

## Bomban matkailualueen asemakaavan uusiminen

Kaavoitusjaosto 09.04.2024 § 14

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Bomban matkailualueen asemakaavan uusiminen on esitetty Nurmeksens kaupungin vuoden 2024 hyväksytyssä kaavoituskatsauksessa (KRL 12.02.2024 §14).

Kaavamuutokseen liittyen Nurmeksens kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ovat käynnistämässä kaavamuutosta Ritoniemen 124 ja Hyvärilän 123 kaupunginosien alueelle. Kaavoituksesta on tarkoitus tehdä erillinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan mm. kaavoituksen tavoitteet ja kustannusjako osapuolten kesken.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on:

- Säilyttää ja lisätä Bomban matkailualueen elinvoimaisuutta ja viihtyvyyttä
- Mahdollistaa Bomba-Hyvärilä Master Plan 2035 II tavoitteiden toteuttaminen
- Kaavoittaa vesialueita
- Mahdollistaa matkailualueen edelleen kehittäminen, sekä mahdollistaa uudisrakentaminen
- Lisätä ja säilyttää alueen ominaislaatuinen matkailukokonaisuus
- Mahdollistaa matkailua palvelevien toimintojen sijoittuminen alueelle
- Parantaa liikenteen sujuvuutta
- Mahdollistaa junaliikenteen pysähtyminen matkailualueen läheisyydessä
- Yhteensovittaa alueen lähivirkistys, luonto, maisema ja rakentaminen
- Lisätä lähivirkistys mahdollisuuksia erilaisille liikkumismuodoille
- Sisäliikunta mahdollisuuksien kehittäminen ja mahdollistaminen alueella
- Tori- ja myyntialueen kehittäminen

Kaavoitustyö tullaan tekemään konsulttityönä, joka kilpailutetaan kaupungin hankintaohjeen mukaisesti. Kilpalutuksen perusteella laaditaan erillinen konsulttityösopimus. Kaavoitus etenee kaavoitussopimuksen mukaisesti perustettavan ohjausryhmän ohjaamana konsultin toimesta, normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti.

Nurmeksens kaupungin hallintosäätö 1.3.2024 alkaen kaavoitusjaoston tehtävät §7, §9 ja §10.

Tekninen johtaja:

Kaavoitusjaosto päättää:

1. Asettaa Bomban matkailualueen asemakaavamuutoksen vireille
2. Hyväksyä kaavoitussopimuksen laatimisen Nurmeksens kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan kesken

sekä

3. Kilpailuttaa kaavoitustyön ja sen toteuttamisen konsulttityönä.

Kaavoitusjaosto:

Kaavoitusjaosto:

1. päätti asettaa Bomban matkailualueen asemakaavamuutoksen vireille;
  2. päätti hyväksyä kaavoitussopimuksen laatimisen Nurmeksen kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan kesken
- sekä
3. päätti kilpailuttaa kaavoitustyön ja sen toteuttamisen konsulttityönä.

Kaupunkirakennelautakunta 05.06.2025 § 36

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Bomban matkailualueen asemakaavan uusiminen on esitetty Nurmeksen kaupungin vuoden 2024 hyväksytyssä kaavoituskatsauksessa (KRL 12.02.2024 §14).

Kaavamuutos- ja laajennus on edennyt luonnosvaiheeseen.

Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot otetaan tarkempaan käsittelyyn ehdotusvaiheessa.

Perustelu: Nurmeksen kaupungin hallintosääntö (1.6.2025 alkaen) kaupunkirakennelautakunnan tehtävät kohta 22: *päättää, valvoo ja ohjaa asemakaavan laatimisesta ja rakennuskiellon määrittämisestä ja pidentämisestä asemakaavan laatimisen tai muuttamisen vireillä ollessa ja toimenpiderajoitusten määrittämisestä ja pidentämisestä, kun asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille*

Tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa Ritoniemen 124 kaupunginosan, Bomban matkailualueen asemakaavamuutos- ja laajennusluonnoksen julkisesti nähtäville ajalle 12.6.2025 - 21.7.2025 OAS:n mukaisten osallisten mielipiteitä ja tarvittavia lausuntoja varten 15.5.2025 päivättyjen asemakaavamuutosasiakirjojen mukaisesti.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta 16.01.2026 § 4

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Bomban matkailualueen asemakaavan uusiminen on esitetty Nurmeksen kaupungin vuoden 2024 hyväksytyssä kaavoituskatsauksessa (KRL 12.02.2024 §14).

Kaavamuuotos- ja laajennus on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään tarkemmin nähtävillä olon jälkeen.

Perustelu: Asemakaavamuuotoksen valmistelu on edennyt luonnoksen pohjalta ja kaavaehdotus on valmistunut. Kaavaprosessin seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen sekä viranomaislausuntojen pyytäminen.

Kaavaehdotuksen työstämisessä on huomioitu luonnokseen esitetyt lausunnot ja mielipiteet sekä muut suunnittelun aikana esiin nousseet asiat. Esitetty kaavaratkaisu on muuttunut melko merkittävästi verrattuna luonnoksessa esitettyyn.

Kaavamuuotosalueelle on päivitetty sekä selvityksissä, että mielipiteissä ja lausunnoissa esiin nousseita asioita, joita ovat esimerkiksi hulevesien käsittely, meluntorjunta, uusien liiketoimintojen mahdollistaminen erityisesti Kokkonniemen alueella, sekä kylpylä-hotellin laajeneminen Karjalaiskylän suuntaan ja sen vaikutuksia kaavan toteuttamiseen.

Liitteessä 12 a esitettävä havainnekuva kylpylähotellin läntisen siiven laajennuksesta esitetään muista liiteaineistoista poiketen vasta lautakunnan kokouksessa. Liite asetetaan julkisesti nähtäville lausuntoja ja muistutuksia varten yhdessä muun kaava-aineiston kanssa. Kaavaselistusta, kaavakarttaa ja OAS:aa on päivitetty tarvittavilta osin.

Kaavaehdotuksesta on pidetty yleisötilaisuus 18.12.2025.

Lautakunnalle annetaan mahdollisuus tutustua kaava-aineistoon ja sen liitteisiin alla olevan mukaisesti:

Kaavaselistus  
Kaavakartta

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2 a Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet  
Liite 2 b Luonnosvaiheen palaute ja vastineet  
Liite 3 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun muistio  
Liite 4 Luontoselvitys  
Liite 4 a Linnustoselvitys  
Liite 5 Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys  
Liite 6 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys  
Liite 7 Maisemaselvitys  
Liite 8 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma  
Liite 9 Meluselvitys  
Liite 10 Liikenneselvitys  
Liite 11 Ilmastovaikutusten arviointi  
Liite 12 Viitesuunnitelma  
Liite 12 a Havainnekuva kylpylähotellin läntisen siiven laajennuksesta

Liite 13 Rakentamistapaohje  
Liite 14 Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035  
Liite 14 a Bomba-Hyvärilä matkailualueen kehittämissuunnitelma  
(masterplan I)

Tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa Ritoniemen 124 kaupunginosan, Bomban matkailualueen asemakaavamuutos- ja laajennusehdotuksen julkisesti nähtäville ajalle 22.1. - 27.2.2026 OAS:n mukaisten osallisten mielipiteitä ja tarvittavia lausuntoja varten 26.11.2025 päivättyjen asemakaavamuutosasiakirjojen mukaisesti.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunkirakennelautakunta 27.01.2026 § 9  
107/10.02.03/2024

Vt. maankäyttöpäällikkö:

Kaupunkirakennelautakunnan päätösesityksessä ja päätöksessä 16.1.2026 §4 on ollut muotovirhe. Hallintolain 8 luvun mukaisesti asiasta on tehtävä viranomaisen itseoikaisu.

Pätösesityksessä oli sana "mielipiteen", joka olisi kuulunut olla sana "muistutuksen".

Tekninen johtaja:

Itseoikaisuna kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa Ritoniemen 124 kaupunginosan, Bomban matkailualueen asemakaavamuutos- ja laajennusehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville ajalle 29.01. - 06.03.2026 OAS:n mukaisten osallisten muistutuksia ja tarvittavia lausuntoja varten 26.11.2025 päivättyjen asemakaavamuutosasiakirjojen mukaisesti.

Kaupunkirakennelautakunta:

Esitys hyväksyttiin.