

Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 228

Valmistelija

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Rintasenvaaran ranta-asetmakaavan osittainen muutos ja laajennus on käynnistynyt Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) aloitteesta. Kaavatyö ei ole ollut mukana kaavoituskatsauksessa 2023, mutta kaavoituskatsauksessa on nostettu esiin, että Loma-Kolin kaupunginosan (16.) alueelle on tulossa vireille vuoden 2023 aikana / lähivuosina useita eri asemakaavoja myös yksityisten maanomistajien toimesta. Kaavoituskatsauksessa on mainittu, että kaavahankkeiden vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta päättää Lieksan kaupunginhallitus kunkin kaavahankkeen osalta erikseen.

Rintasenvaaran ranta-asetmakaava laaditaan konsulttityönä.

Suunnittelualue on Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) omistuksessa. Kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) ovat tehneet tilusvaihdon vuonna 2022, jolloin suunnittelualueesta tuli määräala kaupungin omistukseen.

Hankinta on ollut osa Loma-Kolin alueelle kohdistuvaa kaupungin maapoliittista strategiaa ja valmistautumista alueiden kehittämiseen Loma-Kolin alueelle kohdistuvien tavoitteiden mukaisesti.

Ranta-asetmakaavalla toteutetaan osaltaan Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050 mukaisia, Kolin alueen aktiiviseen kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä sekä tuetaan voimassa olevia Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan 2040+ ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ tavoitteita.

Kaavatyössä noudatetaan Lieksan kaupungin strategiassa keskeiseksi asetettuja tavoitteita, kuten Kolin alueen monipuolisen matkailun ja yritystoiminnan mahdollistamista ja tukemista. Samalla tavoiteltu tuleva kehitys tulee tukemaan alueen palveluita, työllisyyttä ja Kolin alueen pysyvää asumista. Kaavalla pyritään vahvistamaan edelleen myös koko Kolin alueen houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta.

Voimassa olevassa Koli-Ahmoavaara osayleiskaavassa 2040+ alue on osoitettu matkailupalveluiden laajentumisalueeksi (RM), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lähivirkistysalueeksi (VL), vesialueeksi (W) ja yhdistetyksi urheilu- ja virkistyspalveluiden alue / matkailupalveluiden alueeksi (VU / RM).

Laadittavan ranta-asetmakaavan selvitystarpeet ja pääasiallinen vaikutusten arviointi on osin jo suoritettu edellä mainituissa yleiskaavoissa ja kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin (mm. maisemaselvitykset, näkyvyytarkastelut). Tässä ranta-asetmakaavaprosessissa selvitystarpeet ovat siten vähäisemmät ja päivitysluontoisia. Sen sijaan rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat erityisesti nyt laadittavassa ranta-asetmakaavassa kaavaprosessin aikana.

Laadittavaa kaavaa ohjaa osaltaan Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (maakuntavaltuuston hyväksyntä 7.9.2020). Ranta-asemakaava on lähtökohdiltaan maakuntakaavan mukainen. Lisäksi ranta-asemakaavaratkaisun pohjana on Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ (kaupunginvaltuuston hyväksymä 20.12.2021) ja Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ (kaupunginvaltuuston hyväksymä 31.1.2021) alueelle osoittamat tavoitteet.

Alueelle on jo tehty Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) toimesta alustavaa maankäytön suunnittelua.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS).

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisesta muutoksesta ja laajennuksesta on tarkoitus järjestää yleisötilaisuus kaavaluonnoksen esillä ollessa, jolloin alueen käyttötarkoitukset ovat jo tarkentuneet.

Nyt laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan muun muassa lähialueen maanomistajia ja pyydetään keskeisiltä osallisilta lausunnot. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista ilmaista mielipiteensä.

Liitteenä on 8.6.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus kuulutetaan vireille ja
- 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.6.2023 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtävillä ja
- 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että

- 1) Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus kuulutetaan vireille ja
- 2) asetetaan samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.6.2023 päivätyn asiakirjan mukaisena nähtävillä ja
- 3) pyydetään tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 95

Valmistelija

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 12.6.2023 § 228 päätöksen mukaisesti nähtävillä 15.6.-19.7.2023. Kaavasta pyydettiin viranomaislausunnot sekä lausunnot muilta asiaan liittyviltä osallisilta.

Ranta-asemakaavan laatiminen käynnistyi alueen maanomistajien, Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) aloitteesta. Koli-Ahmovaara osayleiskaavassa 2040+ alue on osoitettu pääasiassa VU/RM-alueeksi, lisäksi laajentuvaa RM-aluetta, VL-aluetta sekä MY- aluetta. Kaavalla tutkitaan alueen osoittamista eri käyttömuodoille, kuten urheilu- ja virkistyspalveluille sekä matkailutoiminnoille.

Lausuntonsa jättivät Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, PKS Sähkösiirto Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta. Lisäksi jätettiin neljä mielipidettä. Alla olevia lausuntoja ja vastineita on voitu lyhentää.

Pohjois-Savon Ely-keskuksella ja Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa lausunnossaan, että Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa alue on osoitettu osittain matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja osittain ns. valkeaksi alueeksi. Lisäksi alueelle kohdistuu mm. pohjavesialueen, arvokkaan kallioalueen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen sekä Kolin kehittämisen kohdealueen merkintöjä. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2.vaihe on oas-vaiheessa ja kaavassa tullaan käsittelemään energia- ja maisemakysymyksiä mukaan lukien maisema-alueiden päivitys, mutta myös esimerkiksi pohjavesialueiden päivitykset. Maakuntaliitto huomauttaakin, että vaikka voimassa olevassa maakuntakaavassa Rintasenvaaran alue ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, sijoittuu se vuonna 2021 hyväksytyyn valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueiden päivitykseen, joka tullaan päivittämään myös maakuntakaavaan 2040 2.vaiheessa. Tämä tuleekin huomioida kaavatyössä.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty PKO:n alustava aluesuunnitelma. Aluesuunnitelmassa ei ole esitetty merkintöjen selitteitä, mutta sen mukaan näyttäisi siltä, että alueelle osoitettaisiin loma-asuntoja Loma-Kolin rinteeseen ja vaaran huipulle.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto näkee positiivisena Kolin monipuolisen kehittämisen. Rintasenvaaran kaavatyössä on kuitenkin syytä tarkastella huolella kaavan eri vaikutuksia, sekä entisen rinnealueen maankäyttöä suhteessa koko Kolin kokonaisuuteen, jotta ei vaikeuteta pitkän aikavälin eri maankäyttömuotojen tarpeita Kolilla. Myös maakuntakaavan ohjausvaikutus on hyvä ottaa huomioon ja perustella, mikäli lomarakentamista osoitetaan laajalti maakuntakaavan matkailupalvelujen alueen ulkopuolelle.

Vastine: PKO:n teettämä viitesuunnitelma tarkentuu jossain määrin suunnittelun edetessä, mutta tavoitteena tulee olemaan loma-asuntojen osoittaminen myös rinnealueille ja huipulle.

Aluetta on tarkasteltu Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+:ssa, jossa rinne- ja lakialueet on osoitettu VU/RM-alueeksi. Viitesuunnitelman ratkaisu on näin ollen lähtökohtaisesti osayleiskaavan mukainen, edellyttäen kuitenkin riittäviä selvityksiä.

Vaikutusarviointiin kiinnitetään huomiota kaavaselostuksessa. Tarkoitus on lisäksi laatia maisema-analyysi, näkemätarkasteluja sekä 3D-mallinnus.

Pohjois-Karjalan Ely-keskus nosti esiin lausunnossaan, että suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, kuten koko Kolin alue. Valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeva inventointi hyväksyttiin valtioneuvoston toimesta vuonna 2021. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa mainitaan muun muassa, että Kolin alueelle suunnitellut hotelli- ja lomakeskuskokonaisuudet vaarantavat Ukko-Koliilta avautuvan näkymän eheyttä. Kolin vaarojen lakialueet ovat Ylä-Kolin hotellin ja luontokeskuksen aluetta lukuun ottamatta rakentamattomia. Suunnittelualue sijoittuu näin ollen maisemallisesti erittäin herkälle alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) on tehnyt omistamalleen alueelle alustavan maankäyttösuunnitelman, josta on esitetty havainnekuva. Havainnekuvan mukaista rakentamista Rintasenvaaran lakialueelle tai ylärinteeseen ei voi pitää valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kansallismaisemaan soveltuvana. Rakentamisen salliminen ylärinteeseen tai lakialueelle tuottaisi pysyvän haitan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan.

Laadittavana olevan kaavan oltava riittävän yksityiskohtainen. Suunnittelussa rakentamisen edellytyksiä on lähtökohtaisesti tarkasteltava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdoilla.

Asemakaavallisessa ohjauksessa rakentamisen sijoituspaikkojen ratkaiseminen on maiseman kannalta ensiarvoisen tärkeää ja rakentamisen sijoittamisessa tulee huomioida erityisesti näkymät Kolin vaaroille ja Pieliselle. Mikäli alueelle rakentamiselle on edellytyksiä, asemakaavatyöhön olisi hyvä sisällyttää myös rakennusten ulkoasun suunnittelua. Maisema-arvojen kannalta keskeisiä ratkaisuja ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuvan puuston mahdollisen käsittelyn tulee olla varovaista ja harkittua. Alueelle suunnitellussa rakentamisessa ja muussa maankäytössä on syytä hyödyntää mahdollisimman pitkälle jo valmiiksi avoimia entisiä laskettelurinteiden alueita. Laajamittaisella puuston poistolla voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia maisemaan.

Myös kaava-alueella tapahtuvaan ja erityisesti rinnealueille suuntautuvaan liikkumiseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Uusien tielinjojen avaamiseen rinnealueille on suhtauduttava suurella varauksella. Alueella liikennöintiin on hyvä suunnitella myös muita ratkaisuja kuin autoliikenne. Rintasenvaaran koillisosa on valtakunnallisesti arvokas kallioalue, joka on osoitettu ge-merkinnällä Koli-Ahovaara oyk 2040+:ssa. Osa kallioalueesta ulottuu asemakaavoitettavalle alueelle. Osayleiskaavan määräyksen mukaan alueella on kiellettyä maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnon- tai maisema-arvojen säilymistä. Rintasenvaaran alueella on monipuolista kalliojyrkänteiden ja niiden alusmetsien kasvillisuutta ja kasvilajistoa, mm. reheviä lehtolaikkuja. Alueen kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kohteen geologisten, biologisten ja maisemallisten arvojen säilyttäminen.

Alueen luontoarvoja on selvitetty viimeksi Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan laadinnan yhteydessä vuonna 2021. Selvitys on suunnittelualueen osalta yleispiirteinen ja selvitystä on tarkennettava, jotta se voi toimia asemakaavoituksen perustana.

Keskeisimmät kaavatyön selvitystarpeet koskevat alueen luonto- ja maisema-arvoja. Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan yhteydessä tehdyt selvitykset ja vaikutusarviot toimivat pohjana ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtäville selvityksille ja vaikutusarvioille mutta eivät itsessään ole riittäviä.

Kaavan laadinnan yhteydessä on syytä selvittää suunnitellun rakentamisen vaikutukset maisemaan, suunnittelualueen luontoarvot, yhdyskuntatekniikan järjestäminen, rinnealueilla mahdollisesti esiintyvä eroosio ja tähän liittyvät lieventämistoimet, alueen saavutettavuus sekä rakentamisen mitoitus. Selvitysten sisältöön ja riittävyteen on mahdollista ottaa kantaa tarkemmin vasta näiden valmistuttua.

Koska kaavahanke sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kaavahankkeella voi olla merkittäviä vaikutuksia maisemaan, on kaavahankkeesta järjestettävä viranomaisneuvottelu kaavan valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa.

Vastine: Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioidaan kaavan laadinnassa. Koko suunnittelualue kuuluu maisema-alueeseen.

PKO:n teettämä viitesuunnitelma tarkentuu jossain määrin suunnittelun edetessä, mutta tavoitteena tulee olemaan loma-asuntojen osoittaminen myös rinnealueille ja huipulle.

Aluetta on tarkasteltu Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+:ssa, jossa alue on osoitettu VU/RM-alueeksi. Viitesuunnitelman ratkaisu on näin ollen lähtökohtaisesti osayleiskaavan mukainen, edellyttäen kuitenkin riittäviä selvityksiä.

Kaavatyön aikana laaditaan maisema-analyysi. Lisäksi laaditaan näkemätarkastelu ja 3D-mallinnus, joiden avulla selvitetään reunaehdoja, kuten rakennusten sijoittumista ja korkeutta. Tarvittaessa kaavassa annetaan tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Kaavaselostuksessa kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.

Kaavassa tutkitaan myös puuston käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Arvokas kallioalue huomioidaan kaavan laadinnassa.

Alueella tehdään vuoden 2024 aikana luontoselvitys. Luonnosvaiheen aikana laaditaan myös maisema-analyysi.

Vaikutusarviointissa kiinnitetään huomiota näiden seikkojen lisäksi yhdyskuntatekniikan järjestämiseen, eroosioon ja sen lieventämistöimiin ja saavutettavuuteen. Rakentamisen mitoitus osoitetaan kaavassa.

Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu ensimmäisen kerran luonnosvaiheessa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo pitää kannatettavana, että kaavahankkeen yhteydessä alueelle tullaan laatimaan mm. maisema-analyysi ja luontoselvitys. Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella maisema-arvot tulee huomioida erityisen tarkasti kaikessa suunnittelussa. Museolla ei ole tässä vaiheessa kaavahankkeeseen muuta lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos / Lieksan paloasema totesi, ettei heillä ole lausuttavaa muutokseen ja aluelajennukseen liittyen, mutta he pyysivät huomioimaan, että rakennushankkeiden yhteydessä tulee olla jo suunnitteluvaiheessa yhteydessä pelastuslaitokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

PKS Sähkönsiirto Oy / Enerke Oy:llä ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Lausunnon antaja pyysi huomioimaan nykyisen sähköverkon ja sillä olevat aluevaraukset kaavassa.

Vastine: Johdot huomioidaan asemakaavassa.

Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos otti lausunnossaan kantaa mm. siihen, että heidät täytyy pitää mukana kaavavalmistelun kaikissa vaiheissa. Liikelaitos on ottanut kantaa myös infran toteuttamisvastuuseen kaava-alueella – alueen vaatima vesihuolto toteutetaan maanomistajien toimesta. Vesihuoltoliikelaitoksen toiminta-alueen aluerajauksia ranta-

asemakaavan alueella ei ole tarkoitus tulevaisuudessa laajentaa koskemaan koko kaava-aluetta.

Vastine: Ranta-asemakaavasta pyydetään lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Infraan liittyvä toteuttamisvastuu kuvataan kaavaselostuksessa. Toiminta-alueen raja merkitään tiedoksi.

Lieksan Kehitys Oy LieKen lausunnossa painotettiin mm., että yritysten toimintaedellytyksiä on välttämätöntä kehittää Koliilla laajasti Loma-Koli mukaan lukien. Loma-Kolin kehittäminen mahdollistaa osaltaan Kolin matkailuvisio 2050 tavoitteiden saavuttamisen. LieKe pitää Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutokseen ja laajennukseen liittyvää toteuttamista välttämättömänä askeleena kohti Loma-Kolin kehittämistä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Hattusaaren kalaveden osakaskunta katsoo, että ainakin suunnittelualueen nykyisen rantakaavan ulkopuolinen maankäyttö on syytä suunnitella muulla kuin ranta-asemakaavalla.

Hattusaaren kalaveden osakaskunta vastustaa Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalleen alueelle tekemää alustavaa maankäyttösuunnitelmaa, jonka mukaisesti laaditulla kaavalla sallittaisiin valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella matkailupalveluiden rakennusten rakentaminen nykyisen rantakaava-alueen yläpuoliselle rinnealueelle ja jopa Rintasenvaaran lakialueelle. 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.

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. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Vastine: 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.

Kaavahankkeen yhteydessä laaditaan maisema-analyysi ja tehdään näkymätarkastelu ja 3D-mallinnus. Näiden avulla selvitetään reunaehdoja, kuten rakennusten sijoittumista ja korkeutta. Tarvittaessa kaavassa voidaan antaa tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Kaavaselostuksessa kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.

Asiaan kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa antamalla hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

Mielipide 1: [Nimi poistettu] omistamalle Mustarintanen 422–405–7–26 tilan kaavaa ei muuteta kyseisen kaava muutoksen liittyen millään tavalla.

Vastine: Kyseinen kiinteistö ei kuulu tähän kaava-alueeseen. Ei toimenpiteitä.

Mielipide 2: Suunnitteilla oleva kaava-alue kuuluu Rintasenvaaran osalta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka näkyy Kolivaaran ja Mäkränvaaran näköalapaikoille sekä Pieliselle ja Vuonislahden ranta-alueille merkittävällä tavalla. Näin ollen

Rintasenvaaran (myös Käränkä- ja Sutkanvaaran) lakialueille ja vaaran ylärinteille suunnitellusta kiinteistöjen, teiden yms. rakentamisesta täytyy luopua. Rakentaminen tuhoaa kansallismaisemaa sekä aiheuttaa melu- ja valosaastetta.

Rintasenvaara on Käränkävaaran kanssa valtakunnallisesti arvokasta kalliialuetta. Kaavassa suunnitteilla oleva mittava kiinteistöjen sekä niille johtavien teiden ja infran rakentaminen tarkoittaisi mittavia louhintatöitä vaaran kallioperään.

Kolin vaarojen kallioperästä on 60-, 70-, ja 80-luvuilla tehtyjen tutkimusten tuloksena löydetty uraanimalmipitoisuuksia, lpatinvaarasta ja Herajärven pohjoispäästä, koeporausten ja koelouhinnan avulla.

Rintasenvaaran ollessa samaa kallioperää ja vaarajonoa, on vaarana että louhintatyöt vapauttavat säteily- ja radonpäästöjä ympäristöön. Valuma- ja hulevedet vaarantavat ympäröivien vesistöjen luonnontilaisena pysymisen. Kaava-alueen itäinen osa on myös pohjavesialuetta jota ei voi turmella. 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 alaosan alue soveltuu parhaiten. Loma-Kolin alueen muiden kiinteistöjen omistajien edunmukaista olisi myös että Rintasenvaaran lakialue ja rinteet säilyisi retkeily- ja virkistysalueena.

Vastine: Kaavahankkeen yhteydessä laaditaan maisema-analyysi ja tehdään näkymätarkastelu ja 3D-mallinnus. Näiden avulla selvitetään reunaehdoja, kuten rakennusten sijoittumista ja korkeutta. Tarvittaessa kaavassa voidaan antaa tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä. Kaavaselvityksessä kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.

Arvokas kalliialue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. OAS:ssa esitetyssä viitesuunnitelmassa rakentamista ei ole ulotettu sinne asti, eikä se ole myöskään kaavan tavoitteena. Mahdolliset kulkuyhteydet alueelle tulevat etelästä ja idästä. Ei toimenpiteitä tämän osalta, mutta viitesuunnitelmaa voidaan kehittää jatkosuunnittelussa, ja tuleva kaavaratkaisu voi poiketa OAS:n viitesuunnitelmasta. Tämä on kuitenkin normaalia suunnittelua. Arvokas kalliialue huomioidaan kaavassa. Tässä yhteydessä ei oteta kantaa uraanipitoisuuksiin, mutta asia merkitään muistiin.

Pohjaveden osalta mielipiteessä esitetään hyvä huomio. Pohjavesialue ei sinänsä estä rakentamista, kunhan sen suojauksesta huolehditaan. Pohjaveden pilaamiskielto mainitaan Ympäristönsuojelulaissa (17 §). Pohjaveden suojeluun ja hulevedenhallintaan kiinnitetään huomioita kaavasunnittelussa.

Ranta-asemakaavassa tutkitaan alueen käyttöä maanomistajien tavoitteiden kautta. PKO:n tavoitteena on osoittaa omistamilleen maille erillisiä loma-asuntojen ryhmiä. Kaavan sisältö jalostuu ja ratkeaa prosessin aikana kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olojen ja niistä saatujen palautteiden kautta. Ei toimenpiteitä tässä vaiheessa. Suunnittelualue on enimmäkseen yksityisessä omistuksessa. Ei voida olettaa, että yksityisomistuksessa oleva alue osoitetaan yleiseksi, kaikkien vapaasti käytettäväksi alueeksi muiden kiinteistönomistajien edun vuoksi. Mutta kuten edellä on todettu, kaavan sisältö ratkeaa suunnittelun aikana. Pääosa rinne- ja lakialueista voi säilyäkin virkistysalueena.

Mielipide 3: Suhtaudun erittäin myönteisesti Rintasen-vaaran ranta-asemakaavan osittaiseen muutokseen ja laajennukseen.

Kolin alueelta tällainen urheilu- ja virkistyskeskus puuttuu niin kesä kuin talvilajien osalta. Sekä lisää erilaisia majoitustoimintoja.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Mielipide 4: Vireilletulo vaiheessa annettu informaatio on vielä liian vähäistä ja niin epätarkkaa, että mielipiteen lausuminen asiasta tässä vaiheessa on mahdotonta. Mm. Informaatiosta ei käy lainkaan selville mitä aikomuksia Lieksan kaupungilla on tehdä omalla alueellansa (vaalea pinkki alue punaisen viivan sisällä) ja /tai kuinka ne nivoutuvat PKO:n alustavaan aluesuunnitelmaan (5.6.2023 kuva- mikä nähtävästi kuvaa rinteeseen rakennettavia mökkejä/taloja). Informaatio ei sisältänyt ko. kuvankaan osalta selostusta alustavasta aluesuunnitelmasta.

Lausumme asiasta mielipitein/muistutuksin, kun seuraava vaihe - asemakaavan luonnos on nähtävissä/saatavissa tarvittavine selostuksineen, jotta riittävä informaatio selkenee lukijalle ilman arvailuja.

Vastine: Nähtävillä ollut asiakirja on kaavaprosessin alkuun kuuluva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa ei vielä olekaan tarkoitus esittää varsinaisia kaavasuunnitelmia. OAS:ssa voidaan esittää alue- tai viitesuunnitelmia, jollainen tässäkin tapauksessa oli laadittu PKO:n omistamalle maalle. Kaupungin maille alustavia luonnoksia ei ole tehty, vaan sen osalta asia ratkaistaan kaavasuunnittelun yhteydessä. Kuten mielipiteessä todetaankin, seuraava mahdollisuus mielipiteen antamiseen on kaavaluonnos. Sen jälkeen kaava etenee vielä kaavaehdotukseksi, josta myös on mahdollisuus antaa palautetta (muistutus). Ei toimenpiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute ja vastineet niihin ovat kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 2. Kaava-alueesta on laadittu myös maisema-analyysi, joka on kaavaselostuksen liitteenä 3.

Liitteenä on 14.3.2024 päivätyt kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen.

Kaava-asiakirjat ovat verkkosivulla <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 14.3.2024 päivätyn Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. asettaa 14.3.2024 päivätyn Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja

2. pyytää tarvittavat lausunnot.

Hallitus totesi, että Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry:n / Lieksan luonnonystävät ry:n 18.7.2023 toimitettu mielipide ei inhimillisen erehdyksen vuoksi ole mukana vastineraportissa. Mielipide on toimitettu hallituksen jäsenille ennen kokousta. Lähetetty mielipide käsitellään luonnosvaiheen vastineissa.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti [susanna.saastamoinen\(at\)lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi)

Valmistelija

Maankäytön suunnittelija

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnos selostuksineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 18.3.2024 § 95 päätöksen mukaisesti 21.3.-22.4.2024. Kaavanlaatijana toimii konsulttina Sweco Finland Oy.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Metsähallitus, PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy, Lieksan Luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Matkailu Oy, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Hattusaaren kalaveden osakaskunta, Lieksan kaupungin Hyvinvointipalvelut ja Elinvoimapalvelut, Kuntatekniikkaliikelaitos ja Vesihuoltoliikelaitos sekä Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita.

Lausuntonsa jättivät (yhteensä 11 kappaletta) Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan Luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, PKS Sähkösiirto Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 6 mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä nousi esiin ensisijaisesti kolme asiaa: Kolin maisema-alue ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kaavan rakenne ja väylät sekä kunnallistekniikka.

Kaavanlaatija on antanut yhteisvastineen em. asioista:

Kaavan perusrakenne, rakentamisen ohjaus, maisema

Ranta-asemakaavan viitesuunnitelmana toimivaa aluesuunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2024, ja uusi aluesuunnitelma huomioidaan kaavan ehdotusvaiheen suunnittelussa. Kaava-alueen koillisosan kortteli 26 ja sinne johtava ajoyhteys tullaan poistamaan.

Rakentamisen tarkempaan ohjaukseen kiinnitetään huomiota ehdotusvaiheessa. Huomiota kiinnitetään ainakin rakennusaloihin, kerroslukumääriin ja rakentamisen sovittamiseen maisemaan.

Kaavan vaikutusarviointia mm. maisemaan tarkennetaan.

Kaavaehdotusaineistoon lisätään näkymäkuvia, joiden avulla voidaan arvioida vaikutuksia myös kaukomaisemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Liikenneväylät, tekniset verkostot

Alueen sisäisen väyläverkoston suunnittelua on jatkettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen, ja uudet väylät ja niihin liittyvät pysäköintialue huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa

kiinnitetään huomiota myös muun kunnallistekniikan kuten vesihuoltolinjojen järjestämiseen. Teknisen verkoston sijoittamista ja reunaehdoja ohjataan kaavaehdotuksessa.

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on laadittu selvityksinä mm. ilmastovaikutusten arviointi, maisema-analyysi ja luontoselvitys. Niiden tuloksia on huomioitu ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheeseen laadittavat näkymäkuvat selventävät maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

Vastineraportti kokonaisuudessaan on liitteenä 5.

Oleellisia muutoksia kaavaehdotukseen ovat mm:

- korttelialueita ja rakennusoikeuksia on pienennetty sekä korttelialueita on siirretty alemmaksi rinteelle.
- ajoyhteyksiä on poistettu tai siirretty sekä muutettu paremmin maastoon ja maisemaan sopivaksi.
- rakentamista on ohjattu lisäämällä kolme yleismääräystä.
- luontoarvot on huomioitu luo- ja ge-osa-alue merkinnöillä.
- hulevesien käsittelyyn ja eroosioon liittyen on kiinnitetty huomiota lisäämällä yleisiä määräyksiä.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä vähintään 30 vuorokautta ja siitä tiedotetaan maanomistajia ja naapureita sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaupungin verkkosivulle (<https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavatyt>) on asetettu ladattavaksi ja nähtävillä kaava-asiakirjat kaavaprosessin ajaksi. Nähtävilläpidon yhteydessä kaikilla osallisilla on mahdollista jättää muistutus.

Liitteenä on 6.3.2025 päivätty Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotus selostuksineen ja liitteineen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. asettaa 6.3.2025 päivätyn Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksen selostuksineen ja liitteineen nähtävillä ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti 1. asettaa 6.3.2025 päivätyn Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksen selostuksineen ja liitteineen nähtävillä ja 2. pyytää tarvittavat lausunnot.
Lisätietoja	Maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen, p. 040 1044 714, sähköposti reino.hirvonen(at)lieksa.fi

Valmistelija

Maankäytön suunnittelija

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotus selostuksineen pidettiin nähtävillä kaupunginhallituksen 10.3.2025 § 94 päätöksen mukaisesti 13.3.-14.4.2025. Kaavanlaatijana toimii konsulttina Sweco Finland Oy (Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa, arkkitehti SAFA, YKS 492).

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy, Hattusaaren kalaveden osakaskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Ukko-Kolin ystävät ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Lieksan kaupungin Vesihuoltoliikelaitos, Kaupunkiympäristöpalvelualueen (ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta) ja Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Lisäksi tiedotettiin kirjeellä erikseen lähialueen naapureita.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy, Hattusaaren kalaveden osakaskunta, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry / Lieksan Luonnonystävät ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry ja Lieksan Kehitys Oy LieKe. Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos. Lisäksi jätettiin kaksi muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota pääasiassa maiseman ja luonnonympäristön arvoihin. Osassa palautetta esitettiin mm. rinnealueen ylimpien kortteleiden 27-31 poistamista kaavasta. Kuten luonnosvaiheessa, esiin nostettiin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä rakennusten ja väylien toteuttamisen vaikutukset maisemaan. Positiivisena pidettiin kaavaratkaisun taustalle laadittuja tiesuunnitelmaluonnosta sekä vesihuoltotarkastelua, joiden kuitenkin todettiin selventävän myös rinteiden asettamia haasteita. Myönteisenä pidettiin myös rakentamistapaohjeiden laadintaa. Toisessa lausunnossa niiden painoarvoa pidettiin vähäisenä, koska ne eivät ole sitovat. Luontoselvitystä pidettiin riittävänä, mutta myös riittämättömänä esim. suurpetojen osalta.

Ehdotusvaiheen vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä 11. Vastineraportissa on avattu tarkemmin Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (VAMA 2021), alueidenkäyttölain (AKL) ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) huomioiminen tämän ranta-asemakaavahankkeen tavoitteissa ja ratkaisussa.

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

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

Korttelien 27-31 osalta yksittäisen, pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerrosalan määrä on alennettu 350 k-m²:sta 100 k-m²:iin. Lisäksi on poistettu mahdollisuus,

jonka mukaan näitä rakennuksia sai yhdistää toisiinsa. Muutos vaikuttaa merkittävästi rakennusten massoitteeluun estämällä esim. rivitalotyypiset ratkaisut ja ohjaamalla toteutusta erillismökkeihin.

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

Kortteli 29

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

VU-1-alueiden rakennusoikeus

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

Ajoyhteys Kuikkalammen rantaan

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

Rakentamistapaohjeiden sitovuus

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

Näkymäkuvat, vaikutusarviointi

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

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

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskus esittää lausunnossaan 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.

Vastineraportissa kuvatuin perusteluin Lieksan kaupungin näkemys on, että ranta-asemakaava ei ole alueidenkäyttölain vastainen. Kaavassa keskeinen asia on rinteiden korttelit. Kaavoituksella on nimenomaan pyritty huolehtimaan siitä, että rakentaminen on pienipiirteistä ja soveltuu maisemaan. Kaupungin näkemys on, että kaavaa ei muuteta Elyn esittämällä tavalla ja valtuustolle esitetään kaavan hyväksymistä.

Liitteenä 15.5.2025 päivätyt Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen 15.5.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen 15.5.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena.
Lisätietoja	Maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen, p. 040 1044 714, sähköposti reino.hirvonen(at)lieksa.fi

Kaupunginvaltuusto 26.05.2025 § 46
651/10.02.03.00/2022

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen 15.5.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena
Päätös	Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen 15.5.2025 päivättyjen asiakirjojen mukaisena. Merkittiin, että Soile Tikka jätti päätökseen eriävän mielipiteen.
Lisätietoja	Maankäytön suunnittelija Reino Hirvonen, p. 040 1044 714, sähköposti reino.hirvonen(at)lieksa.fi