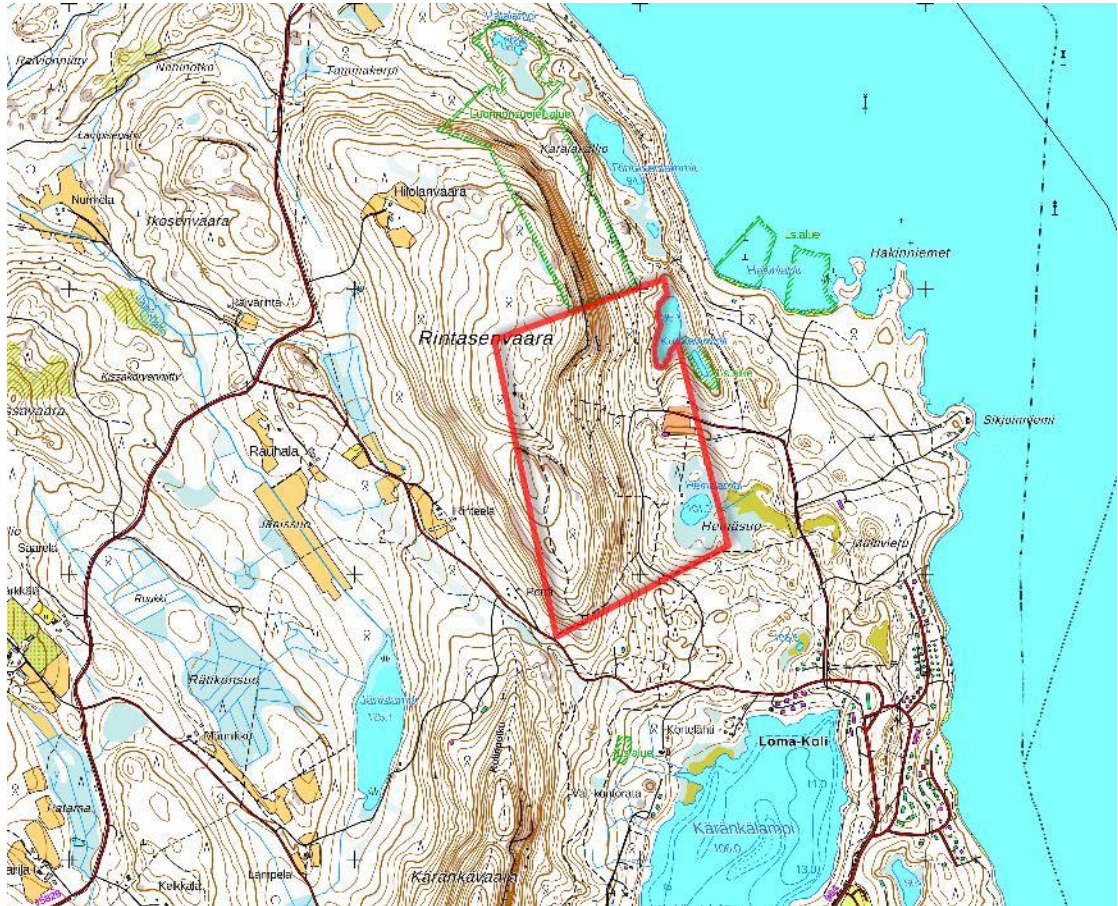


# Kaavaselostus

Lieksan kaupunki

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

Diaarinro 651/10.02.03.00/2022



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

Päiväys  
Tekijä  
Versio

14.3.2024  
Pasi Vierimaa  
Kaavaluonnos

# Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.2	Kaavan tarkoitus .....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2	Ranta-asemakaava .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
5.	Asemakaavan kuvaus .....	22
5.1	Kaavan rakenne .....	22
5.2	Aluevaraukset.....	23
5.3	Kaavan vaikutukset .....	24
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	38
5.5	Nimistö.....	39
6.	Asemakaavan toteutus .....	40
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	40
6.3	Toteutuksen seuranta.....	40

# Kaavakartta

Ranta-asemakaavakartta, luonnos 1:2000

14.3.2024

## Liitteet

Seurantalomake - *lisätään ehdotusvaiheessa*

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma     | 8.6.2023, päiv. 11.3.2024 |
| 2. Vastineet OAS:sta annettuun palautteeseen | 29.1.2024                 |
| 3. Maisema-analyysi, Sweco Finland Oy        | 14.3.2024                 |

## Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:n selvitykset

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

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

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

Johtokartat.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittainen muutos ja laajennus

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

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

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 1 ja 26–31 sekä niihin liittyviä virkistys- ja vesialueita.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

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



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

## 1.2 Kaavan tarkoitus

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

Koli-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.

## 2. Tiivistelmä

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

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 8.6.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 15.6.-19.7.2023).
- 12.6.2023 Kaupunginhallitus mm. hyväksyi maanomistajien välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja päätti ranta-asemakaavatyön käynnistämisestä.
- 15.6.2023 Kuulutus vireilletulosta.
- 11.3.2024 OAS:n päivitys.
- 14.3.2024 Kaavaluonnos.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavassa on osoitettu pääasiassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1) ja lisäksi matkailupalvelujen aluetta (RM-1, RM-2) sekä hieman vesialuetta (W). Rakennusoikeutta muodostuu 33 200 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,05$ .

Matkailupalvelujen korttelialueet sijoittuvat alueelle erillisinä kortteleina, rakentamisen pääpainon ollessa suunnittelualueen itäosassa. Kortteleiden väliset alueet on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi, ja ne kattavat alueesta valtaosan.

Kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan alueen kuulumisen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kolin maisemat).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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

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

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

##### Maisemarakenne, maisemakuva

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

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

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

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

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

Valtakunnallisessa arvottamisessa mainituista arvoalueen ominaispiirteistä selvitysalueella on nähtävissä tyypillinen vaaran rinne, jolta avautuvat laajat järvinäkymät. Selvitysalueen kasvillisuus on vaihtelevaa ja sisältää muun muassa soista kuusikkoa ja vehreää sekametsää. Kuitenkin aiemmin selvitysalueella toiminut laskettelutoiminta on vähentänyt jonkin verran sen maisemallisia arvoja.

##### Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

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

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

Geologian tutkimuskeskuksen mukaan<sup>1</sup> suunnittelualueen maaperä on rinteiden yläosistaan kalliomaata (Ka), myös kalliopaljastuma löytyy. Rinteiden alaosiin on merkitty 'karkearakeinen maalaji, päälajitetta ei selvitetty (KY) RT'. Edellä kuvatut maaperätyypit ovat sekä pinta- että pohjamaalajeja. Koska alueella ei ole hyvin pehmeitä tai huonosti kantavia maalajeja, alueen rakennettavuuden voitaneen katsoa olevan hyvä tai vähintäänkin kohtalainen.

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

*Suunnittelualueesta laaditaan luontoselvitykset kevään ja kesän 2024 aikana, sisältäen kasvillisuuden ja luontotyytit, liito-oravat, viitasammakot ja pesimälinnuston.*

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

## Pienilmasto

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

## Vesistöt ja vesitalous

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

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

Suunnittelualueen alavampi itäosa kuuluu pohjavesialueeseen.

## Maa- ja metsätalous

Alue on pääasiassa talousmetsää, mutta metsää ei tiettävästi hoideta.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

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

#### Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

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

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

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

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

## Virkistys

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

Laskettelukeskustoiminnan päätyttyä suunnittelualueella ei ole varsinaisia tuotteistettuja virkistyspalveluita.

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

## Liikenne

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

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

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot, nykyinen rakennuskanta

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

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

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





Kuva 2. Entinen laskettelukeskuksen ala-aseman rakennus, jossa on toiminut lipunmyynti, välinevuokraamo ja ravintola.

## Tekninen huolto

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

Ala-aseman kaakkoispuolella sijaitsee vanha pumppaamorakennus ja sähkötekniinen tila.

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

## Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole jännitelinjoja eikä puolustusvoimien alueita.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

## Sosiaalinen ympäristö

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

### 3.1.4 Maanomistus

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon

siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

#### Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

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

##### **Matkailupalvelujen alue (keltainen RM-alue)**

Aluevaraus kohdistuu suunnittelualueen itäpuoliskoon. Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät matkailupalvelujen olemassa olevia tai suunniteltuja kohteita sekä kehittämishankkeita. *Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.*

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

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

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

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

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

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

##### **Kolin kehittämisen kohdealue (punainen katkoviiva, 'ko')**

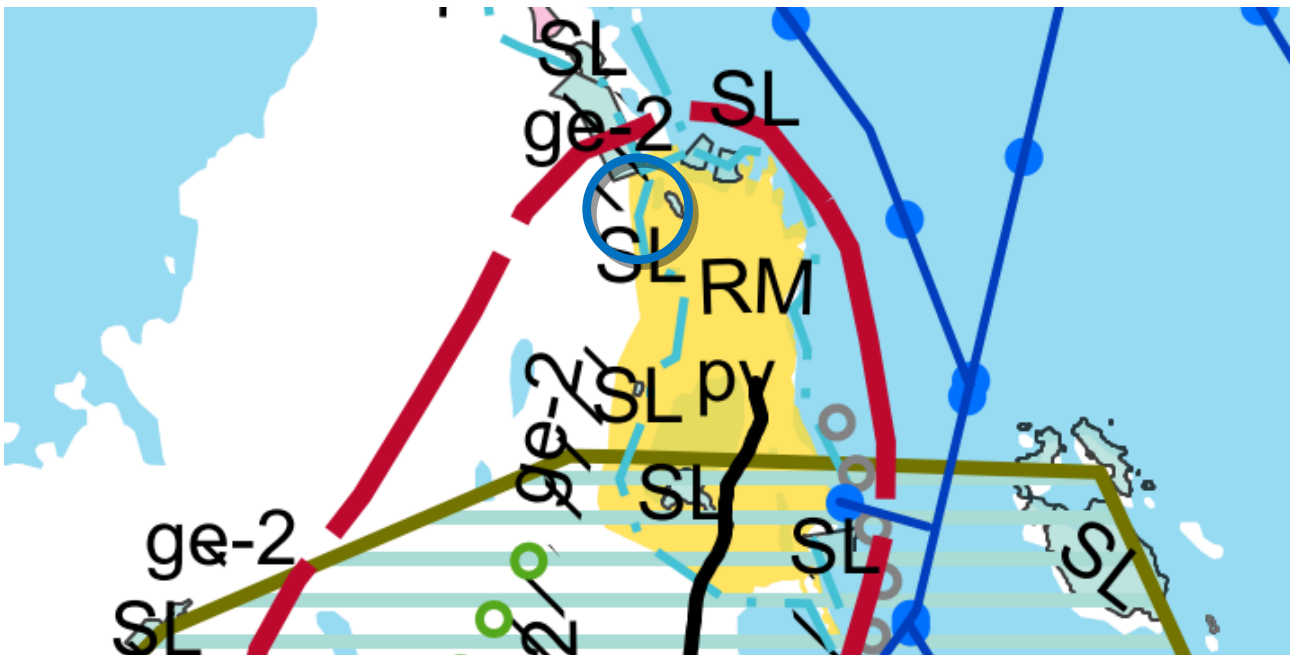
Merkintä kattaa koko suunnittelualueen ja aluetta etelään laajemminkin. Merkinnällä osoitetaan Kolille ja sen lähialueelle yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti Kolin vaikutukseen matkailun, palvelujen, asumisen, elinkeinotoiminnan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

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

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

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

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



Kuva 3. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

### Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 1. vaihe

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaiheen 13.6.2022. Ensimmäisessä vaihekaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä suunnittelualueelle eikä Loma-Kolin lähistölle.

### Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 2. vaihe

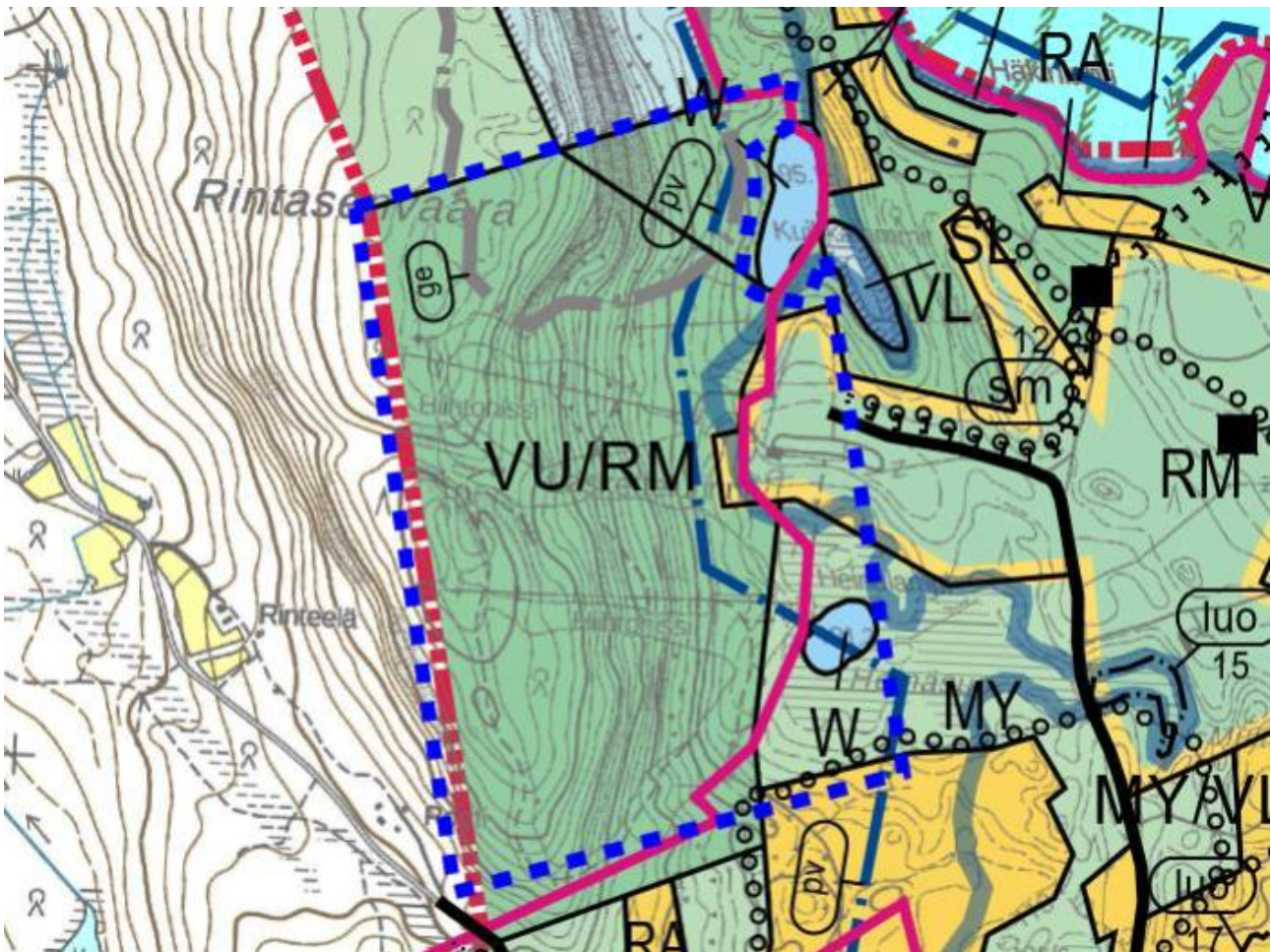
Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessa 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laatimisen. Vaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi vihreän

siirtymän edistämisen ja energianhuollon omavaraisuuden kasvattamiseksi. Vaihemaakuntakaavasta ei ole vielä laadittu karttaesitystä.

### 3.2.3 Yleiskaava

#### Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+

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



Kuva 4. Ote Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+sta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

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

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

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

RM sisältää määräyksen: "Alue varataan matkailu- ja lomakyläalueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön."

### **Matkailupalvelujen alue (keltareunainen vihreä RM-alue)**

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

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

### **Lähivirkistysalue (vihreä VL-alue)**

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

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

MY-aluetta on osoitettu suunnittelualan kaakkoisosan Heinälammen ympäristöön. MY-alue jatkuu itään ja edelleen etelään. Määräyksen mukaan: "Metsänhoidolliset toimenpiteet on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että sen maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät."

### **Vesialue (vaalean sininen W-alue)**

Suunnittelualan kaakkoisosan Heinälampi on osoitettu vesialueeksi.

### **Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (tunnus 'ge' ja harmaa pistekatkoviiva)**

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

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

Suunnittelualan itäosa kuuluu pohjavesialueeseen. Määräyksen mukaan: "Alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Ympäristönsuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen."

### **Liikenneyhteydet**

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

Suunnittelualan läheisyydessä on lisäksi mm. seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

- matkailuelinkeinojen aluetta (RMP)
- loma-asuntojen aluetta (RA)

- luonnonsuojelualuetta (SL)

## Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan yhteinen, Kolin, Ahmovaaran, Vuonilahden, Napakallion, Nunnanlahden ja Paalasmaan alueille laadittu strateginen yleiskaava. Kaavalla on tutkittu erityisesti eri osa-alueiden matkailullista ja vetovoimallista yhdistämistä toisiinsa. Strategisella kaavalla sidotaan alueellista toimintaa kokonaisuudeksi ja osoitetaan laajempia tavoitteita ja toiminnallisia alueita ja kohteita. Kaava painottuu liikenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin, matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin sekä taajamatoimintoihin.



Kuva 5. Ote Kolin vaikutusalueen strategisesta yleiskaava 2040+:sta.

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

### **Matkailurakentamisen alue (keltaiset vyöhykkeet), oikeusvaikutteinen**

Suunnittelualueen itäosaa koskee mainitun toiminnon reuna-alue (vaaleampi keltainen ja pistekatkoviiva). Toiminnon ensisijaisesti toteutettava ydinalue sijoittuu kuvan ulkopuolelle Loma-Kolin eteläpuolelle.

Määräys: ”Alueella edistetään matkailupalvelujen ja majoituksen rakentamista. Alueen maiseman ja kulttuurihistorian ominaispiirteet huomioidaan voimavarana tarkemmassa suunnittelussa.

Matkailuun liittyvä rakentaminen sijoitetaan ensisijaisesti täydentäen aluerakennetta tukien kävely- ja pyöräi-

ly-ympäristöä.

Matkailurakentamisen keskuksessa majoitusrakentamisesta tavoitellaan luonteeltaan hotellityyppistä ja alueen pienaukioita on kehitettävä viihtyisinä ja laadukkaina julkisina tiloina. Erityisesti taajamien ulkopuolella matkailukeskukset toteutetaan pienimittakaavaisemmin laajemmin viheraluein.”

### **Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke (keltainen vinoviivoitus), oikeusvaikutteinen**

Merkintä koskee koko suunnittelualuetta.

Määräys: ”Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke. Kolin vaikutusalueen vyöhykettä kehitetään matkailun, virkistyksen ja vapaa-ajan sekä ympärivuotisen että osa-aikaisen asumisen ja työnteon vetovoima-alueena. Kolin vaikutusalueen sisäisen matkailuliikenteen kehittäminen, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden sekä joukkoliikenteen mahdollisuuksien vahvistaminen tulee suunnitella alueen kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden. Lähtökohtaisesti nykyisten taajamien tiivistämis- ja laajenemisvara tulee hyödyntää ennen uusien alueiden käyttöönottoa. Suunnittelussa on otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.”

### **Ulkoiluverkon runkoreitti, ohjeellinen (harmaan vihreä palloviiva)**

Reitti kulkee suunnittelualueen itäosan kautta tai itäpuolelta etelästä pohjoiseen.

Yleismääräyksissä on määrätty mm.:

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

Oikeusvaikutuksettomat arvoalueet:

### **Arvokas geologinen muodostuma (harmaa vinoviivoitus)**

Koskee suunnittelualueen pohjoisosaa. Muodostuma jatkuu pohjoiseen.

### **Pohjavesialueet (tummansininen pistekatkoviiva)**

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

## **3.2.4 Voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava**

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



Kuva 6. Ote Rintasenvaaran rantakaavasta. Pohjois-eteläsuuntainen kaavoitettu alue sijoittuu suunnittelualueen itäosaan suunnittelualueen jatkuessa kohti länttä nousevaan rinteeseen.

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

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

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



Kuva 7. Ote vanhemmasta Mustarintasen rantakaavasta, joka ei ole enää kaikilta osiltaan voimassa. Suunnittelualue sijoittuu kaava-alueen rajauksen länsipuolelle.





Kuva 8. Ote uudemmassa Mustarintasen ranta-asemakaavan muutoksesta, joka on korvannut aiempaa rantakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu läntisimmän osa-alueen länsipuolelle.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin.

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

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltopäätöksiä.

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei koske suojelupäätöksiä.

### 3.2.10 Viitesuunnitelmat

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on teettänyt omistamalleen alueelle viitesuunnitelman. Ote suunnitelmasta on seuraavassa kuvassa. Suunnitelmassa on esitetty mm. erillisiä lomamökkejä Rintasenvaaran rinteille. Ajo

mökeille tapahtuisi etelästä Kortelahti-tieltä ja edelleen noudattaen suunnilleen nykyistä metsäautotietä. Suunnitelmassa on esitetty mökkejä yhteensä noin 90 kpl. Mökit ovat suhteellisen pienialaisia. Yhdelle Rintasenvaaran huipuista on osoitettu isompi kahvila- tai ravintolarakennus. Viitesuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana.



Kuva 9. Ote viitesuunnitelmasta. (Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / ARCO Architecture Company Oy, asemapiirustus, 5.6.2023).

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on laadittanut Ramboll Finland Oy:llä alustavan suunnitelman teiden toteuttamiseksi alueelle. Suunnittelussa on huomioitu maastonmuodot sekä teiden aiheuttamat leikkaukset ja pengerrykset.

### 3.2.11 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Kaavatyössä hyödynnetään soveltuvin osin Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavatyön selvityksiä.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

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

Ranta-asemakaavahanke on kuulutettu vireille 15.6.2023.

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

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

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

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurit ja alueella toimijat
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Metsähallitus
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Elisa Oyj
- Pielisverkko (Pielisen tietoverkko-osuuskunta)
- Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry
- Lieksan Luonnonystävät ry
- Kolin Ipatti ry
- Kolin Matkailu Oy
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Hattusaaren kalaveden osakaskunta
- Lieksan kaupungin hyvinvointipalvelut
- Lieksan kaupungin elinvoimapalvelut
- Lieksan Kehitys Oy LieKe
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm	Asia
8.6.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
12.6.2023	Kaupunginhallitus mm. hyväksyi Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskau- pan välisen kaavan käynnistämissopimuksen ja päätti ranta-asemakaavatyön käynnistämisestä.
15.6.2023	Kuulutus ranta-asemakaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä asettamisesta.
15.6.-19.7.2023	OAS nähtävillä.  OAS:sta annettiin yhdeksän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Palautteeseen on laa- dittu vastineet, vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.
<b>2024</b>	
29.1.2024	Vastineraportti OAS:sta saatuun palautteeseen.

22.2.2024	<p>Viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun oli kutsuttu Pohjois-Karjalan liiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Savon ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan vasmuseon, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksen, Lieksan kaupungin ja kaavaa laativan konsultin edustajia.</p> <p>Neuvottelussa tarkasteltiin alustavaa kaavaluonnosta mm. maakuntakaavan ja yleiskaavan näkökulmasta. Lisäksi todettiin maisemalliset haasteet ja jyrkän rinteiden aiheuttamat haasteet mm. liikenneväylien toteuttamiselle, ml. eroosio. Maiseman muutoksiin vaikuttavat rakennusten lisäksi myös väylien rakentaminen. Maisemavaikutusten arviointia pidettiin tärkeänä, ja näkymäkuvia tulisi esittää myös Pielisen suunnalta. Neuvottelussa annettiin eväitä myös tulevan kesän luontoselityksiin.</p>
11.3.2024	OAS:n päivitys.
14.3.2024	<p>Kaavaluonnos.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §).</p>

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

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

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

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

#### Suunnittelutilanteesta sekä alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Tavoite	Mistä johdettu
Suunnittelualueen itäosaan voidaan osoittaa matkailupalvelurakentamista, mahdollisesti myös ympärivuotista asumista (ympärivuotinen asuminen ei ole kuitenkaan ranta-asemakaavan tavoite).	<b>Maakuntakaava</b> , suunnittelualueen itäosa matkailupalvelujen aluetta (RM). Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentami-
Koli-Ahmovaaran osayleiskaavan merkintätapa viit-	

Tavoite	Mistä johdettu
<p>taa olemassa olevan rakenteen täydentämiseen, kun vastaavat alueet on otettu käyttöön. Pääosa yleiskaavan matkailurakentamisen alueista sijoittuu eteläisessä Käränkälammen ympäristöön, joita on jo laajasti rakennettu. Tältä osin suunnittelualueen itäosaa voidaan osoittaa rakentamiselle.</p> <p>Rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ympäristöön. Lisäksi tulee huomioida mm. liikennejärjestelyt ja esteettömyys.</p>	<p><i>sen sopeuttaminen ympäristöön.”</i></p> <p><b>Koli-Ahmovaaran osayleiskaava</b>, suunnittelualueen itäinen keskiosa matkailupalvelujen aluetta (RM): <i>”Alue varataan matkailu- ja lomakyläalueeksi. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien soveltaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön”.</i></p> <p>RM-alue on osoitettu keltaisella reunaviivalla uudeksi mahdolliseksi laajentumisen alueeksi.</p> <p>Määräys: <i>”Alue on varattu täydentämään olemassa olevaa rakennetta, mikäli vastaavat alueet on otettu jo käyttöön. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa, jonka myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Värireunus ja kirjainmerkinnät osoittavat maankäyttömuodon. Ennen asemakaavoitusta, tai muuta käyttötarkoitusta osoittavaa toimitusta, alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M)”.</i></p> <p><b>Koli-Ahmovaara osayleiskaava</b>, suunnittelualueen koillisosa on lähivirkistysaluetta (VL).</p> <p>Määräys: <i>”Alue varataan päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen ja luontokokemukseen. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioitava luonnonympäristön säilymiseen laadukkaana. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja palvelevia rakennelmia. Lähivirkistysalueet ovat osa viherverkostoa.”</i></p> <p>Tavoitetta tukee osaltaan myös maakuntakaavan mukainen ”Kolin kehittämisen kohdealue” -rajaus.</p>
<p>Suunnittelualueen keski- ja länsiosaan voidaan yleiskaavan perusteella osoittaa urheilu- ja virkistyspalveluita / matkailupalveluita. Suunnittelun yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset. Tavoite on kuitenkin voimassa olevan maakuntakaavan vastainen.</p>	<p><b>Maakuntakaavassa</b> suunnittelualueen läntinen puolisko on valkoista aluetta, ts. sille ei ole maankäyttömerkintää.</p> <p><b>Koli-Ahmovaaran osayleiskaavassa</b> suunnittelualueen keski- ja länsiosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluita / matkailupalveluita. Merkintä on kaksiosainen (VU/RM). Määräyksen mukaan käyttötarkoitus on ratkaistava asemakaavoituksella, ja <i>”alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset”.</i></p> <p>Tavoitetta tukee osaltaan myös maakuntakaavan mukainen ”Kolin kehittämisen kohdealue” -rajaus.</p>

Tavoite	Mistä johdettu
Pohjavesialue tulee huomioida kaavassa.	Maakuntakaava, yleiskaavat, alueen olot.
Arvokas kallioalue tulee huomioida kaavassa.	Maakuntakaava, yleiskaavat, alueen olot.
Ulkoilureitti pohjoiseteläsuunnassa.	Yleiskaavat. Reitti voi sijoittua myös kaava-alueen ulkopuolelle.
Laadittavan kaavan tulee liittyä tarkoituksenmukaisesti ja luontevasti viereisiin alueisiin, niin maankäytöllisesti kuin liikenteellisesti.	Asemakaavat.
Maisema-arvot huomioitava.	Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Kolin maisemat), valtioneuvoston päätös YM/2021/70, "Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevan inventoinnin korvaamisesta uudella inventoinnilla".  Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Huipulla sijaitseva masto tulee huomioida kaavassa.	Alueen olot.
Mahdolliset luontoarvot tulee huomioida kaavassa.	<i>Luontoselvitykset laaditaan kevään ja kesän 2024 aikana, luonnosvaiheen jälkeen.</i>

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat mm. kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saatujen palautteiden perusteella.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei ole laadittu eri vaihtoehtoja.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alue	Pinta-ala, ha	Osuus koko alueesta, noin	Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>
RM-1 – Matkailupalvelujen alue	16,7532	26,2 %	30 400
RM-2 – Matkailupalvelujen alue	2,6510	4,2 %	2 800
VU-1 – Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue	43,6417	68,3 %	-
W – Vesialue	0,8198	1,3 %	-

<b>Yhteensä</b>	<b>63,8657</b>	<b>100,0 %</b>	<b>33 200</b>
-----------------	----------------	----------------	---------------

## 5.2 Aluevaraukset

### 5.2.1 Korttelialueet

#### RM-1 ja RM-2

Korttelialueet on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiksi. Korttelialueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa (RM-1). Edellä mainitun lisäksi korttelille 28 on annettu määräys, että enimmäiskerroslukumäärästä poiketen pääasiassa loma-asuntoja tai huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on II (RM-2). Korttelit sijoittuvat toisistaan erillisinä, virkistysalueen ympäröiminä alueina eri puolille suunnittelualuetta. Rakentamisen pääpaino on itäisessä keskiosassa.

Korttelialueet muodostuvat yleensä yhdestä tontista. Rakennusoikeudet vaihtelevat pienemmillä tonteilla välillä 1000–3000 k-m<sup>2</sup>. Itäisen osan isoimmalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m<sup>2</sup>.

Kerroslukumäärä on II pois lukien korttelit 28 ja 31, joissa se on III (huom. myös RM-2-aluetta koskeva lisämääräys). Lisäksi korttelin 1 tontilla 1 kerroslukumäärää ei ole ilmoitettu, vaan rakennusten korkeus on rajattu rakennuksen julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylimmällä korkeusasemalla ('+140.0', metriä merenpinnasta). Tontin tasaisen osan maanpinnan korkeus on noin tasolla +120 m, joten tällä kohdalla rakennus voi olla enintään noin 20 m korkea. Tämä mahdollistaa arviolta V-VI-kerroksisen rakennuksen. Kaavamääräys mahdollistaa kuitenkin lisäkerrosten rakentamisen rinnettä alaspäin, ja entiseltä laskettelukeskuksen ala-asemalta etelään viettävässä rinteessä korkeuseroa on toistakymmentä metriä.

Joidenkin korttelialueiden kautta on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo), jotka jatkuvat myös virkistysalueiden kautta ja liittävät alueet suunnittelualan reunoilla ulkopuoliseen liikenneverkkoon. Korttelin 1 tontin 1 kautta idästä eteläkulmaan osoitettu ajoyhteys perustuu voimassa olevaan, kiinteistöä 422–411–9–128 rasittavaan 10 m leveään tieoikeuteen. Kiinteistötoimituksen mukaan rasite lakkaa olemasta, kun tämä ranta-asemakaava tulee voimaan. Ajoyhteyden ohjeellisuus mahdollistaa korttelin rakentamisen vapaamman suunnittelun ja ajoyhteyden linjaamisen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Korttelin 1 alueelle on osoitettu idästä tuleva johtoaluevaraus, joka tarkoittaa vesihuoltolinjoja. Linja jatkuu pohjoiseen entiselle kahvila-vuokraamorakennukselle ja sen kautta asuntovaunualueelle. *Näiden osalta linjojen sijainti selvitetään myöhemmin.*

Kortteli 26 sekä osa korttelin 1 tontista 1 kuuluvat pohjavesialueeseen (pv).

### 5.2.2 Muut alueet

#### VU-1

Valtaosa suunnittelualueesta korttelialueiden välissä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1). Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttö-tarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa.

VU-1-alueiden kautta on osoitettu ohjeellisia ajoyhteyksiä (ajo).

VU-1-alueen pohjoisosa kuuluu arvokkaaseen kallioalueeseen (ge-1): Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty. Pohjavesialue (pv) kattaa VU-1-alueen itäosaa.

Suunnittelualueen luoteisosaan, korttelin 28 viereen on osoitettu olemassa olevan maston osa-aluevaraus (emt).

Kaakkoon Heinälammen ympäristöön on osoitettu alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä (s-1). Merkintä ja määräys perustuu voimassa olevaan rantakaavaan.

W

Kaakkoisosan Heinälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

## Yleistä

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

## 5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.3.1 Ranta-asemakaavan suhde ylempään tason kaavoihin

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

Maakuntakaava on saanut lainvoiman vuonna 2021.

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

Osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2022.

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

Edellä kuvatuin perustein, ja koska osayleiskaava on maakuntakaavaa uudempi, rakentamisen osoittaminen kaava-alueen länsiosiin ei ole ylempien kaavatasojen vastainen tavoite, kunhan se perustuu riittäviin selvityksiin ja sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan.

### 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

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

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



## Yhdyskuntarakenne

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

## Taajamakuva

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

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Ranta-asemakaavan myötä alueelle toteutuu monipuolisesti matkailupalveluita, mahdollisesti hotelleja, ohjelmapalveluita, loma-asuntoja jne. Lisäksi alueen luonteeseen soveltuvan liike- ja yritystoiminnan sijoittuminen on mahdollista.

Uudet palvelut ja toiminnot luovat myös työpaikkoja sekä virkistävät ja monipuolistavat Kolin seudun elinkeinotoimintaa.

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

## Virkistys

Ranta-asemakaavalla on myönteinen vaikutus virkistykseen. Kaavassa on osoitettu yli 40 hehtaaria urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, jolle voi toteuttaa monipuolisesti erityyppisiä aktiviteetteja sekä niitä palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

## Liikenne

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

Toinen alueelle suuntautuva tie on kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Kortelahti-tie ja siltä pohjoiseen Rintasenvaaran huippua kohti nouseva vaatimaton ajoura. Ainakin huipulle nouseva väylä on rakennettava kokonaan uudestaan, jotta saavutetaan riittävät ajoleveydet ja riittävän loivat pituuskaltevuudet. Kaava-alueen liikenteestä tälle väylälle suuntautuu todennäköisesti selvästi pienempi osa; suhde, jolla rakentamisen määrä jakaantuu itä- ja eteläosan sisääntuloteille, on suunnilleen 77 / 23 % (Häkinniementie idässä / Kortelahti etelässä).

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

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

## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot, nykyinen rakennuskanta

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

Nykyinen vähäinen rakennuskanta ja rakenteet tulee hyvin todennäköisesti puretuksi.

## Tekninen huolto

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

Korttelin 1 eteläpuolella sijaitseva pumppaamorakennus on mahdollista tarvittaessa säilyttää.

Korttelin 1 tontin 1 teknisen huollon toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Lieksan kaupunki tai mahdollisesti muu tuleva maanomistaja. Muilta osin (korttelin 1 tontti 2, korttelit 26–31 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet) teknisen huollon toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa PKO tai mahdollisesti muu tuleva maanomistaja. Ks. tarkemmin kohta 6, Asemakaavan toteutus.

## Erityistoiminnot

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

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

## Sosiaalinen ympäristö

Se, millaisia vaikutuksia ranta-asemakaavalla on sosiaaliseen ympäristöön, riippuu toteutuvista palvelumuuodoista ja aktiviteeteista. Todennäköistä on, että alue houkuttelee eniten lapsiperheitä sekä aktiivisia ja ulkoilusta kiinnostuneita aikuisia. Osa palveluista voi olla sellaisenaan lastenkin hyödynnettävissä: esim. viereisen frisbeegolfraudan käyttö voi vilkastua alueen kehittymisen myötä.

### 5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Maisemarakenne, maisemakuva

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Maisemakuva muuttuu eri tavoin. Rakentaminen edellyttää jossain määrin nykyisen puuston kaatamista. Rakentamisen pääpaino on itäosassa, jossa puusto on vähäisempää. Pienemmät korttelialueet sijoittuvat osittain vanhoille laskettelurinteiden alueille, joilla isomman puuston kaatamista ei vaadita. Laskettelurinteille sijoittuvat rakennukset näkyisivät luonnollisesti hyvin myös kaukomaisemassa. Tämän vaikutuksen lieventämiseksi VU-1-alueille – jota kortteleiden väliset alueet ovat – on annettu määräys: ”rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa”.

Paikoin jyrkkiinkin rinteisiin sijoittuvat rinteiden suuntaiset ajoväylät sekä käännökset vaativat kohtalaisen paljon tilaa ja aiheuttavat myös puuston kaatamista. Myös tältä osin VU-1-alueen metsittämistä koskeva määräys lieventää kaukomaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

Ranta-asemakaavaan liittyen on laadittu 3D-malli. Malli on laaja-alainen, Kolin huippujenkin alueelle jatkuva, ja sen avulla on tarkasteltu ranta-asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia maisemaan sekä Kolin huipuilta ja Pielisen itärannalta avautuviin näkymiin. 3D-näkymiä on esitetty seuraavissa kuvissa.

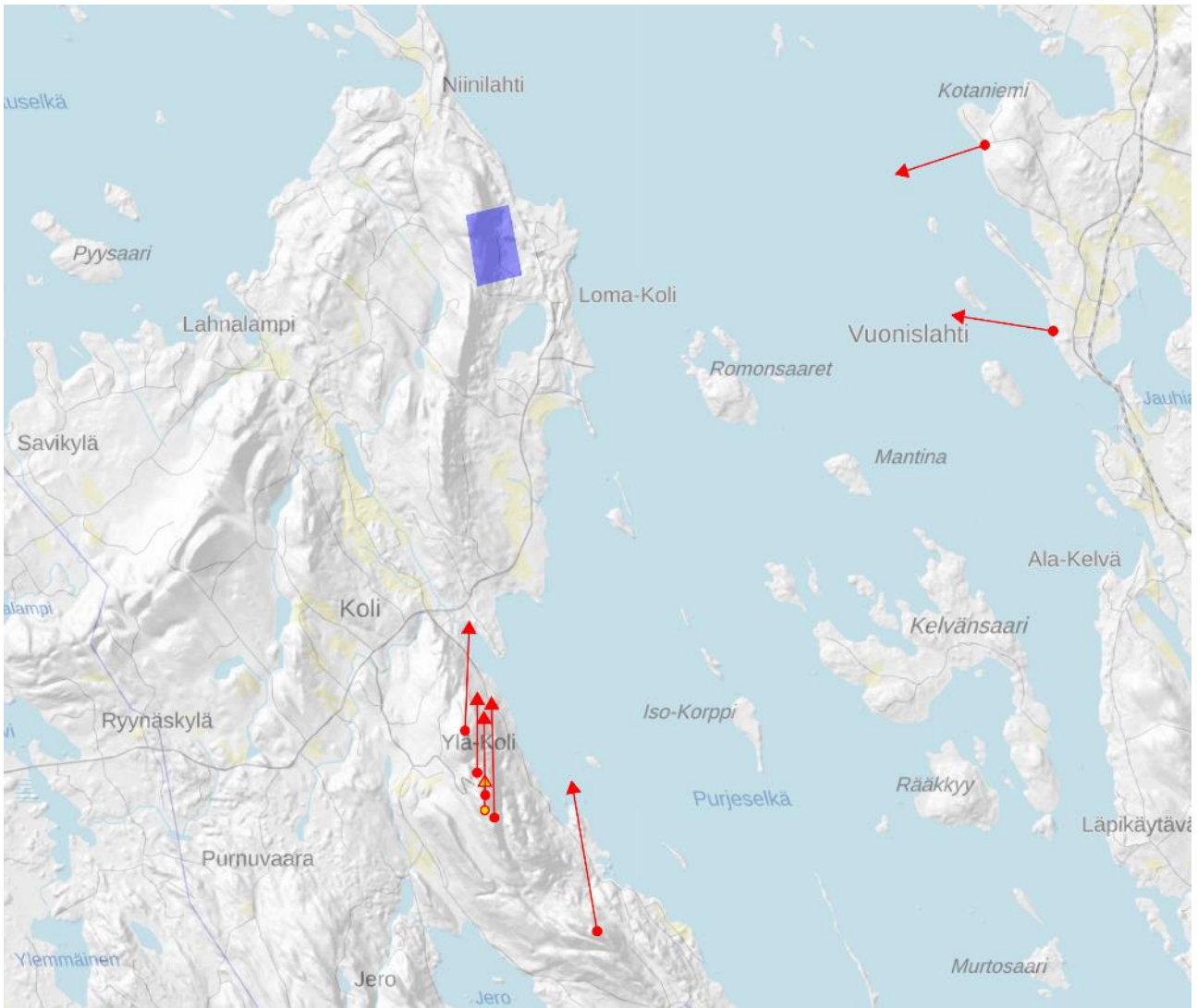
Kuvien osalta on tärkeää huomioida seuraavat asiat:

- Maastonmuodot perustuvat MML:n avoimeen laserkeilausaineistoon. Maastonpintaan on liitetty ortokuva (MML Ortokuva).
- 3D-malliin on lisätty myös puusto, joka erottuu tummanvihreänä pistepilvenä. Puusto perustuu MML:n laserkeilausaineistoon.

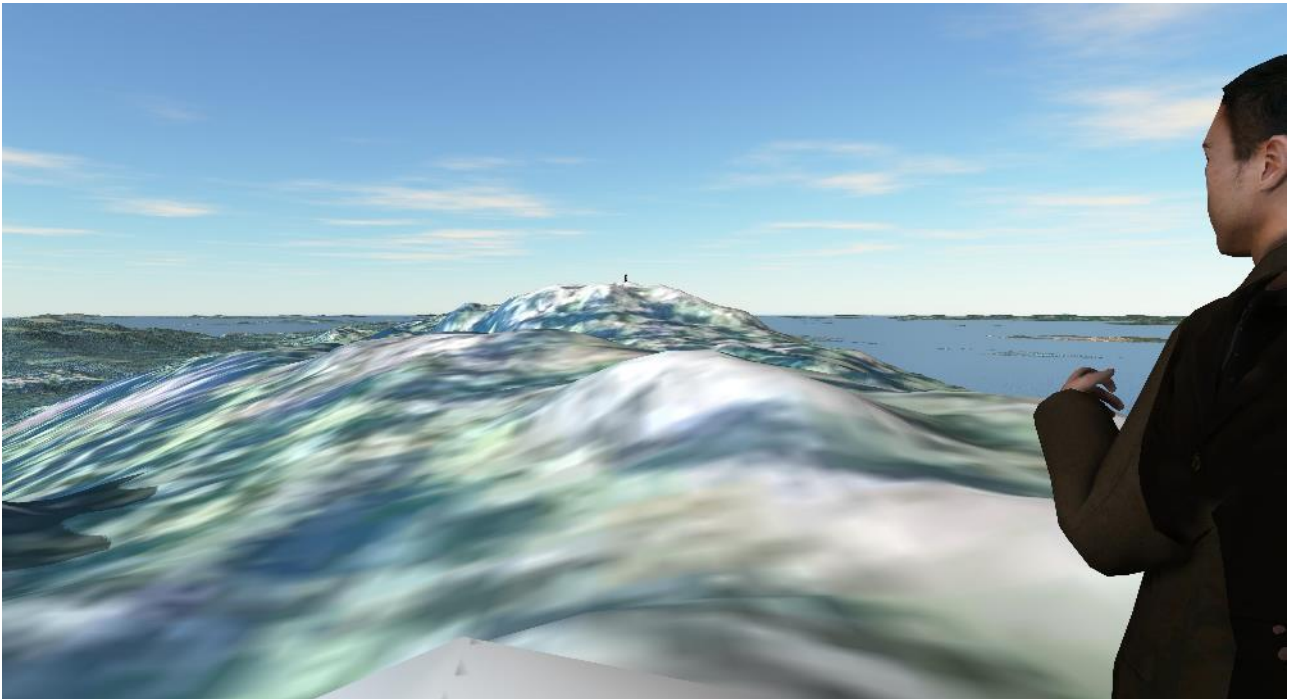
- Puuston pistepilviaineisto on poistettu kortteli- ja tealueilta, mikä ei välttämättä vastaa lopullista, rakentamisen jälkeistä tilannetta; korttelialueilla säilyy tai niille istutetaan hyvin todennäköisesti uutta puustoa.
- Kuvissa rinteen alaosassa selvästi erottuvat tornimaiset vihertävät rakennelmat *eivät kuvaa rakennuksia*, vaan niillä on haettu rakennusten korkeuden reunaehtoja. Tornien huiput ovat korkeustasossa +150 m mpy, eli 10 metriä korkeammalla kuin kaavan sallima +140 m. Torneissa erottuu paikoin kerroksia, kukin kerros on 5 metriä korkea. Tumman ruskeat kappaleet kuvaavat rakennuksia.
- Rakennukset eivät joka korttelissa vastaa kaavan mukaista rakennusoikeutta, mutta ne ovat kunkin korttelin enimmäiskerrosluvun mukaisia. Rakennukset on sijoitettu niin, että ne kattavat korttelin suhteellisen laajasti. Näitä periaatteita on pidetty tärkeänä maisemavaikutusten selventämiseksi.
- Näkymäkuviissa erottuu silhuetin yläpuolelle kohoavia selitteitä. Numerot, esim. "249.0", tarkoittavat ko. neulankärjen korkeusasemaa merenpinnasta. K-alkuiset numerot, esim. "K.32", tarkoittavat korttelia, joka sille kohdalle sijoittuu.
- Osassa Kolin huipuilta esitetyistä kuvista puuston pistepilvi ei välttämättä näy katselupisteen lähialueella. Puute voi korostaa suunnittelualueen ja koko Rintasenvaaran alueen näkymistä ko. katselupisteeseen, mutta koska puiden välistä voi aina olla mahdollista saada näkymä Rintasenvaaralle, puute on hyväksyttävä. Se myös on varoivaisuusperiaatteen mukainen.

Akka-Kolia lukuun ottamatta jokaisesta kuvasta on esitetty koko näkymän kuva sekä suunnittelualueeseen kohdistettu osasuurennos. Kaikki 3D-näkymäkuvat: Sweco Finland Oy, 2024.

Katselupisteet on osoitettu oheisella kartalla.

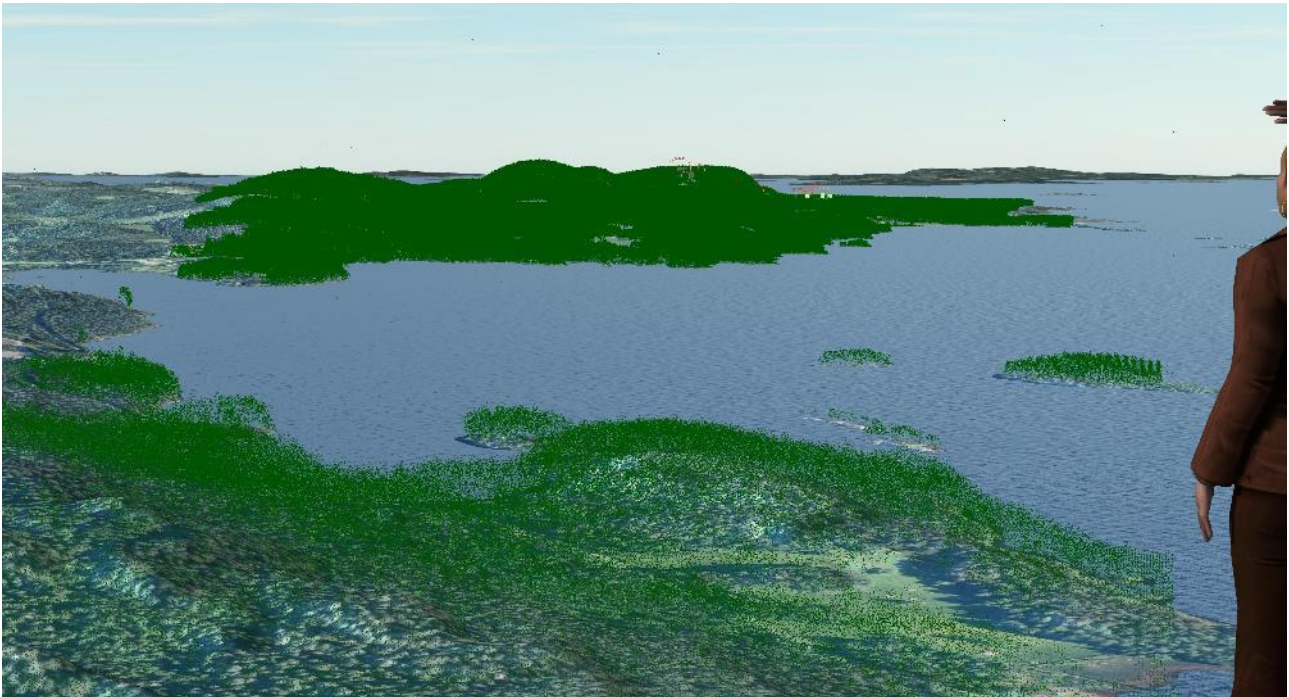


Kuva 10. Katselupisteet. Kolin huippujen alue etelästä pohjoiseen Mäkrä, Paha-Koli, Akka-Koli (keltaisella), Ukko-Koli, hotellin takapiha, Ipatti. Pielisen itärannalla etelämpänä Tolhintien pääte, pohjoisempana ranta Kummelinientien mutkan kohdalla.



Kuva 11. Näkymä Akka-Kolilta. Suunnittelualue jää Ukko-Kolin huipun taakse.

Akka-Kolilta katsottuna Rintasenvaara sijoittuu Ukko-Kolin taakse, joten suunnittelualue ei näy Akka-Kolille.

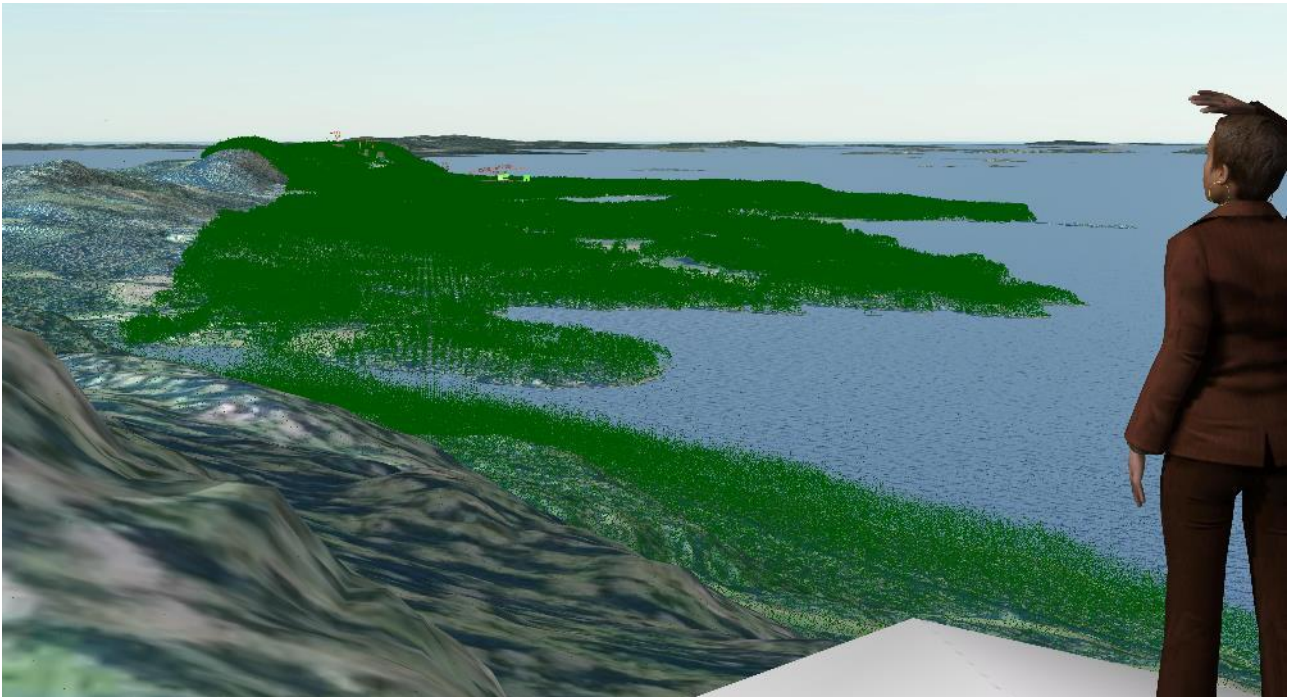


Kuva 12. Näkymä kauimmaiselta huipulta, Mäkrältä.



Kuva 13. Osasuurennos Mäkrän näkymästä.

Mäkrältä katsottuna huipun ravintola ("249.000") ja korttelin 31 rakennukset näkyvät maisemassa. Alarinteessä korttelin 1 rakennukset, joiden katto on mallissa korkeudella +132...135, erottuvat jonkin verran. Asemakaavan sallima +140 m erottuu luonnollisesti hieman enemmän.

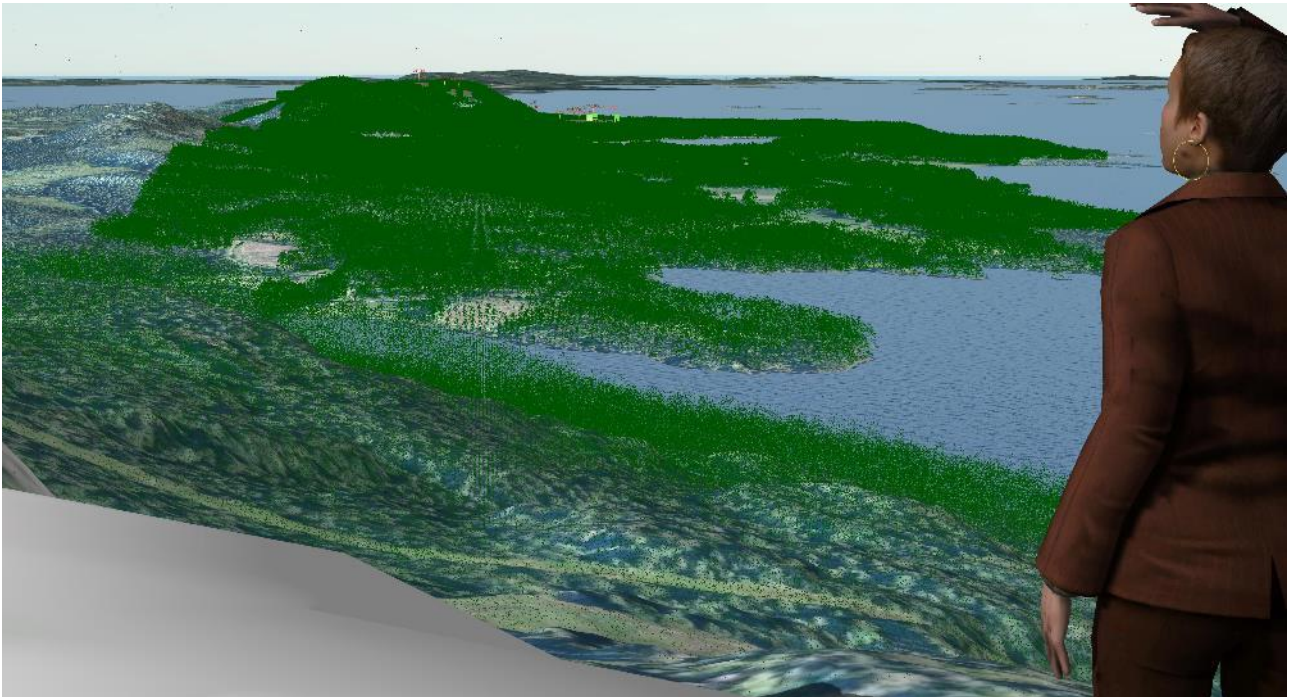


Kuva 14. Näkymä Paha-Koliilta.



Kuva 15. Osasuurennos Paha-Kolin näkymästä.

Paha-Koliilta katsottuna vaikutukset ovat suunnilleen Akka-Kolia vastaavat.



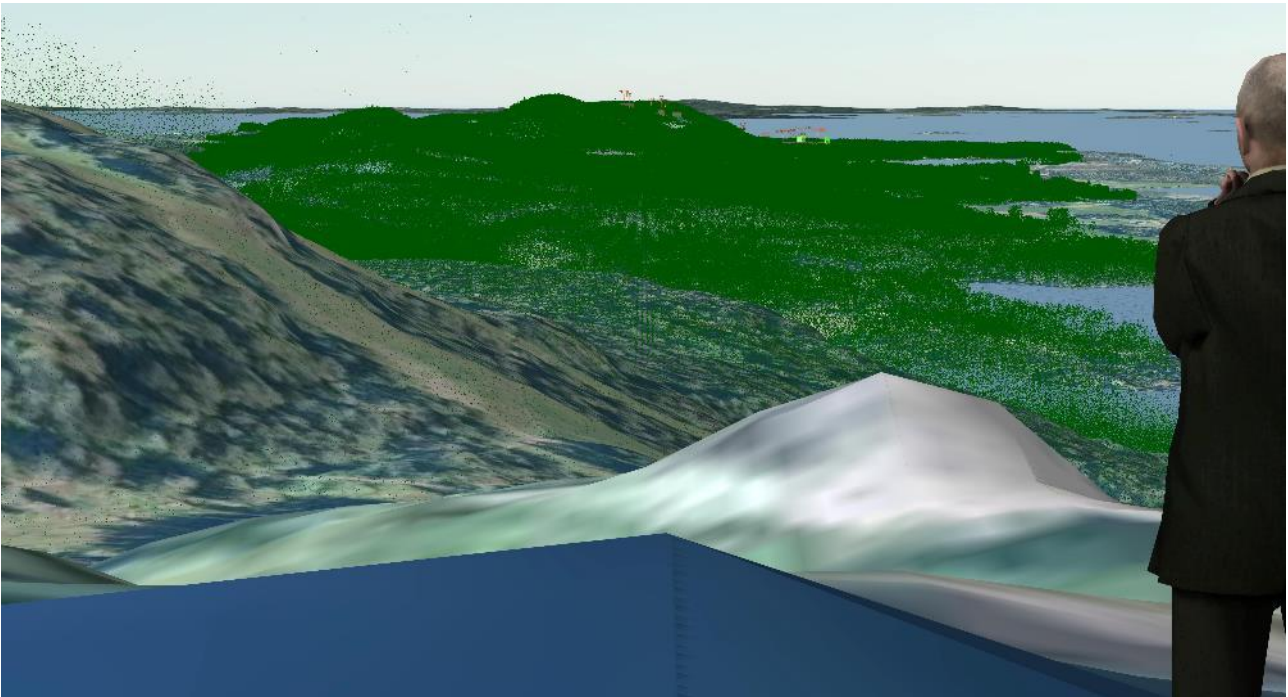
Kuva 16. Näkymä Ukko-Koliilta.



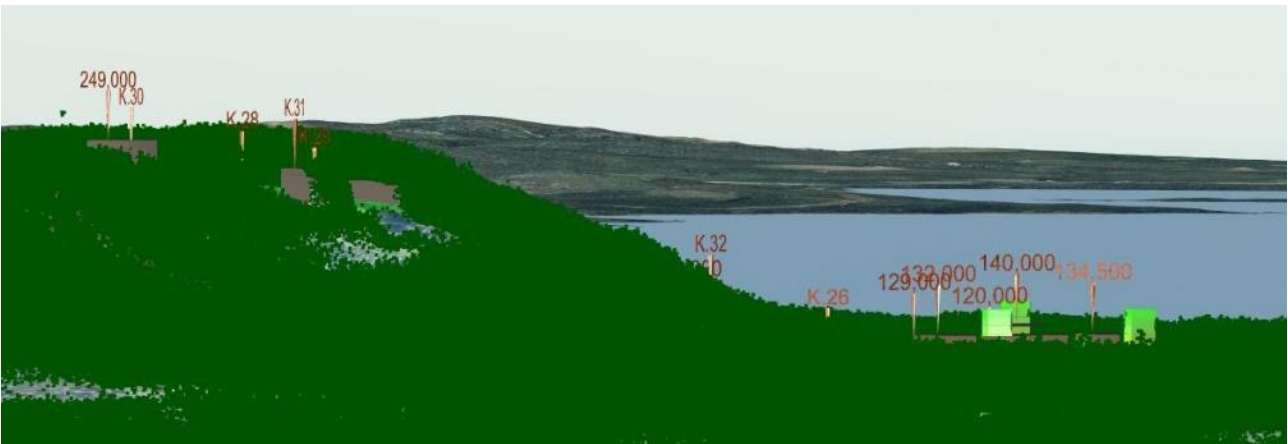
Kuva 17. Osasuurennos Ukko-Kolin näkymästä.

Myös Ukko-Kolilta katsottuna vaikutukset ovat suunnilleen samat kuin edellä.



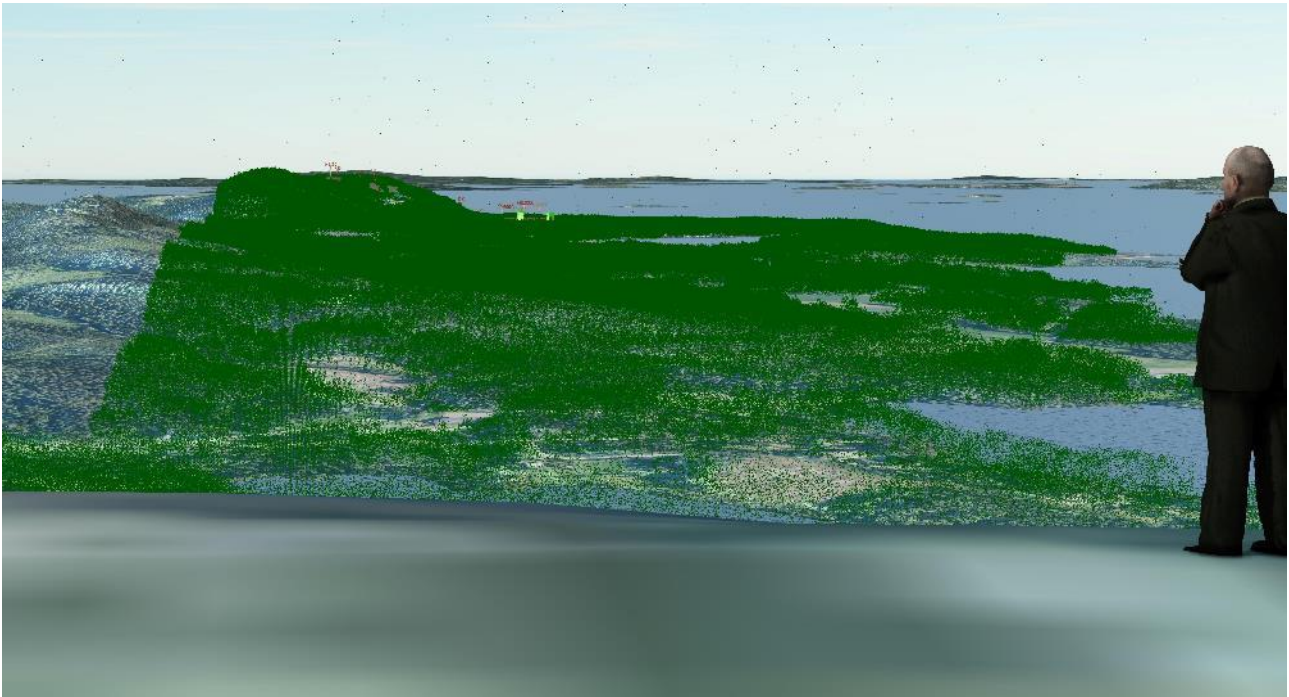


Kuva 18. Näkymä hotellin takapihalta.

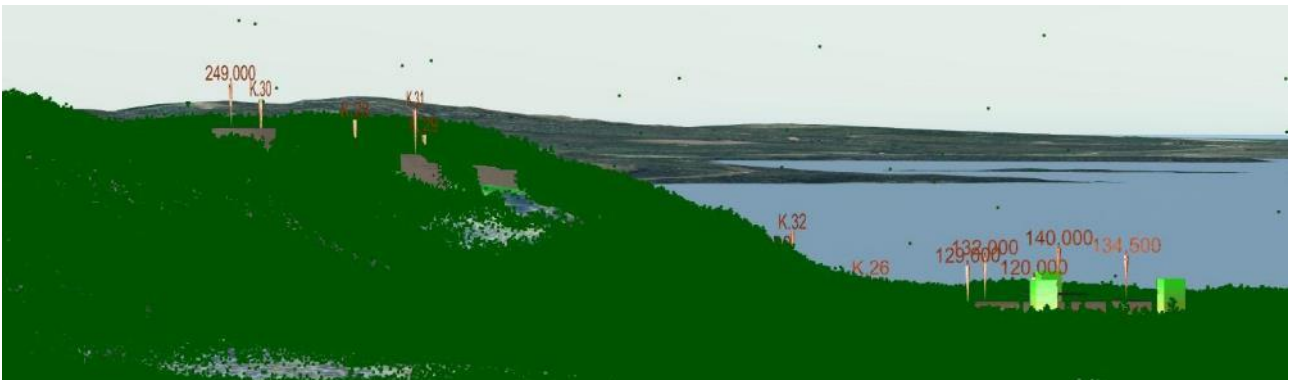


Kuva 19. Osasuurennos hotellin takapihan näkymästä.

Myös hotellin takapihalta katsottuna vaikutukset pysyvät suunnilleen samoina.

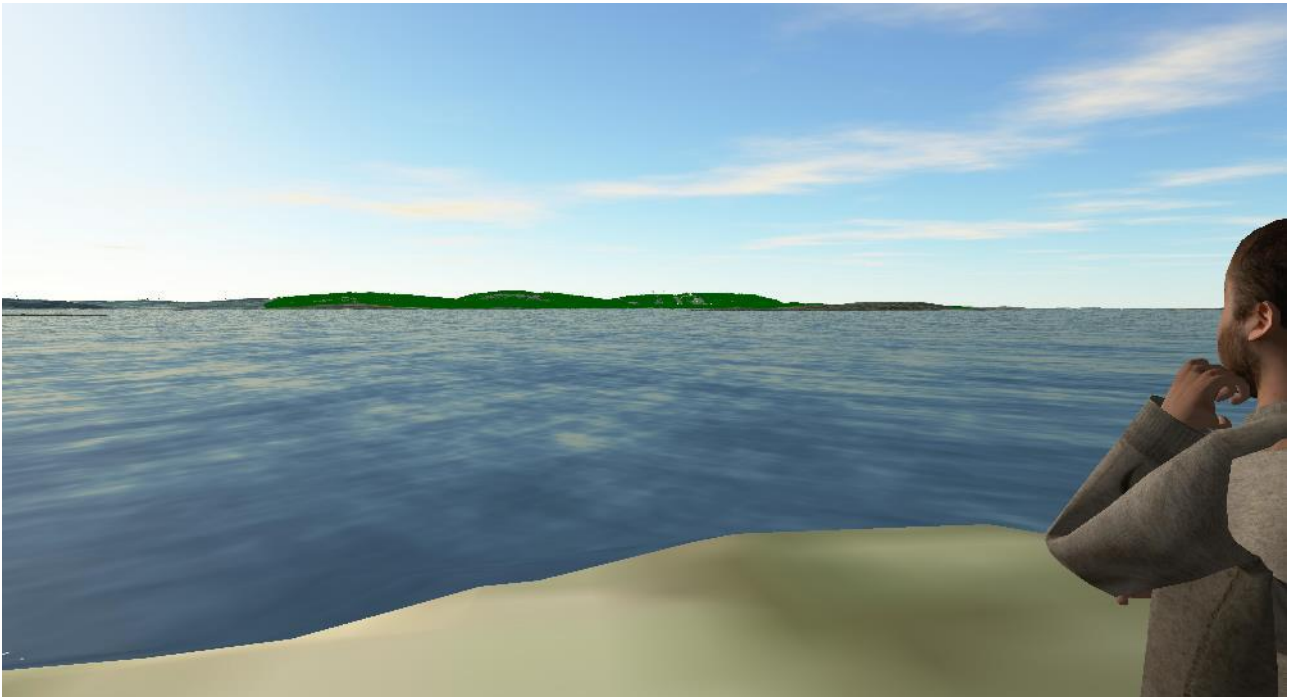


Kuva 20. Näkymä Ipatin huipulta.



Kuva 21. Osasuurennos Ipatin näkymästä.

Ipatin huippu on huipuista lähimpänä suunnittelualuetta, joten myös rakennukset erottuvat hieman selvemmin. Vaikutukset eivät kuitenkaan juuri muutu edellisiin verrattuna.



Kuva 22. Näkymä Pielisen itärannalta Tolkintien päästä.



Kuva 23. Osasuunnos Tolkintien näkymästä.

Pielisen vastarannalta idästä Tolkintien päästä katsottuna rakennukset erottuvat rinnettä vasten kohtalaisen hyvin. Tässä näkymässä vaikutuksia voi pahentaa alussa mainittu puuston puuttuminen korttelialueilta, mutta myös paljailta rinnealueilta, joiden metsittämistä kaavassa on edellytetty. Rakennukset eivät juuri muodosta siluettia taivasta vasten, poikkeuksena mahdollisesti ravintolarakennus.



Kuva 24. Näkymä Pielisen Itärannalta Kummelinniementieltä.



Kuva 25. Osasuunnitelma Kummelinniementien näköalasta.

Pielisen vastarannalta idästä Kummelinniementieltä katsottuna vaikutukset ovat suunnilleen samanlaiset kuin edellä Tolkintien päästä.

Maisemaan kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia on pyritty lieventämään seuraavalla yleismääräyksellä:

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
  - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
  - Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Kattomateriaalien on oltava mattapintaisia ja tumman sävyisiä.
  - Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja.

Vaikutuksia lieventää myös aiemminkin mainittu VU-1-alueen määräys: "Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaisista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa."

*Rakentamisen ohjaamista tarkennetaan tarvittaessa kaavaehdotuksessa.*

## Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonsuojeluun.

*Vaikutuksia luonnonoloihin päivitetään myöhemmin ehdotusvaiheessa, kun vuoden 2024 aikana laadittavat luontoselvitykset ovat käytettävissä.*

### *Kolin kansallispuiston Natura-alue*

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

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

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

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

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

[...]

Yhteisvaikutustenkaan osalta asemakaavahankkeet eivät aiheuta merkittäviä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille tai lajistolle. Kolin kansallispuiston Natura-alueella on kattava reittiverkosto, jolle Natura-alueen kävijämäärä suuntautuu vähentäen polkujen ulkopuolella liikkumista ja siten maaston kulumista. Kävijöiden vaikutuksia seurataan aktiivisesti ja suosituimpien kohteiden kulumista voidaan ehkäistä opasteilla ja kunnossapidolla.”

Koska myös Rintasenvaaran ranta-asemakaava on Natura-arvioinnin tarveharkintojen perusteena olleen Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan mukainen, voidaan arvioida, ettei Rintasenvaaran rakentamisella (33 200 k-m<sup>2</sup>) ja siitä seuraavan matkailijoiden / vierailijoiden määrällä ole merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen. Tätä arviota puoltaa myös Rintasenvaaran noin 7 kilometrin etäisyys Natura-alueesta. Lisäksi Kolin matkailualue käsittää Kolin alueen lisäksi Lieksan kaupungin itäosan (Pielisen itäpuolen) ja Juuan kunnan alueen. Huomioiden matkailijarakenteen kehittymisen yhä enemmän kansainväliseen suuntaan, päiväretkien ja kiertomatkojen painotus tulee tulevina vuosina lisääntymään, mikä tarkoittaa sitä, että matkailijat liikkuvat entistä enemmän laajemmalla, koko Pielisen alueella.

### Pienilmasto

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

## Vesistöt ja vesitalous

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöön ja vesitalouteen. Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyyn liittyviä yleismääräyksiä, jotka edellyttävät mm. hulevesien imeyttämistä tai viivyttämistä tontilla ja tätä tukevia materiaaleja. Määräykset koskevat myös rakentamisaikaisesta huleveden hallintaa. Hallintatoimet tulee liittää osaksi rakennuslupa-asiakirjoja.

## Maa- ja metsätalous

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

### 5.3.4 Muut vaikutukset

#### Vaikutukset talouteen

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

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

- RM-1: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.
- RM-2: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueille saa sijoittaa myös lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa. Enimmäiskerroslukumäärästä poiketen pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on II.
- VU-1: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa.
- Rakennuksen julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. (+140.0). Merkintä on muunneltava oppaan merkinnästä nro 109. Määräystä on muutettu koskemaan koko rakennusala.
- Alue, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä teknisiä rakennelmia. (emt)
- Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen. (palloviiva). Määräykseen on lisätty sijainnin ohjeellisuus.
- Ulkoilureitti. Sijainti sitova. (palloviiva pistekatkoviivareunoin).
- Moottorikelkkareitti. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen. (hakaviiva)
- Ohjeellinen ajoyhteys. (ajo).
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. (p)
- Alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. (s-1)
- Maisemallisesti arvokas alue. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat" (VAMA 2021). (ma-1, merkinnät kaava-alueen ulkopuolella)
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymisen, on alueella kielletty. (ge-1)

Yleismääräykset:

Rakentamista koskevat yleismääräykset

1. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.
  - Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.

- Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Kattomateriaalien on oltava mattapintaisia ja tumman sävyisiä.
  - Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja.
2. Kaava-alueella tulee suosia keskitettyjä pysäköintiratkaisuja.
  3. Pysäköintilaitoksia ja kellarikerroksia saa sijoittaa maan alle kaavan kerrosluvun sitä estämättä. Rakentamisessa on huomioitava kuitenkin pohjavesi- ja mahdolliset tulvaolosuhteet
  4. Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. korttelien leikki- ja oleskelualueina.
  5. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita.
  6. Rakennusten lämmityksessä tulee suosia uusiutuvista lähteistä olevaa energiaa ja yhteistuotantoon perustuvaa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmää.
  7. Kaava-alueelle saa toteuttaa moottorikelkkareittejä.
  8. Tonttijaossa on huomioitava korttelialueiden muille tonteille muodostettavat kulkuyhteydet ja alueiden läpi kulkevat muut reitit.
  9. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tonttien sisäisiin jalankulun ja pyöräilyn väyliin ja niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin, yleisille alueille ja jatkoyhteyksiin. Kulkuyhteyksiä ei saa tarpeettomasti katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla väylillä.

#### Autopaikkamääräykset

10. Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:
  - Majoitustilat 1 ap / huoneisto
  - Kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 4 istumapaikkaa
  - Yritys-, liike- ja lähipalvelutilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asiakaspaikka
  - Toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
  - Työntekijät 1 ap / 2 työntekijää
11. Edellä mainittuja pysäköintimääräyksiä saa sovittaa olemassa olevan tai muuttuvan matkailijarakenteen / alueen käyttäjien mukaisesti mm. autottomien matkailijoiden suhteen (kuten ulkomaiset matkailijat, joukko- tai kevyen liikenteen keinoin saapuvat). Autopaikkatarpeesta on esitettävä lupa- tai muutosvaiheessa laskelmat.
12. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja (esim. porrastilat, ilmanvaihtokonehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- tai polkupyöräpaikkoja.

#### Hulevesiä koskevat määräykset

13. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttää tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalinnoilla.
14. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivyttää tontilla siten, että rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynerottimien kautta. Määräys koskee myös rakentamisaikaisesta huleveden hallintaa.
15. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

## 5.5 Nimistö

Ranta-asemakaavan ainoaa nimistöä on Heinälampi.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

Ranta-asemakaavasta on laadittu 3D-näkymäkuvia.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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

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

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta.

Kaavan laatija

---

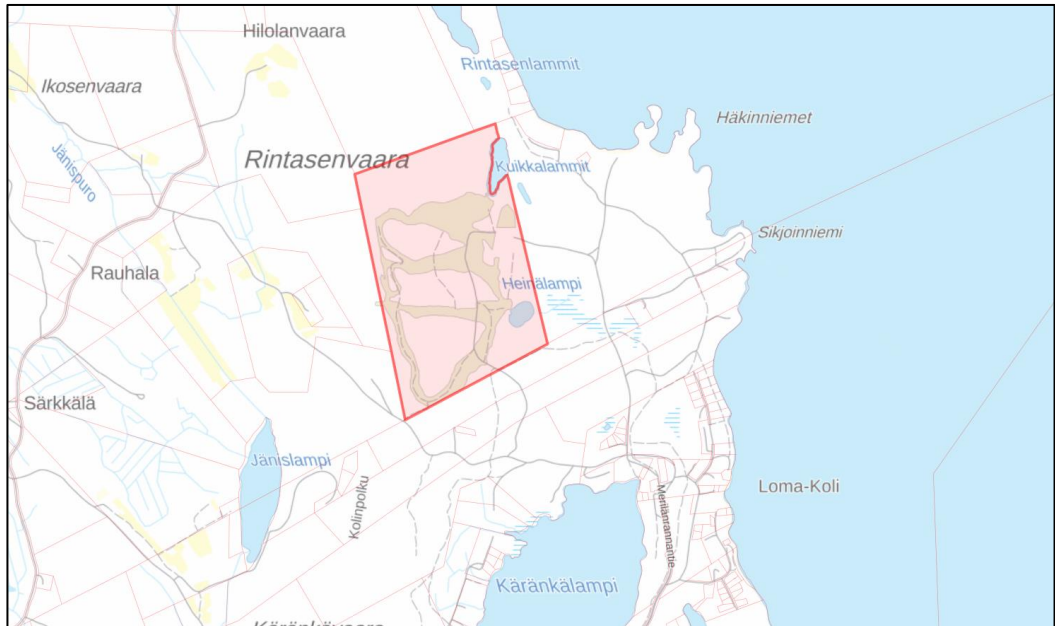
Pasi Vierimaa  
Kaavoitusarkkitehti, YKS-492  
Sweco Finland Oy  
Tampere

Projektipäällikkö

---

Maritta Heinilä  
Osastopäällikkö, YKS-506  
Sweco Finland Oy  
Tampere



**RINTASENVAARAN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS JA LAAJENNUS****OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS), 8.6.2023, päivitetty 11.3.2024**

Kaavahankkeen likimääräinen aluerajaus Loma-Kolin alueen kartalla. Kartta: MML:n Taustakartta.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavatyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

**Suunnittelutehtävä**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt alueen maanomistajien Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan (PKO) aloitteesta. Koli-Ahmoavaara osayleiskaavassa 2040+ alue on VU/RM-alue, ja alueen käyttötarkoitus tulee ratkaista asemakaavalla. Kaavalla tutkitaan alueen osoittamista eri käyttömuodoille mm. urheilu- ja virkistyspalveluille sekä matkailutoiminnoille. Kaavalla toteutetaan siten suoraan yleiskaavan tavoitteita ja siinä osoitettua maankäyttöä. Kaava laaditaan konsulttityönä.

**Suunnittelutilanne****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)**

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

**Maakuntakaava**

Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen

maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: matkailupalveluiden alue RM (suunnittelualueen itäinen puolisko), Kolin kehittämisen kohdealue (ko), matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue (mv), tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv) sekä arvokas kallioalue (ge-2).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaiheen on maakuntavaltuusto hyväksynyt 13.6.2022 (maakuntakaavan 1. vaiheessa ei ole merkintöjä tai aluevarauksia Loma-Kolin alueelle).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Vaihemaakuntakaavassa on käsitelty turvetuotantoa, arvokkaita suoalueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä tai aluevarauksia.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessa 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laatimisen. Vaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi vihreän siirtymän edistämisen ja energianhuollon omavaraisuuden kasvattamiseksi. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.5.–30.6.2023. OAS on hyväksytty 23.10.2023, ja siinä kaavan teemoiksi on valittu energia ja maisema eli sähkösiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuuli- ja aurinkovoimat) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset.

### **Kolin iso kuva 2050 ja Kolin matkailuvision 2050**

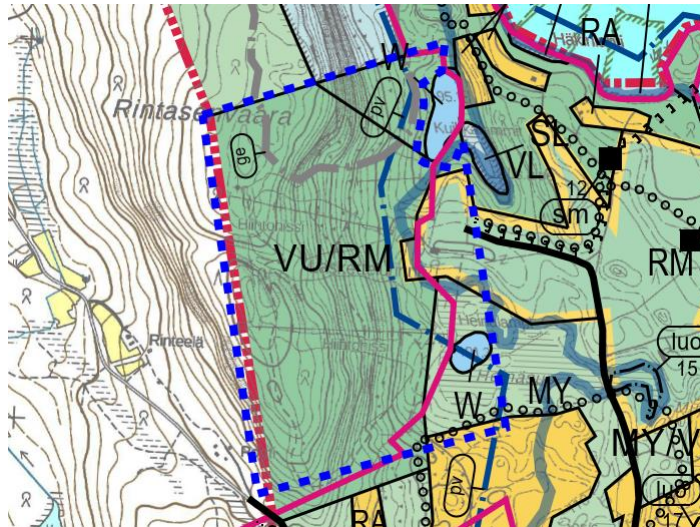
Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keuhällä 2018. Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Kolin iso kuvaa 2050 tarkentavan Kolin matkailuvision 2050 vuonna 2020. Koli-Ahmovaara osayleiskaava ja erityisesti Kolin alueen strateginen yleiskaava 2040+ pohjautuvat tavoitteiltaan em. Kolin matkailuvision 2050 asiakirjaan.

### **Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+**

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 20.12.2021 § 151 hyväksymä Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+. Alueet on osoitettu matkailurakentamisen alueeksi, yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhykealueeksi ja osin pohjavesialueeksi. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoiluverkon runko-  
reitti.

### **Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+ (asemakaavaa ohjaava yleiskaava)**

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 31.1.2022 § 8 hyväksymä Koli-Ahmovaaran osayleiskaava. Kaava on lainvoimainen. Alueet on osoitettu matkailupalveluiden laajentumisalueeksi RM, maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY, lähivirkistysalueeksi VL, vesialueeksi W ja yhdistetyksi urheilu- ja virkistyspalveluidenalue/matkailupalveluiden alueeksi VU/RM. Alue on osin pohjavesialuetta ja arvokasta harjualueetta tai muuta geologista muodostumaa ge. Osa alueesta on asemakaavoitettu.



*Kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä aluerajauksella Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavassa 2040+.*

### **Asemakaava**

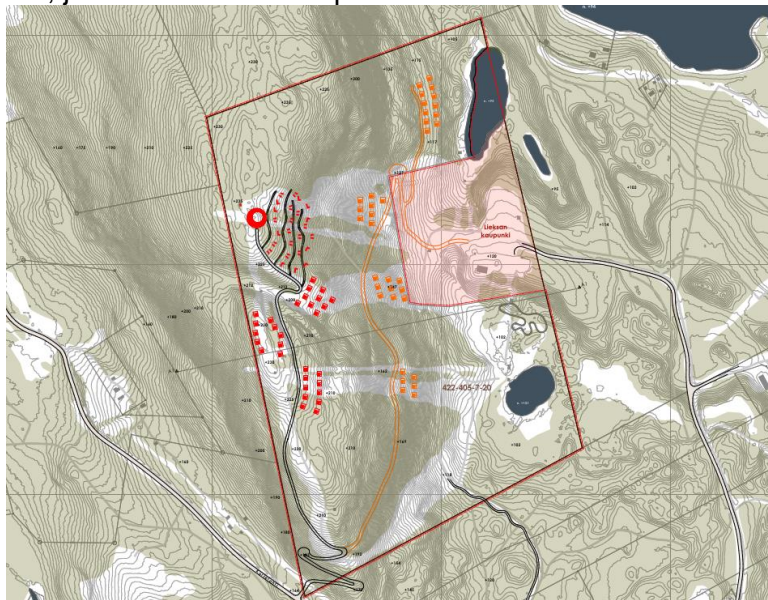
Osalla aluetta on voimassa Rintasenvaaran ranta-asetmakaava (KV 31.1.1994). Häkinientien päässä on liikerakennusten korttelialue KL-1 ja matkailuperävaunualue RT-2. Lisäksi kaavassa on yleisiä pysäköintialueita LP, lähivirkistysalueita VL ja VL-1, vesialue W sekä katualuetta.

### **Sopimukset ja päätökset**

Maanomistajien kesken laaditaan kaavoitussopimus.

### **Alueen alustava suunnitelma**

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on tehnyt omistamalleen alueelle alustavan maankäyttösuunnitelman, joka tarkentuu kaavaprosessin edetessä.



*Rintasenvaaran (PKO) alustava aluesuunnitelma 5.6.2023.*

## Vaikutusten arviointi

Kaavassa tutkitaan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kulttuurihistoriaan ja muinaismuistoihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja luonnonarvoihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja elinkeinoelämään. Alueelle tullaan laatimaan luontoselvitys ja maisema-analyysi. Rakennettu kulttuuriympäristö sekä arkeologiset ja muut kulttuurikohteet on selvitetty Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ työn yhteydessä.

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (62 §) edellytetään, että kaavan valmisteluun on mahdollisuus osallistua, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Keskeisiä osallisia ovat: **Suunnittelualan maanomistajat, naapurit ja alueella toimijat ja sekä viranomaiset mm.:** Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Metsähallitus, PKS Sähkösiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Matkailu Oy, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta. **Kaupungin asianosaiset tahot:** Hyvinvointipalvelut, Elinvoimapalvelut, Lieksan Kehitys Oy LieKe, Kuntatekniikkaliikelaitos ja Vesihuoltoliikelaitos.

## Kaavan valmistelu

Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa ja erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä.

- Kaava tulee vireille ja nähtäville **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla**, josta on mahdollista antaa **mielipiteensä**. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot.
- Asemakaavan **luonnoksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista antaa **mielipiteensä** ja keskeisiltä osallisilta pyydetään lausunnot. Edellä mainittu vireilletulovaihe ja kaavan luonnosvaihe voidaan yhdistää.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja niiltä keskeisiltä osallisilta, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

Kaavavaiheissa päätökset nähtäville asettamisista tekee kaupunginhallitus.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuaan viralliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettava **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla [kirjaamo@lieksa.fi](mailto:kirjaamo@lieksa.fi) tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

## Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen naapureita ja muita osallisia mm. kirjeellä, kuulutuksella Lieksan Lehdessä, Lieksan kaupungin Internet-sivuilla ([www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla. Asiakirjat pidetään nähtävillä eri vaiheissa kaupungin asiakaspalvelupisteessä osoitteessa Pielisentie 3, 81700 Lieksa ja kaavojen laadintaa koskevalla verkkosivulla: <https://www.lieksa.fi/vireilla-olevat-kaavatyt>.

**Yhteystiedot**

Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, [www.lieksa.fi](http://www.lieksa.fi)  
Käyntiosoite Pielisentie 3  
Postiosoite PL 41, 81700 Lieksa

**Lisätietoja**Lieksan kaupunki:

Vt. Maankäyttöpäällikkö Susanna Saastamoinen, puh 040 1044 009  
sähköposti: [susanna.saastamoinen@lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen@lieksa.fi)

Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 714  
sähköposti: [reino.hirvonen@lieksa.fi](mailto:reino.hirvonen@lieksa.fi)

Sweco Finland Oy:

Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa, arkkitehti SAFA, YKS-492  
Projektipäällikkö Maritta Heinilä, arkkitehti, YKS-506  
etunimi.sukunimi@sweco.fi

**Kaavatyön tavoitteellinen aikataulu**

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo: OAS	kesäkuu 2023
Kaavaluonnosvaihe	loppuvuosi 2023 – alkuvuosi 2024
Kaavaehdotusvaihe	alkusyksy 2024
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2024

**Kaavaprosessi**

	<b>PÄÄTÖKSENTEKO</b>	<b>SUUNNITTELU</b>	<b>VUOROVAIKUTUS</b>
<b>ALOITUS, VIREILLETULO</b>	Kaavan laatimisesta päätetään hankekohtaisesti. Tarvittavat päätökset tekee kaupunginhallitus. Päätetään tarvittaessa ohjausryhmän koonpanosta. Päätetään tarvittavien selvitysten tilaamisesta.	Kaavan tavoitteet määritellään. Kartoitetaan lähtötiedot, osalliset ja aikataulu sekä järjestetään aloituskokous. Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Ohjausryhmä kokoontuu tarvittaessa. Vireilletulosta ilmoitetaan paikallislehdessä, kaupungin Internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
<b>VALMISTELU (luonnos)</b>	Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 30 §).	Kootaan ja käsitellään OAS:sta saatu palaute. Tehdään tai tilataan perusselvityksiä, tarkistetaan pohjakartta, tarkennetaan tavoitteita, tehdään vaihtoehtojen tarkasteluja ja arvioidaan vaikutuksia. Laaditaan luonnosvaiheen kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen.	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan OAS:n mukaisesti. Luonnoksesta on mahdollista ilmaista mielipiteensä. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Kaavan esittelytilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.
<b>KAVAEHDOTUS</b>	Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä (MRA 27 §). Päätetään tarvittavien lisäselvitysten tilaamisesta.	Kootaan ja käsitellään luonnosvaiheessa saatu palaute ja laaditaan vastineet niihin. Tehdään tai tilataan tarvittavat lisäselvitykset. Laaditaan tarvittaessa uusi sitova tonttijako. Laaditaan tarvittaessa rakentamisaopohje. Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus.	Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille tarvittaessa kirjeitse. Ehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläolon päätyttyä järjestetään tarvittaessa uusi viranomaisneuvottelu. Laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimukset.
<b>HYVÄKSYMINEEN</b>	Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavaa hyväksyttäväksi.  Vaikutuksiltaan vähäiset osayleiskaavat hyväksyy kaupunginhallitus (MRL 52 §).  Kaava saa lainvoiman kuulutuksella (MRA 93 §).	Kootaan ja käsitellään ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja laaditaan niihin vastineet. Kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa ennen hyväksymiskäsittelyä. Merkittävät muutokset edellyttävät ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Kaava saatua lainvoiman, kaavan mukainen rakentaminen voidaan aloittaa.	Muistutuksen jättäneille toimitetaan kaupungin vastine ja tiedote kaavan etenemisestä valtuuston käsittelyyn.
<b>VALITTAMINEEN</b>			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

**Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus  
Vastineet OAS:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin**
**29.1.2024**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 12.6.2023 § 228 päätöksen mukaisesti. OAS oli nähtävillä ajalla 15.6.–19.7.2023.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen Luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Kolin Ipatti ry, Kolin Matkailu Oy, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry, Hattusaaren kalaveden osakaskunta, Lieksan kaupungin Hyvinvointipalvelut ja Elinvoimapalvelut, Kuntatekniikkaliikelaitos ja Vesihuolto-liikelaitos sekä Lieksan Kehitys Oy LieKe.

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

Lausuntonsa jättivät:

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri), Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, PKS Sähkönsiirto Oy, Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos, Lieksan Kehitys Oy LieKe ja Hattusaaren kalaveden osakaskunta.

OAS:sta jätettiin neljä mielipidettä.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunto	Vastine
<p><b>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto</b> [...] 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</p>	<p><b>Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioidaan kaavan laadinnassa.</b> Koko suunnittelualue kuuluu maisema-alueeseen.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet perustuvat vuonna 2021 tehtyyn inventointiin (VAMA 2021) ja valtioneuvoston tekemään päätökseen YM/2021/70, ”<i>Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevan inventoinnin korvaamisesta uudella inventoinnilla</i>”. Päätös on tullut voimaan 1.3.2022. Päätöksen mukaan viranomaisten tulee ottaa inventointi huomioon MRL 24 §:n mukaisesti.</p>





[Lausunnossa oli linkki osoitteeseen [https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021\\_11%20Pohjois-Karjala.pdf](https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VAMA%202021_11%20Pohjois-Karjala.pdf)]

### Maisema-arvot suunnittelussa

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnissa mainitaan muun muassa, että Kolin alueelle suunnitellut hotelli- ja loma-keskuskokonaisuudet vaarantavat Ukko-Koliilta avautuvan näkymän eheyttä. Kolin vaarojen lakialueet ovat Ylä-Kolin hotellin ja luontokeskuk- sen aluetta lukuun ottamatta rakentamattomia. Suunnittelualue sijoittuu näin ollen maisemalli- sesti erittäin herkälle alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa maini- taan, että Pohjois-Karjalan Osuuskauppa (PKO) on tehnyt omistamalleen alueelle alusta- van maankäyttösuunnitelman, josta on esitetty havainnekuva. Havainnekuvan mukaista ra- kentamista Rintasenvaaran lakialueelle tai ylä- rinteeseen ei voi pitää valtakunnallisesti arvok- kaalle maisema-alueelle ja kansallismaise- maan soveltavana. Rakentamisen salliminen ylärinteeseen tai lakialueelle tuottaisi pysyvän haitan valtakunnallisesti arvokkaaseen maise- maan.

Laadittavana olevan kaavan oltava riittävän yk- sityiskohtainen. Suunnittelussa rakentamisen edellytyksiä on lähtökohtaisesti tarkasteltava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdoilla. Asemakaavallisessa ohjauksessa ra- kentamisen sijoituspaikkojen ratkaiseminen on maiseman kannalta ensiarvoisen tärkeää ja ra- kentamisen sijoittamisessa tulee huomioida erityisesti näkymät Kolin vaaroille ja Pieliselle. Mikäli alueelle rakentamiselle on edellytyksiä, asemakaavatyöhön olisi hyvä sisällyttää myös rakennusten ulkoasun suunnittelua, esimer- kiksi rakennusten korkeutta, muotoa, väritystä sekä materiaaleja koskien, jotta kaavassa voi- taisiin antaa tarpeelliset määräykset rakentami- sen sopeuttamiseksi maisemaan. Maisema-ar- vojen kannalta keskeisiä ratkaisuja ei tule jät- tää rakennuslupavaiheeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuvan puuston mahdol- lisen käsittelyn tulee olla varovaista ja harkit- tua. Alueelle suunnitellussa rakentamisessa ja muussa maankäytössä on syytä hyödyntää mahdollisimman pitkälle jo valmiiksi avoimia entisiä laskettelurinteiden alueita. Laajamittai- sella puuston poistolla voi olla merkittäviä hai- tallisia vaikutuksia maisemaan.

PKO:n teettämä viitesuunnitelma tarkentuu jos- sain määrin suunnittelun edetessä, mutta ta- voitteenä tulee olemaan loma-asuntojen osoit- taminen myös rinnealueille ja huipulle.

Aluetta on tarkasteltu Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+:ssa, jossa alue on osoi- tettu VU/RM-alueeksi: ”*Asemakaavoituksella ratkaistava käyttötarkoitus. Alue varataan en- sin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttavii- van jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvit- taessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset*”. Viitesuunnitel- man ratkaisu on näin ollen lähtökohtaisesti osayleiskaavan mukainen, edellyttäen kuiten- kin riittäviä selvityksiä.

**Kaavatyön aikana laaditaan maisema-ana- lyyysi. Lisäksi laaditaan näkemätarkastelu ja 3D-mallinnus, joiden avulla selvitetään reu- naehtoja, kuten rakennusten sijoittumista ja korkeutta. Tarvittaessa kaavassa annetaan tarkempia rakentamista ohjaavia määräyk- siä.**

**Kaavaselostuksessa kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.**

**Kaavassa tutkiaan myös puuston käsitte- llyyn liittyviä määräyksiä.**

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.

#### Luontoasiat

Rintasenvaaran koillisosa on valtakunnallisesti arvokas kallioalue, joka on osoitettu ge-merkinällä 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.

#### Selvitykset

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 riittävyyteen on mahdollista ottaa kantaa tarkemmin vasta näiden valmistuttua.

#### Viranomaisneuvottelut

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

**Arvokas kallioalue huomioidaan kaavan laadinnassa.**

**Alueella tehdään vuoden 2024 aikana luontoselvitys, jonka tulokset huomioidaan viimeistään ehdotusvaiheessa.**

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

**Vaikutusarvioinnissa kiinnitetään huomiota näiden seikkojen lisäksi yhdyskuntatekniikan järjestämiseen, eroosioon ja sen lieventämistoimiin ja saavutettavuuteen. Rakentamisen mitoitus osoitetaan kaavassa.**

**Kaavahankkeesta järjestetään viranomaisneuvottelu ensimmäisen kerran luonnosvaiheessa.**

<p>ja ehdotusvaiheessa. Tarkemmat ajankohdat sovitaan erikseen.</p>	
<p><b>Pohjois-Savon ELY-keskus</b> (liikenne ja infrastruktuuri)  Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo</b>  [...]  Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavahankkeen yhteydessä alueelle tullaan laatimaan muun muassa maisema-analyysi ja luontoselvitys. Museo pitää tätä lähtökohtaa kannatettavana. Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella maisema-arvot tulee huomioida erityisen tarkasti kaikessa suunnittelussa. Museolla ei ole tässä vaiheessa kaavahankkeeseen muuta lausuttavaa.  Yhteyshenkilönne Pohjois-Karjalan alueellisessa vastuumuseossa ovat arkeologi Ville Hakamäki (ville.hakamaki@joensuu.fi, 050 301 8302) sekä rakennetun kulttuuriympäristön amanuenssi Mikko Westman (mikko.westman@joensuu.fi, 050 305 8408).</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>
<p><b>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos</b>  Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa asiaan liittyen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>
<p><b>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos / Lieksan paloasema</b>  [...]  Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa muutokseen ja aluelaajennukseen liittyen.  Kaavan OASin osalta pyydetään huomioimaan valmistelussa olevaan kaavaluonnokseen pelastuslaitoksen huomiona seuraavaa:  ”Kaavassa tulee huomioida keskustatoimintojen alueella (C), palvelujen ja hallinnon alueella (P, PY) ja matkailupalvelujen alueella (RM) rakennettavien suurten rakennuskohteiden osalta se, että rakennusten poistumis- ja paloturvallisuuden osalta voidaan edellyttää korkeampaa suojaustasoa ja kohteen omatoimista varautumista onnettomuustilanteisiin</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p> <p>Merkitään tiedoksi. Ranta-asemakaavasta pyydetään pelastuslaitoksen lausunto.</p>

<p>(Pelastuslaki 379/2011 82§). Kyseisten rakennushankkeiden osalta tulee olla jo suunnittelu- vaiheessa yhteydessä pelastuslaitokseen.”</p>	
<p><b>PKS Sähkösiirto / Enerke Oy</b></p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei ole huomautettavaa.</p> <p>Liitekartassa näkyy alueen nykyinen sähköverkko, joilla oltava seuraavat aluevaraukset.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Muuntamon suoja-alueen säde 10 metriä. Etäisyysvaatimus puistomuuntamalla 8 metriä lähimpään rakennukseen.</li> <li>- 20kV maakaapelin aluevaraus 4 metriä (2 metriä kaapelin molemmin puolin).</li> </ul> <p>Kaapelien sijainti ei ole kartassa mittatarkka. Mahdolliset kaavan laatimisesta johtuvat sähköverkon siirrot työn tilaajan kustannuksella.</p>	<p><b>Johdot aluevarauksineen huomioidaan asemakaavassa, tai, mikäli niiden siirtäminen katsotaan tarpeelliseksi, siirto kuvataan kaavaselostuksessa.</b></p>
<p><b>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos</b> [...]</p> <p>Vesihuoltoliikelaitos tulee pitää mukana kaava- valmistelun kaikissa vaiheissa; suunniteltava alue on haasteellinen vesihuollon näkökulmasta ja sijaitsee osittain pohjavesialueella.</p> <p>Ranta-asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karjalän Osuuskaupan välillä osapuolet toteavat ja hyväksyvät, että valmisteltavaan ranta-asemakaavaan on tarkoitus ottaa määräys, jolla ranta-asemakaavan toteuttamisvastuu (vastuu käytännön toteutuksesta ja kustannuksista, sisältäen MRL 84 §:n mukaisen kadunpidon) annetaan MRL 91 § 1 mom. mukaisesti kokonaisuudessaan maanomistajalle. Tämän mukaisesti myös alueen vaatima vesihuolto tulee toteuttaa maanomistajan toimesta. Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos osaltaan toteuttaa liitospisteet vesihuoltolaitoksen verkostoon nykyisiä toiminta- aluerajauksia noudattaen ja näitä liitospisteitä sekä niiden vaatimuksia tulee tutkia tarkemmin kaavavalmistelun edetessä.</p> <p>Vesihuoltoliikelaitoksen toiminta-alueen aluerajauksia ranta-asemakaavan alueella ei ole tarkoitus tulevaisuudessa laajentaa koskemaan koko kaava- aluetta, vaan rajausta tarkastellaan ainoastaan omistusoikeuksissa tapahtuneiden muutosten ja kaavaan lisättävien toteuttamis- vastuu määräyksien näkökulmasta.</p>	<p>Ranta-asemakaavasta pyydetään vesihuoltoliikelaitoksen lausunto luonnos- ja ehdotusvaiheissa.</p> <p><b>Toteuttamisvastuu kuvataan kaavaselostuksessa.</b></p> <p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>

<p><b>Lieksan kehitys Oy Lieke</b></p> <p>[...]</p> <p>On huomattava, että 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>Koli on vuosien 2022 ja 2023 aikana toteutetuissa matkailun vetovoimatutkimuksissa yksi Suomen kiinnostavimmista matkailukohteista. Tätä taustaa vasten Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on välttämätöntä kehittää yritysten toimintaedellytyksiä Koliilla laajasti Loma-Koli mukaan lukien. Loma-Kolin kehittäminen matkailutoimialan tarpeista käsin mahdollistaa osaltaan Kolin matkailuvision 2050 tavoitteiden saavuttamisen.</p> <p>Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutokseen ja laajennukseen liittyvää osallistumis- ja arviointisuunnitelman toteuttamista välttämättömänä askeleena kohti Loma-Kolin kehittämistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekniseen toteutukseen ei LieKellä ole huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>
<p><b>Hattusaaren kalaveden osakaskunta</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Taustaa</b></p> <p>Kolin alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, kohde 91). Suunnittelualue on osin pohjavesialuetta ja arvokasta harjualuetta tai muuta geologista muodostumaa. Osalla suunnittelualueella on voimassa Rintasenvaaran rantakaava (KV 31.1.1994).</p> <p>Kaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9.2 §:n mukaisesti tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntatalouselliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset 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</p>	

ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Ranta-alueella on lain 73.1 §:n kohdan 1 mukaisesti sen lisäksi, mitä yleis- tai 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

Hattusaaren kalaveden osakaskunta katsoo, että ainakin suunnittelualueen nykyisen ranta-kaavan ulkopuolinen maankäyttö on syytä suunnitella muulla kuin ranta-asemakaavalla. Matkailupalveluiden lisärakentaminen ei osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kohdennu lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamille ranta-alueille. Suunnittelualueella ei muutenkaan ole rantarakentamiseen soveltuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 73.1 §:n mukaista ranta-aluetta.

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

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 toteuttamisveloitetta PKO:n maille osoitettavien korttelien osalta. **Ei toimenpiteitä tämän osalta.**

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

**Kaavaselostuksessa kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.**

**Asiaan kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa antamalla hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.**

luonnonympäristöä tulee vaalia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Mielipide	Vastine
<p><b>Mielipide 1</b></p> <p>[Nimi poistettu] omistamalle Mustarintanen 422-405-7-26 tilan kaavaa ei muuteta kyseisen kaava muutoksen liittyen millään tavalla.</p>	<p>Kiinteistö 422-405-7-26 ei kuulu tähän kaava-alueeseen. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>
<p><b>Mielipide 2</b></p> <p>Suunnitteilla oleva kaava-alue kuuluu Rintasenvaaran osalta valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen, joka näkyy Kolivaaran ja Mäkränvaaran näköalapaikoille sekä Pieliselle ja Vuonilahden 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.</p> <p>Rintasenvaara on Käränkävaaran kanssa valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta. Kaavassa suunnitteilla oleva mittava kiinteistöjen sekä niille johtavien teiden ja infran rakentaminen tarkoittaisi mittavia louhintatöitä vaaran kallioperään.</p> <p>Kolin vaarojen kallioperästä on 60-,70-, ja 80-luvuilla tehtyjen tutkimusten tuloksena löydetty uraanialmipitoisuuksia, Ipatinvaarasta ja Herajärven pohjoispäästä, koeporausten ja koelouhinnan avulla.</p> <p>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.</p> <p>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, vaararinteen alaosan alue soveltuu parhaiten.</p>	<p><b>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.</b></p> <p><b>Kaavaselostuksessa kiinnitetään huomiota vaikutusarviointiin.</b></p> <p>Arvokas kallioalue sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan. OAS:ssa esitettyssä viitesuunnitelmassa rakentamista ei ole ulotettu sinne asti, eikä se ole myöskään kaavan tavoitteena. Mahdolliset kulkuyhteydet alueelle tulevat etelästä ja idästä. <b>Ei toimenpiteitä tämän osalta, mutta viitesuunnitelmaa voidaan kehittää jatkosuunnittelussa, ja tuleva kaavaratkaisu voi poiketa OAS:n viitesuunnitelmasta.</b> Tämä on kuitenkin normaalia suunnittelua.</p> <p><b>Arvokas kallioalue huomioidaan kaavassa.</b></p> <p>Tässä yhteydessä ei oteta kantaa uraanipitoisuuksiin, mutta asia merkitään muistiin.</p> <p>Pohjaveden osalta mielipiteessä esitetään hyvä huomio. Pohjavesialue ei sinänsä estä rakentamista, kunhan sen suojauksesta huolehditaan. Pohjaveden pilaamiskielto mainitaan Ympäristönsuojelulaissa (17 §). <b>Pohjaveden suojeluun ja hulevedenhallintaan kiinnitetään huomioita kaavasuunnittelussa.</b></p> <p>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. <b>Ei toimenpiteitä tässä vaiheessa.</b></p>

<p>Loma-Kolin alueen muiden kiinteistöjen omistajien edunmukaista olisi myös että Rintasenvaaran lakialue ja rinteet säilyisi retkeily- ja virkistysalueena.</p>	<p>Suunnittelualue on enimmiltä osiltaan 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.</p>
<p><b>Mielipide 3</b>          Suhtaudun erittäin myönteisesti Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaiseen muutokseen ja laajennukseen.          Kolin alueelta tällainen urheilu- ja virkistyskeskus puuttuu niin kesä kuin talvilajien osalta.          Sekä lisää erilaisia majoitustoimintoja.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>
<p><b>Mielipide 4</b>          Vireilletulo vaiheessa annettu informaatio on vielä liian vähäistä ja niin epätarkkaa, että mielipiteen lausuminen asiasta tässä vaiheessa on mahdotonta. Mm. Inforaatiosta 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 rinteseen 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.</p>	<p>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).  <b>Ei toimenpiteitä.</b></p>



LIITE 3.  
Lieksan Rintasenvaaran  
ranta-asemakaava

Maisema-analyysi



<b>Sweco Finland Oy</b>	2661738-3
<b>Projekti</b>	Rintasenvaaran rak
<b>Työnumero</b>	25010427
<b>Asiakas</b>	Lieksan kaupunki
<b>Tekijä</b>	Hanna Ojutkangas
<b>Päiväys</b>	14.3.2024
<b>Dokumenttiviite</b>	25010427_Lieksa_Rintasenvaara_Maisema-analyysi.docx

# Sisältö

1.	Johdanto .....	4
1.1	Selvityksen tarkoitus ja sisältö .....	4
1.2	Menetelmät.....	4
2.	Nykytilanne .....	5
2.1	Maiseman kuvaus .....	6
2.2	Maiseman aiemmin tunnistetut arvot .....	10
2.2.1	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021).....	10
2.2.2	Koli-AhmoVaaran osayleiskaava 2040+ .....	12
3.	Maisemavaikutukset.....	13
3.1	Suunnitelmat alueelle .....	13
3.2	Vaikutus maisemaan.....	16
4.	Yhteenveto .....	16
5.	Lähteet.....	17

# 1. Johdanto

## 1.1 Selvityksen tarkoitus ja sisältö



Kuva 1 Selvitysalueen likimääräinen rajaus. (Taustakartta: Maanmittauslaitoksen maastokartta, 1/2024)

Selvitys on laadittu Lieksan Rintasenvaaran ranta-asemakaavan MRL 9 § mukaiseksi taustaselvitykseksi. Selvitysalue on rajattu kuvassa 1 tummanvioletilla katkoviivalla. Selvitys käsittelee maiseman arvoja.

Selvityksessä esitetään alueen kulttuurimaisemalle tyypilliset, kaavatyössä huomioitavat ominaispiirteet ja arvot. Selvitykseen on koottu tiedot alueella sijaitsevista valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiksi luokitelluista maisemaa edustavista alueista. Maisema-analyysiin sisältyy maisematekijöiden ja -kuvan analyysi Rintasenvaaran asemakaava-alueella.

## 1.2 Menetelmät

Maisema-analyysi laaditaan kartta-analyysien, valokuvien sekä olemassa olevien suunnitelmien ja havainnollistamisien avulla. Analyysin laadinnasta on vastannut arkkitehti Hanna Ojutkangas Sweco Finland Oy:stä. Selvitysalueutta tutkittiin maastokäynneillä 31.8. ja 13.10.2023. Työn yhteydessä maisemaa valokuvattiin selvitysalueella. Mikäli selvityksessä olevien kuvien yhteydessä ei ole toisin mainittu, on kuvan ottanut Maritta Heinilä ja Pasi Vierimaa.

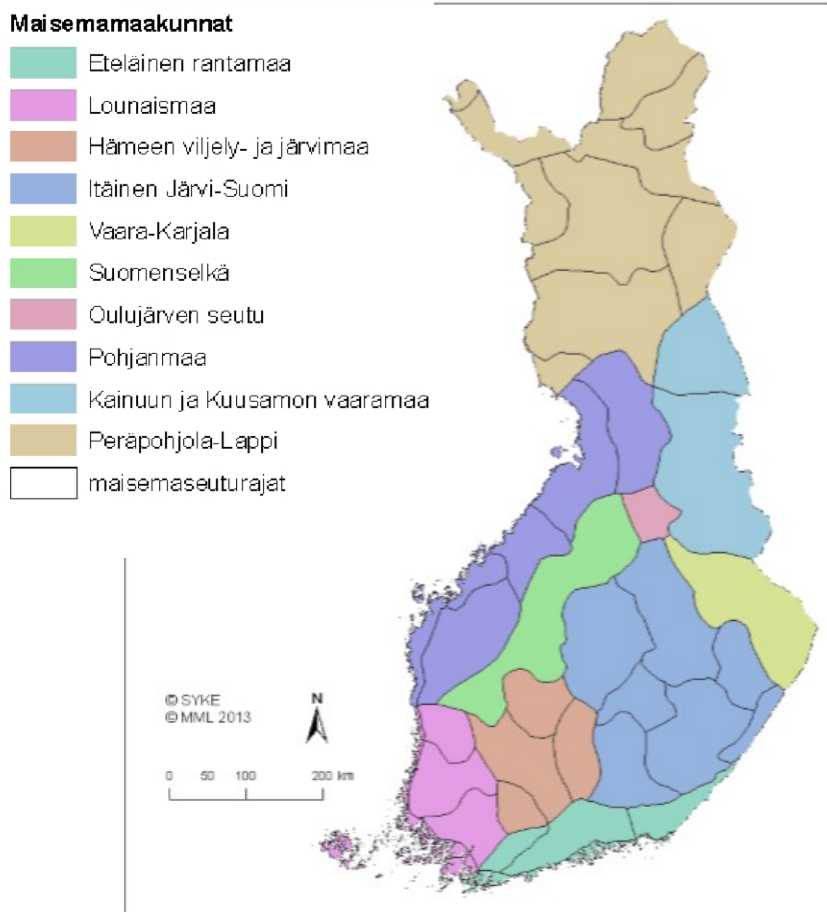
## 2. Nykytilanne



Kuva 2 Selvitysalueen raja on merkitty keltaisella katkoviivalla. (Taustakartta: Maanmittauslaitoksen ortokuva, 1/2024.)

Selvitysalue sijaitsee Lieksan Hattusaaren ja Kolin kylien alueella, Pielisen länsipuolella. Selvitysalueesta etelään ovat Loma-Koli sekä Kolin kansallispuiston huiput. Selvitysalueen pinta-ala on noin 64 hehtaaria, ja se sisältää muun muassa Rintasenvaaran entisen laskettelukeskuksen, pysäköintialueen sekä laskettelukeskuksen entisiä rakennuksia.

## 2.1 Maiseman kuvaus



Kuva 3 Kartta Suomen maisemamaakuntajaosta. (Kuva: SYKE.)

Maisemamaakuntajaossa selvitysalue kuuluu Vaara-Karjalan maisemaan. Alueen maisemalle tyypillistä ovat luoteesta kaakkoon kulkevat vaarat, joiden väliset laaksot ovat järvi-alueita tai soisia metsämaita. Pielinen erottuu maisemamaakunta-alueella ainutlaatuisena kohteena sitä ympäröivine vaaroineen ja vaarakyläineen. Vaarakylät ovat maisemalle tyypillisiä asutuskeskittymiä vaarojen laella, joka on raivattu viljelykäyttöön. Kylät ovat usein vain muutaman ison talon muodostamia, ja niiltä avautuu usein pitkät näkymät. Rinneasutus on yleensä kaakkoisrinteessä, ja Pielisen länsipuolella maisema on usein tiheään asuttua ja viljeltyä. (Maiseman hoito, Maisema-alueityöryhmän mietintö osa I, Mietintö 66/1992, Ympäristöministeriö).

Selvitysalue sijaitsee Pieliseen laskevassa jyrkässä itärinteessä, osana maisemamaakunnan tyypillistä vaarojen ketjua. Alueen maisema on pitkälti sekametsää, joka rinteiltä laskeuduttaessa muuttuu soiseksi metsämaaksi. Selvitysalueen kaakkoiskulmassa on pieni Heinälampi, ja alue rajautuu koillisessa Kuikkalampeen. Rintasenvaaran maisemassa näkyy edelleen sen laskettelukeskushistoria, jonka jäljiltä rinteeseen ovat jääneet puuttomat laskettelurinteet. Kuitenkin rinteet ovat vähitellen metsittymässä käytön loppumisen vuoksi.



Kuva 4 Selvitysalueen koilliskulmassa olevan Kuikkalammen itäpuolen puustoa (vasemmalla) ja selvitysalueen rajalla olevaa lammen rantaa (oikealla).



Kuva 5 Näkymä Heinälammin luoteispuolelta kohti länttä (vasemmalla) ja selvitysalueen lounaiskulmasta kohti koillista (oikealla).



Kuva 6 Vasemmalla näkymä selvitysalueen länsireunalta, laskettelurinteiden yläosassa kulkevalta polulta kohti kaakkoa (taustalla Koli). Oikealla näkymä kohti koillista avonaisen, entisen laskettelurinteiden kohdalta.



Kuva 7 Selvitysalueen luoteiskulman metsää (vasemmalla) ja näkymä rinteestä kohti Häkinniementietä ja Pielistä (oikealla).





Kuva 8 Maisema Kuikkalammen lounaispuolelta koilliseen (vasemmalla) ja selvitysalueen keskiosista kaakkoon (oikealla).



Kuva 9 Näkymä Häkinniementien päästä itään (vasemmalla) ja Heinälammen viereistä suoaluetta selvitysalueen itäreunassa (oikealla).



Kuva 10 Näkymä Ukko-Kolilta selvitysalueen suuntaan.

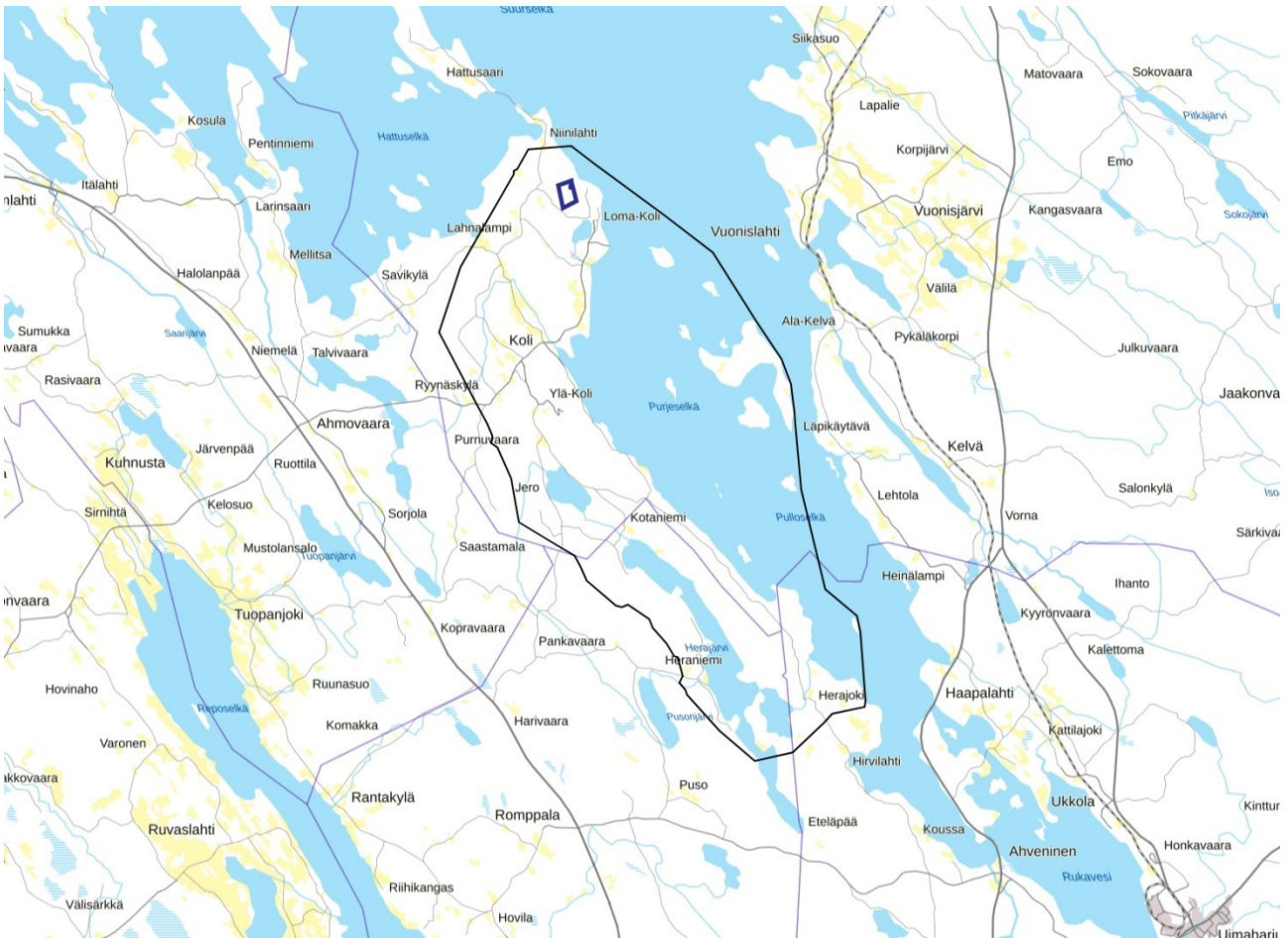
## 2.2 Maiseman aiemmin tunnistetut arvot

### 2.2.1 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet inventoitiin ympäristöministeriön johdolla vuosina 2010–2021. Inventoinnin tuloksena syntyi luettelo valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA 2021), joka otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. VAMA 2021 korvaa valtioneuvoston 5.1.1995 periaatepäätöksen mukaisen aiemman inventoinnin.

Suomen 186 valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ovat maan maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Arvokkaiden maisema-alueiden avulla pyritään sekä turvaamaan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen, että herättämään kiinnostusta maisemanhoitoa kohtaan.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyllä maisema-alueella (VAMA 2021) Kolin maisemat (VAM090091).



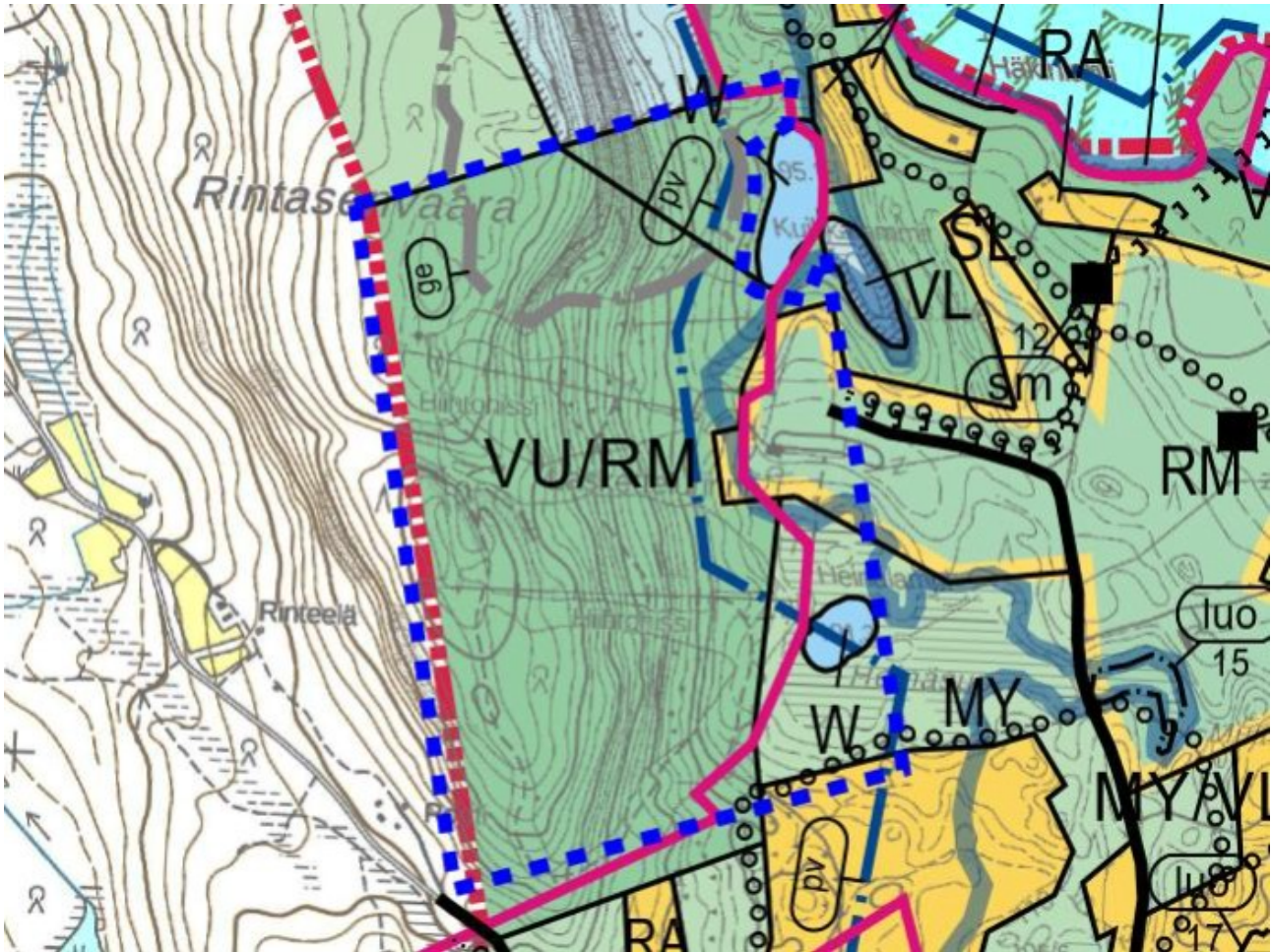
Kuva 11 Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus. (Kuva: Syke, arvokkaat maisema-alueet, 1/2024.)

Koli on laajasti tunnettu suomalainen kansallismaisema, jolle tyypillistä ovat näkymät Pieliselle sekä suuret korkeuserot. Alueella yhdistyy luonnonmaiseman ainutlaatuisuus, arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sekä perinteinen elinkeinomaisema peltoineen. Maiseman uhkina ovat alati laajeneva matkailurakentaminen, metsänhakuu sekä laskettelurinteet. (Pohjois-Karjala Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021)

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (VAMA 2021) arvotuksen mukaan: ”Koli on monipuolinen maisemakohde, jossa yhdistyvät arvokkaat geologiset piirteet, rikas lajisto ja luontotyyppistö, perinteisten maaseutuelinkeinojen synnyttämät ympäristöt sekä kulttuurihistoriallisesti monitasoinen matkailuperintö. Alueen ainutlaatuiset maisemat vaihtelevat vaarojen rinteiltä ja lakialueilta aukeavista ehyistä metsä- ja järvinäkymistä vanhoihin perinnebiotooppeihin ja kaskikoivikoihin sekä vehmaista lehdosta tiheisiin kuusikoihin. Suomen tunnetuimpiin ja kuvatuimpiin maisemanähtävyyksiin kuuluva Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.”

Valtakunnallisessa arvottamisessa mainituista arvoalueen ominaispiirteistä selvitysalueella on nähtävissä tyypillinen vaaran rinne, jolta avautuvat laajat järvinäkymät. Selvitysalueen kasvillisuus on vaihtelevaa ja sisältää muun muassa soista kuusikkoa ja vehreää sekametsää. Kuitenkin aiemmin selvitysalueella toiminut laskettelutoiminta on vähentänyt jonkin verran sen maisemallisia arvoja.

## 2.2.2 Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+

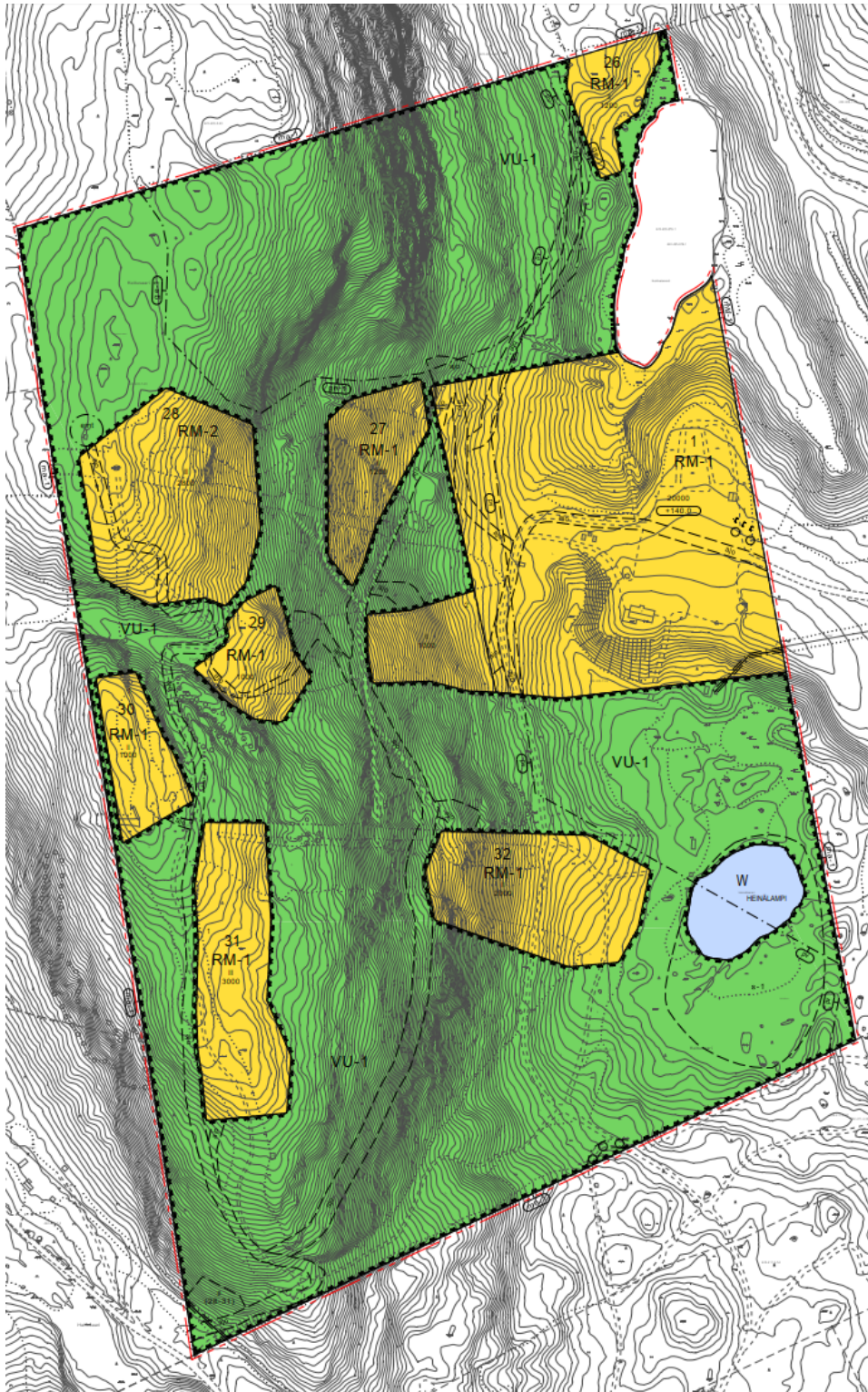


Kuva 12 Ote Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:sta. Suunnittelualan likimääräinen rajausta sinisellä katkoviivalla. (Kartta: Lieksan kaupunki.)

Selvitysalueella on voimassa Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava. Maiseman kannalta kaavan keskeisin merkintä on alueen kaakkoiskulmassa Heinälammen ympärillä oleva maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (vaalean vihreä MY-alue). Kaavamääräyksen mukaan: "Metsänhoidolliset toimenpiteet on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että sen maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät."

### 3. Maisemavaikutukset

#### 3.1 Suunnitelmat alueelle



Kuva 13 Kaavaluonnos 14.3.2024.

Kaavaluonnoksessa maisema on huomioitu yleismääräyksissä, joiden mukaan: "Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat", mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta maisemaan.
- Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat maisemaan ja taajamakuvaan. Kattomateriaalien on oltava mattapintaisia ja tumman sävyisiä.
- Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja. RM-2: Enimmäiskerroslukumäärästä poiketen pääasiassa loma-asuntoja tai -huoneistoja sisältävän rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on II."

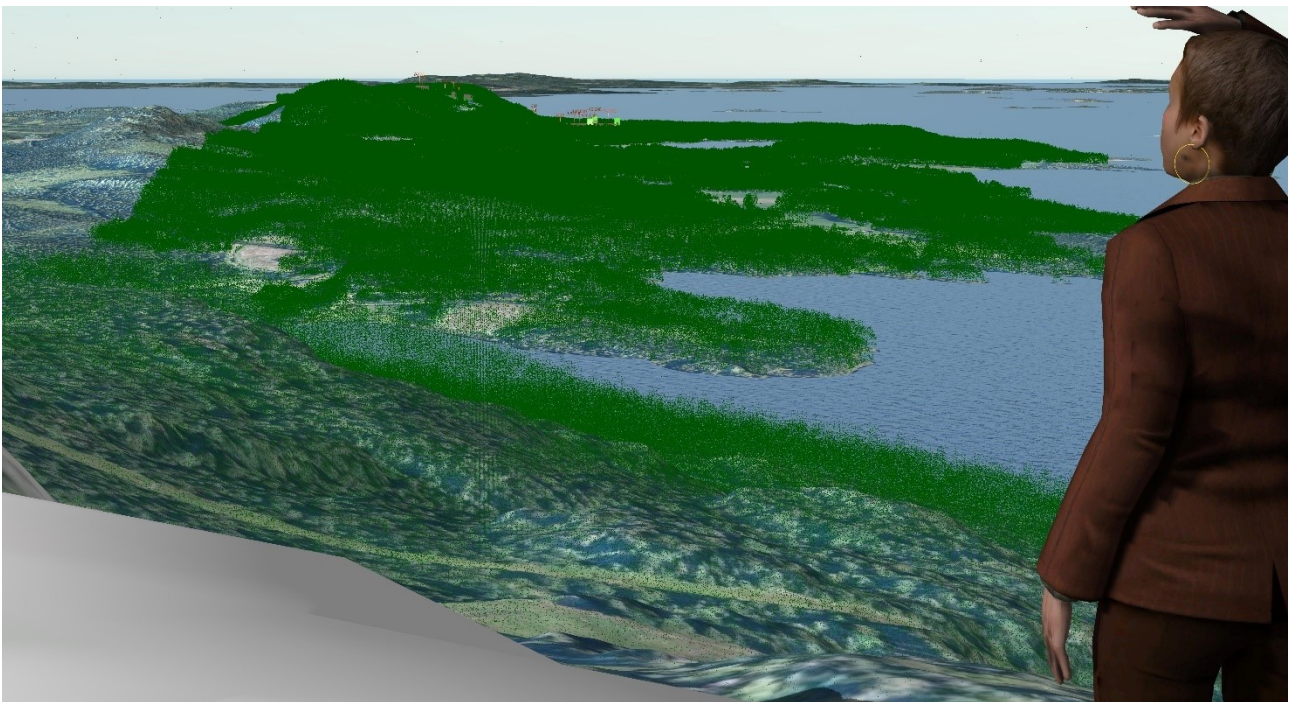
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU-1) kaavamääräyksen mukaan: "Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa."



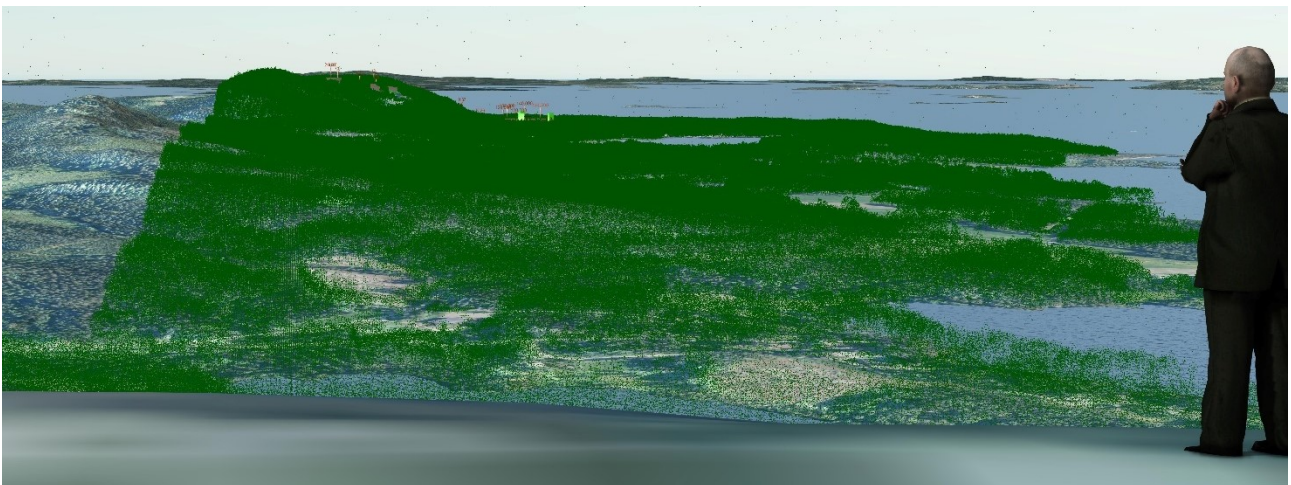
Kuva 14 Ote viitesuunnitelmasta. (Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / ARCO Architecture Company Oy, asemapiirustus, 5.6.2023).

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa on teettänyt omistamalleen alueelle viitesuunnitelman, jossa on esitetty pääasiassa erillisiä lomamökkejä Rintasenvaaran rinteille. Ajo mökeille tapahtuisi etelästä Kortelahti-tieltä ja edelleen noudattaen suunnitteen nykyistä metsäautotietä. Suunnitelmassa on esitetty noin 90 kappaletta pienikokoista mökkiä, ja yhdelle Rintasenvaaran huipuista on osoitettu suurempikokoinen kahvila- tai ravintolarakennus. Viitesuunnitelmaa tullaan päivittämään kaavatyön aikana.

Lieksan kaupunki on suunnitellut niin ikään rakentamista omistamalleen alueelle selvitysalueen itäpuolella. Rakentamisen kokonaisuuden laajuutta ja kerroskorkeuksia on hahmoteltu 3D-mallilla, jossa aluetta on tarkasteltu etenkin kaakosta Ukko-Kolin suunnasta lähestyttäessä sekä idästä Pielisen vastarannalta. Kuvissa näkyvät vihreät pylväävät eivät ole rakennuksia, vaan ne auttavat hahmottamaan rakennusmassojen sijainteja ja metsän peittävyttä.



Kuva 15 Havainnollistaminen kaavan mahdollistaman rakentamisen näkymisestä Ukko-Kolille. Kuvissa näkyvät vihreät pylväävät eivät ole rakennuksia, vaan ne auttavat hahmottamaan rakennusmassojen sijainteja ja metsän peittävyttä.



Kuva 16 Havainnollistaminen kaavan mahdollistaman rakentamisen näkymisestä Ylä-Kolin laskettelukeskuksen huipulle Ipatille. Kuvissa näkyvät vihreät pylväävät eivät ole rakennuksia, vaan ne auttavat hahmottamaan rakennusmassojen sijainteja ja metsän peittävyttä.



Kuva 17 Havainnollistaminen kaavan mahdollistaman rakentamisen näkymisestä Tolkintielle, pielisen itärannalle. Kuvissa näkyvät vihreät pylväävät eivät ole rakennuksia, vaan ne auttavat hahmottamaan rakennusmassojen sijainteja ja metsän peittävyttä.

### 3.2 Vaikutus maisemaan

Selvitysalueen maisema-arvojen merkittävin tekijä on sen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, jonka ominaispiirteet näkyvät myös selvitysalueella. Selvitysalue on nähtävissä niin ikään Ukko-Kolilta katsottaessa, joten muutokset selvitysalueella voivat vaikuttaa laajemminkin Kolin arvokkaaseen kansallismaisemaan. Ukko-Kolilta avautuvasta yhtenäisestä ja laajasta maisemasta pienimmätkin maisemahäiriöt erottuvat keskimääräistä voimakkaampina. Myös hämärän aikaan nähtävät valot muuttavat näkymää merkittävästi. Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella näkymät ovat siis muutoksille hyvin herkkiä.

Selvitysalueen maisemassa on jälkiä sen käytöstä laskettelurinteenä, jotka ovat osa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteissä mainittua kulttuurihistoriallisesti monitasoista matkailuperintöä. Laskettelurinteet ovat kuitenkin vailla käyttöä maisemavaurioita, joita on mahdollista alueen kehittämisen yhteydessä ennallistaa. Mikäli kehittämiseen liittyy rakentamista, on sen suunnittelussa huomioitava, että se ei vaikuttaisi alueen maisema-arvoihin negatiivisesti esimerkiksi erottamalla kaukomaisemaan puuston takaa. Tämä voidaan ratkaista esimerkiksi tarpeeksi matalilla rakennuskorkeuksilla, rakennusmassan jakautumisella tasaisesti sekä ympäröivän puuston säilyttämisellä ja maastonmuodot huomioimalla.

## 4. Yhteenveto

Selvitysalue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jossa keskeistä on perinteisten maankäytön muotojen vaikutus maisemaan. Kansallisesti merkittävän vaaramaiseman arvojen kannalta keskeisiä ovatkin laajat näkymät Pieliselle sekä korkeat korkeuserot. Alueelle rakentaessa on mahdollista ennallistaa maisemaan laskettelurinteiden aiheuttamilta maisemavaurioilta, mutta tärkeää on huomioida, etteivät muutokset alueella vaikuta negatiivisesti maisema-arvoihin.



## 5. Lähteet

*Arvokkaat maisema-alueet: maisema-alueetyöryhmän mietintö II.* Ympäristöministeriö, 1992.

*Maisemanhoito: maisema-alueetyöryhmän mietintö I.* Ympäristöministeriö, 1992.

*Pohjois-Karjala. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.* Ympäristöministeriö, 2021.

*Viitesuunnitelma.* Pohjois-Karjalan Osuuskauppa / ARCO Architecture Company Oy, 2023.