

**Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin**

Kaavaehdotusaineisto asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 10.3.2025 § 94 päätöksen mukaisesti. Kaavaluonnos oli nähtävillä ajalla 13.3.–14.4.2025.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Lieksan Luonnonystävät ry / Suomen Luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Hattusaaren kalaveden osakaskunta, Vesihuoltoliikelaitos ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

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

Lausuntonsa jättivät (yhteensä 10 kappaletta): Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, PKS Sähkönsiirto Oy, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta.

Lausunnon antaneista Kolin Ipatti ry:llä ja PKS Sähkönsiirto Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Vesihuoltoliikelaitokselta on saatu erikseen tieto, että toistavat luonnosvaiheen lausuntonsa.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 2 muistutusta.

Lausuntoja ja muistutuksia on voitu lyhentää.

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto [...] Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on antanut kaavan luonnosvaiheesta lausunnon 22.4.2024 ja saanut lausuntoonsa kaavoittajan vastineen. Maakuntaliiton mielestä luonnosvaiheessa annettu lausunto on yhä pätevä ja uudistaa sen, mitä jo luonnosvaiheessa kaavasta lausui, koska kaava ei ole muuttunut merkittävästi luonnosvaiheen jälkeen. Merkittävin muutos lienee rinteiden suuntaisen tien poistuminen kaavasta, mikä on hyvä asia. Lisäksi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) on parasta aikaa ehdotusvaiheessa ja tavoitteena on laittaa se maaliskuun lopulla julkisesti nähtäville. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ollaan päivittämässä</p>	<p>Ajantasainen tieto vaihemaakuntakaavasta päivitetään kaavaselostukseen.</p>

<p>valtioneuvoston hyväksymispäätöksen mukaisesti laajennettuna. Lisäksi Kolin suuntaan ollaan maakuntakaavassa vahvistamassa 110 kV verkkoa. Kaavassa on esitetty kaksi uutta sähkönsiirron yhteystarvetta sekä sähköaseman kehittämistarve Kolille.</p>	
<p>Maakuntakaavallisesti Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavaan liittyy kolme keskeistä asiaa eli Kolin kehittäminen laajasti, matkailun kehittäminen alueella sekä valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Maakuntakaavan ”Kolin kehittämisen kohdealueen” -merkintä määrittää korostaa Kolin alueen maakunnallista merkittävyyttä ja vetovoimaisuutta monimuotoisen asumisen, työpaikkojen sijoittumisen ja matkailun kohdealueena. Kolin kansallispuiston läheiset alueet ovat olleet haastavia matkailuinvestoinneille ja ylipäättään rakentamiselle lukuun ottamatta Kolin kylän aluetta, mihin on tullut investointeja. Sen sijaan keskeinen matkailupalvelujen alue eli Loma-Kolin alue on kaivannut jo pitkään kehittämissäystä ja uusia investointeja laajemmin Kolin alueen kehittämispotentiaalin ja kasvun vauhdittamiseksi. Loma-Kolin ja sen läheisen alueen merkitys kauempana kansallispuistosta Pielisen äärellä on nimenomaan matkailurakentamisessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Voimassa olevassa maakuntakaavassa toinen kehittämisperiaatemerkintä 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 ehdottomasti yksi tällainen. Loma-Kolin alueelle onkin osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa aluevarauksella matkailupalvelujen alue (RM) -merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoituu 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. Matkailun ja Kolin</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

kehittämisen näkökulmasta Rintasenvaaran kaavan tärkeys ja merkitys on itsestään selvä ja tärkeä.

Kolmantena mutta ei vähäisempänä maakunta-kaavallisena kysymyksenä on ranta-asema-kaavan ja sen mahdollistaman rakentamisen maisemalliset vaikutukset. Erityisen tärkeää tämä kysymys on, kun suunnitellaan rakentamista Kolin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, ja historia mukaan ottaen tarkemmin vielä maisema-alueen vuonna 2021 laajentuneelle pohjoisosalle. Maakuntaliitto toteaa luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti, että kaavatyössä on keskeistä sovittaa rakentaminen maisemaan ja keskittää merkittävämpi rakentaminen rinteiden alaosaan, kuten nyt on tehty. Maakuntaliiton mielestä rinteeseen ja rinteeseen päälle on mahdollista osoittaa pienempi-
muotoisempaa matkailua palvelevaa rakentamista, kunhan rakentaminen sovitetaan maisemaan ja huomioidaan Kolin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu selvityksiä ja tehty muun muassa maisema-analyysi ja näkymäkuvat. Nämä ovat erillisiä liiteraportteja, mutta myös alkupe-
räiset havainnekuvat olisivat olleet hyvä lisä lausunnon antajille vaikutusten arvioimiseksi. Maakuntaliitto toteaa, että Rintasenvaaran ranta-asemakaavan maisemalliset vaikutukset Ukko-Kolin huipulle ja ympärillä olevalle Loma-Kolin alueelle / Pieliselle eivät ole kuvasovitteidenkaan perusteella merkittäviä.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto katsoo, että ehdotuksena esillä oleva Rintasenvaaran ranta-asemakaava on myös maisemavaikutusten puolesta toteuttamiskelpoinen, ja kannattaa sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Merkitään tiedoksi.

Lausunnossa mainittuun liiteraportteihin kuuluu myös näkymäkuvaliite (liite 7), jossa on esitetty 17 näkymäkuvaa ja 6 visualisoitua alueleikkausta. Näkymäkuvat ovat yhtä lukuun ottamatta ulkonäkymiä. Mikäli lausunnossa tarkoitetaan, että näkymäkuvat olisi ollut hyvä saada erillisinä (tarkempina) kuvatiedostoina, niin näin olisi voitu toimia. Tarkennettakoon myös, että näkymäkuvat ovat kuvapistettä 6 (näkömä Ukko-Kolin huipulta) lukuun ottamatta täysin tietokoneavusteisesti tehtyjä. Kuvapiste 6:n päivä- ja iltanäkymät ovat valokuvasovitteita.

Ei toimenpiteitä kaavassa. Näkymäkuvia kuitenkin päivitetään ennen hyväksymiskäsittelyä.

Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

[...]

Kaavaratkaisu ja sen muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan alue sisältyy kokonaisuudessaan valtioneuvoston päätöksen YM/2021/70 (18.11.2021) mukaiseen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Päätös edellyttää valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden huomioon ottamista alueiden käytön suunnittelussa siten kuin valtakunnalliset

Kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja ohjaamaan uudisrakentamista siten, että kielteiset vaikutukset maisemaan jäisivät mahdollisimman vähäisiksi, samalla ottaen huomioon maanomistajien tavoitteet alueen kehittämiseksi, minkä voimassa oleva yleiskaavakin

alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 24.2 §:n perusteella. Vaatimus koskee myös Rintasenvaaran ranta-asemakaavan laatimista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on useassa Rintasenvaaran ranta-asemakaavahankkeen aiemmassa vaiheessa tuonut esille kantanaan, että Rintasenvaaran laen ja ylärinteen alueiden ottaminen rakentamiskäyttöön on alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin vastaista, koska näiden alueiden rakentaminen vaikuttaa kielteisesti Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kolin maisema ja luonto ovat paitsi arvokkaita itsessään myös koko alueen matkailullisen vetovoiman ydin.

ELY-keskuksen esittämällä näkemyksellä ei ole ollut mainittavaa vaikutusta kaavahankkeen sisältöön. Perusratkaisu on säilynyt kaavahankkeen käynnistymisestä saakka samansisältöisenä. Kaavahankkeen sisällöllinen perusratkaisu esitettiin kaavan OAS-vaiheessa liitteenä olleessa aluesuunnitelmassa (5.6.2023, Arco Oy). Aluesuunnitelma on osa kaava-aineistoa.

Käsillä oleva Rintasenvaaran ranta-asemakaavaehdotus vastaa maiseman kannalta olennaiselta sisällöltään keväällä 2024 nähtävillä olutta kaavaluonnosta ja edellä mainittua aluesuunnitelmaa.

Kaavan luonnosvaiheessa esitetty RM-korttelialue 26 alarinteessä Kuikkalammen kupeessa poistettu ja muiden RM-korttelialueiden laajuuteen on tehty pieniä muutoksia. Korttelialueiden pinta-ala on vähentynyt luonnosvaiheen 19,4 hehtaarista 16,1 hehtaariin. Vähennys on noin 17 %. Suurin, noin 1,25 hehtaarin vähennys on kohdistunut Kuikkalammen ranta-alueeseen (kortteli 1, luonnosvaiheen kortteli 26). Nämä alueet sijaitsevat Rintasenvaaran alarinteessä, maiseman kannalta katveessa. Laen ja ylärinteen korttelialueiden rajausmuutokset ovat olleet pieniä eikä yhtään maisemallisesti näkyvällä paikalla sijaitsevaa korttelialuetta ole poistettu.

Rakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheen 33 200 k-m²:sta ehdotusvaiheen 31 500 k-m²:een eli noin 5 %. Rakennusoikeuden vähennyksestä 700 k-m² kohdentuu Rintasenvaaran laen ja ylärinteen korttelialueille 27–31. Prosentuaalinen vähennys laen ja ylärinteen korttelialueiden luonnosvaiheen 7 800 k-m²:n rakennusoikeudesta ehdotusvaiheen 7 100 k-

sallii. Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.**

m2:een on noin 9 %. Rakentamisen luonne ei ole muuttunut.

Kaavamääräyksiä on täydennetty. Täydennyksillä on pyritty lieventämään kaavan toteuttamisen maisemallisia vaikutuksia mm. edellyttämällä puujulkisivuja, maanläheisiä värejä, heijastamatonta lasia ja kieltämällä kohdevalaisu. Rakentamistapaa koskevat määräykset eivät muuta kaavan sisällön perusongelmaa, eli rakentamisen sijoittamista maisemallisesti väärään paikkaan Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueelle.

Hulevesien hallintaan esitetään osittain sitovia määräyksiä. Nämä määräykset ovat askel oikeaan suuntaan kaavan toteuttamisvaiheessa. Määräyksessä 12 esitetty velvoite laatia huleveden hallintasuunnitelma korttelialueittain on paikallaan, mutta sillä ei voi korvata tarvetta laatia koko kaava-alueella koskeva hulevesien hallintasuunnitelma nyt kaavaa laadittaessa. Esimerkiksi korttelialueiden alapuolisten lampien vedenlaatua (määräys 16) ei voida turvata yksittäisten korttelialueiden ratkaisulla.

Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu rakentamistapaohjeet. Kaavaehdotuksessa viitataan näihin maininnalla Ranta-asemakaavaan liittyen on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet. Ohjeilla ei ole oikeudellista sitovuutta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi sivuuttaa ne ilman seuraamuksia. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi vedota ohjeisiin tehokkaasti päättäessään rakentamisluvista. Ohjeilla ei ole merkitystä kaavan lainmukaisuutta arvioitaessa.

Ohjeiden sivun 5 teksti Rakentamistapaohjeiden toteuttamisen valvonnasta vastaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa on harhaanjohtava eikä vastaa tällaisten erillisten rakentamistapaohjeiden asemaa. Rakentamistapaohjeet eivät korvaa kaavamääräyksiä. Jos ohjeille haluttaisiin oikeudellista ohjaavuutta, niiden olisi oltava osa kaavan määräyksiä.

Uudet selvitykset

Kaavaehdotusvaihetta varten on täydennetty kaavahankkeen selvityksiä. Luontoselvitys on valmistunut. Jo aiemmin jossain muodossa olemassa olleet selvitykset tiestön ja vesihuollon järjestämisestä on liitetty kaava-aineistoon.

Hulevesien hallintaan on otettu kantaa yleismääräyksillä 12-16, ja yhdessä ne ohjaavat toteutusta. Määräys 14 huomioi alapuolisten lampien vedenlaatua. Lisäksi määräyksen 16 mukaan edellytetään myös rakentamisenai-kaista hallintaa. **Ei toimenpiteitä.**

Rakentamistapaohjeet oli mainittu myös kaavan yleismääräyksissä (nro 17).

Rakentamistapaohjeet muutetaan sitoviksi; ks. yhteisvastine.

Aineistoa maisemaan sovittamisesta on täydennetty.

Valmistuneen luontoselvityksen perusteella kaavahanke ei ole ongelmallinen luonnonsuojellisten arvojen kannalta. Selvityksen tulokset on otettu asiallisesti huomioon kaavakartalla, kaavan merkinnöissä ja kaavamääräyksissä (luo-, pv- ja ge-osa-aluemerkinnät määräyksineen).

Kaavaehdotuksen aineistoon on lisätty kaava-alueen tiestöä ja vesihuollon järjestämistä koskevat selvitykset. Näiden selvitysten perusteella on edelleen ilmeistä, että tiestön, vesihuollon ja hulevesijärjestelmän rakentaminen hyvin jyrkkään ja kallioiseen maastoon on teknisesti haastavaa ja vaikeuttaa rakentamisen sovittamista maisemaan.

Tiestöstä on esitetty suunnitelmapakettia, ei mm. poikki- ja pituusleikkauksia tai kuivatusjärjestelyjä. Suunnitelmapakettiin 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 suunnitelmapakettiin merkityistä tieaukon levitystarpeista. Maastossa nämä olisivat laajoja leikkauksia ja pengerryksiä. Kokonaisratkaisu on liikenteellisesti ja teknisesti huono ja maisemaa rikkova.

Vesihuoltoa koskevassa selvityksessä esitetään vesi- ja viemärijohtot kartalla yleistasoisella kartalla ja kuvataan ratkaisua lyhyesti sanallisesti. Esitetyn ratkaisun hyvä puoli on, että vesihuoltoverkosto esitetään sijoitettavaksi samaan maastokäytävään tiestön kanssa, jolloin tätä varten ei tarvita erillisiä maastoaukkoja. Jyrkkäpiirteisen maaston tuottamat ongelmat vesihuollon rakentamiseen todetaan: Alueen

Osa väylistä on tavanomaista selvästi jyrkempiä, mutta silti ajettavissa. 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. Tähän ei kuitenkaan oteta kaavassa tarkemmin kantaa.

Ajoyhteyksien rajaukset ovat kaavassa ohjeellisia, joten väylät voidaan toteuttaa toisinkin, mikäli toteutusvaiheessa näin todetaan. Kaavan yleismääräykset ohjaavat toteutusta myös siinä tapauksessa.

Etelästä nouseva väylä on muutamissa kohdissa jyrkkyydeltään 14 %, yhdessä kohdassa 15 %. Pelastuslaitokselta aiemmin saadun tiedon mukaan 14 % kaltevuus on vielä pelastusajoa varten sopiva. Toteutussuunnitteluvaiheessa yhden prosenttiyksikön loiventaminen on todennäköisesti hoidettavissa.

Leikkausten ja pengerrysten minimointiin ja maisemointiin on otettu kantaa kaavan yleismääräyksissä (1 e) sekä rakentamistapaohjeissa.

Ei toimenpiteitä.

Alue on haastava myös vesihuollon järjestämisen kannalta, mutta vesihuoltotarkastelun perusteella se on silti toteutettavissa.

Ei toimenpiteitä.

maasto on haasteellista vesihuoltoverkoston rakentamiselle siten, että mitoitusohjeiden ja hyvän tavan mukaiset normit täyttyvät. Vesi- huoltokartassa on esitetty myös tielinjojen pituuskaltevuudet. Se kertoo tiesuunnitelmaa tarkemmin tielinjojen pituuskaltevuuden jyrkkyydestä pitkillä tieosuuksilla, vaikka kartta on suppeampi.

Maisema-analyysiksi nimetystä selvityksestä on poistettu maisemavaikutuksia kuvaava luku kokonaan luonnosvaiheen jälkeen. Maisemavaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 5.3.3. Luonnosvaiheeseen verrattuna uudessa kaavaselostuksen alaluvussa käsitellään kaavahankkeen vaikutuksia Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kuvauksessa keskitytään esittelemään maisemavaikutuksia lieventäviä toimia. Kaavaselostuksen vaikutusarvio ei anna oikeaa kuvaa rakentamisen vaikutuksista arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Näkymäkuva-aineistoa on parannettu laadullisesti (Liite 7. Rintasenvaaran näkymäkuvat). Kaavaselostuksen näkymäkuvat ovat peräisin liitteestä 7.

Kriittisellä laki- ja ylärinnealueella näkymäkuvissa esitetyt loma-asuinrakennukset ovat selvästi kaavaehdotuksen vaaran laki- ja ylärinnealueille sallimaa pienempiä. Kaavaehdotuksen mukaan RM-kortteleihin 27–31 voi rakentaa enintään 350 k-m²:n kokoisia rakennuksia, jotka voivat lisäksi olla yhteen kytkettyjä. Kun kaavaselostuksen kuvan 12 leikkauspiirustuksessa esitetyn rakennuksen suhteuttaa kuvassa 19 esitettyihin rakennuksiin, voi laskea näkymäkuvissa esitettyjen yksittäisten rakennuskohteiden olevan kooltaan noin 75 k-m² suuruisia (kerrosluku 2/3rll, 2. krs laajuus 45 k-m²).

Näkymäkuvissa esitetyt loma-asuinrakennukset ovat kooltaan pienempiä kuin ¼ kaavaehdotuksen sallimista (75 k-m² vs. 350 k-m²). Näkymäkuvat eivät vastaa kaavaehdotuksen todellista sisältöä. Ne antavat vääristyneen kuvan kaavan toteuttamisesta.

Laaditut ja julkaistut selvitykset ovat tarpeellisia kaavahankkeen vaikutusten arvioimiseksi. Tässä tapauksessa ne tuovat esille vaaran laelle ja ylärinteeseen sijoitettavien korttelialueiden moninaisen ongelmallisuuden.

Kaavaselostuksessa on arvioitu erikseen vaikutuksia suur- ja lähimaisemassa (s. 44–45) sekä väylien ja muun kunnallistekniikan toteuttamisen osalta (s. 45).

Kaavaselostuksen vaikutusarviointia tarkennetaan vielä ennen hyväksymiskäsitelyä mm. päivitettävien näkymäkuvien osalta (ks. myös seuraava kohta).

On totta, että näkymäkuvien rakennukset olivat pienempiä yksiköitä kuin kaavaehdotus sallisi. Korttelin 27 osalta voidaan todeta, että kuvat edustivat mahdollisen toimijan konseptia, eivätkä ne noudattaneet kaikilta osin kaavan sallimaa tilannetta. Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.**

Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.**

Selvitykset eivät poista suunnitelmaratkaisuun sisältyvää olennaista ristiriitaa rakentamisen ja valtakunnallisesti merkittäviksi arvioitujen maiseman arvojen välillä. Hyvät selvitykset eivät voi korvata alueen luonteeseen sopimattoman suunnittelun puutteita. Maankäytön suunnittelun tärkein osa on sijoittamisen suunnittelu.

Lopuksi

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toistaa kaiken sen, mitä se on kaavahankkeen aiemmissa vaiheissa antamissaan lausunnoissa ja neuvotteluissa tuonut esille. ELY-keskuksen ehdotuksiin selvitysten täydentämisestä on monelta osin vastattu, mutta ne eivät poista ranta-asemakaavaehdotuksen sisällön olennaisimpia puutteita. Kaavahankkeen lähtökohtana pitää olla se, että valitulla suunnitelmaratkaisulla edistetään mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta. Tämä edellytys ei ole toteutunut.

Kaavaehdotuksessa esitetyt toteuttamista ohjaavat kaavamääräykset ja rakentajia oikeudellisesti sitomattomat rakentamistapaohjeet eivät muuta sitä, että haitalliset maisemavaikutukset 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. Rakentaminen pitää sijoittaa muualle. Kaiken edelle kirjoitetun perusteella korttelialueet 27–31 pitää poistaa kaavaehdotuksesta.

ELY-keskus esittää Lieksan kaupunginvaltuustolle Rintasenvaaran ranta-asemakaavaehdotuksen hylkäämistä ja kaava-asian palauttamista valmisteltavaksi siten, että valmistelun lähtökohdaksi otetaan Rintasenvaaran lakialueen ja ylärinteen jättäminen rakentamattomaksi Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen säilyttämiseksi.

Kortteleita 27-31 ei poisteta kaavasta, mutta niihin tehdään vielä tarkistuksia. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn tässä vastineraportissa mainittujen ym. muutosten jälkeen. Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.

<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo [...]</p> <p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (30.6.2023) sekä kaavaluonnokseen (21.3.2024). Lausunnoissa museo on tuonut esille Kolin kansallismaiseman merkitystä ja ainutlaatuisuutta sekä korostanut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimista alueen suunnittelussa.</p> <p>Kaavaluonnoslausunnossa museo muun muassa totesi, ettei se näe estettä alueen (itäosan) kehittämiseksi matkailukäyttöön, mikäli rakentaminen ja muut toiminnot sovitetaan alueen kauko- ja lähimaisemaan huolella, alueen luonne ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet huomioiden. Kansallismaisemassa rakentamisen tulee olla ennen kaikkea maisemaan soveltuvaa: tarpeeksi matalaa, tiivistä ja pieni-piirteistä. Lausunnossa museo ehdottikin mm. rakentamisen volyymin ja kerroskorkeuksien madaltamista sekä VU-1-alueiden rakentamisen ja sen määrän tarkempaa ohjaamista.</p> <p>Vaikka kaavahanke on kehittynyt ja mennyt niin sanotusti eteenpäin, on siinä edelleen maiseman vaalimisen kannalta ongelmallisia piirteitä, joihin tulee ennen kaavan hyväksymistä löytää ratkaisu. Kaavaehdotuksen positiivisina seikkoina museo pitää esimerkiksi alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita sekä tarkentuneita kaavan yleismääräyksiä. Myös näkymäkuvat -liiteaineisto edesauttaa jossain määrin hahmottamaan kaavan mahdollistamaa toimintaa.</p> <p>Aiempien lausuntojen tavoin museo haluaa kuitenkin edelleen korostaa, että Kolia koskevassa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta ja toteutumisen edistämisestä sekä osoitettava ratkaisut ja perustelut arvokkaan maiseman säilymiselle. Tämä tarkoittaa, että suunnittelun ja alueella tapahtuvan toiminnan lähtökohtana tulee olla maisema-arvojen turvaaminen.</p> <p>Maiseman säilymisen kannalta kaavan haasteellisin ja ongelmallisin ratkaisu on Rintasen vaaran laki- ja rinnealueille osoitettu rakentaminen. Esimerkiksi kaavan yleismääräyksiensä perusteella alueen kortteleissa 27–31 rakennuksen kerrosalan koko saa olla 350 k-m². Tätä voidaan pitää varsin huomattavana</p>	<p>-</p> <p>Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Kortteleiden 27-31 yksittäisen lomarakennuksen enimmäiskerrosalaa alennetaan. Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p>
--	--

rakentamisena, ja jota kaava-aineiston näkömakuissa ei tuoda riittävästi ja selkeästi esille. Laki- ja rinnealueiden kortteleiden tieyhteydet vaativat myös järeitä maisemaa muokkaavia toimenpiteitä, joilla on väistämättä kielteinen vaikutus alueen maisemakuvaan. Myös tämä muutos jää näkömakuissa osittain epäselviksi. VU-1 alueiden rakentamisen määrää tulisi myös tarkentaa ja rajata. Nyt aluetta koskevassa määräyksessä todetaan, että alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita, ja yksittäisen rakennuksen pinta-ala saa olla enintään 30 kerrosalaneliometriä. Määräyksen perusteella alle 30 k-m² kokoisten rakennusten lukumäärää ei rajata lainkaan. Kolin matkailun keskeisenä vetovoimatekijänä on maiseman ainutlaatuisuus, joka muodostaa mm. siihen kuuluvien vaarojen ketjun eheydestä ja erämaisyydestä. Maiseman turvaamisen kannalta yksinkertaisin toimenpide olisi luopua Rintasenvaaran laki- ja rinnealueiden rakentamisesta. Mikäli näin ei tehdä, tulee kaavaa ja sen ratkaisuja vielä tarkentaa. Yksi harrittava toimenpide olisi paikan päällä Kolilla (hankealueella) suoritettava katselmus, jonka avulla tilanteeseen voisi löytyä kaikkia osapuolia palveleva lopputulos. Kolin maiseman ainutlaatuisuutta, vaikuttavuutta ja vetovoimaisuutta muuttaviin tekijöihin tulee suhtautua erityisellä herkkyydellä ja varovaisuudella – yhteistä kansallismaisemaa ei tule heikentää kaavahankkeen myötä.

Lieksan luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri

Lausuvat yhdistykset eivät kannata ehdotuksen mukaista kaavamuutosta. Rintasenvaaran laelle ja sen läheisyyteen rakentaminen pilaisi Kolin laelta avautuvan Suomen tunnetuimman ja moniin taideteoksiin ikuistetun kansallismaiseman peruuttamattomalla tavalla, minkä lisäksi rakentaminen pirstoisi alueen luontoa. Rakentamisen sijaan yhdistykset esittävät, että käytöstä poistetut laskettelurinteet ennallistetaan. Tämä vahvistaisi alueen arvokkaiden luontokohteiden kytkeytyneisyyttä ja hiilensidontakykyä sekä hiilivarastoa ja olisi sekä

Osa väylistä on tavanomaista selvästi jyrkempiä, mutta silti ajettavissa. 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. Tähän ei kuitenkaan oteta kaavassa tarkemmin kantaa.

Ajoyhteyksien rajaukset ovat kaavassa ohjeellisia, joten väylät voidaan toteuttaa toisinkin, mikäli toteutusvaiheessa näin todetaan. Kaavan yleismääräykset ohjaavat toteutusta myös siinä tapauksessa.

Etelästä nouseva väylä on muutamissa kohdissa jyrkkyydeltään 14 %, yhdessä kohdassa 15 %. Pelastuslaitokselta aiemmin saadun tiedon mukaan 14 % kaltevuus on vielä pelastusajoa varten sopiva. Toteutussuunnitteluvaiheessa yhden prosenttiyksikön loiventaminen on todennäköisesti hoidettavissa.

Leikkausten ja pengerrysten minimointiin ja maisemointiin on otettu kantaa kaavan yleismääräyksissä (1 e) sekä rakentamistapaohjeissa. **Ei toimenpiteitä.**

VU-1-alueelle lisätään rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m², ja rakennukset voivat olla 1-kerroksisia. VU-1-määräyksen mukaisesti voimassa pysyy määräys, että yksittäinen rakennus voi olla enintään 30 k-m².

Maiseman osalta ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.**

Kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ja ohjaamaan uudisrakentamista siten, että kielteiset vaikutukset maisemaan jäisivät mahdollisimman vähäisiksi, samalla ottaen huomioon maanomistajien tavoitteet alueen kehittämiseksi, minkä voimassa oleva yleiskaavakin sallii. Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.**

Lieksan kaupungin että maakunnan ilmastotavoitteiden mukaista.

Yhdistykset kannattavat matkailupaineen jakamista luonnonsuojelullisista syistä laajemmalle alueelle kansallispuiston ympärille, mutta näkevät kestävämpänä ja alueen yleiskaavoituksen mukaisena lisärakentamisen ja kehittämisen ohjaamista pääasiallisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen Kolin kylän alueelle esimerkiksi jo kaavoitetulle Purnulahden alueelle.

Suunnittelualue

[...]

Lausuvat järjestöt näkevät edelleen rakennushankkeen toteutuessaan vaarantavan alueen maisemalliset arvot, jotka ovat osa Kolin kansallispuiston matkailukäytön perustaa. Alueelle suunnitellut rakennukset näkyisivät sekä Kolin vaaroilta että Pieliselle.

Kaukomaiseman arvot ovat Kolilla ainutlaatuisen tärkeitä

Maisematarkastelussa on otettava huomioon kansallismaisemat, arvokkaat maisema-alueet (VAMA) ja Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Kaikissa Kolin kaavoitushankkeissa on tarkoin huomioitava, että Kolin alue on määritelty kansallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä yhdeksi maamme 27:sta kansallismaisemasta. Määrittelyt täsmentävät alueidenkäyttölain (132/1999) 1§ 1 mom mukaista lain yleistä tarkoitusta sekä 54 § kuvattuja asemakaavan sisältötavoitteita.

Rintasenvaaran asemakaavahanke on selvästi ristiriidassa Kolin maisema-arvojen ja -statuksen kanssa, koska suunniteltu rakentaminen tulisi aiheuttamaan merkittävän ja pysyvän maisemavaurion Kolin klassisen maisemanäkymän keskeiseen kohtaan.

Kolin erityiset maisema-arvot ja niiden suojelutarve edustavat Suomessa aivan erityistä maisemansuojelun ongelmaa, koska uhattuna on nimenomaan kaukomaiseman kokonaisuus. Useimmissa kaavahankkeissa maisema-arvoja tarkastellaan ikään kuin kaava-alueen sisältä, näkökulmana lähimaisema ja -ympäristö. Kolilla sen sijaan on ensisijaisesti huomioitava rakentamisen haitalliset vaikutukset Kolin klassisilta näkemäpaikoilta avautuvaan kansallismaisemaan kokonaisuutena. Näiden

-
Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei muita toimenpiteitä.** Yleisesti ottaen tuulivoimalan näkyvyys kaukomaisemassa on selvästi merkittävämpää kuin puuston latvusten alapuolelle jäävän rakennuskannan.

maisemapaikkojen kautta kulkevat useat kansallispuiston vaellusreitit. Esimerkiksi maakuntakaavaehdotuksesta on maisemavaikutusten vuoksi poistettu Kolille näkyvät tuulivoimala-alueet yhtä lukuun ottamatta, vaikka tuulivoiman lisääminen on vihreän siirtymän ja energiaomavaraisuuden kannalta kriittistä.

Nyt esitetylle asemakaavahankkeelle tulee tutkia vaihtoehtoja, jotka tässä tapauksessa ovatkin täysin mahdollisia. Suunnitellut rakennusmassat ja -volyymit, samoin niiden vaatima valaistu katuverkosto, on tässä tutkitulla kaava-alueella sijoitettavissa Koli- ja Mäkrävaarojen näkemäpaikoilta katsottaessa ongelmattomiin näkymäkatveisiin. ELY:n ehdotuksen mukaisesti Rintasenvaaran laella ja sen läheisyydessä olevat rakennusoikeudet on poistettava kaavasta. Lausuvien järjestöjen mielestä myös luontoarvoista on huolehdittava niin, että olemassa olevia luonnontilaisen kaltaisia alueita ei heikennetä suoraan eikä välillisesti.

Suunnittelualueen luonto

Kaavaselostessa todetaan nyt kaavoitettavana olevasta alueesta seuraavasti: *“Maisema-alueen kuvauksessa todetaan myös, että alue on historiallisesti rikas maisemanähtävyyden, jonka matkailu on alkanut jo 1800-luvun lopulla. Ihmisen kädenjälki näkyikin maisemassa ja muodostaa siihen historiallisia kerroksia. Kaskeaminen ja metsälaidunnus ovat muuttaneet alueen biotooppeja jolloin on syntynyt uusia perinnebiotooppeja ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennusryhmiä ja pihapiirejä. Kaavan mahdollistama muutos on osa tätä jatkumoa tuoden alueelle uuden, harkitun ajallisen kerrostuman ja kulttuuriympäristön.”* Kaskeaminen ja metsälaidunnus ovat pienen intensiteetin häiriöitä, jotka ovat lisänneet luonnon monimuotoisuutta. Perinnemaisemat ovat monimuotoisimpia luontotyyppejämme, joiden uhkana ovat umpeenkasvaminen ja pienistä, etäällä toisistaan sijaitsevista alueista johtuva sukupuuttovelka. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei lisää luontoarvoja millään tavalla, eikä sitä näin ollen voi verrata perinnemaisemiin.

Uudessa kaavaehdotuksessa on otettu huomioon luontoselvityksessä havaittuja luontoarvoja. Näiden perusteella esimerkiksi Kuikkalammen luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukaisesti suojeltuun tulvametsään sijoittuva

Kortteleita 27-31 ei poisteta kaavasta, mutta niihin tehdään vielä tarkistuksia. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn tässä vastineraportissa mainittujen ym. muutosten jälkeen. Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.

Kaavaselostuksessa tarkoitettiin lähinnä, että kaavan sallima (matkailupainotteinen) rakentaminen on sekin kulttuuriympäristöä, eli ihmisen muovaamaa ympäristöä – aivan toisen tyyppistä toki kuin perinnemaisemat. Selostuksessa ei ollut tarkoitus väittää, että rakentaminen lisäisi luontoarvoja. **Ei toimenpiteitä.**

Mainittuja kahta luo-aluetta on pienennetty suhteellisen vähän, eivätkä pienennökset pirsto niitä osiin. Luo-alueet ovat luontoselvityksen mukaisia arvoluokan 3 kohteita, joiden suositukseksi on annettu ”...säilyttää

kortteli on poistettu. Toisaalta korttelien 26 ja 28 eteläpuoleisia luo-alueita on pienennetty ajoväylien sijoittamisen takia. Nämä luo-4 -alueet ovat luontoselvityksen mukaan varttuneita, havupuuvaltaisia tuoreita kankaita, jotka on luokiteltu luonnontilaisen kaltaisiksi. Molemmilla alueilla on runsaasti lahoppua. Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat ovat uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantuneita elinympäristöjä, joiden häviämiskorkeus arvioidaan korkeaksi (Kontula ym. 2018, s. 19). Pieniin, matkailualueen keskellä sijaitseviin luo-alueisiin kohdistuu todennäköisesti suuri käyttöpaine. Pinta-alaltaan pieniin metsäalueisiin kohdistuu myös reunavaikutus, joka heikentää alueita.

Isompi, yhtenäinen suojelualue poistaisi reunavaikutuksia ja tehostaisi elinympäristöjen elinvoimaisuutta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisrajaltaan Kärjäkallion luonnonsuojelualueeseen ja sivuaa koillisosassa Kuikkalampien luonnonsuojelualueita. Pielisen rannalla koillisessa vajaan 200 metrin päässä suunnittelualueen rajalta on kaksi erillistä luonnonsuojelu-alueita, Häkinlahden läntinen ja Häkinlahden itäinen hiekkaranta. Vaikka Kärjäkallion luonnonsuojelualue ei kuulu suunnittelualueeseen, se on kuitenkin kytkeytynyt suunnittelualueen ekologiaan muodostamalla kokonaisuuden alueen luonnontilaisen kaltaisten kuvioiden kanssa.

Alueen suunnittelussa ei ole otettu huomioon tarpeeksi alueella liikkuvia ja mahdollisesti pesiviä suurpetoja. Alueelta on tehty havaintoja mm. ahmoista, ilveksistä sekä karhuista. Ahmasta on LUKE:n karttatiedon perusteella tehty jälkihavainto viimeisimmän kahden kuukauden aikana ja paikallisten tietojen mukaan alueella pesii vakiintuneesti ilveksiä sekä alue on karhun talvehtimisalue.

Luontoselvityksen mukaan alueella sijaitsee vaarantuneita elinympäristöjä ja järjestöiden mielestä alueella on tehtävä tarkempia luontokartoituksia, jotta alueen luonnosta saadaan

rakentamisen ja muiden maankäytönmuutos-alueiden ulkopuolella". Luo-4-kaavamääräyksen kohta "Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia tai muita rakenteita eikä ajoväyliä. Polut ja ulkoilureitit ovat sallittuja" vastaa tarpeellisessa määrin tähän vaatimukseen. Aluerajaukset noudattavat luontoselvityksen rajauksia lukuun ottamatta edellä mainittuja reuna-alueiden vähennyksiä. **Ei toimenpiteitä.**

Kärjäkallion luonnonsuojelualueen osalta todettakoon, että tämän kaava-alueen reunaa on osoitettu MY-alueeksi noin 240-250 metrin leveydeltä ennen lähimpiä korttelialueita. Samalle alueelle on osoitettu myös arvokas kallio-alue (ge-1), jolle on annettu suojelumääräyksiä. Lisäksi vesien valumissuunta on Kärjäkallion luonnonsuojelualueelta rinnettä alas itään, mahdollisesti myös kaakkoon tälle suunnittelu-alueelle, mutta ei suunnittelualueelta luonnonsuojelualueelle. **Ei toimenpiteitä.**

Luontoselvitykset on todettu riittäviksi, eikä esim. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ole nostanut suurpetoselvityksen laadintaa esiin. Alue soveltuu suurpetojen levähdysalueeksi ja kivikot mahdollisesti erityisesti ilveksen pesimäpaikaksi. Alueella on kuitenkin jo nykyisellään ihmisen vaikutusta niin retkeilykäytössä olevien polkujen kuin hiihtoladun muodossa. Kolin alueella soveltuvia suurpetojen elinalueita on runsaasti, eikä Rintasenvaaran alue erotu erityisen potentiaalisena alueena. Maastotöiden aikana keväällä ja kesällä 2024 ei havaittu merkkejä suurpedoista. Kaavan toteutuminen ei estä lajien liikkumista alueen ohitse tai hävitä alueelta potentiaalista elinympäristöä lajien kannalta merkittävästi. **Ei toimenpiteitä.**

Luontoselvitys on laadittu ranta-asemakaavan vaatimassa tarkkuudessa, ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan kaava ei ole ongelmallinen luonnonsuojelullisten arvojen

tarvittavan tarkka selvitys kaavasta päättämistä varten.

Lausuvat yhdistykset haluavat toistaa huomionsa, että suunnittelussa on kiinnitettävä erityisesti huomiota rakentamisen aikaisten sekä myöhempienkin hulevesien hallintaan, eikä rakentamisella saa olla vaikutuksia Heinälammen tai Heinäsuon vesitalouteen.

Huomioitavat kohteet ja aluevaraukset

Lausuvat yhdistykset ovat tyytyväisiä siitä, että Heinälampi ja Heinäsuu on otettu kaavaehdotuksessa huomioon luo-merkinnöin. Arvokkaille kallioalueille (ge-1) ei myöskään ole osoitettu toimintoja.

Kaavaehdotuksen mukaan alueella ei ole luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n eikä 65 §:n mukaisia luontotyyppikohteita. Kuitenkin sisämaan tulvametsät ovat LSL 64 §:n mukaan suojeltuja luontotyyppiä. Tällainen alue on luontoselvityksessä mainittu Kuikkalammen ympäristö, joka onkin kaavaan merkitty luo-3 -alueena.

Edellisessä lausunnossaan yhdistykset painottivat kaavahierarkiaa. Vastauksessaan lausuntoon kaavoittaja toteaa, että voimassa oleva yleiskaava on maakuntakaavaa uudempi, mikä nostaa sen painoarvoa. Yhdistykset muistuttavat, että ajallisesta suhteesta huolimatta maakuntakaava ohjaa alempitasoisia kaavoja ohjaavana.

Kaavan vaikutukset

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennussuunnitelmaa ei voi pitää alueidenkäyttölain 191 § mukaisena vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä suunnittelualueella lisätään voimakkaasti rakennusoikeutta ja nostetaan rakennusten korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla heikentäen näin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoa.

Kaavaluonnosselosteessa mainitaan seuraavasti: "Rakentaminen edellyttää jossain määrin nykyisen puuston kaatamista, velvoittaen samalla uuden puuston istuttamiseen" ja "On annettu laskettelurinteiden metsittämistä koskeva määräys". Halutaanko tällä viestiä menetettyjen luontoarvojen kompensoimisesta? Aiheutetun luontohaitan kompensoiminen ei tarkoita puuston korvaamista 1:1, vaan

kannalta. Alue on kokonaisuudessaan inventoitu. **Ei toimenpiteitä.**

Hulevesien hallintaan on otettu kantaa yleismääräyksillä 12-16, ja yhdessä ne ohjaavat toteutusta. Määräys 14 huomioi alapuolisten lampien vedenlaatua. Lisäksi määräyksen 16 mukaan edellytetään myös rakentamisenai-kaista hallintaa. **Ei toimenpiteitä.**

Merkitään muistiin. **Ei toimenpiteitä.**

Tulvametsät kuuluvat uusimman, 9/2023 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä LSL 64 §:n mukaisiin suojeltuihin luontotyyppiin. Saman pykälän mukaan suojelupäätöksestä päättää ELY-keskus, joten esiintymää ei ole mainittu lain tarkoittamaksi tulvametsäksi. Tulvametsä edustaa lain tarkoittamaa luontotyyppiä, mutta rajauksen tekee ELY-keskus. **Ei toimenpiteitä.**

Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. **Ei toimenpiteitä.**

Kaavaa ei ole laadittu siten, että se olisi vaikutuksiltaan vähäinen. **Ei toimenpiteitä.**

Kaavaselostuksessa ei ole tarkoitettu, että puuston istuttamisvelvoite kompensoisi täysin rakentamisen aiheuttaman puuston kaatamisen. Ranta-asemakaava toteuttaa osaltaan voimassa olevan osayleiskaavan tavoitetta, joka sallii myös rakentamista. Lausunnossa mainittu luonnonsuojelulain 98 § kuuluu lukuun 11, "Vapaaehtoinen ekologinen kompensatio". Kaavaselostuksessa ei ole esitetty, että

“kompensaatiolla tavoitellaan täysimääräistä hyvitystä, eli luontohyötyjen on oltava vähintään yhtä suuret kuin luontoheikennys” (Ympäristöministeriö 2022). LSL 98 §:ssä todetaan luontotyypille tai elinympäristölle aiheuttavan heikennyksen kompensoimisesta, että "Korvaavuus voi olla joko heikennystä vastaavaa tai sen ylittävää". Kaavaluonnosselostuksessa mainittu rinteiden metsittäminen ei korvaa kaava-alueen luonnontilaisen kaltaisten kohteiden ekologista heikentymistä. Kokonaisheikentymättömyyden saavuttamiseksi kompensoiminen tulisi tehdä luontotyyppihehtaareiden mukaisesti.

Luontoselvityksen mukaan Heinälampi on vesilain 11 §:n mukainen lailla suojeltu pienvesi. Kaavaselosteen mukaan Heinälammen virkistyskäyttö rajataan syys-, talvi- ja kevätkaudelle linnuston suojelemiseksi. Liitteessä 5 todetaan kuitenkin, että kaava-alueella liikkumisen rajoittaminen on käytännössä mahdotonta. Linnuston pesinnän onnistumisen kannalta Heinälammen rauhoittaminen virkistyskäytöltä pesimäaikaan olisi välttämätöntä. Kuinka linnuston pesimäaikainen rauhoitus voidaan taata?

Kaavaluonnokseen on merkitty luonnonsuojelulain 69.2 §:n nojalla rauhoitetun valkolehdoikin (*Platanthera bifolia*) esiintymispaikat. Miten nämä esiintymät voidaan kaava-alueella suojella? Esimerkiksi Kolin kansallispuistossa Tarhapuron neidonkengän esiintymä on jo hävinnyt kävijäpaineen takia (YLE 21.6.2023) retkeilijöiden kulkemisen ohjaamisesta huolimatta.

Rakentamisen maisemavaikutukset

Lausuvat yhdistykset haluavat muistuttaa, että laskettelurinteille sijoittuvat rakennukset näkyisivät merkittävästi myös kaukomaisemassa, Pieliselle ja Kolin vaaroille. Kansallismaisemaan suunniteltavia rakennus- ja tiehankkeita tulee tarkastella kriittisesti myös näkyminä muilta kansallispuiston vaaroilta, esimerkiksi Mäkrältä tai puiston ulkopuolisilta vaaroilta tai mikä on erityisen tärkeää, kansallismaisemaa lähestyttäessä joko maitse tai vesitse. Voimakkaasti suunniteltua ympärivuotista yhteysreitillä Vuonislahdesta Pielisen yli Koliille matkaavat matkailijat kohtaavat jo nykyisellään Rintasenvaaran käytöstä poistetut laskettelurinteet. Toteutuessaan rakentaminen Rintasenvaaralle

kaavassa pyrittäisiin em. lain 11 luvun mukaiseen kompensaatioon. Kaavaratkaisulla ja -määräyksillä on pyritty lieventämään maisemaan ja luontoarvoihin kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia. **Ei toimenpiteitä.**

Lausunnossa tarkoitettaneen liitettä 6, viranomaisneuvottelun muistio. Liikkumista rajoittavat keinot ovat tosiaan vähäiset. Siihen voidaan vaikuttaa esim. maastoon asennettavilla kylteillä. **Vaikuttamiskeinot asemakaavassa ovat vähäiset, mutta kaavaselostuksen kohtaan 6 ”Asemakaavan toteutus”, lisätään asiasta maininta, jolloin se on mahdollista huomioida alueen suunnittelussa. Sama voidaan todeta myös valkolehdoikin esiintymispaikan osalta.**

Kaavaselostuksen liitteenä on visualisointikuvia, joissa on esitetty näkyviä myös Pieliseltä ja Ukko-Kolilta. Kuvien perusteella rakentaminen on havaittavissa eri suunnista, mutta uusi rakennuskanta ei nousse silhuetiksi puuston yläpuolelle. Myös alueleikkaukset havainnollistavat rakentamisen suhdetta maisemaan.

Näkymä Mäkrältä on todennäköisesti saman kaltainen kuin näkymä Ukko-Kolilta, koska pitkän etäisyyden vuoksi katselusuunta on hyvin lähellä Ukko-Kolilta avautuvaa näkymää.

Ei toimenpiteitä.

Ajoyhteyksien rajaukset ovat kaavassa ohjeellisia, joten väylät voidaan toteuttaa toisinkin, mikäli toteutusvaiheessa näin todetaan. Kaavan

tulee väistämättä näkymään lähestyttäessä Kolia vesitse tai jäitse.

Paikoin jyrkkiinkin rinteisiin ja lakialueille sijoituvat rakennukset ja rinteiden suuntaiset ajo-
väylät sekä käännökset vaativat kohtalaisen paljon tilaa, kallioiden louhimista, pengertämistä ja myös puuston kaatamista. Tällä samoin kuin laajamittaisella puuston poistolla on merkittäviä haitallisia vaikutuksia niin luonnon-
oloihin kuin maisemaan.

Valosaastetta pyritään kaavaehdotusluonnoksen mukaan hillitsemään. Hämärän ja pimeän aikana näkyvät valot tulevat vaikuttamaan alueen maisemaan huomattavasti. Kaavaselostusehdotuksessa todetaan maiseman osalta suurmaisemamuutosten olevan merkittävät mutta neutraalit ja, että "kielteiset ja myönteiset vaikutukset ovat tasapainossa verratessa nykytilaan". Maisemaa ei kuitenkaan tule verrata nykytilaan, jossa laskettelurinteet ovat vasta alkaneet taimettua, vaan tulevaisuuteen, jossa ne ovat jo metsittyneet. Laskettelurinteet ovat jo metsityksessä luontaisesti, eivätkä sen johdosta kelpaa perusteeksi heikentyneelle maisemalle. Kaavaselostusehdotuksen kuvassa 14 valaistus näkyy häiritsevästi Pieliselle. Valaistus näkyy pimeässä myös Ukko-Kolille kaavaselostusehdotuksen kuvan 17 mukaisesti. Lausuvat yhdistykset muistuttavat, että etenkin kansainväliset matkailijat tulevat Suomeen ja Kolille paitsi luonnon, myös pimeyden takia. Valosaasteen puuttuminen on nähtävyyden itsessään.

Esimerkiksi kansainvälisesti tunnettu Hollywood-tähti Emma Thompson kuvaillut Kolin kansallismaisemaa seuraavasti: "Ohjaaja ja minä muistutimme itseämme näiden maisemien äärellä joka päivä siitä, että tämä oli enemmän elämää rikastuttava kokemus kuin työtä. Ympärillämme oleva kauneus tuntui syvältä. Se antoi meille voimaa. Hengitimme energiaa itseemme ja tunsimme kunnioitusta." (Sanomalehti Karjalainen 29.3.2024).

Toteutuessaan suunnitellussa laajuudessa rakentaminen tulee pirstomaan alueen vaarakonaisuutta. Rintasenvaara muodostaa etelään päin siirryttäessä Käränkävään ja Sutkanvaaran kanssa vaarojen ketjun, johon myös kauempana etelässä sijaitsevat Kolin huiput maisemallisesti liittyvät. Maisema-arvojen

yleismääräykset ohjaavat toteutusta myös siinä tapauksessa.

Leikkausten ja pengerrysten minimointiin ja maisemointiin on otettu kantaa kaavan yleismääräyksissä (1 e) sekä rakentamistapaohjeissa. **Ei toimenpiteitä.**

Vaikutuksia maisemaan arvioidaan huolellisemmin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Suunnittelun alueen valaistus näkyy luonnollisesti jossain määrin kaukomaisemassa. Vaikutuksia on lievennetty yleismääräyksellä 1 h. **Tämän lisäksi rakentamistapaohjeet määrätään sitoviksi ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä** (ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa). **Myös rakentamistapaohjeet tarkoittavat valaistuksen suuntausta. Ei muita toimenpiteitä.**

kannalta keskeisiä ratkaisuja ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen.

Lopuksi

Ylläolevien perusteisiin pohjaten yhdistykset eivät pidä suunnitellun kaltaista rakentamista Rintasenvaaran alueelle kannatettavana. To- teutuessaan rakentaminen tulee vaikuttamaan peruuttamattomalla tavalla rakastetuimpaan kansallismaisemaan sekä pirstomaan alueen luontoa. Rakentamisen sijaan yhdistykset esit- tävät alueelle käytöstä poistuneiden rinteiden metsittämistä ja alueen rajaamista rakentami- sen ulkopuolelle. Metsittäminen vahvistaisi alu- een arvokkaiden luontokohteiden kytkeytynei- syyttä ja hiilensidontakykyä sekä -varastoa ja olisi sekä Lieksan kaupungin että maakunnan ilmastotavoitteiden mukaista.

Yhdistykset kannattavat matkailupaineen jaka- mista luonnonsuojelullisista syistä laajemmalle alueelle kansallispuiston ympärille, mutta näke- vät kestävämpänä ja alueen yleiskaavoituksen mukaisena lisärakentamisen ja kehittämisen ohjaamista pääasiallisesti olemassa olevan yh- dyskuntarakenteen yhteyteen Kolin kylän alu- eelle esimerkiksi jo kaavoitetulle Purnulahden alueelle.

Kolin Kotiseutuyhdistys ry

Kolin Kotiseutuyhdistys on päättänyt sääntö- määräisessä yleisessä kevätkokouksessaan 28.3.2025 pysyä aiemmalla kannallaan lausun- nossaan Rintasenvaaran ranta- asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaava- ehdotuksesta.

Kolin Kotiseutuyhdistys ry:n lausunto Rintasen- vaaran ranta- asemakaavan osittaisen muutok- sen ja laajennuksen kaavaehdotuksesta:

Kolin markkinointi ja kiinnostavuus matkailussa perustuu sen arvoon kansallismaisemana, jo- ten tämä tärkeä maisema on säilytettävä ja maisema on otettava kaavassa ensisijaisesti huomioon. Rakennukset tulee rakentaa vaaran alarinteeseen, ei laelle. Rakennukset eivät saa muutenkaan näkyä maisemassa, vaan ne tulee maisemoida.

Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan ta- voitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteiden ylä- ja lakialueille. Erityisesti nii- den korttelien (27-31) rakentamisen laatuun ja maisemaan sopeutumiseen on kiinnitetty eri- tyistä huomiota kaava- ja yleismääräyksin sekä sitoviksi määrättävissä rakentamistapaoh- jeissa. Kaavamääräyksistä mainittakoon raken- nusten kerroslukumäärät ja korkeutta rajoitta- vat määräykset, yleismääräyksen 1 alakohdat sekä rakentamistapaohjeissa annetut tarkem- mat määräykset. Korttelien 27-31 osalta

<p>Suunnitelmassa pitäisi huomioida myös pysyvän asutuksen mahdollisuus muun muassa työntekijöiden asumista varten. Kolin Kotiseutuyhdistys toivoo alueelle kestäväää toimintaa, mutta ei kansallismaiseman kustannuksella.</p>	<p>tehdään vielä tarkistuksia. Ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Kaupungilla on tehty linjaus, että tälle kaava-alueelle ei osoiteta pysyvää asutusta, eikä siihen ole varauduttu osayleiskaavassakaan. Asuminen keskitetään Kolin kylän läheisyyteen. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kolin Kulttuuriseura ry</p> <p>Kolin kulttuuriseura jätti vuosi sitten vastustavan lausunnon Kolin Rintasenvaaran rakentamishankkeille. Suunnitelmat ovat vuoden takaisesta muuttuneet, rakennukset ovat madaltuneet ja ehkä asetautuneet sopivammin maisemaan. Mutta; yhä edelleen ne, vaikka paljon pienempiä ovatkin, kiipeävät ylös Rintasenvaaran erittäin jyrkkää ja kallioista rinnettä ja myös vaaran laelle on suunniteltu isompi, pyöreä rakennus.</p> <p>Tässäkin suunnitelmassa rakentaminen rinteseen (tiet, sähköt, vesi, rakennukset) vaatisi mittavia louhintatöitä ja metsän kaatamista. Väkisinkin maisema muuttuisi radikaalisti. Rakennukset näkyisivät Ukko-Kolin vaaroille, Mäkrälle, Pieliselle ja jopa järven toiselle puolelle.</p> <p>Kolille ei tarvita nykyisellään lisää majoituskapasiteettia ja jos sitä joskus tulevaisuudessa tarvitaan, rakentamiselle löytyy varmasti paikkoja, jossa se ei riko kansallismaisemaa. Rintasenvaaralle voisi toteuttaa kunnollisen polkuverkoston laavuineen, ehkä kuntoportaat, ehkä polkupyöräreitin, koska mahdollisuuksia toimintaan ja tekemiseen tänne kaivataan. Kansallispuiston polut alkavat olla todella huonossa kunnossa; polkuverkosto Rintasenvaaralla olisi vaihtoehto ja vähentäisi kansallispuiston polkujen kulutusta.</p> <p>Eikö Lieksan kaupungin velvollisuus olisi, tulevaisuuttakin ajatellen, puolustaa sitä, mikä Kolille (Lieksalle) on tärkeää, minkä vuoksi tänne tullaan. Kolin maisemien säilyminen koskematomina on edellytys matkailun kehittymiselle.</p> <p>Keiden vuoksi nyt ollaan valmiit uhraamaan kansallismaisemamme (luksusmökkejä ulkomaalaisille?) - ja kenen luvalla. Mielestämme ei riitä, että asia ilmoitetaan ja mielipidettä</p>	<p>Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteen ylä- ja lakialueille. Erityisesti niiden korttelien (27-31) rakentamisen laatuun ja maisemaan sopeutumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota kaava- ja yleismääräyksin sekä sitoviksi määrättävissä rakentamistapaohjeissa. Kaavamääräyksistä mainittakoon rakennusten kerroslukumäärät ja korkeutta rajoittavat määräykset, yleismääräyksen 1 alakohdat sekä rakentamistapaohjeissa annetut tarkemat määräykset. Lisäksi väylien toteutukseen mm. pengerrysten ja leikkausten osalta on annettu määräyksiä. Korttelien 27-31 osalta tehdään vielä tarkistuksia. Ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Kolin seudun matkailullinen kehittäminen on Lieksan kaupungin yksi tavoite; ks. kohta Kolin matkailuvision 2050 yhteisvastineessa raportin lopussa. Lisäksi todettakoon, että tämä kaava-hanke toteuttaa myös voimassa olevaa Koli-AhmoVaaran osayleiskaavaa 2040+. Eri yhteyksissä on tuotu esiin, että tämän ranta-asemakaavan tavoite on maakuntakaavan vastainen. Tämä pitää toisaalta paikkansa, mutta toisaalta maakuntakaava on ollut ohjaamassa Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan 2040+ laadintaa, joten osayleiskaavaa voidaan pitää ranta-asemakaavan tavoitteita ohjaavana kaavana ylempään asteen kaavana. Maakuntakaava ja osayleiskaava ovat tällä alueella osittain ristiriitaiset. Ranta-asemakaava mahdollistaa myös lausunnossa mainitut virkistyspalvelut. Ei toimenpiteitä.</p>

<p>kysytään vain paikallisilta ihmisiltä ja tahoilta. Eikö lupa pitäisi tulla kaikilta suomalaisilta? Jos Rintasenvaara nyt rikotaan, mikään aika ei paranna niitä haavoja.</p>	
<p>Lieksan kehitys Oy Lieke [...] Lieksan Kehitys Oy LieKe toteuttaa Lieksan kaupungin strategiaa ja yksi sen kolmesta perustehtävästä on matkailun kehittäminen. LieKellä on ollut merkittäviä matkailun kehittämishankkeita. Invest In Lieksa -hanke (budjetti 448.314 €), Lieksan ja Kolin matkailualueen menekinedistäminen (budjetti 324.324 €) ja Pielisen matkailualueen kehittämishanke 2022 (budjetti 274.908 €). Parhaillaan Lieksan Kehitys Oy LieKe toteuttaa Pohjoinen Lakeland - Matkailuyritysten kannattava kasvuja kansainvälistyminen hanketta, jonka budjetti on 1.205.197 euroa ja toteutusaika 1.12.2024-31.05.2026. Näiden hankkeiden ja LieKen perustehtävän tavoitteena on edistää Kolin matkailuvisio 2050 toteutumista sekä Lieksan matkailutoimialan kehittymistä kokonaisuudessaan.</p> <p>Matkailutoimialan työpaikat ovat naisvaltaisia. Näiden työpaikkojen lisääntymisellä on merkittävä vaikutus Lieksan elinvoimaan, koska nuorten naisten asumispäätöksillä on merkittävä vaikutus siihen, onko kaupunki kehittyvä vai taantuva.</p> <p>Loma-Kolin alueelta puuttuu monipuoliseen majoitus- ja ohjelmalvelukäyttöön tarkoitettu alue. Tavoitteena on, että tämä alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja siten tuo täysin uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan yritystoiminnan kehittyminen. Lisäksi on huomioitava, että Koli on vuosien 2022 ja 2023 aikana toteutetuissa matkailun vetovoimatutkimuksissa yksi Suomen kiinnostavimmista matkailukohteista Suomessa.</p> <p>Kaavatyo on Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan vahvistaman Kolin matkailuvisio 2050 mukainen. Lisäksi on todettava, että Lieksan kaupunki on joutunut vuoden 2023 aikana äkillisen rakennemuutoksen kohteeksi. Tämän takia Lieksan kaupunki yhdessä LieKen, Pohjois-</p>	<p>-</p> <p>Kaavahankkeen tavoitteet ovat lausunnon mukaisia. Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p>

Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ja Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa on muodostanut Alueellisen koordinaatioryhmän edistämään uusien työpaikkojen syntymistä Lieksaan ja monipuolistamaan Lieksan elinkeinorakennetta.

Tätä taustaa vasten Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on välttämätöntä kehittää Kolia laajasti Loma-Koli mukaan lukien vastaamaan matkailijoiden ja yrittäjien tarpeita niin, että toimialan on mahdollista saavuttaa Kolin matkailuvision 2050 tavoitteet.

Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen ehdotusta onnistuneena ja sen toteuttamista välttämättömänä. Lisäksi Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa sen mahdollistavan kannattavan yritystoiminnan edellytykset matkailun toimialalla.

Hattusaaren kalaveden osakaskunta

[...]

Taustaa

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021, Kolin maisemat). Alueelle tyypillistä ovat näkymät Pieliselle sekä suuret korkeuserot. Maiseman uhkina ovat laajeneva matkailurakentaminen, metsähakkuut sekä laskettelurinteet. Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.

Suunnittelualue on osin pohjavesialuetta ja suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu arvokkaaseen geologiseen muodostumaan (erittäin arvokas kallioalue, Rintasenvaara). Osalla suunnittelualueella on voimassa Rintasenvaaran rantakaava (KV 31.1.1994).

Kaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja sen korvanneen alueidenkäytön 9.2 §:n mukaisesti tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitukset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lain 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään. Lain 54.2 §:n mukaan 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. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on lain 73.1 §:n mukaan sen lisäksi, mitä yleistä! asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Lausunto

Maankäyttö- rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Hattusaaren kalaveden osakaskunta katsoo jo kaavaluonnoksesta antamansa lausunnon mukaisesti, että lain kirjauksen perusteella ranta-asemakaava voidaan laatia vain suunnittelualueen alavampaan itäosaan Heinälammien ja Kuikkalammin ranta-alueille Rintasenvaaran voimassa olevan rantakaavan tapaan ja sitä laajentamalla. Tällöin laadittava ranta-asemakaavan alue muodostaa ehkä juuri ja juuri lain 74.2 §:n edellyttämän tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, vaikka suunnittelualueella ei oikeastaan ole lainkaan rantarakentamiseen soveltuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 73.1 §:n mukaista ranta-aluetta.

Suunnittelualueen koko maankäyttö tai ainakin ranta-alueista kaukana, jyrkässä rinteessä oleva maankäyttö on lähtökohtaisesti suunniteltava asemakaavalla, koska tämä matkailupalveluiden suunniteltu lisärakentaminen rinne-alueelle ei kaavaehdotuksen perusteella kohdennu lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamille ranta-alueille ja ko. maankäytön suunnittelu ranta-asemakaavalla on selkeä valitusperuste hallinto-oikeuteen. Koska ranta-asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus

Kuten luonnosvaiheen vastineraportissa on todettu, tämä kaavahanke laajentaa voimassa olevaa ranta-asemakaava-aluetta. Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueelle mm. loma-asumista. Osa kaava-alueesta ulottuu etäälle rannasta, mutta kaava-alue muodostaa kuitenkin suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Myös maanomistus tukee ratkaisua, sekä se, että PKO ja Lieksan kaupunki vastaavat omien alueidensa infrastruktuurin toteuttamisesta; ts. kaupungille ei tule toteuttamisvelvoitetta PKO:n maille osoitettavien kortteleiden osalta. **Ei toimenpiteitä tämän osalta.**

periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti.

Hattusaaren kalaveden osakaskunta vastustaa kaavaehdotuksessa Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalle alueelle esitettyä maankäyttösuunnitelmaa, jonka mukaisesti sallittaisiin valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella matkailua palvelevien 2-kerroksisten rakennusten rakentaminen nykyisen ranta-kaava-alueen yläpuoliselle rinnealueelle ja jopa Rintasenvaaran lakialueelle (korttelit 26 - 31 ja kortteli 32 yläosa). Ehdotettu kaavoitusmenettely on voimassa olevan maakuntakaavan vastainen, eikä kaavaehdotuksessa ole otettu huomioon tällaisten korttelialueiden rinne- ja lakisijoittamisen estävää Koli-AhmoVaara osayleiskaavaa, joka edellyttää rakennusten ja rakennelmien sovittamista maisemaan sekä luonnonympäristön laadun säilyttämistä. Rakennukset ja rakennelmat tulisivat näkymään maisemassa selkeästi vuosikymmeniä ennen kuin nykyisten puuttomien rinnealueiden istutettava puusto on kasvanut täyteen mittaansa.

Laadittavan kaavan sallima lisärakentaminen on voitava toteuttaa niin, että kiinteistöiltä ei ole suoraa näköyhteyttä Pieliselle eivätkä suunnittelualueen rakennukset ja muut rakenteet sekä niistä pimeään aikaan syntyvä valosaaste näy osakaskunnan vesialueelle Pieliselle tai muualle kulttuuriympäristöön ja kansallismaisemaan. Näillä perusteilla entisille ja nykyisin puuttomana oleville rinnealueille ei saa rakentaa lainkaan. 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. Ehdotetuilla jyrkille rinnealueille sijoittuvilla kaava- ja rakentamisjärjestelyillä tämä ei ole mahdollista. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys osakaskunnan omistamalle vesialuekiinteistölle Kuikkalampi 422-405-876-1 siten, että yhteys päättyy soiselle, upottavalle tulva-alueelle ja veneilyyn soveltumattomaan matalaan, mutapohjaiseen rantaan. Ajoyhteys

Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteen ylä- ja lakialueille. Erityisesti niiden korttelien (27-31) rakentamisen laatuun ja maisemaan sopeutumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota kaava- ja yleismääräyksin sekä sitoviksi määrättävissä rakentamistapaohjeissa. Kaavamääräyksistä mainittakoon rakennusten kerroslukumäärät ja korkeutta rajoittavat määräykset, yleismääräyksen 1 alakohdat sekä rakentamistapaohjeissa annetut tarkemat määräykset. Korttelien 27-31 osalta tehdään vielä tarkistuksia. Ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Kaavahierarkian osalta ks. yhteisvastineen kohta "Ylemmän tason kaavat". **Ei muita toimenpiteitä.**

Yleisesti ottaen se, ettei jonkun alueen rakennukset näkyisi *mitenkään* esim. laajalle vesialueelle, olisi kohtuuton vaatimus. Vaikka vesialue olisi osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Pielisellä vaatimus kohdistuisi arviolta kymmeneen rantaviivakilometriin.

Hulevesien hallintaan on otettu kantaa yleismääräyksillä 12-16, ja yhdessä ne ohjaavat toteutusta. Määräys 14 huomioi alapuolisten lampien vedenlaatua. Lisäksi määräyksen 16 mukaan edellytetään myös rakentamisenai-kaista hallintaa. **Ei toimenpiteitä.**

Ajoyhteyden linjaus muutetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ja pyykin 27 pohjoispuolelle lisätään pieni venevalkama. Valkaman osalta tulee huomioida sen sijoittuminen luo-3-alueelle.

on johdettava nykyisen polkuyhteyden mukaisesti loppuosaltaan korkeuskäyrien suuntaisena lännemmäksi ja päättymään kiinteistörajapyykin 27 pohjoispuoleiseen rantaan kääntyvänä, jolloin venevalkama-aluetta varten ei tarvita maisemaa rumentavaa laajaa maatäyttöaluetta ja vesialueen ruoppausta. Ruoppaus ei muutenkaan ole mahdollinen ehdotetun ajohteyden päässä mutapohjaisella soistuvalla vesialueella. Kaavaan on perusteltua merkitä myös venevalkama-alue.

Muistutus	Vastine
<p>Muistutus 1</p> <p>Kirjallinen muistutukseni koskien Lieksan kaupungin valmistelemaa Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta. Ranta-asemakaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle urheilu- ja virkistyspalveluja sekä matkailurakentamista. Ymmärrän rakentamista jo rakennetulle Loma-Koli alueelle, vanhalle laskettelukeskukselle ja ravintola- ja asuntovaunualueelle. Kuitenkin arvokkaan vaaran ylärinteelle ja laelle rakentamista en ymmärrä. Lisärakentaminen paitsi tuhoaa arvokasta ekosysteemiä, myös tuhoaa virkistysaluetta ja kansallismaisemaa. Ymmärrän että rakentamisessa on puhuttu rakennusten sulautuvan jokseenkin ympäristöön, havainnekuviissa käytetty matalia mökkejä ja puurakentamista. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaisi korkeampien rakennusten perustamisen ja olisi esi-merkki ja vaara lähistön muulle luonnolle, upeille vaara-alueille. Kaava virkistysalueelle on perustettu painavasta syystä, eikä sitä tule muuttaa rakentamista sallivaksi. Kaikki rakentaminen lisää haitallista valosaastetta. Etenkin rinteiden yläosiin rakentaessa ja korkeiden rakennusten kohdalla, valosaasteen levikki on suuri.</p> <p>Kohteen rajassa on myös luonnonsuojelualue, Kuikkalammit, ja suunnittelualueella on arvokasta, herkkää ja myös rauhoitettua lajistoa, kuten valkolehdokkia, joka on koko maassa rauhoitettu laji. Linnustoselvityksessä on havaittu 32 lintulajia, joka on pääosin tavanomaista vanhojen metsien ja lampien linnustoa. Suomen metsistä enää n. 3% on vanhaa metsää, kun suurosa on jo ihmisen</p>	<p>Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteiden ylä- ja lakialueille. Erityisesti niiden korttelien (27-31) rakentamisen laatuun ja maisemaan sopeutumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota kaava- ja yleismääräyksin sekä sitoviksi määrättävissä rakentamistapaohjeissa. Kaavamääräyksistä mainittakoon rakennusten kerroslukumäärät (I-II) ja korkeutta rajoittavat määräykset (julkisivun korkeus esim. enintään 5-6 m tai kattorakenteet noin 7-8 m nykyisen maanpinnan yläpuolella), yleismääräyksen 1 alakohdat sekä rakentamistapaohjeissa annetut tarkemmat määräykset. Korttelien 27-31 osalta tehdään vielä tarkistuksia. Ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Tämä ranta-asemakaava ei toimi esimerkkinä muiden alueiden kaavoitukselle. Kunkin alueen rakentaminen ratkaistaan aina tapauskohtaisesti.</p> <p>Valosaasteen merkitystä on arvioitu näkymäkuvien perusteella, ja sen hillitsemiseksi on annettu kaavassa yleismääräys, sekä tarkennettu rakentamistapaohjeissa. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Luontoselvityksessä todetut luontoarvot on huomioitu kaavassa osa-alueina 'luo-1' – 'luo-4' ja arvokas kallioalue osa-alueena 'ge-1'. Kahta erillistä luo-aluetta on pienennetty hieman luontoselvityksen mukaisesta rajauksesta. Luontoselvitys on laadittu ranta-asemakaavan vaatimassa tarkkuudessa, ja Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen mukaan kaava ei ole ongelmallinen luonnonsuojelullisten arvojen</p>

<p>käyttöön otettua, talousmetsää. Luontoselvityksen taulukossa 1 sivulla 21 mainitaan myös alueen arvokkaita luontokohteita kuten kallio-alue, metsälampi ja tulvametsä, tuoreita kangkaita, isovarpuräme ja lehtokorpi. Alueen eteläosassa sijaitsee Merilänrannan pohjavesialue. Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan yksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) suojelema arvokas kallioalue. Noin neljän kilometrin säteellä selvitysalueesta sijaitsee Luonnonvarakeskuksen (LUKE, 2024a) rajaama Kolin susireviiri, joka on ollut aktiivinen alueella 2023 lähtien.</p> <p>Kaavaluonnoksesta on jo huomautettu, että se on maankäyttö- ja rakennuslain 24§ vastainen. Vaadin rakentamisen kohtuullistamista ja arvokkaan luonnon säästämistä.</p>	<p>kannalta. Alue on kokonaisuudessaan inventoitu. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Suurpedoista todettakoon, että alue soveltuu niiden levähdysalueeksi ja kivikot mahdollisesti erityisesti ilveksen pesimäpaikaksi. Alueella on kuitenkin jo nykyisellään ihmisen vaikutusta niin retkeilykäytössä olevien polkujen kuin hiihtoladun muodossa. Kolin alueella soveltuvia suurpetojen elinalueita on runsaasti, eikä Rintasenvaaran alue erotu erityisen potentiaalisena alueena. Maastotöiden aikana keväällä ja kesällä 2024 ei havaittu merkkejä suurpedoista. Kaavan toteutuminen ei estä lajien liikumista alueen ohitse tai hävitä alueelta potentiaalista elinympäristöä lajien kannalta merkittävästi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Ks. yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen ja sen ”Johtopäätös ja vastine”. Ei muita toimenpiteitä.</p>
<p>Muistutus 2</p> <p>Suunnitteilla oleva kaava-alue kuuluu Rintasenvaaran osalta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka näkyy Kolivaaaran ja Mäkränvaaran näköalapaikoille sekä Pieliselle ja Vuonilahden ranta-alueille merkittävällä tavalla. Näinollen Rintasenvaaran lakialueille ja vaaran ylärinteille suunnitellusta kiinteistöjen, teiden yms. rakentamisesta täytyy luopua. Rakentaminen tuhoaa kansallismaisemaa sekä aiheuttaa melu- ja valosaastetta.</p> <p>Viranomaisneuvottelussa 27.01.2025 Pohjois-Karjalan Ely-keskuksen lausunto on kielteinen vaaran päälle rakentamisesta.</p> <p>Rintasenvaara on Käränkävaaran kanssa valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta ja kaavassa suunnitteilla oleva mittava kiinteistöjen sekä niille johtavien teiden ja infran osalta, tarkoittaa mittavia louhintatöitä vaaran kalliooperään. Kolin vaarojen kalliooperästä on 1960-, 70-, ja 80-luvuilla tehtyjen tutkimusten tuloksena löydetty uraanimalmipitoisuuksia Ipatinvaarasta ja Herajärven pohjoispäästä koeporausten ja koelouhinnan avulla. Rintasenvaaran ollessa samaa kalliooperää ja vaarajonoa, on vaarana että louhintatyöt vapauttavat säteily- ja radonpäästöjä ympäristöön. Valuma- ja</p>	<p>Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteen ylä- ja lakialueille. Erityisesti niiden korttelien (27-31) rakentamisen laatuun ja maisemaan sopeutumiseen on kiinnitetty erityistä huomiota kaava- ja yleismääräyksin sekä sitoviksi määrättävissä rakentamistapaohjeissa. Kaavamääräyksistä mainittakoon rakennusten kerroslukumäärät ja korkeutta rajoittavat määräykset, yleismääräyksen 1 alakohdat sekä rakentamistapaohjeissa annetut tarkemat määräykset. Korttelien 27-31 osalta tehdään vielä tarkistuksia. Ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa sivulta 26 alkaen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Erittäin arvokas kallioalue on huomioitu kaavassa ge-1-aluevarauksella. Se sisältyy kokonaisuudessaan laajempaan MY-alueeseen, jolle ei ole osoitettu lainkaan rakentamista tai muita toimenpiteitä.</p> <p>Kalliooperästä vapautuvan radonin tekninen torjunta on mahdollista ja yksinkertaistakin rakentamisen yhteydessä. Säteilyn huomioiminen ei ole tullut esiin kenenkään viranomaisen taholta, eikä sen selvittämistä ole nähty oleellisena.</p>

hulevedet vaarantavat ympäröivien vesistöjen luonnontilaisena pysymisen. Kaava-alueen itäinen osa on myös pohjavesialuetta jota ei voi turmella. Kaava-alueen kallioperästä ei ole tehty tutkimusta.

On syytä huomioida myös kestävä kehitys ja ekologinen jalanjälki. Ei ole perusteltua että rakennukset ripotellaan Rintasenvaaran lakialueille ja rinteille laajalle alueelle, kun ne sitä vastoin tulisi keskittää suppealle alueelle ja tähän tarkoitukseen kaava-alueen itäinen, vaaranrinteen alaosaan alue soveltuu parhaiten. Kaavan suunnittelija Swego on todennut uusiutuvista lähteistä olevan energian ja yhteistuotantoon perustuvan lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän toteuttamisen haastavaksi (Liite 10. Rakentamisohjeet 6.3.2025).

Luontoselvitys on puutteellinen. Kaava-alueen pohjoisosassa Kuikkalammen Rintasenvaaran puoleisella rinteellä on ilveksen pesälouhikko ja vaaran alue on vakiintunut ilveksen elinalue. Karhu on talvehtinut Rintasenvaarassa useampina talvina. Luontoselvityksessä ei ole kuultu Kolin alueen petoyhdyshenkilöä, jolla asiasta on havaintotietoja. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolisissa vaaran osissa on haukkojen ja pöllöjen pesintäalueita, joita matkailurakentaminen toimintoihin häiritsisi merkittävästi.

On otettava huomioon laajempi yleinen valtakunnallinen mielipide, joka on kielteinen Rintasenvaaran rakentamiselle. Vaaran lakialue ja ylärinteet toivotaan säilyvän retkeily- ja virkistysalueena.

Hulevesien hallintaan on otettu kantaa yleismääräyksillä 12-16, ja yhdessä ne ohjaavat toteutusta. Määräys 14 huomioi alapuolisten lampien vedenlaatua. Lisäksi määräyksen 16 mukaan edellytetään myös rakentamisenai-kaista hallintaa.

Pohjavesialue on osoitettu kaavassa pv-1-aluevarauksella, ja sen määräyksessä on huomioitu pohjaveden tärkeys laajasti.

Ei toimenpiteitä.

Rakentamisen painopiste on vaaranrinteen juurella, alueen itäosassa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa tontteja jonkin verran myös rinteiden ylä- ja lakialueille. Rakentamista-paohjeissa esiin nostettu energiaratkaisujen haastavuus pitää paikkansa, mutta tekniikan jatkuvasti kehittyessä tätä mahdollisuutta ei pidä unohtaa. Kaavat ovat yleensä voimassa vuosia, jopa vuosikymmeniä. **Ei toimenpiteitä.**

Luontoselvitykset on todettu riittäviksi, eikä esim. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ole nostanut suurpetoselvityksen laadintaa esiin. Alue soveltuu suurpetojen levähdysalueeksi ja kivikot mahdollisesti erityisesti ilveksen pesimäpaikaksi. Alueella on kuitenkin jo nykyisellään ihmisen vaikutusta niin retkeilykäytössä olevien polkujen kuin hiihtoladun muodossa. Kolin alueella soveltuvia suurpetojen elinalueita on runsaasti, eikä Rintasenvaaran alue erotu erityisen potentiaalisena alueena. Maastotöiden aikana keväällä ja kesällä 2024 ei havaittu merkkejä suurpedoista. Kaavan toteutuminen ei estä lajien liikkumista alueen ohi tai hävitä alueelta potentiaalista elinympäristöä lajien kannalta merkittävästi. **Ei toimenpiteitä.**

Ranta-asemakaava on ollut nähtävillä kahdesti, ja niiden aikana palautteen antaminen on ollut mahdollista. Kaavoista ei ole tapana, eikä oikein mahdollistakaan, pyytää mielipiteitä valtakunnallisesti. Vaikka saatu palaute on ollut maiseman arvojen osalta kielteistä, on sitä tullut suhteellisen vähän: luonnosvaiheessa yksityisiltä 6 kappaletta ja ehdotusvaiheessa 2 kappaletta. Lausuntoja on saatu melko tavanomainen määrä, noin 10 kappaletta kummasakin vaiheessa. Näiden perusteella olisi väärin vetää johtopäätös, että valtakunnallinen mielipide on kielteinen. **Ei toimenpiteitä.**

Jos suunniteltu kaavaehdotus toteutuessaan antaa luvan rakentaa Rintasenvaaran lakialueelle, siitä muodostuu ennakkotapaus, joka mahdollistaa muidenkin vaarojen rakentamisen, kuten Käränkävaaran ja Sutkanvaaran.

Tämä kaava perustuu myös voimassa olevaan osayleiskaavaan, eikä kaavaratkaisu suoraan anna toimi ennakkotapauksena muiden alueiden kaavoitukselle. **Ei toimenpiteitä.**

YHTEISVASTINE

VAT, VAMA 2021 ja maisema-arvojen huomioiminen

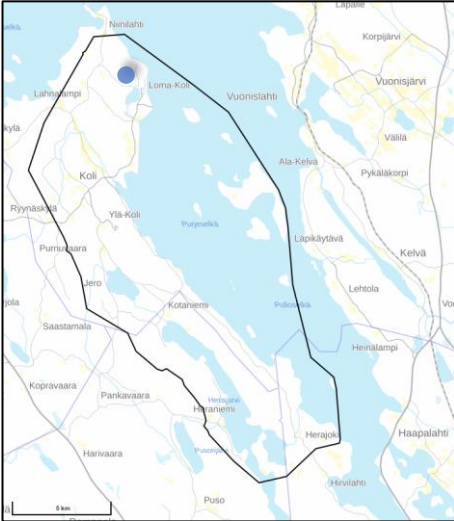
Taustaa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) mainitaan alueidenkäyttölain (AKL) 22-24 §:ssä. VAT:n kohdan 3.4 "Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat" alakohdassa "Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet" todetaan mm., että "Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta".

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021) on yksi niistä inventoinneista, joka VAT:n mukaan tulee huomioida alueidenkäytön suunnittelussa. Valtioneuvosto päätti v. 2021, että VAMA 2021 on valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevassa päätöksessä tarkoitettu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeva inventointi (YM/2021/70), korvaten aiemman inventoinnin. VAMA-alueeseen kuulumisen ei tarkoita, etteikö VAMA-alueelle saisi rakentaa tai aluetta kehittää. Suomessa on 186 VAMA-aluetta, ja esim. koko Hailuodon saari eli kokonainen kunta, on yhtä VAMA-aluetta. Suunnittelualue kuuluu VAMA-alueeseen nro 91, "Kolin maisemat", joka on noin 24 km pitkä ja enimmillään noin 11 km leveä kaakkois-luoteissuuntainen alue. Maisema-alueen pinta-ala on noin 19 590 ha, josta vesialuetta on 8 879 ha. Maisema-alue on esitetty seuraavassa kuvassa.

VAMA 2021:n "Kolin maisemat" -alueen arvioinnissa¹ todetaan mm.: "Koli on monipuolinen maisemakohde, jossa yhdistyvät arvokkaat geologiset piirteet, rikas lajisto ja luontotyyppistö, perinteisten maaseutuelinkeinojen synnyttämät ympäristöt sekä kulttuurihistoriallisesti monitasoinen matkailuperintö." Vaikka matkailurakentaminen mainitaan myös maisemakuvaa kuormittavana tekijänä, on Kolin seutu tunnustettu silti merkittäväksi ja pitkäaikaiseksi matkailukohteeksi – ja matkailuperintö mainitaan myös edellä lainatussa arviointikuvauksessa.

¹ <https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/maisemat/arvokkaat-maisema-alueet> > Maisema-alueet maakunnittain > Pohjois-Karjala VAMA 2021 (.pdf)

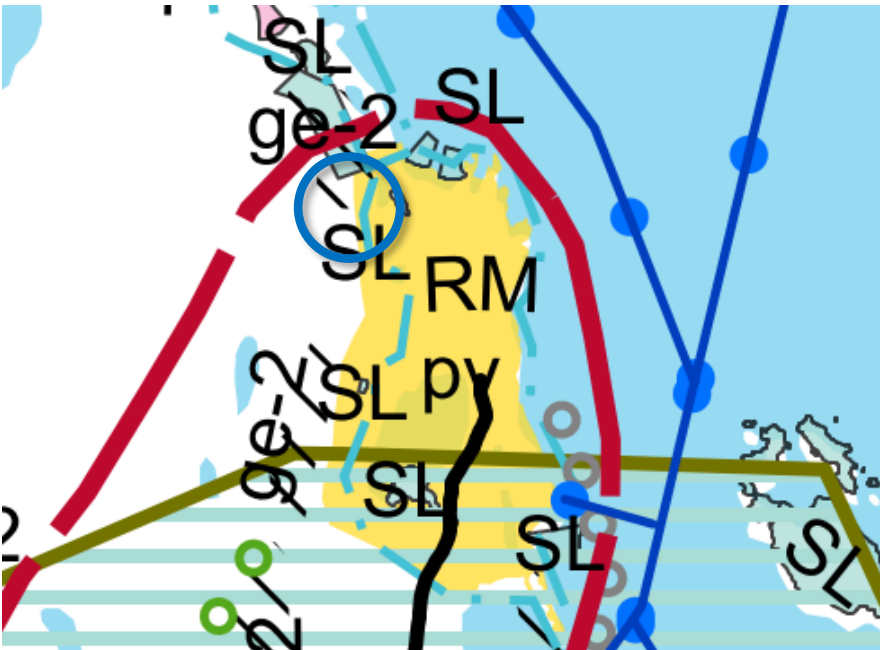


Kuva 1. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kolin maisemat. Rintasenvaaran ranta-asemakaava-alueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä. Taustakartta: MML Taustakartta. Maisema-alue: Suomen ympäristökeskus.

Ylemmän tason kaavat

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 8.7.2021. Ote kaavasta on oheisessa kuvassa.



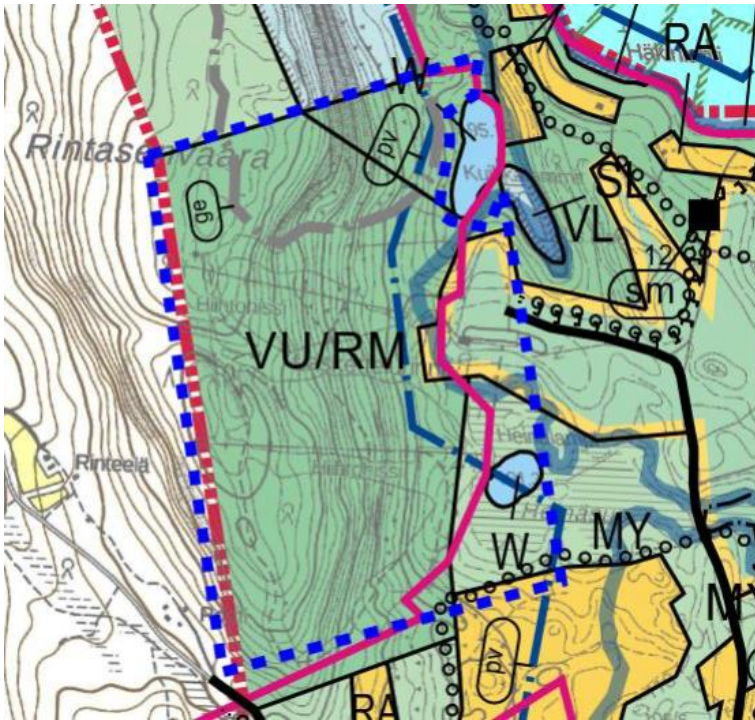
Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Ranta-asemakaavan likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

Ranta-asemakaava-alueen itäosa kuuluu matkailupalvelujen alueeseen (keltainen RM). Länsiosalle ei ole osoitettu merkintää. Itäosassa on myös pohjavesialuetta (vaalean sininen pistekatkoviiva). Koko suunnittelualue ja aluetta laajemmin kuuluu Kolin kehittämisen kohdealueeseen (punainen katkoviiva). Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta on vielä tässä kaavassa suppeampi, ulottuen vain Rintasenvaaran eteläpuolelle (turkoosi vaakaviivoitus, vihreänruskea reunaviiva).

Laajempi ja nykyisin voimassa oleva maisema-alue on osoitettu myöhemmässä 2. vaiheen maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Voimassa oleva Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+ on hyväksytty 31.1.2022. Kaava on lainvoimainen. Pääosa ranta-asemakaava-alueesta, myös keski- ja länsiosat, on osoitettu VU/RM-alueeksi². Ote osayleiskaavasta on seuraavassa kuvassa.



Kuva 3. Ote Koli-Ahmovaaran osayleiskaavasta 2040+. Ranta-asemakaava-alueen likimääräinen raja-
aus sinisellä katkoviivalla.

Määräyksen mukaan käyttötarkoitus on ratkaistava asemakaavoituksella ja ”alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset”.

Osayleiskaava mahdollistaa myös keski- ja ylärinteiden asemakaavoittamista matkailupalvelujen käyttöön, kunhan laaditaan riittävät selvitykset.

Kaavahierarkia

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

² VU/RM: urheilu- ja virkistyspalvelujen alue / matkailupalvelujen alue

1. mom.: ”Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.”

AKL 32:n mukaan maakuntakaavaa ei voida jättää huomiotta yksityiskohtaisemmassa kaavassa, kuten ranta-asemakaavassa, vaan se toimii myös ranta-asemakaavan laadinnan ohjeena. Maakunta- ja osayleiskaavat ovat Rintasenvaaran alueella osittain ristiriitaiset.

Koska maakuntakaava on ollut ohjaamassa tuoretta Koli-Ahmovaaran osayleiskaavan 2040+ laadintaa, voidaan osayleiskaavaa pitää ranta-asemakaavan tavoitteita ohjaavana kaavana.

Kolin matkailuvisio 2050

Lieksan kaupunki on teettänyt Kolin matkailuvisio 2050:n. Visiolla ei oikeusvaikutuksia, mutta siinä on linjattu Kolin ja laajemman alueen matkailun kehittämisen tavoitteita, ja se edustaa kaupungin tahtotilaa matkailuun liittyen.

Kolin matkailuvisiossa 2050 on tuotu esiin, millaisia kehittämistoimia eri vuosikymmenillä tulee tehdä tavoitteisiin pääsemiseksi. Asiakirja antaa suuntaviivoja myös kuntien yhteisiin edunvalvonta-asioihin, mm. infran ja julkisen liikenteen / liikenneyhteyksien kehittämisiin liittyen. 2020-luvun toteutumaksi Loma-Kolin alueella on mainittu yksi hotelli, +200 vuodepaikkaa, erillisiä ravintoloita, uusi vesibussi, uusia huviloita hotellin läheisyyteen sekä luonnon ja maiseman huomioiminen.

Kolin matkailuvisio 2050 on kiteytetty seuraavasti: ”Kolin matkailuvolyymi on kymmenkertaistanut nykyisestä ja Kolin kasvu on vaikuttanut laajasti Lieksan ja Juuan kehitykseen. Kolin alueen saavutettavuus ja liikenneinfra on parantunut merkittävästi, suunnittelualueella on 25 000 matkailun vuodepaikkaa, runsaasti uusia työpaikkoja ja palveluja. Alueen asukasluku on kasvanut 3 000 uudella asukkaalla. Koli-Ahmovaara on Suomen kärkikohde ympärivuotisessa matkailussa.”

Ranta-asemakaava

Nähtävillä olleessa ranta-asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta oli 31 500 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 63,9 ha, tarkalleen 638 656 m². Koko kaavan aluetehokkuus, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan oli noin 0,05, eli 5 %³.

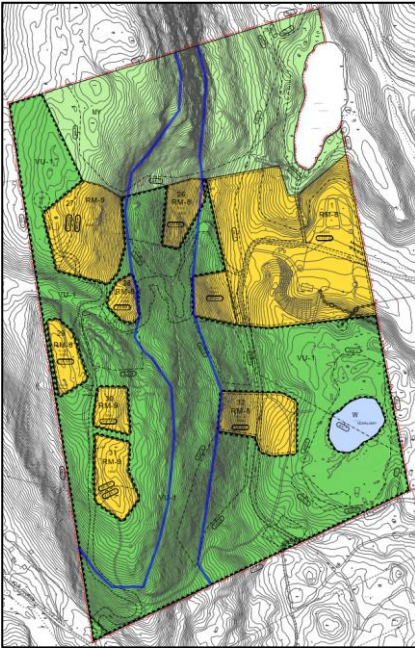
Kaavassa rakentamista on painotettu siten, että rakennusoikeutta on eniten itäosassa, rinteeseen juurella ja vastaavasti vähemmän keski- ja ylärinteessä. Rakentamisen määrää ja tehokkuutta voidaan havainnollistaa tarkastelemalla sen sijoittumista korkeussuhteiden mukaan. Kaava-alueen maanpinta sijoittuu 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 suunnilleen ovat:

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

Rinteeseen yläosan rakentaminen on tehokkuudeltaan alle puolet rinteeseen alaosan tehokkuudesta. Keski- ja yläosalle sijoittuu vain kortteli 26, mikä onkin ymmärrettävää, koska keskiosa on jyrkintä rinnealuetta. Keski- ja yläosan tehokkuus jääkin alle 1 %.

³ Tehokkuus 1,00 eli 100 % tarkoittaisi, että rakennusoikeutta on yhtä monta kerrosalaneliömetriä kuin on kaava-alueen pinta-ala.



Kuva 4. Ehdotusvaiheen kaavakartta. Sinisillä viivoilla jako kolmeen vyöhykkeeseen korkeussuhteiden mukaan. Kukin vyöhyke kattaa noin 45 metrin korkeuseron.

Maiseman arvoja on kaavaehdotuksessa huomioitu seuraavasti:

- Rakennusten korkeus on maltillinen. Rinteen keski- ja yläosissa se on yleensä rinteeseen soviteltu 2 kerrosta (2/3rII). Kolmessa korttelissa rakennukset voivat olla täysiä 2-kerroksisia (II), mutta näissäkin kortteleissa pääasiassa loma-asuntoja ja -huoneistoja sijaitsevat rakennukset voivat olla enintään 2/3rII.
Huom. Korttelin 29 kerroslukumäärää tullaan alentamaan 2/3rII:sta I:een ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, ks. kohta *Johtopäätös ja vastine jäljempänä*.
- Kerroslukumäärän lisäksi rakennuksille on annettu merenpinnan tasoon tai maanpintaan suhteutettuja enimmäiskorkeuksia, esim. '+243.0', "Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema. Rajoitus ei koske savu- ja ilmanvaihtohormeja." ja 'y6.0m', "Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden enimmäiskorkeus ylärinteen puolella luontaisesta maanpinnasta mitattuna. Rajoitus ei koske savu- ja ilmanvaihtohormeja." Esim. korttelissa 27 rakennuksen ylin korkeusasema voi olla noin 7-8 m nykyisen maanpinnan yläpuolella (+243.0; länsiossa) tai rakennus voi olla 6 m korkea (itäosa). Tarkennettakoon, että korkeus lasketaan luontaisesta maanpinnasta, eli rakennuksen korkeusasemaa ei voi "kasvattaa" maanpintaa pengertämällä. Tätä periaatetta on selvennetty kaavaselostuksen kuvassa 12. Korttelissa 28 rakennuksen enimmäiskorkeus voi olla enintään 6 m, korttelissa 29 enintään 5 m ja kortteleissa 30 ja 31 enintään 6 m. Korttelin 31 eteläosaan voi rakentaa rakennuksen, jonka ylin korkeusasema voi olla noin 7-8 m nykyisen maanpinnan yläpuolella (+226.0). Sama periaate koskee alemmalla sijaitsevia kortteleita 26 ja 32 sekä korttelin 1 tonttia 2.
- Kaavan yleismääräyksessä 1 g on edellytetty, että "kortteleissa 27-31 sekä korttelin 1 tontilla 2 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". Määräys rajoittaa yksittäisten rakennusten kokoa, ja yhdessä maltillisen korkeuden kanssa keventää rakennusten yleisilmettä ja edesauttavat niiden sopivuutta arvokkaaseen

maisemaan.

Huom. Mainittua enimmäisrajaa 350 k-m2 tullaan alentamaan ja näkymäkuvat tarkistamaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, ks. kohta Johtopäätös ja vastine jäljempänä.

- Edellä mainitun lisäksi kaavan yleismääräyksissä 1 a-f ja 1 h-k on annettu laajasti rakentamisen laatua ohjaavia määräyksiä, jotka huomioivat rakentamisen sijoittumista valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Johtopäätös ja vastine

Toimenpiteet

1. **Korttelin 29 enimmäiskerroslukumäärää alennetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä 2/3rll:sta 1:een.** Muutoksen jälkeen rakennuksen alarinteenkin puoleinen julkisivu voi olla 1-kerroksinen, eikä 2-kerroksinen. Tämä parantaa rakennusten soveltuvuutta alueella, joka on suhteellisen tasainen tai loivarinteinen.
2. **Kortteleita 27-31 koskeva, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän yksittäisen rakennuksen enimmäiskerrosala alennetaan 350 k-m2:sta 100 k-m2:een. Lisäksi poistetaan mahdollisuus, että rakennuksia voisi yhdistää.** Muutos pienentää yksittäisten rakennusten kokoa merkittävästi, kun rivitalotyyppinen toteutus estyy. Muutos ohjaa rakentamista erillismökkien suuntaan.
Ehdotusvaiheen enimmäiskerrosala 350 k-m2 ja rakennusten yhdistämismahdollisuus lisätään kortteleille 26 ja 32. Muutos keventää näiden kortteleiden toteutustapaa ja rakennusten yleisilmettä.
 Tämä sama määräys pidetään voimassa korttelin 1 tontilla 2. Tälle tontille ei siis kohdistu muutoksia.
Kaavaselostuksen liitteessä 7 esitetyjä näkymäkuvia tarkistetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Tarkoitus on päivittää kuvat vastaamaan edellä kuvattuja muutoksia sekä kaavan sallimaa tilannetta.
3. **Kaavakarttaa ja -selostusta muutetaan siten, että rakentamistapaohjeet ovat oikeusvaikuttaiset.**

Edellä kuvatuin perusteluin Lieksan kaupungin näkemys on, että ranta-asemakaava, yllä kohdissa 1-3 mainituin muutoksin, ei ole alueidenkäyttölain vastainen.

Sweco Finland Oy, 5.5.2025