin, yleisille alueille ja jatkoyhteyksiin. Kulkuyhteyksiä ei saa tarpeettomasti katkoa auto- ja polkuilla tai autoiluun tarkoitetuilla väylillä.”

Viihtyisyyden parantamiseen on vaikutettu osaltaan kaavamääräyksillä, joilla ohjataan rakentamisen mitta-kaavaa, esteettistä laatua ja muuta ympäristön kuten väylien rakentamista, sekä metsäisyyden vaalimista. Näitä määräyksiä täydentävät rakentamistapaohjeet.

Asemakaavan tavoiteasetannassa on huomioitu, että Loma-Kolin alueelta puuttuu monipuoliseen majoitus- ja ohjelmajärjestelykäyttöön tarkoitettu alue. Rintasenvaaaran ranta-asetmakaavan tavoitteena on monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliin ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan yritystoiminnan kehittyminen. Matkailupalveluiden monipuolistaminen tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita; yritystoiminnan kehittymistä, työpaikkojen syntymistä jne. Asemakaavalla luodaan edellytykset matkailupalveluiden alueelliselle saatavuudelle. Laskettelukeskuksien päätyttyä suunnittelun alueen palvelut ovat lakanneet, eikä alueella ole elinkeinotoimintaa tai työpaikkoja. Rintasenvaaaran ranta-asetmakaavan toteutumisella on mahdollisuus tukea koko Kolin seudun palveluiden kysyntää, joita ovat mm. Loma-Kolilla sijaitseva Kokeskus ja Merilänrannan leirintäalue, Kolin kylässä sijaitsevat päivittäistavarakauppa, hotelli, kaksi ravintola-kahvilaa, kirkko ja paloasema, Purnulahden alueella sijaitseva satamaravintola, Kolin laskettelukeskus, Kolin huipun hotelli sekä Metsähallituksen luontokeskus Ukko.

Asemakaava luo edellytykset kaava-alueen liikenteen järjestämiselle asemakaavan suunnittelun tarkkuudella. Kaavatyön yhteydessä on huomioitu aluetta koskevat aiemmat liikennettä koskevat selvitykset ja suunnitelmat sekä laadittu asiantuntijatyönä alustava suunnitelma kaava-alueen liikenneyhteyksistä. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on lisäksi arvioitu kaavan aiheuttaman liikenteen suhteellinen jakautuminen eri teiden kesken.

Kaavaselostuksessa on todettu, että ranta-asetmakaavan 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 ko. säännöksen mukaisin oikeusvaikutuksin.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön arvoihin. Suunnittelun alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) tai muita arvokkaita alueita eikä arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelun alueen rakennuskanta muodostuu entisen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennuksesta, asuntovaunalueen huoltorakennuksesta ja Heinälammien rannan kahdesta pienestä rakennuksesta. Näillä rakennuksilla ei ole tunnistettu rakennushistoriallisia, arkkitehtonisia tai maisemallisia arvoja.

Ranta-asetmakaavan laadinnan yhteydessä on tehty maisemaselvitys vuosien 2024–2025 aikana (Sweco Finland Oy). Luontoselvitys on tehty kevään ja kesän 2024 aikana (Sweco Finland Oy). Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty soveltuvien osien Koli-Ahmovaaaran osayleiskaavatyön selvityksiä. Sekä maisemaa että luontoa koskevat erityisasiantuntijat ovat osallistuneet kaavasunnitteluun kaavoittajan työparina.

Luontoselvityksessä alueella todettiin 9 huomionarvoista kohdetta, suojellun valkolehdokin havaintopaikka sekä kaksi linnustollisesti arvokasta kohdetta.

Ranta-asemakaavan päätavoitteena on vapaa-ajan toimintojen tukeminen ja sillä osoitetaan matkailupalveluiden korttelialueiden lisäksi laajoja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet kattavat kaava-alueesta valtaosan, joten asemakaava luo edellytykset riittävien lähivirkistysalueiden muodostumiselle.

Suunnittelualueen maa- ja metsätalousalueet ovat käytettävissä ulkoiluun ja virkistykseen jokaisenoikeuksin. Suunnittelualueella ja ympäristössä laajemminkin risteilee runsaasti polkuja. Lisäksi Loma-Kolin alueen ulkoilu- ja hiihtoreitti kulkee suunnittelualueen etelärajalla. Välttömästi suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee yksityisomisteinen Kolin frisbeegolfrata.

Kortteli- eli RM-alueiden osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on noin 25 %. Loput noin 75 % koostuu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta, maa- ja metsätalousalueesta ja vesialueesta, jotka ovat – luontoarvojen sallimissa rajoissa – virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Edellisiin viitaten Lieksan kaupungin käsityksen mukaan asemakaavaratkaisu vastaa AKL 54 § 2. mom:ssa asetettuihin vaatimuksiin.

54 §:n 3. mom.: ”Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Lähistöllä ei ole merkittävästi pysyvää asutusta. Jonkin verran asuinkiinteistöjä on eri puolilla Kolia, Lahna-lampea ja Niinilahtea. Lähin asutuskeskittymä on maanteitse noin 8,5 kilometrin päässä etelässä sijaitseva Kolin kylä. Suunnittelualue on ollut hyödynnettävissä esim. ulkoiluun jokaisenoikeuksin. Ranta-asemakaavassa on osoitettu mm. virkistys- ja matkailurakentamisen alueita voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti. Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ranta-asemakaavan ei voida katsoa heikentävän kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.

54 §:n 4. mom.: ”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Koli-Ahmovaaaran osayleiskaava 2040+, ja – kuten edellä on todettu – Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ranta-asemakaavassa on otettu huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Muut kohdat

Pohjavesialue. Suunnittelualueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen. Yleisesti ottaen rakentaminen pohjavesialueelle ei ole automaattisesti kielletty, mutta pohjavesialueita koskee mm. ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Valituksen alaisessa ranta-asemakaavassa pohjavesialue on huomioitu osa-aluevarauksella pv-1, jonka määräyksessä on viitattu em. ympäristönsuojelulain lisäksi vesilain säännöksiin, huomioitu pohjaveden laatu ja määrä, ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen liikenneväylien, pysäköintialueiden ja lumensäilytysalueiden tms. päällystäminen sekä sade- ja sulamisvesien poisjohtaminen. Lisäksi energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt on määräyksen mukaan kielletty.

Pohjavesialue on huomioitu erikseen vielä yleismääräys 14:ssä, jonka mukaan pohjavesialue on huomioitava myös hulevesien hallinnassa (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden ohella).

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan pohjavesialue on huomioitu riittävän tarkasti ranta-asemakaavassa.

Erittäin arvokas kallioalue. Kaava-alueen pohjoisosan arvokas kallioalue on osoitettu osa-alueajauksella (ge-1) ja alue on jätetty rakentamiselta vapaaksi. Kaava-alueen rakennettavat alueet eivät maastollisesti sijoitu arvokkaan kallioalueen yläpuolelle, joten rakentamisen aika tai valumavedet eivät vaikuta kallioalueeseen.

Osa-alueen ge-1 kaavamääräys: ”*Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty.*” Määräys, yhdessä ge-1-aluetta laajemman ja rakentamiselta vapaan MY-alueen kanssa, turvaa arvokkaan kallioalueen säilymistä.

- MY: ”Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.”

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan arvokas kallioalue on huomioitu valituksen kohteena olevassa kaavassa riittävän tarkasti.

Kiinteistöjen, teiden ja muun infran rakentaminen. Alueen rakentaminen aiheuttaa maankaivuuta ja todennäköisesti louhintaakin. Maanrakennustyöt eivät kuitenkaan ulotu arvokkaalle kallioalueelle. Maaperän rakennettavuutta on selvitetty ja Geologisen tutkimuskeskuksen selvityksen mukaan alueella ei ole pehmeitä tai huonosti kantavia maalajeja, jonka perusteella on arvioitu alueen rakennettavuuden olevan hyvä tai vähintäänkin kohtalainen. Vaikutuksia on lisäksi lievennetty kaavamääräyksillä, joita on käsitelty kohdassa 4.8.2 sivulla 24. Määräyksissä todetaan mm., että vesijohdot, viemärit ja kaapeloinnit on sijoitettava ensisijaisesti väylien rakenteisiin ja olemassa oleville johtolinjoille ja puuston kaatamista tulee välttää.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ranta-asemakaava ohjaa maarakentamista riittävällä tarkkuudella alueen olojen ja luonnonarvojen näkökulmasta ottaen huomioon selvitysten perusteella määritellyt erityiset kaavamääräykset koskien rakentamista ja infran toteuttamista.

Valituksen sisältö:

”Hattusaaren kalaveden osakaskunta vastustaa kaavassa Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalle alueelle osoitettua maankäyttösuunnitelmaa, jonka mukaisesti sallitaan valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (VAMA 2021, Kolin maisemat) matkailua palvelevien 1-2 -kerroksisten rakennusten rakentaminen entisen rantakaava-alueen yläpuoliselle rinnealueelle ja jopa Rintasenvaaran lakialueelle (korttelit 26 - 31 ja korttelit 1, 32 yläosa). Rakennukset ja rakennelmat tulevat näkymään valtakunnallisesti arvokkaassa kansallismaisemassa selkeästi vuosikymmeniä mm. Kolivaaran ja Mäkränvaaran näköalapaikoille sekä Pieliselle ja Vuonislahden ranta-alueille ennen kuin nykyisten puuttomien rinnealueiden istutettava puusto on kasvanut täyteen mittaansa.

Hyväksytty kaava sallii lisärakentamisen entisille ja nykyisin puuttomana oleville rinnealueille niin, että kiinteistöiltä on suora näköyhteys Pieliselle ja suunnittelualueen rakennukset ja muut rakenteet sekä niistä pimeään aikaan syntyvä valosaaste näkyvät osakaskunnan vesialueelle Pieliselle ja muualle kulttuuriympäristöön ja kansallismaisemaan. Valosaaste tulee näkymään ympäristöön vielä istutettavan puuston ollessa täysikasvuista.

Rakentamisen aikaisia valumavesiä ja rakentamisen jälkeisiä hulevesiä ei saa päästää eikä johtaa läheisiin lampiin, koska veden mukana tuleva humus ja maa-aines pilaavat kirkasvetiset lammet. Hyväksytyllä jyrkille rinnealueille sijoittuvilla kaava- ja rakentamisjärjestelyillä tämä ei ole mahdollista. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Ranta-asemakaava sisältää useita maisemavaikutuksia lieventäviä kaavamääräyksiä, joiden lisäksi rakentamistapaohjeet on määrätty oikeusvaikutteisiksi. Vaikutuksia lieventävät kaavamääräykset on esitelty kohdassa 4.8.2.

Kaava sallii rakentamista myös puuttomille rinnealueille. Kaavassa on kuitenkin seuraavat määräykset, jotka hillitsevät puuttomuudesta aiheutuvia vaikutuksia:

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.**"

Yleismääräys 1 ja sen alakohdat: "Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

- a. Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
- ...
- 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 suurmaisemaan ja metsäisen maisemakuvan luomiseksi.

Kohta a) antaa rakennusvalvonnalle työkaluja arvioida ja tarvittaessa puuttua hankkeeseen, joka ei huomioi maisemaan kohdistuvia vaikutuksia riittävästi. Kohta j) määrää suoraan, että myös RM-alueille tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita. Lisäksi yleismääräyksessä 1 k) on edellytetty alueelle luonteenomaisten ja maisemaan soveltuvien kasvilajien käyttämistä.

Puuttomille alueille rakentamista voidaan perustella myös sillä, että niille alueille rakentaminen vähentää puuston kaatamistarvetta.

Rakentamisen aikaiseen ja jälkeiseen hulevesien hallintaan on otettu kantaa yleismääräyksissä 12-16. Määräyksessä 14 on otettu kiinnitetty huomiota nimenomaan lampien vedenlaatuun ja luo-alueiden vesiolosuhteisiin sekä pohjaveteen. Määräyksessä 16 on kiinnitetty huomiota myös rakentamisen aikaiseen toimintaan. Lisäksi rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ranta-asetakaava ohjaa riittävästi rakentamista ottaen huomioon VAMA-alueen arvot, metsäisyyden säilymisen sekä hulevesien hallinnan.

5.2 Valittaja: Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Valituksen sisältö:

"Pohjois-Karjalan ELY-keskus vaatii, että Lieksan kaupunginvaltuuston päätös 26.5.2025 § 46 on kumottava lainvastaisena niiltä osin kuin se koskee kaava-alueen korttelialueita nro 27–31.

VAATIMUSTEN PERUSTELUT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Kolin maisema-alue

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentti edellyttää, että maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Säännös koskee tältä osin kaikkea kaavoitusta, myös Rintasenvaaran alueen ranta-asetakaavoitusta.

Nykyiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017, YM/2017/81). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen mukaan alueidenkäytössä huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Päätöksen mukaan luonnon- ja kulttuuriympäristöjen kestävä käyttö toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus.

Valtioneuvosto on päätöksellään 18.11.2021 (YM/2021/70) hyväksynyt uusimman valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevan inventoinnin (VAMA 2021). Päätös tuli voimaan 1.3.2022. Päätöksessä todetaan muun muassa, että 'Alueiden käytössä perustavoitteena on maisema-alueiden arvojen turvaaminen tavanomaisin keinoin, hyvän hoidon ja hallitun muutoksen kautta'. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ovat edustavia esimerkkejä suomalaisesta kulttuuri- ja luonnonperinnöstä. Inventointi vastaa myös Euroopan neuvoston maisemayleissopimuksessa (2000/2006) asetettuihin tavoitteisiin.

Kolin alue nimettiin valtioneuvoston päätöksellä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi jo vuonna 1995. Silloinkin tunnistettiin, että keskeisiä ongelmia kansallismaiseman arvojen säilyttämisessä on paisuvan matkailun sijoittuminen Kolin lähiympäristöön (Ympäristöministeriön mietintö 1993, Arvokkaat maisema-alueet osa 2). Kolin maisema-aluetta laajennettiin valtioneuvoston päätöksellä (18.11.2021, YM/2021/70) siten, että maisema-alueeseen sisältyivät koko Kolin vaarajono Rintasenvaaralle saakka sekä Pielisen Keltänsaari ja Pullosaari. Rintasenvaara on Kolin vaarajakson pohjoisin vaara, joka fyysisesti vaarajakson osana ja näkymässä selvästi erottuvana kuuluu oleellisesti vaarajaksomaisemaan. Kolin maisema-alueen maisema (ml. Rintasenvaara) on todettu tehdyssä päivitysinventoinnissa olevan kaksisuuntainen eli maisemaa ei katsota vain Koliilta päin, vaan myös Koliille. Maisema-alueen äskettäin tehty laajennuspäätös korostaa erityisesti Rintasenvaaran nykyistä merkitystä maisema-alueen osana.

Valituksenalainen Rintasenvaaran ranta-asemakaavan alue sisältyy kokonaisuudessaan Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021, Kolin maisemat). Maisema-alueiden inventoinnissa todetaan Kolin maisema-alueen osalta muun muassa seuraavaa:

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 lehtoista tiheisiin kuusikoihin. Suomen tunnetuimpiin ja kuvatuimpiin maisemanähtävyyksiin kuuluva Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.

Kolin maisemanähtävyys on yksi Suomen kuuluisimmista maisemista. Laajat suurjärvinäkymät saaristoinneen, poikkeuksellisen suuret korkeuserot, kvartsiittiset vaarojen huiput ja vaarojen väliset laaksot sekä perinteisen elinkeinomaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohdat muodostavat ainutlaatuisen maisemallisen kokonaisuuden.

Maisemanähtävyyden kuuluisin matkailukohde on Ukko-Kolin laki, josta aukeava näkymä Pieliselle on yksi tunnetuimmista ja useimmin ikuistetuista suomalaisista maisemista. Kolin maisemakuva perustuu kahteen samansuuntaiseen vaarajonoon, niiden väliseen järvirikkaaseen laaksoon sekä vaaroilta Pielisen Purjeselälle aukeaviin näkymiin. Maisema-aluetta hallitsevat Kolin-Kiihtelysvaaran kvartsiittiselänteiseen vaarajaksoon kuuluvat, yli 200 metrin korkuiset jyrkkäpiirteiset kalliorinteet, joilla on sekä arvokasta metsäluontoa että huomattavia perinnebiotooppeja.

Jylhän vaarajonon rinnalla Pielinen muodostaa lähes seesteisen maisemallisen elementin laajoine selkineen sekä kapeine harjusaarineen. Kolin vaarojen laelta aukeaa mittavia näkymiä metsä-, järvi- ja viljelymaiseman yli taivaanrantaan saakka.

Toisaalta maisemaa kuormittavat matkailurakentaminen, laskettelurinteet, metsänhakkuut sekä teleliikennemastot Verkkovaaralla ja Ukko-Kolilla. Myös Purnuniemen matkailualueen kylpylärakennus ja alueelle suunnitellut hotelli- ja lomakeskuskokonaisuudet vaarantavat Ukko-Kolilta avautuvan näkymän eheyttä.

Kuten valtakunnallisten maisema-alueiden Pohjois-Karjalan inventointiraportissa todetaan, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden yhtenä tarkoituksena on edustaa tietyn maantieteellisen alueen, kuten maisemamaakunnan ja maisemaseudun, tyypillistä maisemaa, kulttuuria ja omaleimaisuutta.

Kolin maisemat kuuluvat Vaara-Karjalan maisemamaakuntaan, jossa alueelle tyypillistä ovat samansuuntaiset korkeat vaarat. Näkymäalueet ovat pitkiä. Kolin maisema on perustaltaan luonnonmaisema eli maisema, johon ihminen ei ole vaikuttanut.

Kolin maisema-arvot katoavat, mikäli rakennetaan ottamatta maisemaa huomioon tai muutetaan maastonmuotoja voimakkaasti. Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille olisi maisemallisesta näkökulmasta maisemavaurio eli sen voidaan katsoa aiheuttavan alueelle pysyvän ja huomattavan muutoksen, mikä ei edistä maisema-arvojen säilymistä.

Arvioitaessa rakentamisen vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, näkymäkuva-aineisto tulee olla esitettyä todenmukaisesti. Kuten ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossaan todennut, näkymäkuvat eivät vastaa kaavaehdotuksen todellista sisältöä, vaan antavat vääristyneen kuvan kaavan toteuttamisesta.

Valtioneuvoston VAMA-2021 päätöksen (YM/2021/70) liitteenä olevassa Ympäristöministeriön muistiossa (päivätty 18.11.2021) todetaan, että jos alueeseen kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Valituksenalainen kaavapäätös ei edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, koska Rintasenvaaran laelle ja sen välittömään läheisyyteen rakentaminen turmelee valtakunnallisesti arvokasta maisemaa, joten ranta-asemakaava ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla.

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa *valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaavoituksessa* (ks. valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista v. 2017). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sovelletaan yhdessä AKL 5 §:n mukaisten alueidenkäytön suunnittelun ja tavoitteiden saavuttamiseksi, mutta ne eivät laajenna kaavojen sisältövaatimusten alaa. Alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on kysymys eri alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittamisesta ennalta, ja alueidenkäyttötavoitteilla pyritään ennen kaikkea parantamaan maankäytön suunnittelun ennakoitavuutta.

Keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on *maakuntakaavalla*, jolla maakunnalliset alueidenkäytön ratkaisut sovitetaan yhteen paikallisten tavoitteiden kanssa. Kaupungin käsityksen mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siivilöityvät yksityiskohtaisempaan kaavaprosessiin AKL:ssa edellytetyjen kaavojen sisältövaatimusten kautta, eivät sen laajemmin.

Valituksenalainen kaava on yksityiskohtainen ranta-asemakaava, jonka osalta keskeisimmät maakunnalliset alueidenkäytön yhteensovittamistarpeet on otettu huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Myös keskeisimmät paikalliset alueidenkäytön tarpeet on yhteensovitettu maakunnallisten tarpeiden kanssa maakuntakaavaa laadittaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on lisäksi huomioitava myös yleis- ja asemakaavaprosesseissa, mutta tavoitteiden toteutumisen edistämisen on sisällyttävä kaavojen sisältövaatimusten täyttymisedellytyksiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutusta arvioidaan vain yleis- ja asemakaavaa laadittaessa ja sitä muutettaessa. Tämän ranta-asemakaavan osalta alueidenkäyttötavoitteita edistetään yleiskaavan ohjausvaikutuksen ja ranta-asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen kautta.

YM:n päätös 18.11.2021 (YM 2021/70) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) eli tässä "Kolin maisemat" -alue, otetaan huomioon kaavoituksessa siten, kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava AKL 24 § 2:n perusteella. Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 119) on todettu "huomioon ottamisen" tarkoittavan useimmiten lähinnä tavoitteiden suuntaamista tai ainakin toimimista siten, että mahdollisuuksia tavoitteiden toteutumiseen ei vähennetä.

ELY-keskus toteaa valituksessaan, että valituksenalainen ranta-asemakaava ei edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. YM:n 18.11.2021 päätöstä koskevassa muistiossa kuitenkin todetaan, että näissä tilanteissa, joissa alueeseen kohdistuu myös *muuta* paikallisia tavoitteita, tulee kaavoituksen edistää *mahdollisimman hyvin* alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sivuuttamatta kuitenkin paikallisia tavoitteita.

Paikallisista tavoitteista ei tässä kaavapäätöksessä jää epäselvyyttä - tavoitteet on tarkkaan yksilöity ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa. Kaavan tavoitteena on, että **kaava-alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja tuo uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan, yritystoiminnan kehittyminen.** Tämä tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita. Kaupungin tavoitteena kaavan osalta on ollut mahdollistaa mm. oman alueensa matkailurakentaminen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut aiemmassa ratkaisussaan (KHO 2016:59), että asemakaavan tarkoituksella on merkitystä, kun arvioidaan valtakunnallisten suojeluarvojen merkitystä kaavan lainmukaisuuden

kannalta. Ratkaisun mukaan suojeluarvojen vuoksi ei ollut tarpeen sivuuttaa kokonaan muita, kuin suojelu-arvoihin liittyviä asemakaavan tavoitteita, vaan voitiin punnita suojeluarvojen merkityksen suhdetta muihin asemakaavan tavoitteisiin sekä toisaalta myös muihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaupungin käsityksen mukaan kyseessä on nyt tähän mainittuun Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun nähden samankaltainen suojeluarvojen ja kaavan keskeisten tavoitteiden sekä eri alueidenkäyttötavoitteiden merkitysten painotuksiin perustuva vertailutilanne. Kaupungilla on kaavoitusmonopoliin sisältyvä oikeus valita miten se painottaa kaavan tavoitteita kaavan lainmukaisuuden asettamissa rajoissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdassa 3.1 (Toimivat yhdyskunnat) on esitetty tavoite, että *alueiden vahvuuksia ja voimavaroja hyödynnetään sekä tehokkaasti että kestävästi*. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan toimivan aluerakenteen ja yhdyskunnan edellytyksenä on, että alueidenkäytössä mahdollistetaan elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Kaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita suojelutavoitteen lisäksi samanaikaisesti myös toimivien yhdyskuntien näkökulmasta. Kun otetaan huomioon edellä mainitut (osin vastakkaisiin suuntiin painottuvat) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valituksenalaisen kaavan keskeiset tavoitteet alueen majoitustarjonnan monipuolistamisesta ja lisäksi Lieksan kaupungin voimassaolevan strategian keskeiset tavoitteet, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maiseman suojelua koskevat näkökohdat huolellisesti punnittu kaavaprosessissa ja ne edistävät alueidenkäyttölain 24 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla mahdollisimman hyvin suojelutavoitteiden toteutumista. Kun vielä huomioidaan valituksenalaisen kaava-alueen hyvin pieni prosentuaalinen osuus (0,3 %) Kolin maisema-aluetta koskevasta kokonaisuudesta ja suojelua edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet koskien mm. rakennusten sijoittumista, materiaaleja, muotoja ja värejä, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suojelutavoitteet huomioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

"Maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutukset

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (2020) ranta-asemakaava kuuluu itäosaltaan matkailupalvelujen alueeseen (RM). Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Suunnittelumääräyksen mukaan 'Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.'

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa voimassa oleva Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ (2022). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi (VU/RM). Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan 'Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset.'

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (AKL 42.1 §). Osayleiskaava esittää Rintasenvaaran rinne- ja lakialueen ensisijaiseksi käyttötarkoitukseksi urheilu- ja virkistyspalvelut. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (2020) on ohjannut Kolin-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+:n laatimista. Rintasenvaaran ranta-asemakaava-alueen osalta yleiskaava on sitä ohjanneen maakuntakaavan kanssa käytännössä samansisältöinen. Maakuntakaava ei esitä matkailupalvelujen alueen ulottamista Rintasenvaaran laelle tai ylärinteelle. Tämä on vaikuttanut osaltaan Kolin-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+:n hyväksyttävyyteen.

Laajasti VU/RM-alueelle suunniteltua matkailurakentamista perustellaan selvityksillä, jotka eivät kuitenkaan huomioi keskeisintä alueen ominaispiirrettä ja arvoa – Rintasenvaaran merkitystä osana valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ranta-asemakaavassa esitetyt selvitykset eivät osoita sitä, että Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille olisi mahdollista osoittaa merkittävää rakentamista ilman, että siitä aiheutuisi huomattavaa haittaa valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Pelkästään se, että selvityksiä on laadittu, ei vielä mahdollista poikkeamaan yleiskaavassa osoitetusta ensisijaisesta aluevarauksesta. Näin ollen valituksenalaisessa ranta-asemakaavassa ei ole alueidenkäyttölain 54 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla huomioitu Kolin-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+:n (2022) ohjausvaikutusta."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Valituksenalainen kaava on verraten hiljattain laaditun maakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040) mukaisen pääkäyttötarkoituksen (matkailu- ja virkistyskäyttö) mukainen ja täyttää sen

kohdemerkintöjen tavoitteet. Maakuntakaavan suunnittelumääräykset ohjaavat nimenomaisesti kiinnittämään alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa (yleiskaava, asemakaava) huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen ja ottamaan huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Erityisesti juuri Kolin alueen osalta maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan on huomioitava sekä matkailu sekä palvelut, monimuotoinen asuminen alueen kulttuuri- ja luonnonarvot huomioiden. Ensisijainen maakuntaavan ohjaustarve on täten alueen käyttäminen matkailuun ja virkistykseen, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioidaan kulttuuri- ja luonnonarvot.

Kaava-alue sijoittuu osittain voimassa olevan maakuntakaavan (Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040) ns. valkoiselle alueelle. Tällaisen maakuntakaavassa osoitetun ns. valkoisen alueen luonne on sellainen, ettei tälle alueelle ole osoitettu mitään erityistä käyttötarkoitusta. Tälle osalle kaava-aluetta on kuitenkin osoitettu kehittämisperiaatemarkintöjä (Kolin seudun kehittämisen kohdealue, Pielisen matkailualue). Nämä merkinnät tukevat ranta-asemakaavan käyttötarkoitusta ja sisältöä. Vaikka tämänkaltaiset suositukset / tavoitteet eivät ole kuntaa juridisesti sitovia yleiskaavaa laadittaessa, on ne kuitenkin huomioitu sekä yleiskaavoituksessa, että valituksenalaisen kaavan laadinnassa. Ainoastaan kartta tai siinä olevat merkinnät luovat oikeusvaikutuksia yleiskaavan laadintaan.

Vaikka voidaankin todeta valituksenalaisen ranta-asemakaavan vastaavan suoraan maakuntakaavan kohdemerkintöjen vaatimuksiin, jättäisi alueidenkäyttölain 32 §:n mukainen maakuntakaavan ohjausvaikutus kaupungille tarvittaessa harkintavaltaa juuri paikallisten olosuhteiden huomioimisessa myös maakuntakaavan ns. valkoisella alueella. Aluevarausten on tarkoituskin täsmentyä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Näin ollen alueidenkäyttölain 32 §:n mukainen velvoite siitä, että maakuntakaava on ollut ohjeena laadittaessa (ranta)asemakaavaa, on kaupungin käsityksen mukaan täysimääräisesti täyttynyt.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on ohjannut ranta-asemakaavan laadintaa lausunnon ja viranomaisneuvottelujen myötä. Liitolta on pyydetty viranomaislausuntoa ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta että kaavaehdotuksesta. Saatujen lausuntojen mukaan maakuntaliitto on tukenut ranta-asemakaavan tavoitteita alusta lähtien. Maakuntaliiton näkökulmasta Loma-Koli ja siten myös Rintasenvaaran alue on erityisen soveltuva paikka matkailupalveluiden kehittämiseksi maakuntakaavan mukaisesti.

Maakuntaliitto lausui kaavan ehdotusvaiheessa siitä, kuinka laadittuun ranta-asemakaavaan liittyy maakuntakaavan näkökulmasta kolme keskeistä asiaa:

- Kolin kehittäminen laajasti
- matkailun kehittäminen alueella, sekä
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakuntakaavan ohjausvaikutusta Rintasenvaaran ranta-asemakaavaan on käsitelty liiton lausunnon avulla yllä esitetyn kolmen maakuntakaavan merkinnän ja niitä koskevien määräysten kautta.

1) Maakuntakaavan "Kolin kehittämisen kohdealueen" -merkintä määräyksineen korostaa Kolin alueen maakunnallista merkittävyyttä ja vetovoimaisuutta monimuotoisen asumisen, työpaikkojen sijoittumisen ja matkailun kohdealueena. Lausunnossa on tunnistettu, että Kolin kansallispuiston läheiset alueet ovat olleet haastavia matkailuinvestoinneille ja ylipäättään rakentamiselle lukuun ottamatta Kolin kylän aluetta, mihin on tullut investointeja. Sen sijaan maakuntaliitonkin näkökulmasta keskeinen matkailupalvelujen alue, Loma-Koli, on kaivannut jo pitkään kehittämissysäystä ja uusia investointeja laajemmin Kolin alueen kehittämispotentiaalin ja kasvun vauhdittamiseksi. Loma-Kolin ja sen läheisen alueen merkitys kauempana kansallispuistosta Pielisen äärellä on maakuntaliiton lausunnon mukaan nimenomaan matkailurakentamisessa.

2) Pohjois-Karjalan liiton voimassa olevassa maakuntakaavassa toinen kehittämisperiaatemarkintä on matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue (mv), jolla tarkoitetaan Pielisen matkailualueita. Pielisen laajalla alueella on matkailun olemassa olevia ja kehitettäviä keskittymiä, ja Loma-Kolin alue on liiton lausunnon mukaan ehdottomasti yksi tällainen. Tästä syystä Loma-Kolin alueelle on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa aluevarauksella matkailupalvelujen alue (RM) -merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen alue -merkinnän suunnittelumääräys korostaa, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön. Rintasenvaaran ranta-asemakaava alue on osittain matkailupalvelujen alueella sekä kokonaan matkailun ja virkistykseen vetovoima-alueella sekä Kolin kehittämisen kohdealueella. Maakuntakaavoituksen näkökulmasta matkailun ja Kolin kehittämisen näkökulmasta Rintasenvaaran kaavan tärkeys ja merkitys on itsessään selvä ja tärkeä.

3) Pohjois-Karjalan maakuntaliiton lausunnon mukaan Rintasenvaaran ranta-asemakaavan maisemalliset vaikutukset Ukko-Kolin huipulle ja ympärillä olevalle Loma-Kolin alueelle / Pieliselle eivät ole kaavatyön yhteydessä laadittujen kuvasovitteidenkaan perusteella merkittäviä. Liiton mukaan ranta-asemakaava on myös maisemavaikutusten puolesta toteuttamiskelpoinen.

Olisi kohtuutonta, että Kolin maisema-aluekokonaisuutta koskeva maakuntakaavan suojelutavoite estäisi kokonaan kaupunkia edistämästä omia strategisia ja lainvoimaisen yleiskaavan mukaisia tavoitteitaan, alueella, jolle sijoittuu vain alle sadasosa tästä kokonaisuudesta. Ylemmän asteinen kaava käytännössä tällöin estäisi rinnealueella yleiskaavan mukaisen alueen yksityiskohtaisemman kehittämisen asemakaavoituksella (vähäisenkin rakentamisen) sen lainmukaiseen käyttötarkoitukseensa. Maakuntakaavan käyttötarkoitusta koskeva valinta on jo maakuntakaavavaiheessa tehty tietoisesti.

Kysymys on maakuntakaavan ratkaisujen tarkentamisesta yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla, joilla ei vaikeuteta maakuntakaavan keskeisten tavoitteiden toteutumista eikä vaaranneta maisema-arvojen säilymistä. Osaltaan maakuntakaavan ratkaisuja on tarkennettu lainvoimaisessa osayleiskaavassa. Valituksenalaisen kaavan ratkaisut edistävät maakuntakaavan pääasiallisia käyttötarkoituksia eivätkä vaaranna suojelutavoitteidenmukaisia kulttuuri- ja luonnonarvoja ottaen huomioon kaavan suojeluarvoja edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet. Maakuntakaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavan laatimisessa on täyttynyt ja maakuntakaavan tavoitteita pyritty edistämään alueidenkäyttölain 32 §:n edellyttämällä tavalla.

Yleiskaavan ohjausvaikutukset

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+. Varsin hiljattain vahvistettu yleiskaava ei ole vanhentunut. Kaava on lainvoimainen ja sen tavoitteet vastaavat ranta-asemakaavan tavoitteita. Yleiskaavan keskeinen ohjausvaikutus on juuri asemakaavoituksen ohjaaminen. Valituksenalainen ranta-asemakaava on yleiskaavan mukainen, eikä ole millään tavoin ristiriidassa yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen tai sen tavoitteiden kanssa.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaavassa (2022) Rintasenvaaran ranta-asemakaavan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi (VU/RM ja RM).

- Ranta-asemakaavan läntisimmät osat kuuluvat VU/RM-alueeseen. VU/RM-aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen 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"*.
- Yleiskaavan VU sisältää määräyksen: *"Alue varataan virkistys- ja vapaa-ajankeskusten, urheilu- kenttien ja hiihtokeskusten tarpeisiin. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- sekä vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia."*
- RM-alueen määräys puolestaan kuuluu seuraavasti: *"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."*

Edellisiin kohtiin 1-3 viitaten Koli-Ahmoaara osayleiskaava 2040+ mahdollistaa myös keski- ja ylärinteiden asemakaavoittamista matkailupalvelujen käyttöön.

Ranta-asemakaavan itäinen keskialue kuuluu osayleiskaavan mukaiseen RM-alueeseen.

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. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)"*.

Pääosa osayleiskaavan matkailurakentamisen alueista (RM, RM-1, RMP ja RMP-1) sijoittuu etelämmäs Käränkälammen ympäristöön, joita on jo laajasti rakennettu. Tämän vuoksi osayleiskaavan mukaisen laajentumisalueen toteuttaminen Rintasenvaaran kaava-alueella on perusteltua.

Suhteessa muihin RM-alueisiin kaupunki toteaa, että valituksenalaisen kaavan aluetta ympäröivät RM-alueet ovat pitkälti toteutuneet. Näiden alueiden luonne on nyt kaavoitettavaan alueeseen nähden erilainen ja toteutunut maankäyttö on lähinnä hajanaista loma-asumista. RM-alueiden rinnealueet eivät ole olleet kysyttyjä, eikä toteuttamiskelpoisia maanomistajien ollessa haluttomia kehittää alueitaan edelleen. Maanomistus on aluetta ympäröivillä RM-alueilla myös paikoin pirstaloitunutta, joka osaltaan hankaloittaa nyt kysymyksessä olevan kaltaisen kaavahankkeen toteuttamista.

RM-alueen laajentuminen asemakaavalla Rintasenvaaran alueelle on tällä hetkellä suhteessa muihin mahdollisiin yleiskaavan mukaisiin laajentumisalueisiin ajankohtaisin, koska alueelle on olemassa toteuttaja. Muita yleiskaavan mukaisia laajennusalueita kuten Käränkälammen eteläpuolelle osayleiskaavassa

osoitettua keltareunaista RM-aluetta Merilänrannassa sekä muutamaa muuta pienempää aluetta tullaan asemakaavoittamaan myöhemmin, alueiden kysynnän mukaan. Laajentumisalueita ei voida asettaa tässä vaiheessa toteutusjärjestykseen muilla perusteilla.

Lieksan kaupungin rakennusvalvonnan mukaan Loma-Kolin RM-alueilla ei ole juurikaan ole rakennettu vuoden 2020 jälkeen. Vuosina 2020-2023 lisä- ja muutostalokentäminen on ollut, pääasiassa Loma-Kolin Portin alueella (mm. karavaanarialue). Rintasenvaaran alueen rakentaminen ja uudet palvelut voivat piristää yleisesti Loma-Kolin alueen kehittymistä ja siten edesauttaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava on ollut ohjeena laadittaessa Rintasenvaaran ranta-asemakaavaa AKL 42 § mukaisesti. Ranta-asemakaavan suunnitteluratkaisut perustuvat Koli-Ahmovalaaran osayleiskaavan kaavamerkintöihin ja määräyksiin. Ranta-asemakaavaratkaisu ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista, vaan päinvastoin tukee sen tavoitteita.

Kuntien tehtävä on edistää mm. elinkeinojen kehittymistä. Rintasenvaaran kaavoittaminen on tässä yksi keino, joka tukee myös Lieksan kaupungin strategisia tavoitteita koskien yritystoiminnan kehittämistä sekä työpaikkojen syntymistä. Lieksan kaupunkistrategiassa menestyksen kärjiksi on nostettu: Työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta, jolla tavoitellaan uusia yrityksiä Lieksaan, yritysten aktiivista palvelua ja tukemista, sekä tavoitetta, jonka mukaan kaupunki nostaa matkailun ja biotalouden vahvaksi voimavaraksi.

Valituksen sisältö:

”Ranta-asemakaavan sisältövaatimukset

Ranta-asemakaavaa laadittaessa on huomioitava sekä asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §) että ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset (AKL 73 §). Ranta-asemakaavoitusta koskevat vaatimukset ovat laajemmat kuin tavanomaisen asemakaavan. Ranta-asemakaavoitusta koskevat erityiset sisältövaatimukset korostavat maisemaan ja ympäristön sopeuttamista sekä mm. luonnon, maiseman, virkistysalueen, vesiensuojelun ja vesihuollon huomioon ottamista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on jo luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, hyväksytty ranta-asemakaava ei täytä alueidenkäyttölain 50 §:n 1 momentin mukaista asemakaavan riittävän ohjaavuuden vaatimusta. Ranta-asemakaavassa esitetty rakentamisen ohjaus on liian yleispiirteistä ja monelta osin väärin sijoitettua ottaen huomioon kohdealueen erityisyys. Lisäksi ELY-keskus toi esiin luonnosvaiheen lausunnossaan, että Rintasenvaaran kaava-alueita ei mahdollisesti voida kokonaisuudessaan pitää sellaisenaan, että ranta-asemakaava soveltuisi alueen maankäytön suunnittelun välineeksi. Kaavassa ei käsitellä alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentin tarkoittamalla tavalla loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Alarinteen alue on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mahdollista ratkaista ranta-asemakaavalla vesistön läheisyyden vuoksi, mutta ylärinteen ja lakialueen tulkitseminen ranta-alueeksi, jonka maankäyttö voitaisiin ratkaista ranta-asemakaavalla, ei ole kyseisen säännöksen tarkoittamaa aluesuunnittelua.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavassa on osoitettu pääasiassa urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VU-1) ja matkailupalvelujen alueita (RM-8, RM-9), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä hieman vesialuetta (W). Rakennusoikeutta muodostuisi kaava-alueelle yhteensä 31 900 k-m².”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Ranta-asemakaavan määräykset ohjaavat riittävästi alueidenkäytön yksityiskohtaista järjestämistä alueidenkäyttölain 50 §:n edellyttämällä tavalla, kun alueidenkäyttölain 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset täyttyvät. Alueiden käyttötarkoitukset on riittävällä tavalla erotettu toisistaan, jotta lain tarkoittama ohjausvaikutus täyttyy. Asemakaavan tarkoitusta koskevaa säännöstä sovelletaan myös ranta-asemakaava-alueella, eli kaavamuodon valinnalla ei ole ollut vaikutusta rakentamisen ohjauksen riittävyyteen. Riittävän ohjausvaikutuksen rakentamiseen varmistavat kaavamääräykset ja oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet. Lisäksi kaavamääräykseen perustuen rakentamista voidaan vielä lupavaiheessa tarkastella yleismääräykseen otetun veloitteen edellyttämällä mallinnuksella siitä, että rakentaminen soveltuu maisemaan.

On myös huomionarvoista, että lakialueen ja ylärinteen kortteleihin (27-31) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä vain 7300 k-m² eli keskimäärin 1460 k-m² yhteen kortteliin.

Valituksen sisältö:

"Matkailua palvelevien rakennusten (RM-8 ja RM-9) korttelialueet nro:t 27–31 on sijoitettu Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille. Rakennuksien enimmäiskerroslukumääräksi on määrätty II tai 2/3rII, lukuun ottamatta korttelia 29, jossa enimmäiskerroslukumäärä on I. Kyseisille korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7300 k-m². Kaavan yleismääräyksen 1 g:n mukaan kortteleissa 27–31 yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen kerrosala saisi olla enintään 100 k-m². Lisäksi on määrätty, että rakennuksia ei saa yhdistää toisiinsa. Kaavaselostuksen mukaan määräys estää rivitalotyyppiset ratkaisut ja keventää merkittävästi majoitusrakennusten kokoa ja siten parantaa istuvuutta selvimmän näkyvään maastonosaan.

Vaikka yksittäisen loma-asunnon tai huoneiston kerrosala on rajoitettu 100 k-m²:iin, rakennuksien lukumäärä ei rajoita muu kuin korttelin kokonaisrakennusoikeus. Kaava mahdollistaisi näin ollen jopa 73 loma-asunnon tai -huoneiston (100 k-m²) rakentamisen vaaran laki- ja ylärinteen alueille (korttelialueet nro 27–31). ELY-keskuksen näkemyksen mukaan näin merkittävää rakentamisen määrää (7300 k-m²) ei voida osoittaa maisemavaikutuksiltaan herkälle vaaran laki- ja ylärinteen alueille ilman, että siitä aiheutuisi oleellisia muutoksia valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakennuksien maisemavaikutuksia korostaa lisäksi se, että myös loma-asunnot tai -huoneistot näyttäisivät alarinteen puolelta kuitenkin 2-kerroksisilta, vaikka niiden enimmäiskerroslukumääräksi onkin määrätty 2/3rII. Lisäksi rakennuksien sijoittelu rinteeseen useampaan riviin lisää korttelialueen rakennusmassan ja muun rakennetun alueen havaittavuutta, jolloin korttelialueet ovat entistä helpommin havaittavissa myös kaukomaisemasta. Tämä on havaittavissa myös esimerkiksi kaavaselostuksen kuvasta 12 (Ote aluesuunnitelmasta).

Kaavamääräyksillä on pyritty lieventämään kaavan toteuttamisen maisemallisia vaikutuksia mm. edellyttämällä puujulkisivuja, maanläheisiä värejä, heijastamatonta lasia ja kieltämällä kohdevalaisu. Kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet eivät muuta sitä, että haitalliset lähi- ja kaukomaisemavaikutukset aiheutuvat RM-korttelialueiden 27–31 sijoittamisesta, joka ei huomioi maiseman valtakunnallisia arvoja. Rintasenvaaran laelle ja ylärinteeseen rakentamisen vaikutusten lieventäminen ohjaamalla rakentamistapaa ei ole riittävää maiseman arvojen säilyttämiseksi. Kolin maisema-alueen yksi keskeisimmistä arvoista on sen ainutlaatuiset vaarojen rinteiltä ja lakialueilta aukenevat ehyet metsä- ja järvinäkymät. Kaavaselostuksen mukaan Rintasenvaaran käytöstä poistetut paljaat laskettelurinteetkin on jo osin metsitetty ja osa on metsittymässä, joten suunniteltujen rakennuksien haitalliset maisemavaikutukset tulisivat korostumaan aiemmin rakentamattomassa metsäisessä ja uudestaan metsittyneessä ympäristössä.

Kaavaselostuksen mukaan uusi maankäyttö kohdistuu pääosin ennestään rakentamattomalle alueelle, jonka johdosta puustoa tulee poistumaan myös Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueilta. Rakennuksien edestä tultaisiin todennäköisesti myös poistamaan puustoa rakennuksilta avautuvien näkymien parantamiseksi. Oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeetkin (3.2 Rakennusten sijoitus tontilla, Yleisohjeita) velvoittavat, että tontille jää tarpeeksi tarkoituksenmukaista ulko-oleskelutilaa, tontin olosuhteiden salliessa myös aurinkoiseen ilmansuuntaan. Tämä omalta osaltaan todennäköisesti lisää puuttomia alueita. Myös rinteisiin sijoittuvat rinteiden suuntaiset ajoväylät sekä käännökset vaativat paljon tilaa ja aiheuttavat myös puuston kaatamista. Puiden ja muun kasvillisuuden istuttamisvelvollisuus (kaavamääräys 1 j) ei estä rakennuksien näkymistä kauko- ja lähimaisemista tarkasteltuna siten, ettei niistä aiheutuisi maisema-alueeseen merkittäviä haitallisia muutoksia."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Valituksessa pidetään lähtökohtana, että kokonaisrakennusoikeuden jakaminen pienempiin yksiköihin (loma-asuntoihin) olisi maisemavaikutusten kannalta pelkästään kielteinen asia. Jos sama 7300 k-m²:n rakennusoikeus käytettäisiin esim. yhdessä tai kahdessa rakennuksessa, muodostaisi se hyvin todennäköisesti paljon selvemmin kaukomaisemassa erottuvan kokonaisuuden. Mainituilla kaavamääräyksillä rakentamisen vaikutuksia maisemaan on lievennetty. Lisäksi on huomioitava, että – vaikka kaava ei sitä edellyttäkään – kortteleihin 27-31 tullaan hyvin todennäköisesti toteuttamaan myös ravintola-, vastaanotto-, matkailupalvelu- tai muita vastaavia toimintoja sisältäviä rakennuksia, jotka voivat olla mainittua 100 k-m² suurempiakin. Niiden kerrosala vähentää loma-asuntoja varten käytettävää rakennusoikeutta ja samalla niiden lukumäärää.

Tarkennettakoon vielä valituksen kohtaa "Rakennuksien maisemavaikutuksia korostaa lisäksi se, että myös loma-asunnot tai -huoneistot näyttäisivät alarinteen puolelta kuitenkin 2-kerroksisilta, vaikka niiden enimmäiskerroslukumääräksi onkin määrätty 2/3rII", että jos ko. kortteleissa kerroslukumäärä olisi I, rakennuksen ylin

kohta, eli räystäs- tai harjakorkeus, ei muuttuisi. Kerroslukumäärä 2/3rll ohjaa nimenomaan siihen, että rakennuksen "toinen" kerros on pääkerroksen alapuolella – tasolla, jossa olisi vaihtoehtoisesti kerroksen korkeuinen sokkeli tai muita perustusrakenteita. Tällainen ratkaisu heikentäisi puolestaan lähimaisemaa ja lähi-alueiden viihtyisyyttä, mutta ei juurikaan parantaisi vaikutuksia kaukomaisemaan.

Myös rakennusten sijoittaminen useampaan riviin parantaa niiden istuvuutta maisemaan. Valituksessa mainittu kaavaselostuksen kuva 12 on kaksiulotteinen esitystapa mahdollisesta rakennusten sijoitustavasta, eikä kuvasta ole välttämättä hahmotettavissa rakennusten suhde maisemaan, johon korkeuserot rakennusrivien välillä vaikuttavat merkittävästi.

Uusi maankäyttö sijoittuu sekä puuttomille rinnealueille että nykyisille metsäalueille. Puuttomille alueille rakentaminen ei edellytä puuston kaatamista, ja VU-1-kaavamääräyksen mukaan rakentamatta jäävät rinnealueet tulee metsittää. VU-alueen metsittäminen korttelin alarinteen puolella parantaa kyseisen korttelin sopeutumista maisemaan. Metsäalueille rakentaminen edellyttää puuston kaatoa. Näiltä osin vaikutuksia lieventää paitsi em. VU-1-alueen kaavamääräys, myös yleismääräys 1 j:

- 1 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 suurmaisemaan ja metsäisen maisemakuvan luomiseksi."*

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan valituksen kohteena oleva ranta-asetmakaava useine rakentamisen ohjaamista käsittelevine kaavamääräyksineen huomioi riittävästi VAMA-alueeseen kohdistuvia vaikutuksia.

Valituksen sisältö:

"Kaava-aineistossa on kaava-alueen tiestöä ja vesihuollon järjestämistä koskevat selvitykset. Näiden selvitysten perusteella on ilmeistä, että tiestön, vesihuollon ja hulevesijärjestelmän rakentaminen hyvin jyrkkään ja kallioiseen maastoon on teknisesti haastavaa ja vaikeuttaa rakentamisen sovittamista myös maisemaan. Tiestön suunnitelmakarttaan on merkitty useita jyrkkiä tieosuuksia, joiden pituuskaltevuudet vaihtelevat välillä 14–17 %. Jo 10 %:n ylittävät tien pituuskaltevuudet ovat ongelmallisia liikennöinnin, ylläpidon ja eroosion kannalta. Tiestöä on merkitty rakennettavaksi erittäin sivukaltevaan maastoon. Tiestöllä tulisi olemaan merkittäviä eroosio-ongelmia ja rakentaminen tulisi edellyttämään selvästi tavanomaista leveämmän tieaukon maastonmuokkausta. Tämä näkyy suunnitelmakarttaan merkityistä tieaukon levitystarpeista. Maastossa nämä olisivat laajoja leikkauksia ja pengerryksiä. Myös vesihuoltoa koskevassa selvityksessä on todettu, että alueen maasto on haasteellista vesihuoltoverkoston rakentamiselle siten, että mitoitusohjeiden ja hyvän tavan mukaiset normit täytyvät. Vesihuoltokartassa on esitetty myös tielinjojen pituuskaltevuudet. Se kertoo tiesuunnitelmaa tarkemmin tielinjojen pituuskaltevuuden jyrkkyydestä pitkällä tieosuuksilla, vaikka kartta on suppeampi. Alueen maastonmuodot huomioiden, kaavan yleismääräyksellä 1 e ei voida riittävällä tavalla ehkäistä tiestön maisemaa rikkovaa vaikutusta.

Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus -palauteraportissa 5.5.2025 on todettu, että jyrkin, korttelien 1 ja 28 välissä nouseva väylä voidaan mahdollisesti osoittaa vain sisäistä huoltoajoa ja jalankulkua varten, ja ns. siviiliajo ala- ja ylärinteiden välillä ohjattaisiin tällöin etelän kautta. Tältä osin ELY-keskus toteaa, että haitallisiin maisemavaikutuksiin tällä ei ole merkitystä, koska ajokelpoisen ajoväylän rakentaminen edellyttää joka tapauksessa laajoja leikkauksia ja pengerryksiä."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Karttapohjaisessa selvityksessä tutkittiin teiden linjauksia rinnemaastoon, teiden pituuskaltevuuksia ja niistä aiheutuvia leikkaus- ja pengerrystarpeita. Väylät ovat paikoin jyrkkiä, pituuskaltevuus yleisesti ottaen enintään 15 %. Jyrkin väylän kohta on korttelista 1 länteen korttelia 28 kohti nouseva väylä (pituuskaltevuus enimmillään 16-17 %). Se on kuitenkin vaihtoehtoinen reitti vaaran juurelta huipulle, ja voi toimia rajoitetusti vain huoltoliikenteen reittinä. Tätä ei ole kaavassa erikseen määrätty, vaan se on toteutussuunnittelun yhteydessä ratkaistava asia. Teiden kaltevuuksiin voi olla mahdollista vaikuttaa vielä toteutussuunnittelun yhteydessä, ja pituuskaltevuuksien huomioimisesta pelastusajon näkökulmasta on maininta myös kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

Asemakaavakartalla on esitetty tiet mukaan lukien leikkausten ja pengerrysten vaatima tila (osa-alue 'ajo'). Osa-alueet esitettiin ohjeellisina, jotta niillä ei estetä teiden toteutussuunnittelussa mahdollisesti esiin

nousevia parempia linjauksia tai suunnitteluratkaisuja. Teiden ja pysäköintialueiden maisemaan kohdistuvia vaikutuksia on lievennetty seuraavilla yleismääräyksillä:

- Yleismääräys 1 e: *"Leikkausten ja pengerrysten vaatimaa tilaa tulee minimoida. Luiskat ja penkereet tulee sovittaa ympäristöön sekä muodoltaan että kasvillisuudeltaan. Rakennukset tulee sijoittaa maastoon hienovaraisesti"*.

à Määräyksellä on pyritty estämään luonnonympäristöstä selvästi erottuvien leikkausten ja penkereiden, usein murskeelle tai soralle jätettyjen pintojen syntyminen, myös kasvillisuuden avulla.

- Yleismääräys 1 i: *"Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteiden suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin"*.

à Rinteen suuntaisesti sijoitetut pysäköintialueet vähentävät maaston leikkaus- ja pengerrystarvetta ja alueen jakaminen istutuksilla osiin lieventää niiden vaikutuksia maisemaan.

Väylien vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.3. *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Maisemarakenne, maisemakuva > Väylät ja muu kunnallistekniikka.*

Väyliin kohdistuvaa ja väylien aiheuttamaa eroosiota kaavassa on torjuttu seuraavalla yleismääräyksellä:

- Yleismääräys 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."*

Alustava tieyhteysluonnos on ollut kaavaselostuksen liitteenä.

22.2.2024 järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin mm. Rintasenvaaran ranta-asemakaavaa. Neuvottelussa oli läsnä mm. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen edustaja. Neuvottelussa todettiin, että ainakin pituuskaltevuus 14 % on vielä pelastusajolle mahdollinen.

Valituksen sisältö:

"Ranta-asemakaavan mukainen rakentaminen sekä varsin laajan tieverkoston toteuttaminen Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille olisi edellä esitetyillä perusteilla vastoin alueidenkäyttölain 54 §:n 2 momentin vaatimusta vaalia luonnonympäristöä ja kieltoa hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja. Esitetty rakentaminen laki- ja ylärinnealueille ei myöskään sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentin §:n edellyttämällä tavalla. Kolin maisema on perustaltaan luonnonmaisema, joten maiseman keskeisten osien, vaarajonojen vaaliminen ja säilyttäminen, on samalla maiseman vaalimista ja säilyttämistä. Kaavaselostuksessa todetaan, että ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen, sillä se ei muuta alueen suurmaisemaa ja sen rakenteita kuten korkeusolosuhteita taikka sulkeutuneiden ja avoimien maisematilojen suhdetta suurmaisemassa. Suurmaisemaa käsittelevässä osiossa todetaan mm. ranta-asemakaavan mukaan toteutettuna kaukomaiseman ilme ei säily koskemattomana, mutta vaikutus päiväajan maisemaan on kuitenkin maltillinen. Lisäksi on todettu, että näkymäkuvien perusteella voidaan arvioida, että alueen kasvillisuuden kehittyessä kaavan mukaisesti suhteellisen pienimittakaavainen rinne- ja lakialueiden uudisrakentaminen sulautuu kohtalaisen hyvin maisemaan sekä etelästä Ukko-Kolin suunnalta katsottuna uudisrakentaminen näkyy suhteellisen vähän.

Kaavaselostuksen vaikutusarvio ei anna oikeaa kuvaa rakentamisen vaikutuksista arvokkaaseen maisemaluonteeseen. ELY-keskuksen arvion mukaan kaavan sallima uudisrakentamisen määrä Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille (7300 k-m²) ei olisi vähäistä ja sen haitalliset maisemavaikutukset tulisivat olemaan merkittävämmät kuin mitä mm. kaavaselostuksessa on arvioitu. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossa todennut, että kaavaluonnokseen tehdyn maisema-analyysin perusteella ranta-asemakaavan sallima rakentaminen on selkeästi nähtävissä kaukomaisemassa muun muassa Ukko-Kolin, Ipatin ja Mäkrän vaara-alueilta sekä Pieliseltä aina sen itärannalta saakka. Hyväksytyssä ranta-asemakaavassa ei ole otettu luonnosvaiheen yhteydessä esitettyjä maisema-analyysin tuloksia huomioon. Kaavan sisältöön luonnosvaiheen jälkeen tehdyt vähäiset muutokset eivät ole muuttaneet tilannetta, joten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentaminen tulisi edelleen näkymään kaukomaisemassa, sekä päivällä että illalla. Erityisesti rakennuksien ja kulkuväylien valaistukset tulevat näkymään ilta-aikaan pistemäisinä kohteina kaukomaisemassa. Tämä on nähtävissä myös liitteessä 7 (Näkymäkuvat) olevista iltanäkymä kuvista. Hyväksytyn ranta-asemakaavan ratkaisu sijoittaa suuri määrä rakentamista kaukomaisemassa näkyvään sijaintiin Rintasenvaaran lakialueelle ja ylärinteeseen turmelisi Kolin luonnonmaisema-alueita ja samalla heikentäisi osaltaan myös Kolin matkailullista vetovoimatekijää.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus -palautereportissa (päiväty 5.5.2025) on todettu, että VAMA-alueeseen kuuluminen ei tarkoita, etteikö VAMA-alueelle saisi rakentaa tai aluetta kehittää. Lisäksi on todettu, että vaikka matkailurakentaminen mainitaan myös maisemakuvaa kuormittavana tekijänä, on Kolin seutu tunnistettu silti merkittäväksi ja pitkäaikaiseksi matkailukohteeksi – ja matkailuperintö mainitaan myös edellä lainatussa arviointikuvauksessa. ELY-keskus on kaavaprosessin aikana lausunnoissaan johdonmukaisesti todennut, että Rintasenvaaran laelle ja ylärinteeseen rakentaminen ei toteuta alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisista. Kaava aiheuttaisi Kolin maisema-alueen pohjoisosan elinympäristöön sellaisen perustelemattoman ja merkityksellisen heikennyksen, joka olisi vältettävissä sijoittamalla matkailurakentaminen Rintasenvaaran alarinteen ja alatasanteen alueelle siten, että luonnonympäristön ja maiseman arvot tulevat huomioiduiksi. Alueen kehittäminen ja rakentamattomille alueilla rakentaminenkin on mahdollista valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueillakin, kun lähtökohdaksi otetaan se, että ratkaisulla edistetään mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Vaikka Kolin alue on suosittu ja pitkäaikainen matkailukohde ja sillä on kulttuurihistoriallisesti monitasoista matkailuperintöä, se ei tarkoita, että sillä perusteella olisi mahdollista osoittaa uutta matkailurakentamista maisemaherkille alueille. Kaavan tarkoitus, joka on Kolin alueen matkailun edistäminen ja maanomistajien maaomaisuuden hyötykäyttö, on toteutettavissa myös maisemaa ja luonnonympäristöä kunnioittavalla kaavaratkaisulla alueidenkäyttölain 54 §:n 2 ja 3 momenttien edellyttämällä tavalla.”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

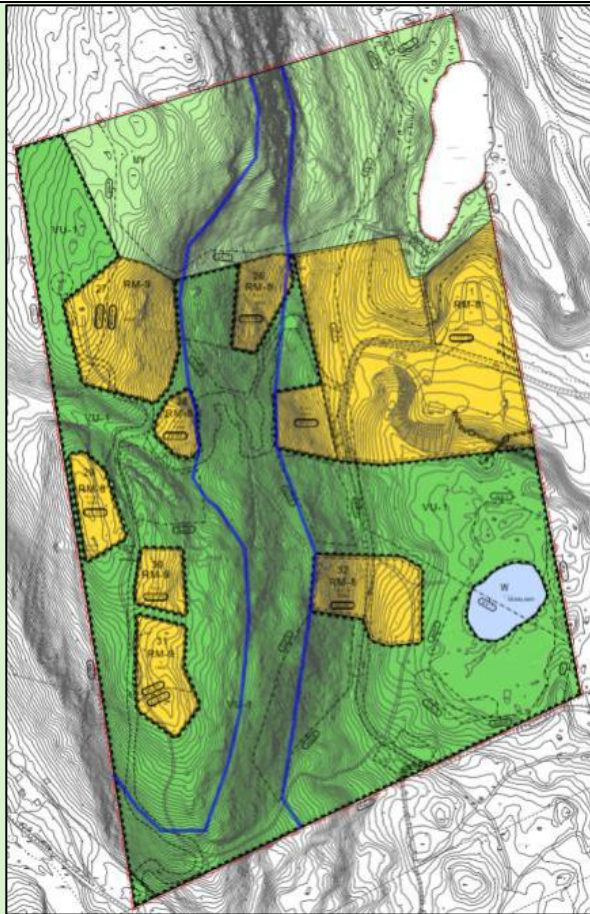
Lakialueen ja ylärinteen kortteleiden 27-31 yhteenlaskettu rakennusoikeus 7300 k-m² vastaa noin 23 % koko kaavan rakennusoikeudesta (31 900 k-m²).

Koko kaava-alueen maanpinta sijoittuu karkeasti korkeusvälille +105...+235 m mpy (merenpinnan yläpuolelle). Esim. kolmeen osaan jaettaessa alaosan muodostaa korkeusväli +105...+150 m mpy, keskiosan väli +150...+195 m mpy ja ylä- eli lakiosan väli +195...+235 m mpy; ks. seuraava kuva.

Eri vyöhykkeille sijoittuvat korttelit, niiden rakennusoikeudet ja aluetehokkuudet prosentteina (ja tehokkuuslukuna) suunnilleen ovat:

- alin korkeusvyöhyke:	korttelit 1 ja 32:	23 000 k-m ²	7,4 % (e=0,074)
- keskimäinen korkeusvyöhyke:	kortteli 26	1 200 k-m ²	0,9 % (e=0,009)
- ylin korkeusvyöhyke:	korttelit 27-31	7 300 k-m ²	3,5 % (e=0,035)

Rinteen yläosan rakentaminen on tehokkuudeltaan alle puolet rinteen alaosan tehokkuudesta. Keski- vyöhykkeelle sijoittuu vain kortteli 26, mikä onkin ymmärrettävää, koska keskiosa on jyrkintä rinnealuetta. Keski- vyöhykkeen tehokkuus jääkin alle 1 %. Ylimmän vyöhykkeen osalta aluetehokkuus on noin e=0,074 ja koko kaava-alueen tehokkuus on noin 0,05, rakennusoikeuden painottuessa kaava-alueen alavampaan itäosaan.



Asiaa on käsitelty myös ehdotusvaiheen palauteraportissa (kaavaselostuksen liite 11, s. 29).

Valituksessa mainittu kaavaluonnosvaiheen maisema-analyysi (14.3.2024) sisälsi myös luvun maisemavaiikutusten arvioinnista. Ennen ehdotusvaihetta vaikutusarviointi päätettiin poistaa maisema-analyysistä, koska se kuuluu luontevammin osaksi kaavaselostusta, ja tarkentuvana tekstinä se olisi vaatinut maisema-analyysin tarkentamista mahdollisesti uudestaan. Maisema-analyysi on luonteeltaan kuitenkin kaavan perusselvitys eikä kaava-asiakirja.

Luonnosvaiheen maisema-analyysissä oli esitetty 3D-näkymiä tarkasteltuna Ukko-Kolilta, Ipatilta ja Pielisen itärannalta Tolkintieltä (kuvat 15-17). Näiden lisäksi luonnosvaiheen kaavaselostuksessa oli esitetty näkymät Mäkrältä (kuvat 12 ja 13), Paha-Kolilta (kuvat 14 ja 15), Kolin huipun hotellilta (kuvat 18 ja 19), Pielisen itärannalta Kummelinniementieltä (kuvat 24 ja 25), sekä Akka-Kolilta (kuva 11).

Ensin mainitut maisema-analyysin kuvat 15-17 sekä selostuksen kuvat 12-25 edustivat sisällöltään ja 3D-tarkkuudeltaan epätäydellisiä ja myös harhaanjohtavia tilanteita: rinteiden metsittäminen oli esitetty hyvin vajaana, korttelialueiden sijainteja oli merkitty rakennuksiksi mielletävillä ylikorkeilla torneilla ja kuvissa näkyvät Kolin seudun metsät katselupisteen ja suunnittelualueen välissä olivat peittävyydeltään vajaita piste-pilviä, jotka korostivat rakentamisen vaikutuksia maisemassa. Lisäksi kuvassa, joka esitti Akka-Kolilta avautuvaa näkymää, ei ollut puustoa lainkaan.

Näkymäkuvia on tarkennettu kaavaehdotusvaiheeseen, jolloin ne on esitetty erillisessä liitteessä 7, sekä osa kuvista myös kaavaselostuksen maisemavaiikutusten arvioinnissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioiminen kaavoituksessa (ks. valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista v. 2017). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sovelletaan yhdessä AKL 5 §:n mukaisten alueidenkäytön suunnittelun ja tavoitteiden saavuttamiseksi, mutta ne eivät laajenna kaavojen sisältövaatimusten alaa. Alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on kysymys eri alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittamisesta ennalta, ja alueidenkäyttötavoitteilla pyritään ennen kaikkea parantamaan maankäytön suunnittelun ennakoitavuutta.

Keskeinen rooli valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisessa on maakuntakaavalla, jolla maakunnalliset alueidenkäytön ratkaisut sovitetaan yhteen paikallisten tavoitteiden kanssa. Kaupungin

käsityksen mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siivilöityvät yksityiskohtaisempaan kaavaprosessiin AKL:ssa edellytettujen kaavojen sisältövaatimusten kautta, eivät sen laajemmin.

Valituksenalainen kaava on yksityiskohtainen ranta-asemakaava, jonka osalta keskeisimmät maakunnalliset alueidenkäytön yhteensovittamistarpeet on otettu huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Myös keskeisimmät paikalliset alueidenkäytön tarpeet on yhteensovitettu maakunnallisten tarpeiden kanssa maakuntakaavaa laadittaessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on lisäksi huomioitava myös yleis- ja asemakaavaprosesseissa, mutta tavoitteiden toteutumisen edistämisen on sisällyttävä kaavojen sisältövaatimusten täyttymisedellytyksiin. Maakuntakaavan ohjausvaikutusta arvioidaan vain yleis- ja asemakaavaa laadittaessa ja sitä muutettaessa. Tämän ranta-asemakaavan osalta alueidenkäyttötavoitteita edistetään yleiskaavan ohjausvaikutuksen ja ranta-asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen kautta.

YM:n päätös 18.11.2021 (YM 2021/70) edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) eli tässä "Kolin maisemat" -alue, otetaan huomioon kaavoituksessa siten, kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava AKL 24 § 2:n perusteella. Oikeuskirjallisuudessa (Ekroos-Majamaa: Maankäyttö- ja rakennuslaki s. 119) on todettu "huomioon ottamisen" tarkoittavan useimmiten lähinnä tavoitteiden suuntaamista tai ainakin toimimista siten, että mahdollisuuksia tavoitteiden toteutumiseen ei vähennetä.

ELY-keskus toteaa valituksessaan, että valituksenalainen ranta-asemakaava ei edistä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. YM:n 18.11.2021 päätöstä koskevassa muistiossa kuitenkin todetaan, että näissä tilanteissa, joissa alueeseen kohdistuu myös muita paikallisia tavoitteita, tulee kaavoituksen edistää mahdollisimman hyvin alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sivuuttamatta kuitenkaan paikallisia tavoitteita.

Paikallisista tavoitteista ei tässä kaavapäätöksessä jää epäselvyyttä - tavoitteet on tarkkaan yksilöity ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa. Kaavan tavoitteena on, että kaava-alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja tuo uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan, yritystoiminnan kehittyminen. Tämä tukee myös Lieksan kaupungin strategian tavoitteita. Kaupungin tavoitteena kaavan osalta on ollut mahdollistaa mm. oman alueensa matkailurakentaminen.

Korkein hallinto-oikeus on todennut aiemmassa ratkaisussaan (KHO 2016:59), että asemakaavan tarkoituksella on merkitystä, kun arvioidaan valtakunnallisten suojeluarvojen merkitystä kaavan lainmukaisuuden kannalta. Ratkaisun mukaan suojeluarvojen vuoksi ei ollut tarpeen sivuuttaa kokonaan muita, kuin suojeluarvoihin liittyviä asemakaavan tavoitteita, vaan voitiin punnita suojeluarvojen merkityksen suhdetta muihin asemakaavan tavoitteisiin sekä toisaalta myös muihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Kaupungin käsityksen mukaan kyseessä on nyt tähän mainittuun Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun nähden samankaltainen suojeluarvojen ja kaavan keskeisten tavoitteiden sekä eri alueiden-käyttötavoitteiden merkitysten painotuksiin perustuva vertailutilanne. Kaupungilla on kaavoitusmonopoliin sisältyvä oikeus valita miten se painottaa kaavan tavoitteita kaavan lainmukaisuuden asettamissa rajoissa.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdassa 3.1 (Toimivat yhdyskunnat) on esitetty tavoite, että alueiden vahvuuksia ja voimavaroja hyödynnetään sekä tehokkaasti että kestävästi. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan toimivan aluerakenteen ja yhdyskunnan edellytyksenä on, että alueidenkäytössä mahdollistetaan elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Kaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita suojelutavoitteen lisäksi samanaikaisesti myös toimivien yhdyskuntien näkökulmasta. Kun otetaan huomioon edellä mainitut (osin vastakkaisiin suuntiin painottuvat) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, valituksenalaisen kaavan keskeiset tavoitteet alueen majoitus-tarjonnan monipuolistamisesta ja lisäksi Lieksan kaupungin voimassaolevan strategian keskeiset tavoitteet, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden maiseman suojelua koskevat näkökohdat huolellisesti punnittu kaavaprosessissa ja ne edistävät alueidenkäyttölain 24 § 2 momentin tarkoittamalla tavalla mahdollisimman hyvin suojelutavoitteiden toteutumista. Kun vielä huomioidaan valituksenalaisen kaava-alueen hyvin pieni prosentuaalinen osuus (0,3 %) Kolin maisema-aluetta koskevasta kokonaisuudesta ja suojelua edistävät rinnealueiden metsittämistä ja kerroslukumäärän sopeuttamista koskevat kaavamääräykset sekä oikeusvaikutteiset rakentamistapaohjeet koskien mm. rakennusten sijoittumista, materiaaleja, muotoja ja värejä, on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suojelutavoitteet huomioitu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan ylärinteen ja lakialueen rakentamisen määrää ei voida pitää alueen pinta-alaan nähden liian suurena. Lisäksi rinteeseen sopeuttava kerroslukumäärämerkintä 2/3rII sekä rakentamisen muu tarkka ohjaus edesauttavat rakentamisen sopeutumista maastoon ja maisemaan. Siltä osin, kun valituksessa todetaan ranta-asetuskaavarakentamisen heikentävän Kolin matkailullista vetovoimattajaa, on kaavan vaikutus kaupungin käsityksen mukaan juuri päinvastainen ja näin ollen Lieksan kaupungin strategian ja tavoitteiden mukainen.

Valituksen sisältö:

” Johtopäätös

Ranta-asetuskaavaa varten laaditut ja julkaistut selvitykset tuovat esille vaaran laelle ja ylärinteeseen sijoitettavien korttelialueiden moninaisen ongelmallisuuden. Selvitykset eivät poista ranta-asetuskaavaan sisältyvää olennaista ristiriitaa rakentamisen ja valtakunnallisesti merkittäviksi arvioitujen maiseman arvojen välillä. Ranta-asetuskaavan mukainen rakentaminen Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille olisi maisemallisesta näkökulmasta maisemavaurio eli sen voidaan katsoa aiheuttavan alueelle pysyvän ja huomattavan muutoksen lähi- ja kaukomaisemaan. Ranta-asetuskaavan mukainen rakentaminen ei edistä maisemaarvojen säilymistä.

Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on ennen kaikkea maisemanähtävyys. Kolin vaarat ja niiltä aukeava Pielisen vesimaisema on yksi Suomen tunnetuimmista luonnonnähtävyyksistä, joihin oleellisesti liittyy jylhien kaukomaisemien ja monipuolisten lähimaisemien kokeminen. Rintasenvaara on Kolin vaarajakson pohjoisin vaara, joka fyysisesti vaarajakson osana ja näkymässä selvästi erottuvana kuuluu vaarajaksomaisemaan. Rintasenvaaran maisema-arvon ajantasaisuudesta kertoo se, että se on lisätty osaksi Kolin maisema-alueen viimeisimmän päivitysinventoinnin yhteydessä.

Ranta-asetuskaava ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla, koska siinä esitetään sijoitettavaksi merkittävää rakentamista valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella erityisen herkkään ja kauas näkyvään sijaintiin Rintasenvaaran lakialueella ja ylärinteessä (kaavan korttelialueet nro 27–31). Ranta-asetuskaava ei myöskään täytä alueidenkäyttölain 54 §:n ja 73 §:n mukaisia asetuskäytön ja ranta-asetuskaavan sisältövaatimuksia edellä mainittujen seikkojen johdosta.

Lieksan kaupunginvaltuuston päätös 26.5.2025 § 46 on edellä esitetyn perusteiden kumottava lainvastaisena niiltä osin kuin se koskee kaava-alueen korttelialueita nro 27–31.”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Näitä asioita on käsitelty jo aiemmin. Ks. myös kohta 6. Yhteenveto.

5.3 Valittaja:

Valituksen sisältö:

”Päätös on lainvastainen ainakin Kolin maiseman ja pohjaveden suojelun suhteen. Kolin Maisema on kyettävä suojelemaan ja Rintasenvaaran huipulle rakentamiselle tulee määrätä toimenpidekielto tai pysyvä rakennuskielto rakentamiselle joka voi heikentää maisemaa. Kaava-alueelle tulee saada toimenpidekielto kalliion rikkomisen suhteen kunnes tarvittavat selvitykset on tehty ja voidaan päätellä kyetäänkö korkeimman haavoittuvuusluokan pohjavesialue suojaamaan ja jos ei niin kalliion rikkomisen kiellon tulee olla pysyvä. Tällöin vaaran ennallistaminen luonnontilaan tulee kysymykseen oikeuden päätöksellä.

”Perustelut:

Pohjavesialue:

Kolin Rintasen vaaralla on Valuma-alue eli virtausyhteys Kolin asukkaiden ja kunnan/kaupungin pohjaveden (kohta 6 kaavaselostusehdotus s.16 ja 19 ilmeisesti sinistä katkoviivaa.) josta myös hotelleihin vesi tulee ja monille kesäasukkaille ja turisteille. Ainoa pohjavesialue, eli suojeluluokka luokka 1, josta otetaan juomavesi. Kaavassa ei ole huomioitu riittävällä tavalla pohjaveden turvaamista näin mittavassa, 32000 neliön, rakennushankkeessa eikä ole huomioitu joko riittävällä tavalla tai ollenkaan kallion uraanipitoisuutta muita kallioperästä liukenevia pohjaveden laatuun vaikuttavia aineksia ja niiden mahdollisia vaikutuksia Kolin alueen ainoaan pohjavedeen ja pohjavesialueisiin jotka sijaitsevat rakentamisen kaava-alueella tai virtausyhteydellisellä valuma-alueella pohjavedeen. Mielestäni koska pohjavesien suojelu on ehdoton kaava tulisi hylätä ja rakentaminen suunnata kokonaan Rintasenvaaran ja sen uraanipitoisten kallioiden ulkopuolelle pois pohjaveden valuma-alueelta. Ainakin alue tulisi laittaa toimenpidekieltoon, kaikki kallion louhiminen ja kalliopinnan rikkominen kieltää siksi aikaa kun kallioperän materiaalien vaikutukset pohjavedeen on tieteellisesti ja riippumattomien asiantuntijoiden toimesta varmistettuja suunnitelmilla varmistettu rakennushankkeiden vaikutuksien torjuminen pohjaveden laatuun. Mikäli pohjavettä ei voi suojata riittävästi alueelle tulee määrätä pysyvä kiello kalliion rikkomiseen. Kyseinen pohjavesi alue on luokiteltu korkeimpaan haavoittuvuusluokkaan. https://hakku.gtk.fi/fi/locations/search?location_id=24
Hakusana pohjaveden haavoittuvuus.

Tilanne on mielestäni niin haastava että tässä olisi tullut konsultoida GTK:n, Stukin, pohjavesiasiantuntijoiden ja suojaamiseen erikoistuneita tahoja. Mieluiten Rintasenvaara tulisi ennallistaa luonnolliseen tilaansa mikä lisäksi luonto, virkistytymis ja kulttuuri matkailunvetovoimaa. Hieman aiemmin vaaralle olikin suunnitella Arboretum, puulajipuisto, mutta tämä uusi hanke lienee PKO:n ja Lieksan kaupungin uusin ajatus. Myös pohjavesialueen raja kulkee kaava-alueella vaaran juurella ja osin suunnitellulla rakennus alueella mutta sitä pitää osata kysyä sitä erikseen että sen sijainti kirkastuu katsojalle.

Antti Kallion mukaan mahdolliset haittavaikutukset liittyvät sen myrkyllisyyteen raskasmetallina. Luonnon radioaktiivisista aineista uraani on se, joka helpoimmin liukenee veteen. Kaikki uraanipitoista kalliopintaa rikkovat toimenpiteet paljastavat tuoretta leikkauspintaa josta sadeveden mukaan pääsee liukenemaan uraania joka veden mukana lopulta kulkeutuu viereiselle pohjavesialueelle ja pohjavedeen näkemykseni mukaan. Jollain aikavälillä tämä lisää todennäköisyyttä että pohjaveden uraanipitoisuus alkaa nousta. Tätä liukenemista tapahtuu kaikilta uraanipitoisilta kalliopinnoilta joita joudutaan rakennustöiden seuraamuksena rikkomaan, epämääräisen pitkän ajan. Tässä kaavassa olisi pitänyt ottaa tämä tilanne huomioon ja ainoa mitä kaavassa oli mielestäni kirjattu (kohta 6 kaavaselostusehdotus s.48)että pyritään hidastamaan hulevesien virtausta. Tämä ei ole riittävä toimi jolla pohjavesi suojataan näin mittavassa rakennushanke kaavassa jossa jopa louhitaan kalliota. Vaaran kylki on suuri ja koko itä rinteeseen voi tulla lukuisia paikkoja jossa kalliota rikotaan rakennusten pohjatöiden ja teiden ja muun infrastruktuurin takia. Uraanipitoisuudet kalliossa voivat vaihdella eikä veden kulkeutumisen reittejä ole selvitetty kaavassa. Maalaisjärjellä voi päätellä että suurin osa sadevedestä valuu vaaran itäkyljeltä kohti pohjavesialuetta ja lopulta päätyy sinne.

Pohjaveden suoja on ehdoton. (Pohjaveden pilaamiskiellon mukaan pohjavettä ei saa pilata eikä sen laatua vaarantaa. Pilaamiskielto on ehdoton.) <https://ym.fi/pohjavedet> "ympäristönsuojelulain (YSL, 527/2014) 17 §:n pohjaveden pilaamiskieltoon ja maaperän pilaamiskieltoon (YSL 16 §), joka turvaa pohjaveden laatua maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta." Fortumilla työskentelevän serkkuni, Ympäristötieteen maisteri?, mukaan jos pohjaveden pilaa sitä ei saa korjattua."

...

"Kaava-alueella eli Rintasen vaarassa on uraania vähemmän kuin Kolin vaarassa mutta enemmän kuin. Suomen kallioperässä keskimäärin (2 ppm) eli 2g/tonni. Valitettavasti kaikki GTK ja stukm sekä elyn vesi asiantuntijat joita tavoittelin olivat lomalla joten jouduin itse etsimään aineistoa joten pyrin vain näyttämään toteen että Kolin alueella mukaan lukien Rintasenvaara uraanipitoisuudet ovat koholla normaaliin kalloperään verrattuna ja siten vaativat tarkempaa tutkimista ja varovaisuutta.

GTK:n tutkimustietoa linkkinä:

https://tupa.gtk.fi/raportti/arkisto/m60_2006_3.pdf

Sivunumero 2 kuva jossa keltaisella värillä koko alue jossa on vulkaanista kiveä... Pitää sisällään Rintasevaaran ja on yhtenäistä kalliomateriaalia muun uraanipitoisen kallion kanssa. Sivu 3 kuva Kolin alueella uraanipitoinen aines oli liittynyt mangnetiitin kanssa ja aeromagneettisissa kuvissa punaista esiintyy selvästi myös Rintasenvaaran alueella. Myös sivulla 8 vasemmassa kuvassa mikä kuvaa uraanimatkaa punaisella, voidaan havaita että Rintasenvaarassakin on havaittavissa punaisia kohtia.

<http://gtkdata.gtk.fi/MDaE/index.html>

n 2km säteellä n länteen on 3 uraani tietoa ja etelään Ipatissa esiintymä joka tulee maan pintaan asti. Kolin vaaraketju on myös aluetta jossa ainetta esiintyy ja enemmän etelään sijaitsee Paukkajan uraanikaivos. Layers ja muista kohdista pitää ruksittaa radiometric surveys magnetic anomalies ja kenties muitakin kohteita U on uraani, potassium thorium yms.

https://tupa.gtk.fi/julkaisu/specialpaper/sp_053_pages_254_255.pdf

sinisellä väritetty alue on yhtenäistä kvartsiitti... aluetta tunnettujen, violetti piste, uraani esiintymien kanssa joissa pitoisuudet ovat korkeita. Rintasenvaara kuuluu tähän alueeseen.

"Uraani liukenee Melko hyvin" asiantuntija ja Stuk, säteilyturvakeskus, viranomaisen Antti Kallion mukaan.

Nytkin maisemaa tulee ihailemaan n 200 000 ihmistä vuosittain ei sitä tule heikentää vaan mieluummin parantaa.

Lieksan kaupungista on kuulunut arvioita joiden mukaan rakentaminen voisi alkaa jo 2026 Pohjois-Karjalan elykeskuksen kieltävistä päätöksistä huolimatta ja ilmeisesti Lieksa ei ole aina ennenkään välittänyt itselleen epämieluisista valtion virkavastuulla tehdyistä virkamiespäätöksistä. Tällaisen toiminta vaikuttaa mielestäni laista piittaamattomalta tai ainakin tukee sellaista mielikuvaa kaupungista.

Muuta asiaan liittyvää:

Ympäristönsuojelulaki

Pohjaveden suojeleminen perustuu Suomessa keskeisesti ympäristönsuojelulain (YSL, 527/2014) 17 §:n pohjaveden pilaamiskieltoon ja maaperän pilaamiskieltoon (YSL 16 §), joka turvaa pohjaveden laatua maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta.

Pohjaveden pilaamiskiellon mukaan pohjavettä ei saa pilata eikä sen laatua vaarantaa. Pilaamiskielto on ehdoton. Pohjaveden pilaamiskieltoa on tarkennettu vesiympäristölle haitallisista ja vaarallisista aineista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1022/2006), jonka 4a §:ssä säädetään päästökiellosta pohjaveteen."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Suunnittelualueen itäosa kuuluu pohjavesialueeseen. Yleisesti ottaen rakentaminen pohjavesialueelle ei ole automaattisesti kielletty, mutta pohjavesialueita koskee mm. ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Valituksen alaisessa ranta-asemakaavassa pohjavesialue on huomioitu kaavakartalla osa-aluevarauksella pv-1, jonka määräyksessä on viitattu em. ympäristönsuojelulain lisäksi vesilain säännöksiin, huomioitu pohjaveden laatu ja määrä, ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen liikenneväylien, pysäköintialueiden ja lumensäilytysalueiden tms. päällystämisen sekä sade- ja sulamisvesien poisjohtaminen. Lisäksi energia-kaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä maanalaiset öljysäiliöt on määräyksen mukaan kielletty. Pohjavesialue on huomioitu erikseen vielä yleismääräys 14:ssä, jonka mukaan pohjavesialue on huomioitava myös hulevesien hallinnassa (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden ohella). Lisäksi yleismääräyksessä 16 on edellytetty, että hulevesiin liittyvät määräykset koskevat soveltuvien osin myös rakentamisen aikaista toimintaa.

- pv-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 tarkoitettujen liikenneväylien, pysäköintialueiden ja lumensäilytysalueiden 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."
- Yleismääräys 14: "Hulevedet eivät saa heikentää alapuolisten lampien vedenlaatua. **Hulevesien hallinnassa tulee huomioida luonnon alueet ja niiden vesiolosuhteet, sekä pohjavesialue.**"

Uraania esiintyy luontaisesti Suomen kallioperässä. Tyypillisesti sitä ei ole tarvinnut huomioida kaavoituksessa, eikä sitä tässäkään kaavassa ole viranomaisten taholta edellytetty. Säteilyturvakeskus STUK:lla ei myöskään ole tähän liittyvää ohjeistusta.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan valituksen alainen ranta-asemakaava huomioi pohjavedensuojelun riittävästi. Kallioperän uraaniin ei kaupungin käsityksen mukaan ole ranta-asemakaavassa tarpeen ottaa kantaa.

Valituksen sisältö:

"Maisema:

Alue kuuluu valtakunnallisesti tärkeisiin maisema-alueisiin ja on tietääkseni kokonaan Suomen valtioneuvoston päätöksellä suojellulla maisema-alueella. Pohjois-Karjalan Elykeskus on ainakin kahdesti antanut kielteisen päätöksen Rintasen vaaran laelle rakentamisesta ja heillä lienee oma valitus asiasta.

Useampi taho ja järjestö on myös ymmärtääkseni antaneet kielteiset mielipiteet laelle rakentamisesta.

Kolin kansallispuistoa perustettaessa tietämykseni mukaan, edesmenyt Ilmari Martikainen, syntyi yli 500 000:n ihmisen kansanliike perustamisen puolesta.

Kolin maisema kuuluu merkittävänä osana Suomalaisten kansallisidentiteettiin ja koko Suomen itsenäisen valtion perustamisen rakentamispakkoihin ja Kansallisesti tärkeän Suomalaisuuden alkuhistoriaan. Sibelius, Albert Edelfelt, Eero Järnefelt ja lukemattomat muut Suomen taiteilijat ovat luoneet Suomalaisuuden perusteita maisemasta ja ammentaneet inspiraatiota ennen, nyt ja tulevaisuudessa.

Omasta mielestäni maisemassa arvokkainta on ollut se kun ensimmäinen ihminen jääkauden jälkeen kiipesi Kolin laelle ja mitä hän koki. Mitä lähemmäs tuota maisemaa ja kokemusta päästään sen suurempi kokemuksen arvo on. Autenttisuus on arvossaan nykyaikana.

Kaavan kuulemistilaisuuksissa 10.04.24 ja kevättalvella 2025 epäselvät kuvat ja harhaanjohtavat/puutteelliset havainnekuvat. Kaavatilaisuuksissa oli selvästi havaittavissa että hankkeen kannalta hankalia kohtia jätettiin pienemmälle huomiolle ja kuulijan piti osata kysyä tarkennuksia erikseen. Lakialueella lähinnä pyöreä ravintola ja muutama kymmentä asumusta ja liiketoimintaa sen läheisyydessä ja rinteeseen ja alas jotain muuta oli syntynyt mielikuva. Lisäksi hyviä puoli tuotiin merkittävästi esille joten tilaisuus muistutti propagandatilaisuutta. Lisäksi väitettiin että kyseinen paikka on ainoa mahdollinen Kolin alueella vaikka Koli Cultura Kolin Juurella on ollut toinen hanke ja myös Kolin länsi rinteessä on autopaikaksi merkitty alue johon voi rakentaa Koli kylää suuremman Hotellin. Lisäksi Kolin huipulta lounaaseen 5km linnuntietä Sijaitsee Napakallio johon on kaavailtu kymmenien vuosien aikana erilaisia asioita viimeisimpänä ideoitu Linnan rakentamista. Lisäksi 40 km koiliseen sijaitsee Jurttivaara Johon Rintasen vaaran hanke sopisi paljon paremmin. Siellä kun on vesi, junayhteys ja lentokenttäkin eikä vaaranna kansallisesti tärkeää maisemaa tai Kolin pohjavettä, ei tiettävästi uraania ja 10m korkeampi vaara. Todellinen High-end hideout.

Päässä laskien 32 000 rakennusneliötä vastaa n 320:ntä n100 neliön mökkiä koko alueelle.

Linkistä kaikki Lieksan kaupunginvirallinen tieto:

<http://dynastyjulkaisu.pohjoiskarjala.net/lieksa/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2025 722-7>

Tätä ei olisi voinut löytää ilman kaupungintyöntekijän apua omin neuvoin, mielestäni tämä olisi tullut olla helpompi, kenen vain Lieksa.fi sivustolle etsimään tulevalle, löytää."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Ranta-asemakaavassa on ohjattu rakentamisen sovittamista valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) useiden kaavamääräysten avulla. Lisäksi liitteenä olevat rakentamistapaohjeet on määrätty oikeusvaikutteisiksi. Näitä on käsitelty kohdassa 4.8.2.

Todettakoon, että ELY-keskus ei ole antanut *päätöstä* vaaran laelle rakentamisesta, vaan se on lausunut mielipiteensä kaavan eri vaiheissa. Kaavan edistäminen kaupungin ja maanomistajan tavoitteiden pohjalta ei siis riko mitään aiempaa päätöstä.

Kuulemistilaisuus 10.4.2024 oli kaavaluonnosvaiheen tilaisuus. Yleisesti ottaen kaavaluonnosvaiheessa kaavasunnitelma on useinkin puutteellinen ja jopa keskeneräiseksi mielletävä. Tuon vaiheen jälkeen on

laadittu kaavaehdotus, joka on ollut nähtävillä ja joka on päätynyt pienin tarkistuksin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Sen vuoksi kyseinen kuulemistilaisuus ei ole oleellinen kaavan sisältöä ja vaikutuksia arvioitaessa.

Kaavan sallimaa rakennusoikeutta (tarkasti 31 900 k-m²) ei ole merkityksellistä jakaa 100 k-m²:n yksiköihin. Kortteli 1 alueen itäosassa, rinteiden juurella, sallii myös suurempaa hotellirakentamista, ja myös ylärinteen ja lakialueen kortteleihin on mahdollista toteuttaa 100 k-m² suurempia rakennuksia esim. ravintola-, vastaanotto-, matkailupalvelurakennuksiksi. Nämä suuremmat rakennukset tarkoittavat, että pienempiä rakennuksia (mökkejä) olisi selvästi vähemmän kuin mainittu 320 kpl.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan valituksen alainen ranta-asemakaava huomioi VAMA-alueen arvot riittävästi.

5.4 Valittaja: [REDACTED]

Valituksen sisältö:

"Kunnioittavasti esitän vaatimuksena Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, että hallinto-oikeus ratkaistavana olevassa asiassa

1) myöntää minulle alueidenkäyttölain (976/2017) ja kuntalain (410/2015) mukaisen asianosaisen aseman (asianosainen) tekijänoikeussuojaa koskevan kysymyksen nojalla, ja siten myöntää minulle valitusoikeuden käsiteltävä olevassa asiassa.

Vetoan asiassa kaavoituksen vaikuttavuuden ja asemakaavan sisältövaatimuksen kannalta olennaista ranta-asemakaava-aineistoa koskevaan tekijänoikeussuojaa koskevaan Lieksan kaupungille 26.5.2025 esittämäni kysymykseen; Kolin Rintasenvaaran päärakennuksen havainnekuva osana Lieksan kaupungin Rintasenvaaran asemakaavan kaavoitustyön asiakirjoja ja päärakennuksen havainnekuva mahdollisena tekijänoikeussuojaa koskevana kysymyksenä, Pohjois-Karjalan ELY:n lausunto k ä y t ä n t ö kuntien kaavoitusprosesseissa n o j a a vahvasti siihen, että kaavoitustyössä havainnekuvat o v a t olennainen osa kaavan merkittävyyden arviointia.

2) kumoo Lieksan kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksen 26.05.2025 § 46 lain vastaisena, päätös on hallintolain ja alueidenkäyttölain vastainen siltä osin, kuin Lieksan kaupunki kaavoituksesta vastaavana kuntana on hyväksynyt Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan lopullisiin kaava-asiakirjoihin tekijänoikeussuojaa koskevaan perusteltuun kysymykseeni liittyvän olennaisen kaava-aineiston (päärakennuksen havainnekuvat) avoimena oikeuskysymyksenä ilman asiassa edellytettyä selvitystä, ja on huomioitava että havainnekuvien esittämä päärakennus sijoittuu lain nojalla perustetun Kolin kansallismaiseman rajauksen sisälle, päätös on lain vastainen myös siltä osin, kuin Lieksan kaupunki kaavoituksesta vastaavana kuntana on hyväksynyt Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan lopullisiin kaava-asiakirjoihin Rintasenvaaran vaaranlaelle sijoittuvaa päärakennusta esittävät havainnekuvat vastoin kaavoitustyön kaikkiin eri vaiheisiin (ja joista viimeisimpänä kaavaehdotusluonnos 6.3.2025) kirjattua vaatimusta ei-heijastavista materiaaleista ja pinnoista ml. PÄÄRAKENNUKSEN VESIKATE, suunnittelumääräys kulkee mukana kaavoitusasiakirjoissa koko kaavoitustyön ajan vuodesta 2024 alkaen luonnosvaiheesta ja aina tämän vuoden 2025 kaavaehdotusvaiheeseen; ei-heijastavat pintamateriaalit ml. heijastamattomat katto- ja ikkunapinnat ja lainaan tähän "Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ympäristöön". Lisäksi lausun, että Kolin Rintasenvaaran kaavoituksen lähtökohdaksi kirjattu vaatimus ESTEETTÖMYYDEN huomioimiseksi kaavatyössä ei ole toteutunut, esteettömyyden huomioiminen kaavoitustyön eri vaiheissa TULISI OLLA AVOIMESTI NÄKYVÄNÄ ESTEETTÖMYYTTÄ KOSKEVANA ARVIOINTINA JA ASIAINTUNTIJALAUSUNTONA viimeistään Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan ehdotusvaiheessa kevä-talvessa 2025.

3) Kunnioittavasti lausun hallinto-oikeudelle oikeudenkäyntikuluja koskevan asian osalta seuraavaa, asiassa esittämäni perusteet osoittavat tämän valitusasiakirjan olevan perusteltu muutoksenhaku esiin tuomieni oikeuskysymysten osalta tässä Lieksa kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muuttamista ja osittaista laajentamista koskevassa muutoksenhakuprosessissa, ja siten kaikki toisen osapuolen esittämät mahdolliset oikeudenkäyntikuluja koskevat vaatimukset tulee hylätä perusteettomina ja kohtuuttomina myös siinä tapauksessa, että valitukseni ei menestyisi hallinto-oikeudessa, asianosaisuuden ja valitusoikeuden perusteena tulee arvioitavaksi tekijänoikeussuojaa koskeva kysymys kunnan kaavoituksen kaavatyön kaava-asiakirjoihin liittyen.

PERUSTELUT ESITETYILLE VAATIMUKSILLE

Edellä yllä lausumanani lisäten seuraavaa.

Esteettömyys:

Maankäytön ja rakentamisen kannalta Kolin Rintasenvaaran ylärinteen erittäin ongelmallinen ja erittäin haastava maaperä kallioisuus ja rinneprofiili (rakentaminen ml. katu- ja talotekniikka infra tiestö) ja mikä on toistuvasti tuotu esille Lieksan kaupungin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan kaavoitustyön edetessä ei yhdessä MAISEMAN SUOJELUA ja LUONNONSUOJELUA koskevan velvoitteen kanssa mahdollista esteettömyyden edellyttämää avaraa, valoisaa, väljää ja siten esteetöntä rakentamista koskevia ratkaisuja Rintasenvaaran ylärinteen alueella. Minulla on lähes seitsemän vuoden työkokemus vammaispalvelulain mukaisen henkilökohtaisen avun työstä ja olen työhöni liittyen joutunut arvioimaan työssäni esteettömyyden toteutumista eri toimintaympäristöissä ja arvioimaan turvallisen omatoimisen tai avustetun liikkumisen mahdollistumista esteettömyyden näkökulmasta. Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaava on mm. eriarvoisuutta lisäävä kaavatyo.

Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osoittama maankäyttö ja rakentaminen ei edusta kohteelle luontevaa rakentamistapaa vaan sen sijaan kaava edustaa kohteessaan Kolin kansallismaisemaan osoitettua ikäänkuin pakotettua alueidenkäytön suunnittelua ja rakentamista.

!! Kolin kansallispuistosta annettua vuoden 1991 asetusta (674/1991) ei ole mahdollista Pohjois-Karjalassa määräävässä asemassa olevien eri toimijoiden pyrkiä tulkitsemaan tässä ajassamme Kolin kansallispuiston perustamissäädösten ohi siten, että tämä Kolin kansallispuiston ja Kolin kansallismaiseman perustamista koskevaa lakia ALEMMANASTEINEN säädös asetus (674/1991) muodostuu uhaksi Kolin kansallispuistolle ja Kolin kansallismaisemalle."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että [REDACTED] on muutoksenhakuoikeus asiassa, kaupunki toteaa, että tekijänoikeuksia koskevaa kysymystä ei voida käsitellä kaava-asian yhteydessä.

Asema- tai ranta-asemakaavoituksessa ei sovelleta esteettömyyden vaatimuksia, eikä esim. AKL tai MRA aseta sen osalta vaatimuksia. Se on toki hyvää suunnittelua siinä mielessä, että maankäytön suunnittelussa pidetään mielessä, että alue on aikanaan toteutettavissa esteettömästi. Esteettömyys korostuisi esim. suunniteltaessa julkisia palveluita sisältäviä alueita. Rintasenvaaran ranta-asemakaava ei sellaisia sisällä, eikä täyttää esteettömyyttä voida vaatia ajoväyliltä eikä rinnealueiden virkistyspalveluilta, tai muutenkaan matkailupalveluihin ja loma-asumiseen tarkoitettujen alueiden osalta siinä tarkkuudessa, kuin kaavassa maankäyttöä tai rakentamista ohjataan.

Yleisesti ottaen esteettömyyden huomioiminen tulee käsiteltäväksi yksityiskohtaisemmin rakentamislupien yhteydessä. Rakentamislupavaiheessa voidaan asettaa esim. sellaisia vaatimuksia, että tontin rajalta on päästävä esteettömästi pääovelle. Vaatimukset voivat olla kuntakohtaisia. Esteettömyys on ratkaistavissa kortteli- ja muiden alueiden rakentamis-, mutta erityisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualue ei kuulu Kolin kansallispuiston alueeseen.

Lieksan kaupungin käsityksen mukaan valituksen alainen ranta-asemakaava on hyväksyttävä esteettömän ympäristön näkökulmasta.

Valituksen sisältö:

"Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan kaava-asiakirjoihin vasta nyt keväällä 2025 liitetyissä päärakennuksen havainnekuissa näkyy vesikattoratkaisu joka on poikkeaa kaavatyön periaateohjauksesta, muodoltaan ovaalina ympyränä katsojalle näyttäytyvä päärakennus on kuvattu havainnekuvaa päivänvaloa heijastavalla kattopinnalla (Liite 7 Kuva 10.), näin ollen Rintasenvaaran päärakennus EI TOTEUTA vesikattorakenteenosalta kaavaehdotusvaiheen kaava-asiakirjoihin (ml. liitteet) sisältyvien Rakentamistapaohjeiden (6.3.2025) mukaista ja Kaavaehdotusluonnoksen (6.3.2025) mukaista suunnittelu-määräystä heijastamattomasta kattopinnasta lainaan tässäkin "Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ympäristöön", vertaa LIITE 7 Rintasenvaaran Näkymäkuvat Kuva 10. ja Kuva 11 Kortteli 27.(6.3.2025/19.5.2025

Kaavaehdotus -vaihe): Rintasenvaaran erilliset majoitusrakennukset on havainnekuviissa tyylitelty jopa viherkatteisina vesikaton osalta suunnittelumääräyksen teemassa heijastamaton ja lainaan tässä "Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ympäristöön", maisemaan ja ympäristöön sopeuttamista edellyttävästä teemasta poiketen päärakennus on tuotu päivänvaloa heijastavana kattopintana edelleen siellä 19.5.2025 julkaistuihin havainnekuviin #thefinal.

Uudelleen, Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran kaavaehdotus -vaiheessa esitetyt ja julkaistut Rintasenvaaran vaaranlaen päärakennusta kuvaavat 3D -havainnekuvat ovat vesikatteen osalta Lieksan kaupungin kaavoitustyöhön kirjattuja rakentamista kansallismaisemaan sopeuttavien tavoitteiden ja suunnittelumääräysten vastaisia, ja tämä tapahtuu lailla perustetun Kolin kansallismaisemaa koskevan maisemajauksen sisällä.

Lieksan kaupunki kaavoituksesta vastaavana julkisoikeudellisena kuntatoimijana on saanut (Lieksan kaupunki kirjaamo; Lieksan kaupunginjohtaja; maankäytön suunnittelija Lieksan kaupunki) tiedokseen ma 26.5 esittämäni perustellun kysymykseni siitä, missä vaiheessa Kolin Rintasenvaaran hotellin havainnekuva on ensimmäisen kerran esitelty Lieksan kaupungille siellä Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan kaavatyön vaiheiden yhteydessä (kaava-asiakirjat), julkisuuslain mukainen tietopyyntönä kysymyksenä Lieksan kaupungille on siten ma 26.5.2025 esitetty asiassani, ja joka on mahdollisesti tekijänoikeussuojaa koskeva kysymys, Lieksan kaupungin maankäytön suunnittelijan pintapuolista nopeaa ja osin virheellistä sähköpostiviestin sisältöä lukuun ottamatta Lieksan kaupunki ei ole tämän lähes kuukauden aikana ilmoittanut selvityksen käynnistämisestä asiassani, Lieksan kaupungin kunnalliseen päätöksentekoon liittyvä itseoikaisua koskeva menettelyä edellyttäisi asian selvittämistä, sillä Lieksan kaupunki vastaa kaavoitustyöstä ja kaavoitukseen liittyvien kaava-asiakirjojen hyväksymisestä osaksi asiakirja-aineistoa.

Rintasenvaaran vaaranlaen päärakennuksen rakentamisesta ympyrän muotoisena (hotelli- ja huoltorakennus) on kirjaus alustavassa aluesuunnitelmassa OAS 8.6.2023 (Arco) siellä punainen ympyrä alustavan aluesuunnitelman kaavakartassa, sekä sama punainen ympyrä on 14.3.2024 päivätysässä Rintasenvaaran kaavaluonnosselostuksessa lainaus tässä; "iso kahvila- tai ravintolarakennus, päivitetään".

PUNAINEN YMPYRÄ (rengas) löytyy seuraavasti,

- 8.6.2023 päivätty Rintasenvaara RAK OAS Rintasenvaaran alustava aluesuunnitelma 5.6.2023.
- 14.3.2024 päivätty Rintasenvaaran r-ak luonnosvaihe Kaavaselostus. Sivut 17-18/40: "Yhdelle Rintasenvaaran huipuista on osoitettu isompi kahvila- tai ravintolarakennus. Viitesuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana".
- 6.3.2025 päivätty kaavaehdotusvaiheen Rintasenvaaran r-ak Kaavaselostus sivut 24-25/56.

Muistio viranomaistapaamisesta 27.1.2025; siinä on kirjattuna Pohjois-Karjalan liiton (JN) näkemys lainaus tässä; "Haasteena ... ja pyöreä rakennus, jotka eivät ehkä sovellu maisemaan."! Maisema-analyysiin päivätty 18.2.2025 ei sisälly Rintasenvaaran ylärinteen päärakennusta ja majoitusrakennuksia havainnoivaa alustavaa maankäyttösuunnitelmaa.

Rakentamistapaohjeet päivätty 6.3.2025 sisältää päärakennuksen vesikattomateriaalin osalta rakentamishyönteiden siten, että lainaan "heijastamaton... tai heijastamattomaksi tummuva", näin ollen Rintasenvaaran päärakennuksen nyt keväessä 2025 ja viimeisinpäinä 19.5.2025 päivitetty 3D havainnekuvat on toteutettu päärakennuksen vesikaton osalta OIKEUDELLISESTI SITOVAKSI laaditun Rakentamistapaohjeiden (6.3.2025) vastaisesti, lainaan vielä Lieksan kaupungin kaavoituksen lähettämää sähköpostiviestiä "Hyväksymismenettelyyn liitteen 7 (Näkymäkuvat) kuvia on lisätty ja niiden resoluutiota parannettu (19.5.2025)." Siispä #thefinal versio.

Pohjois-Karjalan ELY :lle Rintasenvaaran asemakaavassa päärakennuksen 3D havainnekuvat on toimitettu 13.3.2025, LIITE 7 Rintasenvaara Näkymäkuvat "Kuvapiste 1 Lintuperspektiivi kaakosta" sekä "Kuva 10. Huipun kortteli 27. Päärakennus ja majoitusrakennukset" ja joissa yhteneväisyys tammikuun 6. päivän valokuvaani on hämmäntävää ja toki myös kiintoisa, liitteessä "LIITE 7 Rintasenvaara Näkymäkuvat Kuva.10 Huipun kortteli 27. Päärakennus ja majoitustakennukset" esitetty päärakennuksen ovaalinpyöreä muoto yhdessä luonnollista päivänvaloa peilaavan pulpettikaton kattopinnan kanssa edustaa itsessään poikkeuksellista rakentamista, taustanaan Lake Pielinen.

Olen 6.1.2025 klo 14:56 mobiiliini tallentuneena ottanut valokuvan omistamastani Auran Kultasepät (Turku) kultaisesta riipuksestani ja joka yhdellä kirkkaalla isolla korukivellä, ja olen vienyt tämän valokuvan koruani koskevan myynti-ilmoituksen yhteydessä tammikuun 2025 alussa toripistefi alustalle, ja tämän 60-lukulaisen

riipuksen huikea säännöllinen ovaali muoto tulee tuossa valokuvassani (6.1.2025.kuvaliite) esille upealla tavalla, sillä korun pohjapuoli on asetettuna ylöspäin luonnollisen päivänvalon samalla osuessa siihen ja tämä dramaattisella mustalla alustalla yhdessä "Lake" (Never Too Lake teksti) englanninkielisen JÄRVI sanan kanssa, ja mikä täältä itseltäni Nurmeksesta Vanhan Kauppalan käyttäjäprofiilista käsin ja myös ko. ilmoitukseni asiayhteydessä tarkoittaa Lake PIELINEN,

YLE on 30.4.2025 klo 14:58 uutisoinut Rintasenvaaran päärakennuksen havainnekuva käyttämällä seuraavasti: "Ely jätti jo toisen hylkäävän lausunnon Kolin Rintasenvaaran kaavasuunnitelmasta Lieksan kaupunginvaltuustolle." <https://yle.fi/a/74-20158078>

Asiaa lähes kuukauden pohdittuani olen viimein ma 26.5.2025 iltapäivässä esittänyt asiani kirjallisesti Lieksan kaupungille mahdollista perusteltua tekijänoikeuskysymystä koskevana selvityspyyntönä, "ASIA: Lieksan kaupungin laatiman hyväksymisvaiheessa olevan Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavaehdotuksen kaava-asiakirjoihin sisällytetty hotellin havainnekuva.

Milloin YLE :n omassa uutisoinnissa 30.4.2025 klo 14:58 otsikolla "Ely jätti jo toisen hylkäävän lausunnon Kolin Rintasenvaaran kaavasuunnitelmasta Lieksan kaupunginvaltuustolle" ja josta aktiivinen linkki yllä, käyttämä Kolin Rintasenvaaran hotellin havainnekuva on ensimmäisen kerran esitelty Lieksan kaupungille siellä Lieksan kaupungin laatiman Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan kaavatyön vaiheiden yhteydessä? Esitän kysymykseni selvityspyyntönä Lieksan kaupungille koska asiani on mahdollisesti tekijänoikeussuojaa koskeva kysymys."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Lieksan kaupunki on vastannut tekijänoikeuksia koskevaan kysymykseen erikseen [REDACTED]. Asiaa ei tule käsitellä kaava-asian yhteydessä.

Valituksen sisältö:

"Koli, Pohjois-Karjala, ja Lieksan kaupungin Kolin Rintasenvaaran asemakaava:

Kolin kansallispuistosta säädetyn lain (581/1991) mukaan edustavan pohjoiskarjalaisen vaara-alueen, vanhojen metsien ja niiden eliöstön sekä Kolin kansallismaiseman keskeisen osan suojelemiseksi, kaskitalouden luomien maisemien ja kasvivyhdyskuntien ylläpitämiseksi sekä ympäristöntutkimusta, ympäristövalistusta ja luonnonharrastuksen edistämistä varten perustetaan Lieksan kaupunkiin valtion omistamille alueille vuoden 1923 luonnonsuojelulain (71/1923) mukainen Kolin kansallispuisto.

Lieksan kaupunki on hallinnollisin ja maankäytöllisin toimenpitein tosiasiallisesti irroittautunut Kolin kansallispuiston ja Kolin kansallismaiseman lakiin kirjatusta suojelusta, sillä Lieksan kaupunki kaupunginvaltuusto 26.05.2025 § 46 Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen hyväksyminen. KOLIN KANSALLISPUISTON HALLINNOINTIA JA HOITOA KOSKEVA OIKEUDELLINEN SÄÄNTELY EI NYKYMUODOSSAAN OLE RIITTÄVÄ TURVAAMAAN KOLIN SUOJELUARVOJEN KOKONAISUUTTA POHJOIS-KARJALASSA.

Minne siis katsoa Kolin alueen turvaamiseksi tilanteessa, jossa Pielisen Karjalan kunnat ja Pohjois-Karjalan maakunnalliset määräävässä asemassa olevat toimijat eivät kykene tunnistamaan ja turvaamaan kansallista Kolia, Kolin kansallispuistoa ja Kolin kansallismaisemaa, jälkipolville nykyisessä oikeudellisessa viitekehyksessä, toimintamalli on jo olemassa, sillä jo luotu hallintomalli Kaikkien Suomenlinna! tarvitaan soveltuvin osin turvaamaan myös Kolin kansallispuiston ja Kolin kansallismaiseman säilyminen jälkipolville; Kaikkien Koli!

Kolin kansallispuisto tulee saattaa kansainvälisen suojelustatuksen alle maailmanlaajuisen arvovaltaisen UNESCO:n luokittelemana maailmanperintökohteena, sillä Lieksan kaupungin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen hyväksymistä koskeva päätös on selkeä osoitus siitä, että vain kansainvälinen kansalliset rajat ylittävä suojelustatus pystyy turvaamaan Kolin kansallispuiston ja Kolin kansallismaiseman säilymisen jälkipolville.

Helsingin kaupungin Suomenlinna on Unescon maailmanperintökohde, ja jonka hoito- ja käyttösuunnitelman toteutumisesta vastaa opetus- ja kulttuuriministeriön alaisuudessa toimiva Suomenlinnan hoitokunta. Kolin kansallispuiston hallinnoinnista ja hoidosta ja käytöstä vastaamaan tulee perustaa Kolin oma

hoitokunta Helsingin Suomenlinnan hoitokunnan työtä mallintaen ja tämä Kolin hoitokunta tulee asemoida ympäristöministeriön tai opetus- ja kulttuuriministeriön alaisuuteen.

Kolin kansallispuiston turvaaminen edellyttää niitä samoja hallinnollisia toimintarakenteita, muun muassa suojavyöhykeajattelua #bufferzone jotka turvaavat Suomenlinnan säilymisen Helsingin edustalla Unescon maailmanperintökohteena.

Kolin kansallispuiston turvaaminen sekä nyt tässä ajassa että tuleville sukupolvillemme edellyttää Kolin kansallispuiston suojelustatuksen edelleen vahvistamista.

Koli, Pielinen ja Pohjois-Karjala! Ja Unesco ja maailmanperintökohteet Suomi!”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Mikäli hallinto-oikeus katsoo, että [REDACTED] on muutoksenhakuoikeus asiassa, kaupunki toteaa, että Laki Kolin kansallispuistosta ja sen 2 b § (Matkailupalvelujen turvaaminen) mahdollistaa matkailua palvelevat toiminnot, kunhan rakentaminen ei vaaranna kansallispuiston perustamistarkoitusta tai suojeltujen luonnonarvojen säilymistä. Kaavan mahdollistamien matkailupalvelujen vaikutukset eivät ole laajuudeltaan tai nykyisestä tilasta niin poikkeavia, että ne muuttavat merkittävästi kansallispuiston luonnetta tai olosuhteita. Ehdotukset Kolin oman hoitokunnan perustamisesta eivät tule tutkittavaksi tämän kaavavalituksen yhteydessä.

5.5 Valittaja: Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiiri

Valituksen sisältö:

”Rintasenvaaran ranta-asemakaava (Lieksan kaupunginvaltuuston päätös 26.05.2025 § 46 651/10.02.03.00/2022, Liite 1) on kumottava. Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu alueidenkäyttölain mukaisia säädöksiä. Hankkeen selvitys on puutteellinen. Kaava on alueidenkäyttölain ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Tausta

Rintasenvaaran ranta-asemakaava-alue (Kaavaselostusehdotus, Liite 2) sijoittuu Kolin kansallismaiseen, valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle. Rintasenvaaran ranta-asemakaavalla Rintasenvaaran laelle ja Pieliselle avautuvaan rinteeseen halutaan rakentaa majoitustiloja ja majoitusta tukevia palveluja.

Kolin matkailua halutaan kehittää voimakkaasti niin, että vuosittaisten kävijöiden määrä kasvaisi jopa 2,3 miljoonaan vuoteen 2050 mennessä (Kolin matkailuvisio, Liite 3). Rintasenvaaran kaavoittaminen on osa tätä prosessia, jossa Kolin matkailuinfrastruktuurin määrää halutaan lisätä voimakkaasti.

Menettelylliset virheet

Kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisia säädöksiä. Alueidenkäyttölain 18 §:ssä säädetään Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävistä. ELY-keskuksen on valvottava, että kaavoituksessa otetaan käyttöön vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Yleisesti ELY-keskus toimii kaavaa ohjaavana viranomaisena. Tässä prosessissa Pohjois-Karjalan ELY-keskus on toistuvasti ja johdonmukaisesti ilmaissut, että Rintasenvaaran laelle ja sen tuntumaan ei pidä kaavalla ohjata rakentamista valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja kansallismaiseen kohdistuvien vaikutusten vuoksi (Liitteet 4, 6 ja 7). ELY-keskuksen vaatimus on perustunut alueidenkäyttölain 24.2 §:ään. Vaatimus ei kuitenkaan ole kaavan käsittelyn aiemmissa vaiheissa oleellisesti vaikuttanut kaavan sisältöön. Lisäksi Pohjois-Karjalan ELY-keskus esitti Lieksan kaupunginvaltuustolle Rintasenvaaran r/70) arvojen säilyttäminen ja Rintasenvaaran lakialueen ja ylärinteen rakentamatta jättäminen. Myös

Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry ja Lieksan luonnonystävät ry on lausunnoissaan 22.4.2024. ja 14.4.2025 (liitteet 4 ja 6) esittänyt, että Rintasenvaaralle rakentaminen vaikuttaisi peruuttamattomalla tavalla Suomen rakastetuimpaan kansallismaisemaan, minkä johdosta alue tulisi rajata rakentamisen ulkopuolelle. Luonnonsuojelujärjestöt ovat lausunnoissaan korostaneet kuinka Rintasenvaara ei sovellu rakentamiseen sen maisemavaikutuksien takia. anta-asemakaavaehdotuksen hylkäämistä ja kaava-asian palauttamista valmisteltavaksi siten, että valmistelun lähtökohdaksi otetaan Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Valtioneuvoston päätös YM/2021

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

ELY-keskuksen tehtäviin ei ole kuulunut vuoden 2015 jälkeen enää kuntakaavoituksen valvontatehtäviä muutoin kuin vaikutuksiltaan valtakunnallisissa tai merkittävässä maakunnallisissa asioissa. ELY-keskuksen ja luonnonsuojelujärjestöjen lausunnot on otettu huomioon kaavaprosessissa.

Valituksen sisältö:

”Hankkeen selvitys on puutteellinen

Rintasenvaaran ranta-asemakaavaan sisältyy useita jyrkkiä, pituuskaltevuudeltaan 14-17 % tieosuusia, joiden reittilinjaukset pienentävät luontoselvityksen perusteella rajattuja luo-alueita (Tiestön suunnitelma-kartta, Liite 5). Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon mukaan tiestön eroosio-ongelmat tulevat olemaan merkittäviä ja rakentamisen mahdollistavat tieaukon maastonmuokkaukset ovat selvästi tavanomaista suurempia pengerryksineen ja leikkauksineen.

ELY-keskuksen mukaan kokonaisratkaisu on teknisesti huono ja maisemaa rikkova. Tiestön pengerryksiä ja eroosiota ei ole kaavan selvityksissä huomioitu riittävästi. Luo-alueita on pienennetty jo tiestön rakentamisen takia, ottamatta huomioon alueisiin tulevaisuudessa kohdistuvaa eroosion vaikutusta. Tiestön käytävyyden osalta kaavoittajan vastineessa ELY-keskuksen lausuntoon nojataan katteettomaan toiveikkuteen eikä selvitystyöhön: ”Pelastuslaitokselta aiemmin saadun tiedon mukaan 14 % kaltevuus on vielä pelastusajoa varten sopiva. Toteutussuunnitteluvaiheessa yhden prosenttiyksikön loiventaminen on todennäköisesti hoidettavissa.” (Liite 6) Loiventaminen kuitenkin tarkoittaa laajempaa maastonmuokkausta ja siten suunniteltua suurempia vaikutuksia luo-alueisiin.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutoksen ja maakuntakaavassa osoitetun tuulivoiman kansallismaisemaan kohdistuvia yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty. Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutostyön kanssa yhtäaikaaisesti valmistellussa Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2. vaihekaavassa osoitetaan tuulivoimaa sijoitettavaksi Kolin huipun näkymäalueelle Maksimonvaaraan, Lieksan taajaman läheisyyteen (Tuulivoimapotentiaalisten alueiden valokuvasovitteet, Liite 8). Usealta suunnalta tulevan näkymähaitan vaikutukset kansallismaisemaan olisi pitänyt arvioida. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2. vaihekaavassa ei myöskään arvioitu Maksimonvaaran tuulivoima-alueen ja Rintasenvaaran uuden ranta-asemakaavan yhteisvaikutuksia maisemaan. Milloin tällaiset kumuloituvat vaikutukset tulisi arvioida, jos ei kaavaprosessien aikana?

Maakuntaliitto poisti palautteen perusteella Kolin näkemäalueelta useita tuulivoimapuistoja. Myös Rintasenvaaralle sijoittuva rakentaminen aiheuttaa maisemavaikutuksia. Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ja Lieksan luonnonystävät ry huomauttivat Rintasenvaaran kaavaehdotuslausunnossaan epä johdonmukaisuudesta sen suhteen, miten kaavoituksessa maisemavaikutuksiin suhtaudutaan, koska myös Rintasenvaaran huipulle ja ylärinteeseen tuleva rakentaminen aiheuttaa häiriön maisemassa. Kaavoittajan vastineessa todetaan, että matkailurakentamisen ja tuulivoiman maisemavaikutukset eivät ole vertailukelpoisia (Liite 6). Lausunnonantajien näkökulmasta kaikki Kolin maisemaan kohdistuva häiriö on tasavertaista ja punnittava tarkkaan. ”

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Karttapohjaisessa selvityksessä tutkittiin teiden linjauksia rinnemaastoon, teiden pituuskaltevuuksia ja niistä aiheutuvia leikkaus- ja pengerrystarpeita. Väylät ovat paikoin jyrkkiä, pituuskaltevuus yleisesti ottaen enintään 15 %. Jyrkin väylän kohta on korttelista 1 länteen korttelia 28 kohti nouseva väylä (pituuskaltevuus enimmillään 16-17 %). Se on kuitenkin vaihtoehtoinen reitti vaaran juurelta huipulle, ja voi toimia rajoitetusti

vain huoltoliikenteen reittinä. Tätä ei ole kaavassa erikseen määrätty, vaan se on toteutussuunnittelun yhteydessä ratkaistava asia. Teiden kaltevuuksiin voi olla mahdollista vaikuttaa vielä toteutussuunnittelun yhteydessä, ja pituuskaltevuuksien huomioimisesta pelastusajon näkökulmasta on maininta myös kaavaselostuksen kohdassa 6.1.

Asemakaavakartalla on esitetty tiet mukaan lukien leikkausten ja pengerrysten vaatima tila (osa-alue 'ajo'). Osa-alueet esitettiin ohjeellisina, jotta niillä ei estetä teiden toteutussuunnittelussa mahdollisesti esiin nousevia parempia linjauksia tai suunnitteluratkaisuja. Teiden ja pysäköintialueiden maisemaan kohdistuvia vaikutuksia on lievennetty seuraavilla yleismääräyksillä:

- Yleismääräys 1 e: *"Leikkausten ja pengerrysten vaatimaa tilaa tulee minimoida. Luiskat ja penkereet tulee sovittaa ympäristöön sekä muodoltaan että kasvillisuudeltaan. Rakennukset tulee sijoittaa maastoon hienovaraisesti"*.
à Määräyksellä on pyritty estämään luonnonympäristöstä selvästi erottuvien leikkausten ja penkereiden, usein murskeelle tai soralle jätettyjen pintojen syntyminen, myös kasvillisuuden avulla.
- Yleismääräys 1 i: *"Pysäköintialueet tulee sijoittaa pääsääntöisesti rinteiden suuntaisesti, ja niitä tulee jakaa istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin"*.
à Rinteiden suuntaisesti sijoitetut pysäköintialueet vähentävät maaston leikkaus- ja pengerrystarvetta ja alueen jakaminen istutuksilla osiin lieventää niiden vaikutuksia maisemaan.

Väylien vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5.3.3. *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön > Maisemarakenne, maisemakuva > Väylät ja muu kunnallistekniikka.*

Väyliin kohdistuvaa ja väylien aiheuttamaa eroosiota kaavassa on torjuttu seuraavalla yleismääräyksellä:

- Yleismääräys 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."*

Alustava tieyhteysluonnos on ollut kaavaselostuksen liitteenä.

22.2.2024 järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin mm. Rintasenvaaran ranta-asetusta. Neuvottelussa oli läsnä mm. Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen edustaja. Neuvottelussa todettiin, että ainakin pituuskaltevuus 14 % on vielä pelastusajolle mahdollinen.

Valituksen sisältö:

"Kaava on alueidenkäyttölain vastainen

Rintasenvaaran ranta-asetusta on alueidenkäyttölain vastainen. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on huomauttanut kaavaprosessin jokaisessa vaiheessa Rintasenvaaran laelle ja ylärinteeseen sijoittuvien rakennusten vaikutuksesta Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, johon Rintasenvaaran ranta-asetusta alue kokonaisuudessaan sisältyy valtioneuvoston päätöksen YM/2021/70 (18.11.2021) mukaisesti. Päätöksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on otettava huomioon alueiden käytön suunnittelussa siten, kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava alueidenkäyttölain (132/1999) 24.2 §:n perusteella. Vaatimus koskee myös Rintasenvaaran ranta-asetusta laa-
timista. Rintasenvaaran laen ja ylärinteen ottaminen rakennuskäyttöön on alueidenkäyttölain 24.2 §:n vastainen, koska rakentaminen vaikuttaisi kielteisesti Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

YHTEENVETO

Rintasenvaaran ranta-asetusmuutoksen menettelyssä on tapahtunut virhe siltä osin, että Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen huomiot hankkeen alueidenkäyttölain vastaisuudesta on jätetty ottamatta huomioon. Selvitystyö on ollut puutteellista maisemaan kohdistuvien yhteisvaikutusten sekä tiestön rakentamisen vaikutusten osalta.

Kaava itsessään on alueidenkäyttölain vastainen."

Lieksan kaupunginhallituksen vastine:

Ranta-asetemakaavassa on annettu useita kaavamääräyksiä, joilla huomioidaan rakentamisen sopeutuminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA). Näitä määräyksiä on käsitelty kohdassa 4.8.2. Lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimista on käsitelty kohdassa 4.2.

Se, että jonkun lausujan mielipidettä ei oteta huomioon, ei tarkoita, että kaavoitusmenettelyssä olisi tapahtunut virhe. Nähtävillä olot, lausunnot, mielipiteet ja muistutukset, sekä niihin laadittavat vastineet – palautteen hyväksyvät tai kieltävät – ovat osa AKL:n ja MRA:n mukaista kaavoitusprosessia. Säädökset eivät *edellytä* esim. tietyn viranomaisen lausuntojen huomioimista kaavassa.

Lieksan kaupungin näkemyksen mukaan valituksen alainen ranta-asetemakaava ei ole AKL:n tai valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

6 Yhteenveto

Valituksenalaista kaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioitu AKL 24 §:n mukaisesti. Kolin maisema-alueen suojelutavoitteet on huomioitu maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisten käyttötarkoitusten toteutuessa niin pitkälle, kuin se on ollut mahdollista sivuuttamatta muita voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita sekä kunnan kaavalle asettamia, aiemmassa maankäytön suunnittelussa valittujen tavoitteiden mukaisia strategisia tavoitteita.

Maakuntakaavan oikeusvaikutukset on huomioitu voimassa olevan osayleiskaavan laadinnassa täysimääräisesti. Maakuntakaava on ollut AKL 32 §:n tarkoittamalla tavalla ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa. Ranta-asemakaavan käyttötarkoitus vastaa maakuntakaavassa osoitettuja käyttötarkoituksia. Siltä osin, kun valituksenalaisen päätöksen mukainen ranta-asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavan ns. valkoiselle alueelle, ovat kaavaratkaisut myös maakuntakaavan kehittämisperiaatteiden mukaisia.

Kaavaa laadittaessa on noudatettu yleiskaavan oikeusvaikutuksia (AKL 42 §). Varsin tuore, hiljattain laadittu yleiskaava on ollut ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa. Siltä osin, kun valituksenalaisen ranta-asemakaavan alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle RM-alueen laajentumisalueelle, kaupunki toteaa, että kaavamääräyksen mukaisia ensisijaisesti kaavoitettavia kaavahankkeeseen soveltuvia toteuttamiskelpoisia RM-alueita ei ole ollut käytettävissä.

Ranta-asemakaava täyttää myös AKL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Mitä tulee kaavamudon valintaa koskevaan valitusperusteeseen, on ranta-asemakaavan täytettävä myös asemakaavan sisältövaatimukset. Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kattava maisemaselvitys vuosien 2024–2025 aikana (Sweco Finland Oy) joka sisältää myös tehdyn maisema-analyysin eri suunnista kaava-alueita lähestyttäessä. Luonnonympäristö ei ole ollut kaava-alueen osalta täysin koskematon ennen ranta-asemakaavan laatimista. Vaikka kaavan toteuttamisesta aiheutuu vähäisiä vaikutuksia maisemaan, säilyvät alueen erityiset maisema-arvot myös kaavan toteuttamisen jälkeen. Luontoselvitys on tehty alueelle v. 2024 (Sweco Finland Oy) ja kaavatyössä on päästy hyödyntämään myös Koli-Ahmonvaaran osayleiskaavatyön selvityksiä. Sekä maisemaa että luontoa koskevat erityisasiantuntijat ovat osallistuneet kaavasunnitteluun kaavoittajan työparina.

Kaavatyypin valinnassa kaupunki on voinut käyttää harkintavaltaa ja on päätenyt ranta-asemakaavan laatimiseen hyvin perustein. Alue sijoittuu osin rantavyöhykkeelle ja muodostaa osan ranta-asemakaavojen kokonaisuutta. Valituksenalaisella kaavalla myös muutetaan olemassa olevaa ranta-asemakaavaa. Selvitykset ovat tässä kaavamudossa ympäristön kannalta kattavampia, eivätkä kunnallistekniikan kustannusvaikutukset rasita kaavan toteutuessa taloudellisesti kuntaa.

Alueen maisema-arvot on huomioitu AKL:n 73 §:n edellyttämällä tavalla. Maisemavaikutusten selvittäminen on ollut perusteellista ja kattavaa. Maisemavaikutukset eivät ole selvitysten perusteella merkittäviä, eivätkä ne vaikuta alueen suurmaisemaan ja sen rakenteisiin

kaavaselostuksen mukaisesti. Aiheutuvia maisemavaikutuksia on pyritty minimoimaan erityisillä kaavamääräyksillä ja oikeusvaikutteisilla rakentamistapaohjeilla. Kaavamääräyksillä veloitetaan myös erikseen todentamaan uuden rakentamisen sopeutuminen maisemaan rakentamislupa-an otettavilla määräyksillä. Rakentamisen määrää on rajoitettu mm. sopeuttamalla kerroslukumäärä rinteeseen.

Valtakunnallisesti merkittävä Kolin maisema säilyy myös kaavan toteuttamisen jälkeen. Kaava-alue kattaa VAMA 2021 –alueesta n. 0,3 % ja kaavalla osoitetaan mahdollisuus vain vähäiseen rakentamiseen. Rakentamista on sovitettu kaavamääräyksillä nimenomaan tunnistettuihin maiseman arvoihin, joita tarkennetaan tarvittaessa rakennusluvan yhteydessä annettavilla määräyksillä. Vaikka maisemaan aiheutuu vähäisiä vaikutuksia, ei niitä ole pidettävä niin merkittävinä, että ranta-asemakaava olisi alueidenkäyttölain mukaisten ranta-asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

Valituksissa ei ole kaupungin käsityksen mukaan esitetty sellaisia perusteita, joiden johdosta valituksenalainen kaupunginvaltuuston päätös koskien ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta olisi lainvastainen. Kaupunki esittää, että valitukset hylätään.

Kaupunki vaatii valittajia korvaamaan kaupungille hallinto-oikeuden käsittelystä aiheutuneet kustannukset yhteisvastuullisesti.