

Kaavaselostus

Lieksan kaupunki

Ylä-Kolintie 25

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

LUONNOS

AK 934 – Diaarinro 734/10.02.03.00/2020



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus.
Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Ortokuva, 2022

KÄSITTELYVAIHEET

VIREILLETULO	5.11.2020
OAS nähtävillä	5.11.–30.11.2020
LUONNOS	21.3.2024
Kaavaluonnos nähtävillä	__._.__.2024
EHDOTUS	__._.2024
Kaavaehdotus nähtävillä	__._.__.2024
PÄÄTÖKSENTEKO	
Kaupunginhallitus	2.11.2020 § 292
Kaupunginhallitus	__._.202_ § _
Kaupunginvaltuusto	__._.202_ § _
LAINVOIMA	__._.202_

Päiväys
Tekijä
Versio

21.3.2024
Pasi Vierimaa, Filemon Wolfram
Kaavaluonnos

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Ympäristöhäiriöt	14
3.2	Suunnittelutilanne	14
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	MRL:n sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	27
5.	Asemakaavan kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.2	Aluevaraukset.....	27
5.2.1	Korttelialueet.....	27
5.2.2	Muut alueet.....	28
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.3.3	Muut vaikutukset	37
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	37
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

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000

21.3.2024

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake - *lisätään ehdotusvaiheessa*

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 29.10.2020, päivitetty 11.3.2024 |
| 2. Vastineraportti OAS:n palautteesta | 18.3.2024 |

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Kolin osayleiskaavojen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 4.10.2010
- Koli-Ahmovaaran osayleiskaava 2040+:a varten laadittuja selvityksiä:
 - Luontoselvitys
 - Liikenneselvitys
 - Maisemaselvitys
 - Arkeologinen selvitys
- Ylä-Kolintie 25:n pysäköintialuesuunnitelmat, Infrasuunnittelu Oy, 20.1.2021 / 23.3.2021
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialue, Maisemavaikutukset, Infrasuunnittelu Oy, päivämätön
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisut. Natura-arvioinnin tarveharkinta sekä tämän liitteitä, Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 20.11.2020
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arviointi sekä tämän liitteitä, Aallokas Oy, 27.8.2021
- Muistio maastotarkastuksesta, Yläkolintie 25. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Metsähallitus 16.9.2022
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen vesilain mukainen poikkeuslupahakemus sekä tämän liitteitä, Sweco Finland Oy, 22.12.2023
- Vireillä oleva Kolin keskustan osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, kaavaluonnos 14.3.2024, Sweco Finland Oy

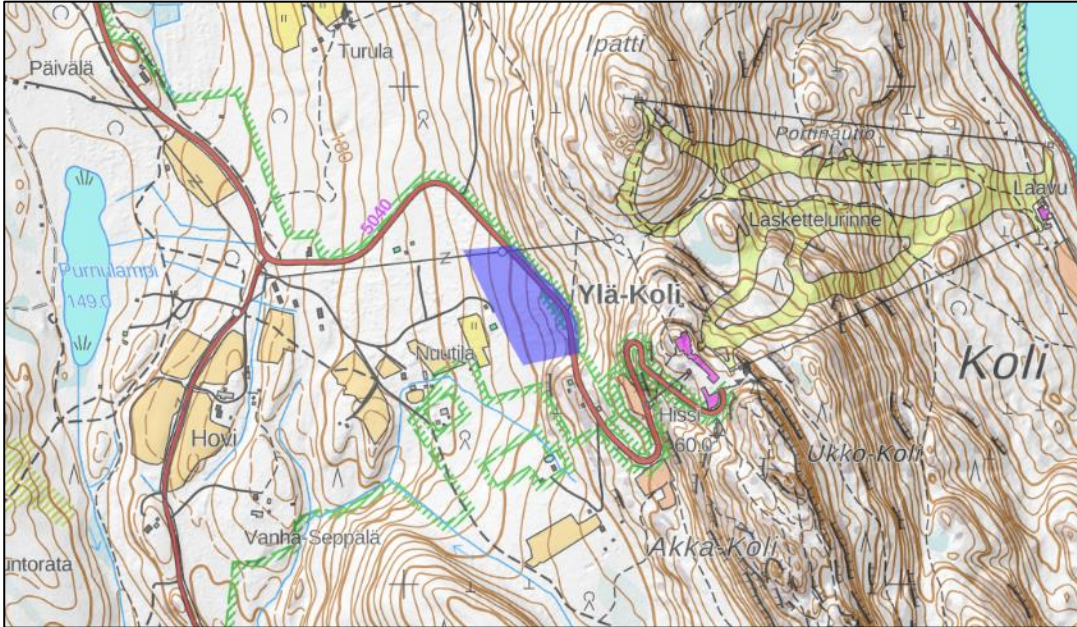
1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi	Ylä-Kolintie 25 asemakaava, Kolin kaupunginosan (15) asemakaavan laajennus
Alueen nimi	Kolin (15) kaupunginosa
Kunta	Lieksan kaupunki
Asemakaava koskee	Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) tilaa Kuusenjuuri r: no 17:21, osaa Kolin kansallispuistosta (422-891-1-2) ja osaa Kolin kylä – Yläkoli maantiestä (Ylä-Kolintie)
Asemaakaavalla muodostuu	Lieksan kaupungin (422) Kolin (15) kaupunginosan kortteli 22, suo- jelu- ja maantien aluetta.
Kaavan laatija	Lieksan kaupunki / maankäyttö Luonnosvaiheesta alkaen Sweco Finland Oy
Kaava-asiakirjat	Kaavasuunnittelija Reino Hirvonen, Lieksan kaupunki Lisäksi luonnosvaiheesta alkaen Pasi Vierimaa ja Filemon Wolfram, Sweco Finland Oy
Tampere / Helsinki	21.3.2024 Sweco Finland Oy Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa Arkkitehti SAFA, YKS 492 Projektipäällikkö Filemon Wolfram MSc (Urban Design), YKS 731

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lieksan Kolin kylän keskustasta noin 2 km eteläkaakkoon, Kolin huipulle nousevan Ylä-Kolintien varressa.

Suunnittelualueen sijainti on osoitettu alla olevassa kuvassa ja likimääräinen rajaus kansilehden kartalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus Kolin alueen kartalla. (Taustakartta: MML Maastokartta, 3/2024)

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavatyö on aloitettu kaupungin tarpeesta osoittaa Kolin kansallispuiston välittömään läheisyyteen matkailu-alue sekä pysäköintiä. Matkailualue täydentää Ukko-Kolin alueen palvelutarjontaa. Kaavatyö on myös Lieksan kaupungin Kolin alueelle kohdistuvien strategisten tavoitteiden mukainen.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, ”Kolin maisemat”. Kaavassa osoitetaan matkailu-alueen lähelle Kolin kylän keskustaa sekä Ukko-Kolia ja niiden palveluita.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 5.11.2020 Kuulutus vireilletulosta.
- 29.10.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (nähtävillä 5.11.–30.11.2020).
- 22.2.2024 Viranomaisneuvottelu.
- 8.3.2024 Vastineraportti OAS:n palautteesta.
- 11.3.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys.
- 21.3.2024 Kaavaluonnos.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa samanaikaisesti vireillä olevaa ja samalle alueelle laadittavaa Kolin keskustan osayleiskaavan muutosta (Ylä-Kolintie 25).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,8 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu noin 9000 k-m², joka sijoittuu kokonaisuudessaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1). Kaavassa on osoitettu maantien aluetta (LT) ja luonnonsuojelualuetta (SL-1). Alueelle ei muodostu pysyvää asutusta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä. Yleismääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin metsittynyttä entistä pihamaata. Koko alue on rakentamatonta. Alue viettää kohtalaisen jyrkästi länteen, pois päin Ylä-Kolintiestä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Ylä-Kolintie 25 kiinteistö ei sijaitse Natura-alueella, joka rajautuu suunnittelualueeseen itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu pieni, noin 0,04 ha (noin 400 m²) kokoinen kansallispuiston osuus. Mainittu kansallispuiston osa ei kuitenkaan kuulu Natura-alueeseen eikä täytä minkään Natura-luontotyypin kriteereitä. Alue on pääosin tienpiennarta, jossa kasvaa mm. maitohorsmaa, heiniä ja komealupiinia.

Suunnittelualueen eteläosa on rakennettua, alun perin nurmikkoista mutta nyt jo ruohottunutta entistä pihaluettua. Puusto on lehtipuuvaltaista, Ylä-Kolintien varressa kasvaa tiheästi mäntyä ja kuusta, toimien näkösuojana kiinteistön pihamaalle.



Kuva 2. Suunnittelualueetta Ylä-Kolintieltä. Piha-alueetta oikealla.



Kuva 3. Suunnittelualueetta Ylä-Kolintieltä, näkymä edellisestä kuvasta oikealle.

Natura-tarveharkinnan (Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 2020) mukaan suunnittelualueen pohjoisosaa on kostea ja melko ravinteikas lehtomuuttuma, joka on kehittymässä kohti luonnontilaa. Vaikka kenttäkerroksen lajisto indikoi lehtoisuutta, puusto on voimakkaasti käsitelty. Alue on todennäköisesti entistä metsitettyä peltoa ja osittain pihapiirin reunamia.

Puustoltaan alue on eri-ikäisrakenteinen, vanhimmat ylispuut ovat arviolta 50-vuotiaita koivuja ja haapoja. Haavat ovat läpimitaltaan noin 35 cm. Keskelle aluetta on istutettu koivuja riveihin. Alemmissa latvuserroksissa ja sekapuuna on runsaasti eri lehtipuulajeja mm. tuomi, harmaaleppä, pihlaja, raita ja haapa. Välikerroksessa kasvaa myös kuusta ja tontin keskivaiheilla istutettua / kylvettyä mäntyä.

Kiinteistön pohjoisosaa on pintavesivaikutteinen ja valuvesijuohteja sekä vesikuoppia on siellä täällä. Vesi tulee Ylä-Kolintien ali Natura-alueelta. Sammal- ja putkilokasvilajiston perusteella alue on vetinen ympäri vuoden. Pohjakerroksessa havaittiin mm. kerrossammal, metsälieko-sammal ja seinäsammal.



Kuva 4. Suunnittelualueen pohjoisosaa kuvattuna länteen päin. (Kuva: Pysäköintialueen Natura-tarveharkinta, Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 2020).



Kuva 5. Ilmakuva 1940-luvulta. (Kuva: MML Ortokuva-aineistoa / historialliset ilmakuvat).

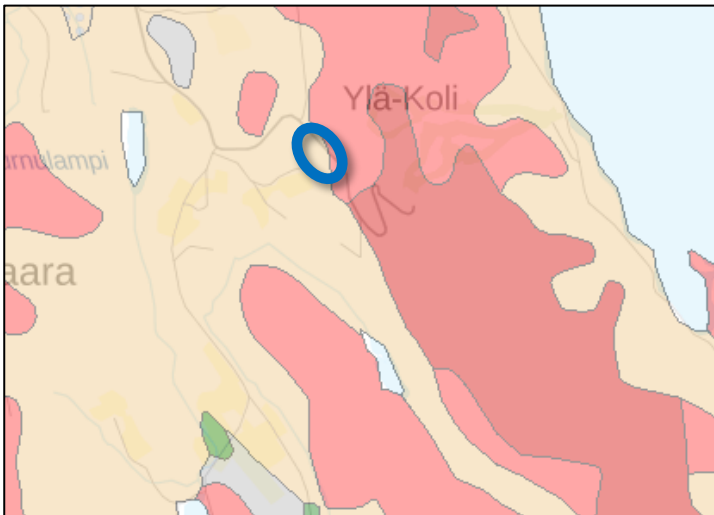


Kuva 6. Ilmakuva 1970-luvulta. (Kuva: MML Ortokuva-aineistoa / historialliset ilmakuvat).

Maanpinnan korkeus vaihtelee N2000 noin +210–236 m mpy Ylä-Kolintien ja kiinteistön luoteisnurkan välillä.

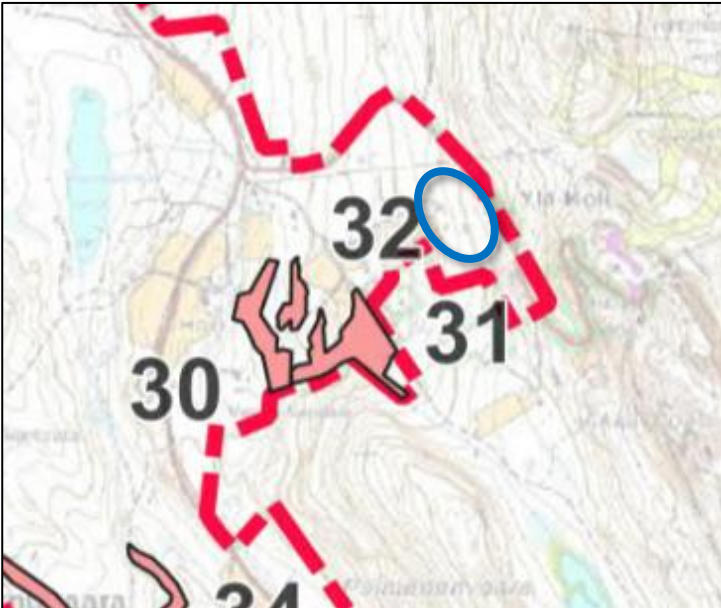
Maaperä on sekalajitteista, jonka pääajiketta ei ole selvitetty (seuraavassa kuvassa vaaleanruskea väri) ja kalliomaata (punainen väri). Suunnittelualueella on vaihtelevasti kalliisuutta. Päällä saattaa olla hiekka- ja silttikerroksia.

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole pohjavesialueita. Suunnittelualueen pohjoisosassa on havaittu tihkuvesipintoja.



Kuva 7. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä. (Lähde: GTK:n karttapalvelu, <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html> > Maaperä 1:100 000)

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä.



Kuva 8. Ote luontoselvityksen liitekartasta 4, luonnonsuojelualueiden ulkopuoliset arvokkaat luontokohteet (Koli-Ahmovaa-
ran osayleiskaava 2040+:n luontoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä
ellipsillä.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole metsälain 10 § mukaisia alueita. Lähimmät
alueet ova lounaassa noin 250 metrin päässä.

Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arvioinnin (Aallokas, 2021) mukaan entisen talon
ympäristössä huomionarvoista on haitallisten ja muiden vieraslajien suuri määrä. Lähes kaikki läheisen
pihapiirin lajit ovat alueelle tuotuja, ja moni niistä on levinnyt ympäröivään maastoon.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen rakennukset on purettu talven 2023–2024 aikana. Alueella on ollut kaksi asuinrakennusta
ja talousrakennuksia.

Vanhempi asuinrakennus oli 1900-luvun alkupuolelta. Rakennus oli hirsirunkoinen, laajennusosa pysty-
laudoitettu. Väriykseltään rakennus oli punainen, kattomateriaalina pelti.



Kuva 9. 1900-luvun alkupuolella rakennettu asuinrakennus (Kuva: Lieksan kaupunki).



Kuva 10. 1900-luvun alkupuolella rakennettu asuinrakennus. (Kuva: Lieksan kaupunki)

Uudempi asuinrakennus oli rakennusrekisterin mukaan rakennettu 1930-luvulla. Rakennus edusti tyypillistä rintamamiestaloa. Rakennus oli vaaleasävyiseksi maalattua vaakalautaa. Rakennusmateriaali oli puu. Katto oli vihreä peltikatto. Rakennuksen kunto oli purkuhetkellä tyydyttävä.



Kuva 11. 1930-luvulla rakennettu asuintalo. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 12. 1930-luvulla rakennettu asuintalo. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 13. Talousrakennus. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 14. Talousrakennus. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 15. Sauna. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)



Kuva 16. Grillikatos. Rakentamisen ajankohta ei ollut tiedossa. (Kuva: Lieksan kaupunki)

Kulttuuriperintö, maisema ja kaupunkikuva

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ja arkeologinen inventointi. Alueella ei ole muinaismuistokohteita tai valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kulttuuriympäristön selvityksessä ei ole rakennuskohteita suunnittelualueella, mutta eteläpuoleisella kiinteistöllä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde, Kaarnan huvila.

Alueelta löytyy kiviröykkiöitä ja kaivettuja ojia. Kivikasat ovat Metsähallituksen kulttuuriperintöasiantuntijan mukaan viljelyröykkiöitä, joilla ei tässä tapauksessa ole merkittävää suojeluarvoa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, "Kolin maisemat" (VAMA 2021).

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on Lieksan kaupungin omistuksessa. Ylä-Kolintien tiealueen omistaa valtio, ja sitä hallinnoi Pohjois-Savon ELY-keskus. Kansallispuiston osuus on valtion omistuksessa.

Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle ohjautuu Ylä-Kolintien kautta.

Väyläviraston tilaston mukaan Ylä-Kolintien keskimääräinen vuorokausiliikenne Kolin kylältä Jerontien risteykseen vuonna 2020 oli 855 ajoneuvoa/vuorokausi, josta Ylä-Kolintielle ohjautui 723 ajoneuvoa/vuorokausi ja Jerontielle 122 ajoneuvoa / vuorokausi.



Kuva 17. Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta.

Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan 2040+ liikenneselvityksen ennusteen mukaan Ylä-Kolintien liikennemäärien arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 2150 ajoneuvoon vuorokaudessa olettaen, että Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ mukainen rakentaminen on toteutunut siihen mennessä.

Kolin kylältä johtaa kevyen liikenteen väylä Jerontien risteykseen. Kevyenliikenteen väylää on tarkoitus jatkaa tulevaisuudessa Kolin huipun pysäköintialueille asti.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole nykyisellään palveluita tai työpaikkoja. Pääasialliset palvelut ja työpaikat sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyden päässä Kolin keskustassa ja Ukko-Kolin alueella.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on teknistä huoltoa (vesijohto, jätevesiviemäri ja sähkölinja). Vesihuoltolinjat johtavat mm. Kolin huipulle.

Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee pienjännitelinja ilmajohtona.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriötä tuottavaa toimintaa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat: Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat vain valtakunnallisesti merkittävissä asioissa.

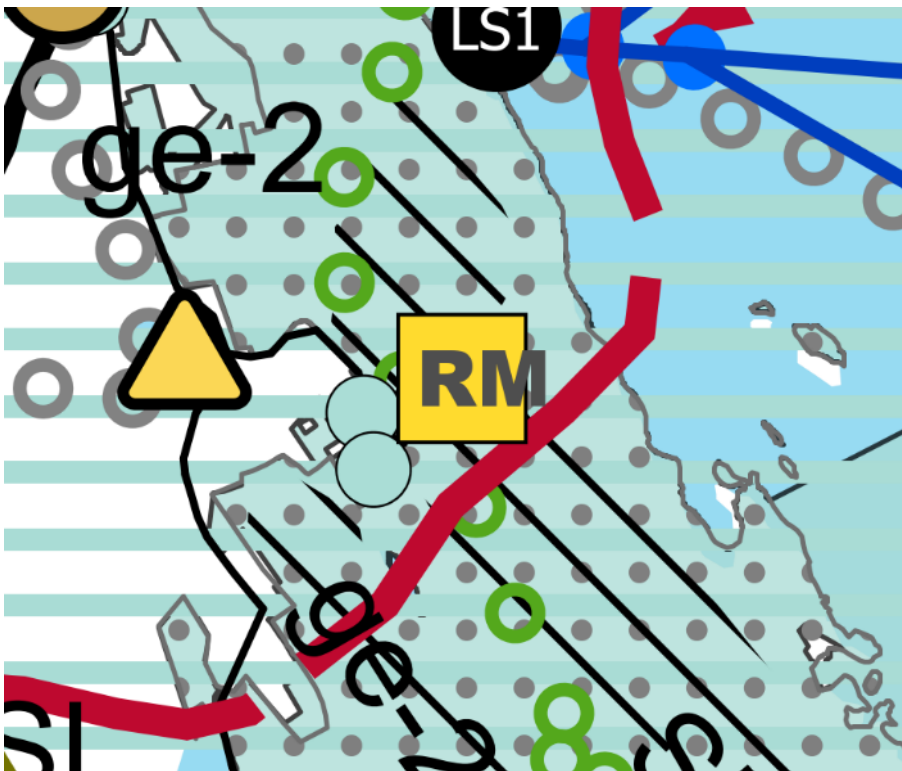
Kolin alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021, kohde 91 "Kolin maisemat"). Mietintö ei kuitenkaan aseta suoraan kaavaa ohjaavia määräyksiä. Kaavaa koskevia muita tavoitteita

ei ole. Vaikutukset tähän kaavahankkeeseen ja maankäyttöön muutoin, välittyvät maakuntakaavan ja Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan 2040+ kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040

Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäytön kysymyksiä. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä ja yhdyskuntarakenteen periaatteista maakunnassa. Lisäksi siinä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.



Kuva 18. Ote maakuntakaava 2040:sta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

Kolin kehittämisen kohdealue, punainen katkoviiva ja tunnus 'ko'.

”Merkinnällä osoitetaan Kolin 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, virkistys- 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 Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv).”

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.”

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue, vihreä vaakaviivitus ja tunnus 'ma/mv' (kuvan ulkopuolella).

"Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet.

Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä."

Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue, vihreä viiva ja tunnus 'mv' (kuvan ulkopuolella).

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

Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistykseen, 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."

Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä:

Arvokas kallioalue 'ge-2'.

Osa-aluemerkinnällä osoitetaan geologian ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä kiviainesten otolle aiheuttavia rajoituksia. Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin alueet.

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

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue (nat), harmaa pisteytys

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet. Alueilla ja niiden Natura-suojeluarvoja koskeissa hankkeissa noudatetaan luonnonsuojelulain 65 ja 66§:n säännöksiä.

Natura-alue sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, osa-aluemerkintä, 'ma/km'

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään.

Matkailupalvelujen alue 'RM'.

"Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä 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."

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 1. vaiheen 13.6.2022. Maakuntakaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen koskien lähinnä turvetuotantoa. Maakuntahallitus määräsi 26.9.2022 kaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja

rakennuslain mukaisesti valituksesta huolimatta. Hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.9.2023, jossa se kumosi 6 kpl luonnontilaisuusluokkaan II kuuluvia turvetuotantoon soveltuvia soita (tu). Muilta osin hallinto-oikeus piti maakuntakaavan ratkaisut voimassa. Valittaja on hakenut valituslupaa loppuvuodesta 2023 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusprosessi on siis edelleen kesken.

1. vaihemaakuntakaavan käsiteltävät teemat ovat olleet turvetuotanto ja arvokkaat suo sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaavassa ei ole osoitettu aluevarauksia tai merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään sekä Luontokeskus Ukko vaaran huipulla.

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. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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.

Yleiskaava

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

Strateginen yleiskaava on laadittu Koli–Ahmovaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050-selvityksen matkailusolmujen alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonislampi). Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan ja toiminnoiltaan yhdeksi kokonaisuudeksi.

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 painottune liikenteellisiin ja liikkumiseen liittyviin seikkoihin ja matkailun virtoihin ja tavoitettavuuksiin. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.



Kuva 19. Ote Kolin vaikutusalueen strategisesta yleiskaavasta 2040+.

Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia alueita tai toimintoja:

Matkailurakentamisen alue (keltainen alue)

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 pyöräily-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 (vaalean ruskea vinoviivoitus).

”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 vahvistamisen 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.”

Valtakunnallisesti/maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (vaalean sinivihreä vaakaviivoitus).

Parannettavat tieosuudet ja risteysjärjestelyt

Ahmoaarasta Kolin kylälle pyöräväylän ja Kolin kylältä Loma-Kolille, Ylä-Kolille ja satamaan kevyen liikenteen väylien toteuttaminen ja maantien parantaminen ovat ensisijaisia parantamistoimenpiteitä. Alueen pääyhteyksiä kehitetään monipuolisina ja viihtyisinä liikkumisen ympäristöinä.

Maankäytön kehittämisen myötä tulee valtatie 6 liikenneturvallisuutta edistää. Valtatie 6 ja seututie 504 liittymää voidaan vaiheistaen parantaa jo ennen eritasoliittymän toteutumista. Eritasoliittymän tilatarve ja toteuttamisen ajoitus huomioidaan risteysalueen ja sen ympäristön tarkemmassa suunnittelussa.

Kolin kylän risteysalueen parantaminen tulee ajankohtaiseksi mahdollisen maankäytön kehittyessä ja liikennemäärien kasvaessa.

Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu seuraavia alueita tai toimintoja:

Kolin kansallispuisto (harmaan vihreä alue)

Ei suunnittelumääräyksiä. Alue sijoittuu suunnittelualueen ja Ylä-Kolintien koillispuolelle.

Natura 2000 -alue (pisterasteri).

Ei suunnittelumääräyksiä. Alue sijoittuu suunnittelualueen ja Ylä-Kolintien koillispuolelle.

Yleismääräykset

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

Toiminnon täysväriillä ja ehyellä rajaviivalla on osoitettu ensisijaisesti toteutettava alue. Pistekatkoviivalla ja vaaleammalla sävyllä on osoitettu ydinalueiden vaiheittainen täydentäminen ja katkoviivalla on osoitettu laajentumisen alueet.

Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään huomiota luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen rakennetuilla alueilla ja niiden ympärillä.

Rakentaminen on sopeutettava maisemallisesti merkittävillä alueilla ympäristöönsä ja tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä turvaamaan kulttuuriperintöarvojen säilyminen. Toisiinsa kytkeytyvien kohteiden osalta vaalitaan myös niiden välisiä yhteyksiä, kuten arvokkaiden luontokohteiden välisiä ekologisia yhteyksiä.

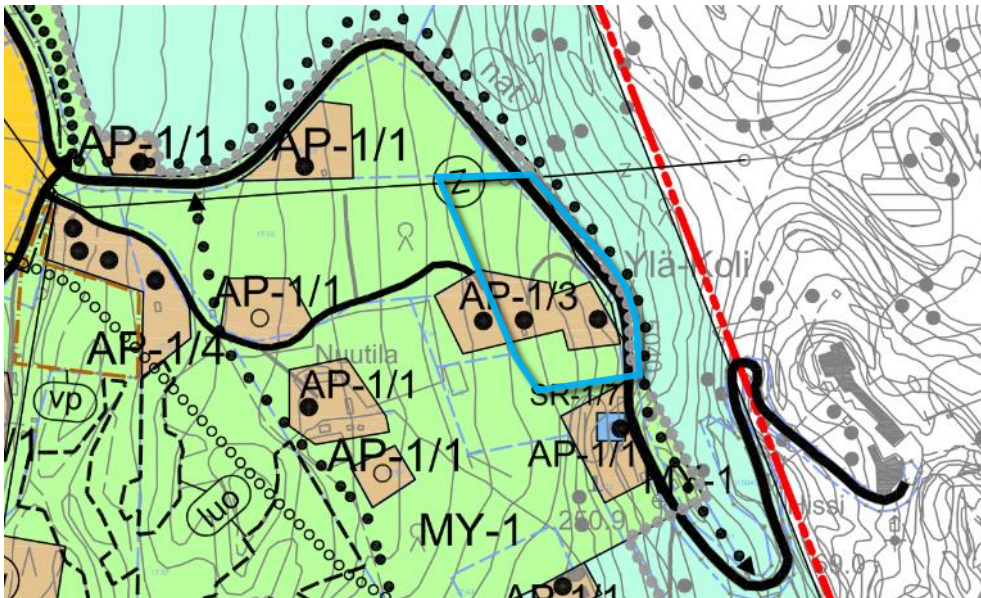
Uudisrakennushankkeissa tai merkittävässä muutoksissa on esitettävä hulevesisuunnitelma.

Keskeiset taajamat, kylät sekä matkailun ja virkistysen paikat pyritään yhdistämään ulkoilureittien avulla yhtenäiseksi verkostoksi, joka liittyy seudulliseen ulkoiluverkostoon.

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista tulee aina pyytää erillinen lausunto Pääesikunnalta koko kunnan alueella. Myös alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista pien-tuulivoimaloista tulee pyytää Pääesikunnan lausunto, mikäli kiinteistö mille voimala rakennetaan, rajoittuu Puolustusvoimien käytössä olevaan alueeseen.

Kolin keskusta-alueen osayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Lieksan kaupunginvaltuuston 10.9.2012 § 70 hyväksymään Kolin keskusta-alueen osayleiskaavaan.



Kuva 20. Ote Kolin keskusta-alueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus sinisellä.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1/3).

”Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakentamista tulee sopeutua vaaramaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten yhteenlaskettava kerrosala on enintään 300 k-m². Luku kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.”

Aluevaraus koskee suunnittelualueen eteläosaa, ja alueen kolmesta rakennuspaikasta kaksi sijoittuu suunnittelualueelle.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

”Metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla.”

Aluevaraus koskee suunnittelualueen pohjoisosaa.

Yhdystie (yt)

Ylä-Kolintie.

Johto tai linja. Ympyrään merkitään johdon tai linja tyyppiä kuvaava kirjain- tai muut tunnus.

Alueen pohjoisosan kautta kulkee sähkölinja.

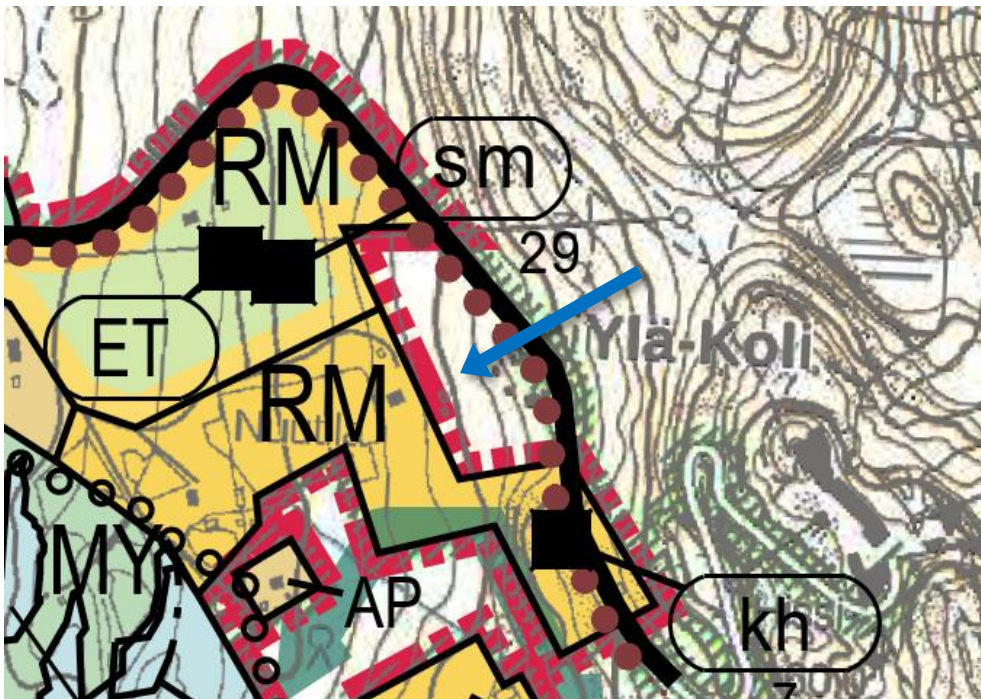
Kevyen liikenteen yhteystarve (palloviiva, nuolet päissä)

Osoitettu Ylä-Kolintien itä-/pohjoispuolelle.

Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava 2020

Lieksan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 31.1.2022 § 8 hyväksynyt Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan 2040+. Kaavasta valittiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka kuitenkin hylkäsi valituksen. Osayleiskaava on lainvoimainen. Päätöksen voimaantulosta kuulutettiin maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n sekä -asetuksen 94 § mukaisesti.

Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ ei ole voimassa suunnittelualueella, vaan pohjois-, länsi- ja eteläpuolella. Suunnittelualueen itäreunassa on merkintä kevyen liikenteen yhteystarpeelle (ei vahvistunut osayleiskaava-alueen ulkopuolella), suunnittelualueen pohjoisosassa on johto- tai linjamerkintä ja Ylä-Kolintie on seututie-merkinnällä.



Kuva 21. Ote Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavasta 2040+. Suunnittelualue osoitettu sinisellä nuolella.

Kolin iso kuva 2050

Kolin iso kuva 2050-selvitys on valmistunut keväällä 2018. Selvitys on tehty yhteistyössä työtä organisoineen konsultin, työryhmän, Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan poliittisten päättäjien viranomaisten, tarkastelualueen asukkaiden, maanomistajien, alueen yritysten, yhdistysten, yhteisöjen, kylätoimikuntien sekä potentiaalisten investoijien kesken tiiviinä vuorovaikutteisena suunnitteluna.

Koli on tunnettu ja vetovoimainen matkailukohde, jolla on potentiaalia kasvaa nykyistä suuremmaksi, elävämmäksi ja ympärivuotisemmaksi koko itäisen Suomen matkailukeskittymäksi, joka tukee Lieksan kaupungin, Juuan kunnan ja koko lähialueen kehittyvää elinkeinotoimintaa.

Kolin iso kuva 2050 on tavoitteellinen suunnitelma, jossa tähtäin on pitkällä tulevaisuudessa. Kolin visioidaan olevan vuonna 2050 volyymitaan moninkertainen, vetovoimainen ja kansainvälinen kohde, joka tarjoaa kaikkina vuodenaikoina monipuolisesti aktiviteetteja ja palveluja. Kolilla on merkittävästi uutta yritystoimintaa, työpaikkoja ja matkailun koulutustoimintaa, ja se houkuttelee sekä pysyviä asukkaita että vapaa-ajan asukkaita maakunnan ulkopuolelta.

Kolin matkailuvision 2050

Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan sekä Kolin alueen strategisen yleiskaavan 2040+. Koli-Ahmoavaara osayleiskaavan ja Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ laatimisen yhteydessä todettiin, että Kolin iso kuva -loppuraportissa määriteltyä visiota ja tavoiteasetantaa tulee kaavatöiden yhteydessä tarkentaa sekä konkretisoida eri vuosikymmenille konkreettisiksi mitoitustavoitteiksi. Tämän vuoksi osana kaavojen valmistelua on laadittu Kolin matkailuvision 2050, joka ohjaa alueen kehittämistä tulevina vuosina.

Kolin matkailuvision 2050 on koottu alueen lähtö- ja saavutettavuustietoja, samoin kuin tuotu esiin, millaisia kehittämistoimia eri vuosikymmenillä tulee tehdä tavoitteisiin pääsemiseksi. Asiakirja antaa suuntaviivoja myös kuntien yhteisiin edunvalvonta-asioihin, mm. infran ja julkisen liikenteen / liikenneyhteyksien kehittämisiin liittyen.

Kolin matkailuvision 2050 on kiteytetty seuraavasti: ”Kolin matkailuvolyymi on kymmenkertaistanut nykyisestä ja Kolin kasvu on vaikuttanut laajasti Lieksan ja Juuan kehitykseen. Kolin alueen saavutettavuus ja liikenneinfra on parantunut merkittävästi, suunnittelualueella on 25 000 matkailun vuodepaikkaa, runsaasti uusia työpaikkoja ja palveluja. Alueen asukasluku on kasvanut 3 000 uudella asukkaalla. Koli-Ahmoavaara on Suomen kärkikohde vastuullisessa, kestävässä ja ympärivuotisessa matkailussa. Koli kasvaa kansainvälistymisen ja ulkomaisten asiakkaiden sekä laadukkaan majoitusrakentamisen ja monipuolisen palvelutarjonnan myötä”.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Lähin asemakaava on Koli Culturan asemakaava Ylä-Kolintien ja Jerontien risteyksen tuntumassa.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Lieksan kaupungin numeerista pohjakarttaa. Asemakaava on laadittu 1:2000 mittakaavaan. Pohjakartta on tarkistettu ja ajantasaisesti kaavatyötä varten.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei koske suojelupäätöksiä.

Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Kaavatyössä hyödynnetään soveltuvin osin seuraavia selvityksiä:

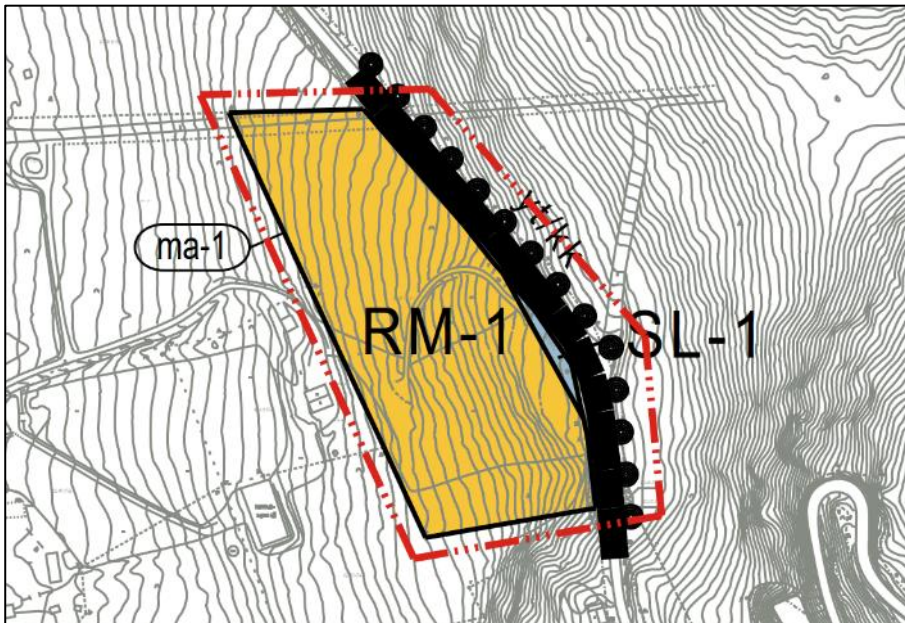
- Kolin osayleiskaavojen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy, 4.10.2010
- Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ varten laadittuja selvityksiä:
 - Liikenneselvitys (oyk:n liite 3)
 - Arkeologinen selvitys (oyk:n liite 9)
 - Luontoselvitys (oyk:n liite 10)
 - Maisemaselvitys (oyk:n liite 7)
- Ylä-Kolintie 25:n pysäköintialuesuunnitelmat, Infrasuunnittelu Oy, 20.1.2021 / 23.3.2021
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialue, Maisemavaikutukset, Infrasuunnittelu Oy, päivämätön
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisut. Natura-arvion tarveharkinta sekä tämän liitteitä. Metsähallitus Järvi-Suomen Luontopalvelut, 20.11.2020
- Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arviointi sekä tämän liitteitä, Aallokas Oy, 27.8.2021
- Muistio maastotarkastuksesta, Yläkolintie 25. Pohjois-Karjalan ELY-keskus ja Metsähallitus 16.9.2022
- Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen vesilain mukainen poikkeuslupahakemus sekä tämän liitteitä, Sweco Finland Oy, 22.12.2023

Selvitykset ovat ladattavissa kaupungin verkkosivuilta laadittavissa olevista kaavoista Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavaa 2040+ laadinnan alta: <https://www.lieksa.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>

Muut suunnitelmat

Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25

Tämän asemakaavahankkeen kanssa samanaikaisesti ja samalle alueelle on vireillä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25. Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista saman alueen maankäyttö ylemmällä kaavatasolla. Osayleiskaava on luonnosvaiheessa, ja pääosa suunnittelualueesta on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Myös kansallispuiston pieni alue sekä Ylä-Kolintie kevyen liikenteen yhteyksineen on huomioitu.



Kuva 22. Ote osayleiskaavamuutoksen luonnoskartasta, 14.3.2024.

Pysäköintialuesuunnitelmat

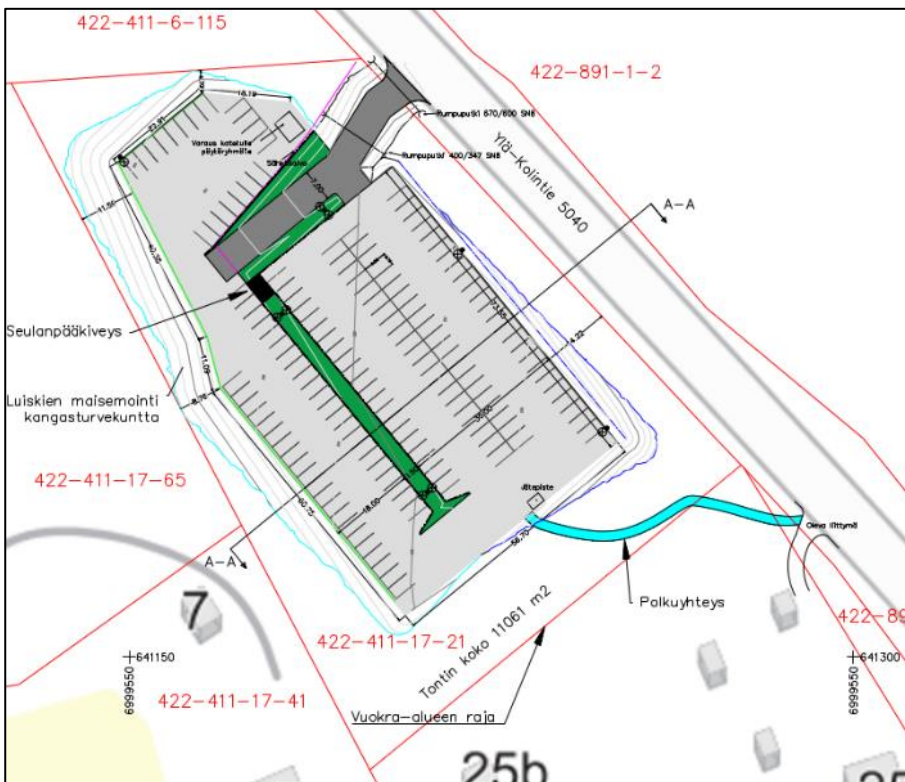
Ylä-Kolintie 25:n kiinteistön pohjoisosaan on laadittu suunnitelma pysäköintialueen toteuttamiseksi. Pysäköintialue tulisi yleiseen käyttöön palvelen kansallispuistossa kävijöitä, ei suunnittelualan eteläosan tulevaa rakennusta tai käyttäjiä.

Pysäköintialueelle on myönnetty toimenpidelupa 15.4.2021 (rakennustarkastuspäällikön päätös, § 43).

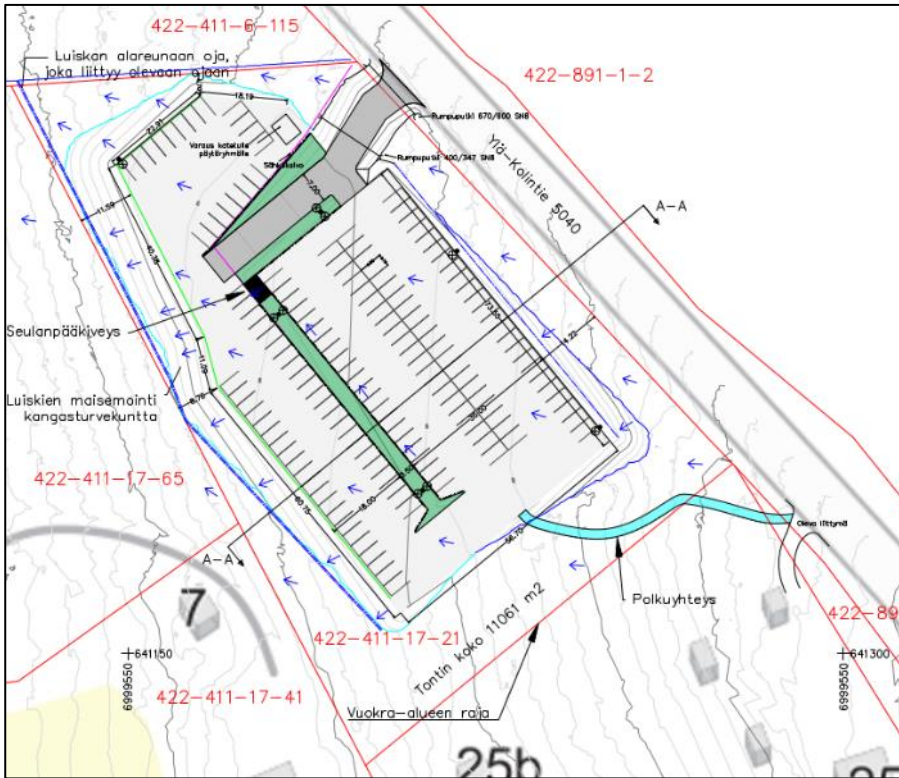
2.2.2022 Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkysi (pätös nro 234/2022) rakennustarkastuspäällikön ja kaupungin hallituksen lupajaoston päätökset. Hallinto-oikeus totesi, että asiassa on ensin ratkaistava, onko hanke edellyttänyt poikkeamista yleiskaavan määräyksistä ennen toimenpideluvan myöntämistä.

Kaupunginhallituksen lupajaosto myönsi poikkeamislupa 10.3.2022 § 22, josta valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkysi valituksen päätöksellään 16.5.2023 (nro 1148/2023), ja päätös on saanut lainvoiman 21.6.2023. Ote hyväksytyyn suunnitelmaan asemapiirustuksesta on alla olevassa kuvassa. Toisessa kuvassa on mukana hulevesijärjestelyt.

Luvan saamisen jälkeen on ilmennyt, että alueella on tihkuvesipintoja; ks. tarkemmin seuraava kohta.



Kuva 23. Ote pysäköintialueen asemapiirustuksesta (Infrasuunnittelu Oy, 29.1.2021).



Kuva 24. Ote pysäköintialueen asemapiirustuksesta, ml. hulevesijärjestelyt (Infrasuunnittelu Oy, 23.3.2021).

Tihkuvesipinta

Suunnittelualueen pohjoisosassa, suunnitellun pysäköintialueen kohdalla on havaittu tihkuvesipintoja. Alueen toteuttaminen vaatii vesilain mukaisen poikkeamisen. Poikkeamislupahakemus on jätetty alkuvuonna 2024. Käsittely on kesken.

Kevyen liikenteen väylä

Ylä-Kolintien varteen on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä. Pohjois-Savon ELY-keskus on tehnyt päätöksen tarkemman suunnittelun aloittamisesta, ja tätä varten on olemassa rahoitus. Kesän 2024 aikana on tarkoitus aloittaa tutkimukset (esimerkiksi maaperä) tarkempaa suunnittelua varten.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kolin alueen visioiden ja strategioiden suunnittelun käynnistymisen jälkeen ja erityisesti Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ valmistelun aikana kiinnostus Kolin alueen matkailurakentamiseen on kasvanut oleellisesti. Yleiskaava-prosessin aikana tuli selvästi esiin, että Kolin alueiden merkittävien rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoilla.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt siten tarpeesta kaavoittaa Kolin kylän läheisyyteen, Kolin kansallispuiston viereen tukemaan alueen matkailua, merkittävä matkailuelinkeinojen alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavasta on ilmoitettu ensikerran Lieksan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2021. Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kesäkuussa 2022 aluetta koskevien tavoitteiden tarkennuttua.

Asemakaavan vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksessa 2.11.2020 § 292.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä edellytetään, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa merkittävästi vaikuttaa, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia kaavan valmistelussa ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitelma koskee.

Tässä kaavatyössä keskeisiä osallisia ovat muun muassa:

- suunnittelualueen maanomistajat, yhdistykset, toimijat sekä naapurit
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Metsähallitus
- PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy
- Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry
- Lieksan Luonnonystävät ry
- Kolin Matkailu Oy
- Lieksan kulttuuriperinnön tuki ry
- Kolin Seudun Kehittämisyhdistys ry
- Kolin Ipatti ry
- Kolin Kotiseutuyhdistys ry
- Kolin Kulttuuriseura ry
- Ukko-Kolin ystävät ry

Kaupungin asianomaiset tahot ja osakeyhtiöt:

- Elinvoimapalvelut (ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta)
- Kuntatekniikkaliikelaitos
- Vesihuoltoliikelaitos
- Hyvinvointipalvelut
- Lieksan Kiinteistöt Oy
- Lieksan Kehitys Oy LieKe

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm	Asia
5.11.2020	Kuulutus vireilletulosta.
29.10.2020	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Nähtävillä 5.–30.11.2020. OAS:sta annettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide.

22.2.2024	Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §). Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin mm. suurta rakennusoikeutta ja sen vaikutusta pysäköintijärjestelyihin sekä rakennusten korkeutta ja vaikutuksia maisemaan.
11.3.2024	OAS:n päivitys. Päivitys koskee lähinnä maakuntakaavojen tietoja sekä tavoiteaikataulua.
18.3.2024	Vastineet OAS:sta saatuun palautteeseen on kaavaselostuksen liitteenä.
21.3.2024	Kaavaluonnos. Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on huomioitava asemakaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaava ja oikeusvaikutteiset yleiskaavat.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää erittäin hyvällä sijainnilla olevaa Ylä-Kolintie 25 aluetta tiiviinä ja monipuolisena matkailurakentamisenalueena. Rakentamisen riittävä määrä mahdollistaa myös pysäköintialueen rakentamisen palvelemaan alueen matkailijoita.

Kaavalla vastataan myös olemassa olevaan jo tunnistettuun matkailurakentamisen tarpeeseen sekä valmistaudutaan tulevaan matkailulinkeinojen kasvavaan kysyntään. Matkailun vetovoimatekijänä kohteessa ovat Kolin kansallismaisema ja kansallispuisto, ulkoilureitistöt ja muut ulkoilumahdollisuudet, Kolin kehittyvä kyläkeskus palveluineen sekä tietenkin Pielinen Kolin satamineen sekä vesimatkailun ja kalastuksen kannalta.

Kolin matkailuvision 2050 mukaisesti kaupungin tavoitteena on mm. Kolin matkailuvolyymin kymmenkertaisuus nykyisestä ja Kolin kasvun laaja vaikutus Lieksan ja Juuan kehitykseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä kaavahanke edesauttaa osaltaan tavoitteen toteutumisessa.

Tavoitteet kaupungin strategioista

Lieksan kaupungin strategiaa 2030 on päivitetty vuoden 2022 aikana. Kaupungin arvoiksi linjattiin positiivisuus, yhteistyö ja johtajuus. Menestyksen kärjiksi määriteltiin brändi ja viestintä, työ, toimeliaisuus ja yritystoiminta sekä terävä taloudenpito.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa ohjaa Kolin keskusta-alueen osayleiskaava. Siinä alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Asemakaavan pääasiallinen tavoite on kuitenkin laadittavana olevan Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen (Ylä-Kolintie 25) toteuttaminen.

Pohjoisosaan tavoiteltava pysäköintialue tulee huomioida asemakaavassa esim. pysäköintialueen osa-aluevarauksella sekä liittymänuolella.

Lisäksi huomioidaan Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan oikeusvaikutteiset määräykset ja muut alueelle kohdistuvat tavoitteet.

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavan 2040+ kevyenliikenteen yhteystarvemerkintä on myös huomioitava suunnittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin jyrkähköä länteen päin laskevaa rinnettä, jossa maanpinnan korkeuserot ovat suuria. Tämä asettaa suunnittelulle omat haasteensa.

Alueella on jo olemassa oleva riittävä vesi- ja sähköjohto. Infran päivitys ja muutostöiden oletetaan olevan mittavia.

Kolin keskustan alueella ja läheisyydessä on ylipäättään melko vähän maaperältään hyvin rakennettavia ja maisemallisesti Ylä-Kolilta katveessa olevia alueita. Nämä alueet on syytä käyttää mahdollisimman tehokkaasti mm. matkailuelinkeinojen alueiden rakentamiseen. Tällöin ratkaisuna on suosia tiivistä rakentamista. Ratkaisu vapauttaa myös piha-alueita yleiseen käyttöön, erityisesti mikäli pysäköintiä keskitetään myös pysäköintilaitoksiin.

4.4.3 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

Kaavassa osoitetaan yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), luonnonsuojelualuetta (SL-1) sekä maantien aluetta (LT).

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²
RM-1	2,2607	9 043
SL-1	0,0427	0
LT	0,4881	0
Yhteensä	2,7915	9 043

Aluetehokkuus e_a , eli rakennusoikeuden suhde suunnittelualueen pinta-alaan on noin 0,32.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

RM-1 Pääosa suunnittelualueesta, eli kiinteistö 422–411–17–21 on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (kortteli 22), joka muodostaa yhden tontin. Määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa. Rakennusoikeus on osoitettu

tehokkuusluvulla $e=0.40$. Rakennuksen korkeus on rajattu julkisivun enimmäiskorkeudella (11 m), josta saa poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sille parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta.

Tontin pohjoinen osa on osoitettu ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi yleistä pysäköintiä varten. Alue on tarkoitettu kansallispuistossa kävijöitä varten, ei tontin tulevan toiminnan tarpeisiin. Aluerajaus noudattaa laadittua pysäköintialuesuunnitelmaa. Pysäköintialue on saavutettavissa pohjoiskulmaan osoitetun liittymän kautta.

Tontin keskialueen kautta on osoitettu johtolinja, joka tarkoittaa Kolin huipulle suuntautuvien vesihuoltolinjojen pääreittiä. Tontin pohjoisreunaan on osoitettu olemassa olevan sähköjohdon alueva-
raus.

Korttelin reuna-alueita on osoitettu istutettavan alueen osaksi.

5.2.2 Muut alueet

LT Ylä-Kolintie on osoitettu maantien alueeksi.

SL-1 Kansallispuistoon kuuluva pieni osa suunnittelualueen sisällä on osoitettu luonnonsuojelualueeksi, "Kolin kansallispuisto". Alueen kautta on osoitettu nykyinen voimassa oleva maantien liittymä sekä olemassa oleva vesihuoltolinja.

Koko suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kolin maisemat)

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä 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.

Asemakaavan vaikutuksia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Asemakaavassa ei osoiteta pysyvää asumista, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön tai asumiseen. Palvelujen kehittyminen voi parantaa Kolin alueen veto- ja pitovoimaa, joten välillisesti kaavalla voi olla myönteisiä, joskin vähäisiä vaikutuksia.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tiivistää yhdyskuntarakennetta vähäisesti. Asemakaava muodostaa nykytilanteessa oman irrallisen rakennetun alueensa, joka ei suoraan liity muuhun tiiviimpään rakenteeseen. Tätä taustaa vasten tarkasteltuna vaikutusten voidaan katsoa olevan kielteisiä.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan mukaisiin Kolin kehittämisen kohdealueeseen sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen sekä Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaava 2040+:n mukaiseen matkailurakentamisen alueeseen. Alue sijoittuu myös Kolin kylän ja Ylä-Kolin väliin. Niissä molemmissa on jo rakennettua ympäristöä tai matkailijoita houkuttelevia palveluita. Näihin suhteutettuna asemakaavan voidaan arvioida tiivistävän yhdyskuntarakennetta. Asemakaava toteuttaa myös vireillä olevan osayleiskaavamuutoksen tavoitteita.

Suunnittelualueen vähäisen pinta-alan vuoksi vaikutukset ovat hyvin vähäiset.

Taajamakuva

Asemakaava muuttaa taajamakuva jonkin verran, kun Ylä-Kolintien varteen toteutuu todennäköisesti kerrostalomaista, vaikkakin matalaa, rakentamista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta julkisten palveluiden lisäämispaineita. Suunnittelualueelle voi muodostua jonkin verran matkailuun liittyviä kaupallisia palveluita. Muuten kaupalliset palvelut sijaitsevat Kolin kylän keskustassa, joiden toimintaedellytyksiin ja kehittymiseen kaavalla voi olla myönteisiä vaikutuksia.

Virkistys

Asemakaava ei vähennä tai lisää virkistysalueita, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykseen. Väilillisesti vaikutukset ovat jonkin verran suuremmat. Asemakaava lisää alueen matkailupalveluita, joiden käyttäjät lisäävät Kolin virkistysalueiden käyttöastetta.

Liikenne

Rakentamisen aika aiheuttaa tilapäistä lisääntyvää ja erityisesti raskasta liikennettä Ylä-Kolintiellä Kolin kylän suunnasta. Rakentamisen aikaisella liikennemäärän kasvulla on vaikutuksia lähinnä liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen. Lisäksi liikenne voi aiheuttaa jonkin verran melu-, päästö- ja värinähaittoja; ks. tarkemmin jäljempänä.

Liikennemäärä kasvaa jonkin verran myös verrattuna rakentamisen jälkeistä aikaa nykytilanteeseen. Muutoksen suuruus riippuu paljon alueelle syntyvän matkailutoiminnan laadusta ja toimijan konseptista; esim. mahdolliset linja-autokuljetukset voivat vähentää yksityisautoilua.

Ylä-Kolintien varteen, tien länsireunaan, on suunnitteilla kevyen liikenteen väylä, joka tämän kaava-alueen kohdalla toteutettaneen reunakivellisenä jalkakäytävänä. Väylä parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta myös pidemmällä matkalla. Kaava-alueen korttelialueelta tulee järjestää turvalliseen kohtaan Ylä-Kolintien ylitys kevyen liikenteen väylälle. Väylä sijoittuu asemakaavan maantien alueelle, eikä sen esittäminen erikseen ole tarpeen.

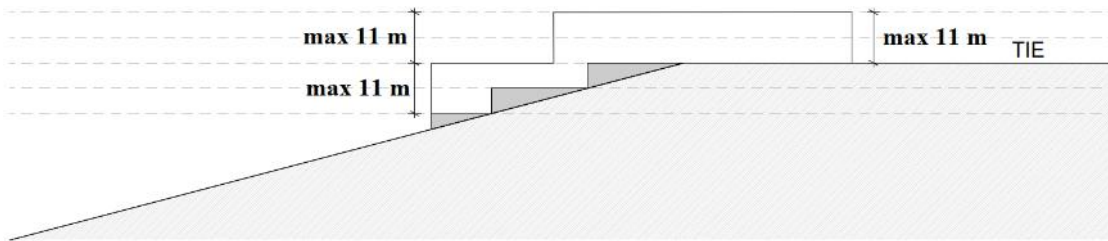
Vaikutukset liikenteeseen arvioidaan vähäisiksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöä. Eteläpuolisella kiinteistöllä sijaitsee Kaarnan huvila, joka on maakunnallisesi arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde. Asemakaavalla voi olla siihen jonkin verran kielteisiä vaikutuksia, ainakin huvilan tontilta avautuviin näkymiin. Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön on pyritty lieventämään seuraavilla yleismääräyksillä:

2. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja rakennusten näkyminen tiemaisemassa.
3. Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajamakuvaan.
4. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältytään tarpeettomilta leikkauksilta, täytiltä ja korkeilta sokkeleilta.
5. Rakennusten ullakkokerrokseen sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
6. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja.

Lisäksi rakennuksen korkeus on rajattu merkinnällä '11,0 m': "Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta". Rakennus voi siis käytännössä olla teoreettisella hoitelimitoituksella enintään 2 kerrosta korkea (asuinrakennusmitoituksella 3 kerrosta), vaikka rakennus jatkuisi länteen alarinteeseen. Määräyksellä tavoitellaan oheisen kuvan mukaista periaatetta:



Kuva 25. Periaate, miten rakennuksen korkeutta rajaava kaavamerkintä '11,0 m' vaikuttaa rakennuksen korkeuteen rinneessä.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) eikä arkeologista kulttuuriperintöä, joten kaavalla ei ole niihin vaikutuksia.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kautta kulkee Ylä-Kolin keskeinen vesihuoltolinja, joka tulee joko säilyttää tai siirtää alueen toteuttamisen yhteydessä. Toteuttamisen yhteydessä alueen rakennukset tulee myös liitetyksi vesihuoltoverkostoon.

Suunnittelualueen pohjoisosan pienjännitelinja on huomioitu asemakaavassa. Linjan siirtäminen voi tulla kyseeseen alueen toteutuksen yhteydessä.

Erityistoiminnot

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia vaara- tai erityisalueisiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava lisää todennäköisesti jonkin verran liikennettä ja siitä aiheutuvia melu-, päästö- ja tärinähaittoja. Tärinähaitat ja päästöt aiheutuvat lähinnä raskaasta liikenteestä ja ajoittuvat todennäköisimmin alueen rakentamisvaiheeseen, jääden siten tilapäiseksi haitaksi. Myös liikennemelu on todennäköisesti voimakkaampaa rakentamisen aikana. Lisääntynyt liikenne nostaa hetkellisesti myös lähialueiden teiden melutasoja mutta muutoksen suuruus jää matalien liikennemäärien vuoksi vähäiseksi. Yleisesti ottaen on todettavissa, että esimerkiksi 25 % kasvu liikennemäärissä vaikuttaa tieliikenteen melupäästön suuruuteen hieman alle desibelin. Liikennemelusta aiheutuvia haittoja on pyritty lieventämään yleismääräyksellä:

10. Rakentamisessa tulee tarvittaessa huomioida Ylä-Kolintien liikenteen mahdollinen meluvaikutus.

Toiminnan aikana, riippuen syntyvästä matkailupalvelujen luonteesta, melu voi olla erityyppistä ja ajoittua eri vuorokauden tai jopa vuodenaikoihin.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava laajentaa Kolin kylän sosiaalista ympäristöä lisäämällä vastaavan kaltaista toimintaympäristöä. Se, millaisia vaikutuksia asemakaavalla on sosiaaliseen ympäristöön, riippuu toteutuvista matkailupalveluista. Todennäköistä on, että alue houkuttelee eniten lapsiperheitä sekä aktiivisia ja ulkoilusta kiinnostuneita aikuisia. palvelujen kehittyminen ja sitä kautta nykyisten palveluiden toimintaedellytysten paraneminen voi välillisesti parantaa eri väestöryhmien asumisen edellytyksiä. Tämän kaavahankkeen osalta vaikutus arvioidaan kuitenkin vähäiseksi.

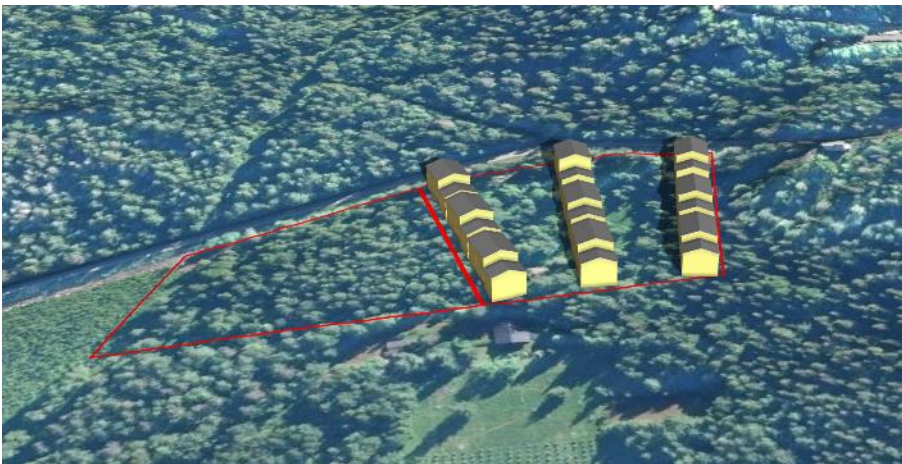
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

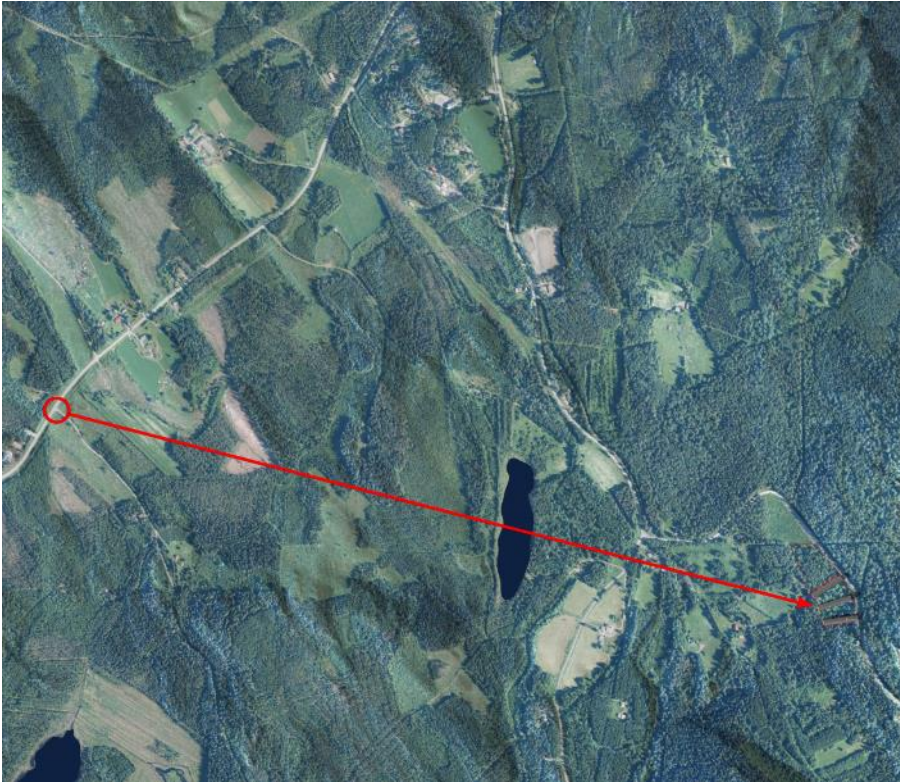
Asemakaavaan liittyen on laadittu 3D-malli. Mallin avulla on tarkasteltu asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia maisemaan lännestä katsottuna. 3D-näkymä on esitetty seuraavissa kuvissa.

Kuvien osalta on tärkeää huomioida seuraavat asiat:

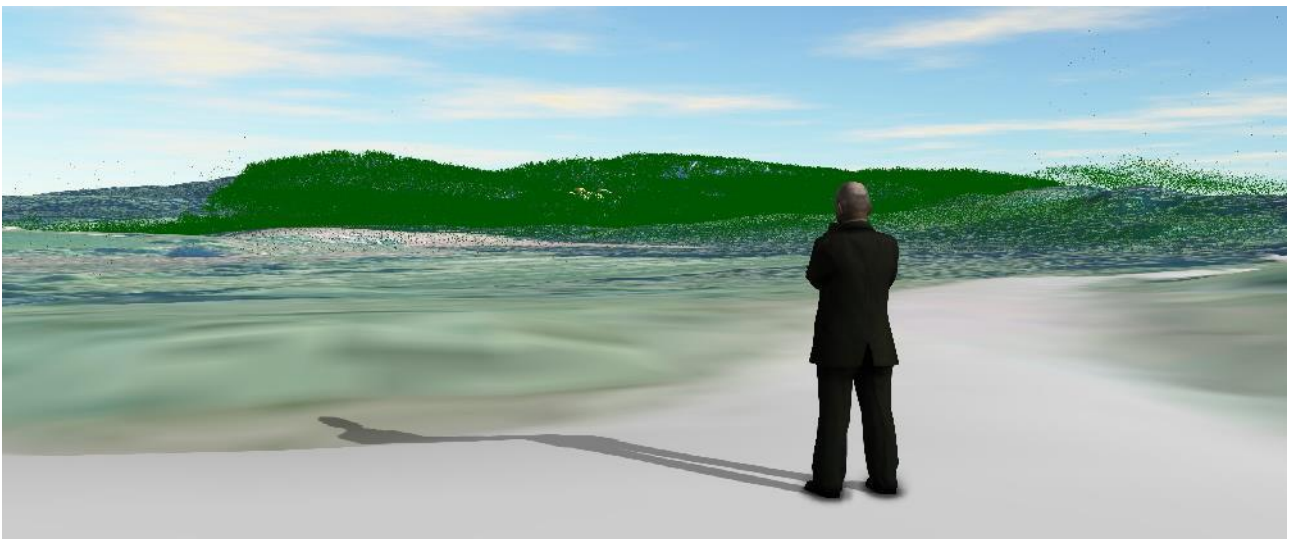
- Maastonmuodot perustuvat MML:n avoimeen laserkeilausaineistoon. Maastonpintaan on liitetty ortoilmakuva (MML Ortokuva).
- 3D-malliin on lisätty myös puusto, joka erottuu tummanvihreänä pistepilvenä. Puusto perustuu MML:n laserkeilausaineistoon.
- Puuston pistepilviaineistoa on poistettu rakennusten kohdalta ja välittömästä läheisyydestä. Pysäköintialueen puustoa ei ole poistettu.
- Rakennukset eivät välttämättä vastaa kaavan mukaista rakennusoikeutta, mutta ne noudattavat asemakaavassa sallittua julkisivun enimmäiskorkeutta (11 m). Tämän yläpuolelle nousee harjakatto, jonka kaltevuus on kohtalaisen tyypillinen 1:3. Rakennusten runkosyvyys on 15 m.
- Rakennukset on sijoitettu niin, että ne kattavat asemakaavan mukaisen pysäköintialueen ulkopuolisen alueen suhteellisen tarkasti. Näitä periaatteita on pidetty tärkeänä maisemavaikutusten selventämiseksi. Ks. alla oleva kuva rakennusten sijoittelusta.
- Esitetyissä kuvissa puuston pistepilvi ei välttämättä erotu katselupisteen lähialueella. Pistepilvi ei myöskään vastaa tiheydeltään (ts. peittävyydeltään) todellista metsää. Puute voi korostaa suunnittelualueen ja koko Kolin länsirinteen näkymistä. Välillä oleva maasto ja puusto sijoittuu kuitenkin maisemallisesti sen verran näkemälinjan alapuolelle, että puustolla ei ole ainakaan merkittävää peittävää vaikutusta.



Kuva 26. Rakennusten sijoittelu 3D-mallissa. Sweco Finland Oy. (Taustakuva: MML Ortokuva, 3/2024)



Kuva 27. Katselupiste Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä. Kolin kylän keskusta jää kuvan ulkopuolelle ylhäällä. Sweco Finland Oy. (Taustakuva: MML Ortokuva, 3/2024)

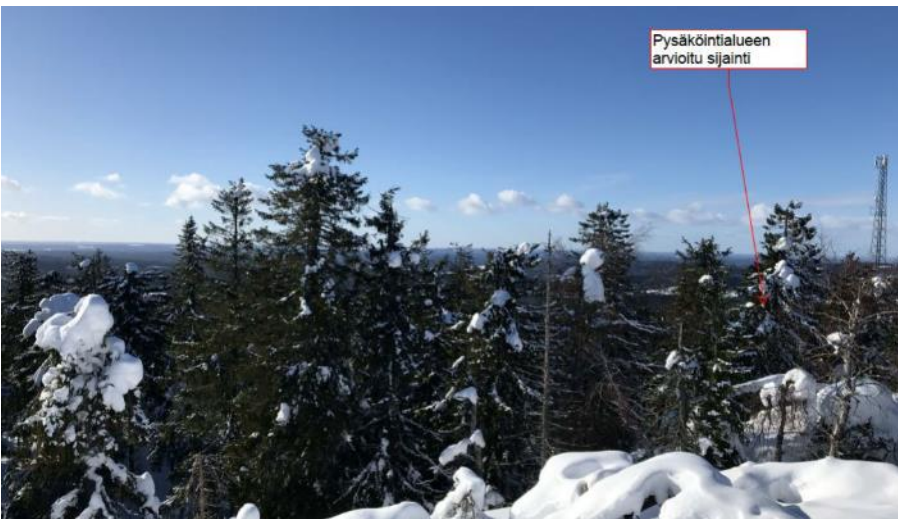


Kuva 28. Näkymä Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä suunnittelualueelle. Sweco Finland Oy.



Kuva 29. Osasuurennos näkymästä hieman isommalla pistekoolla. Sweco Finland Oy.

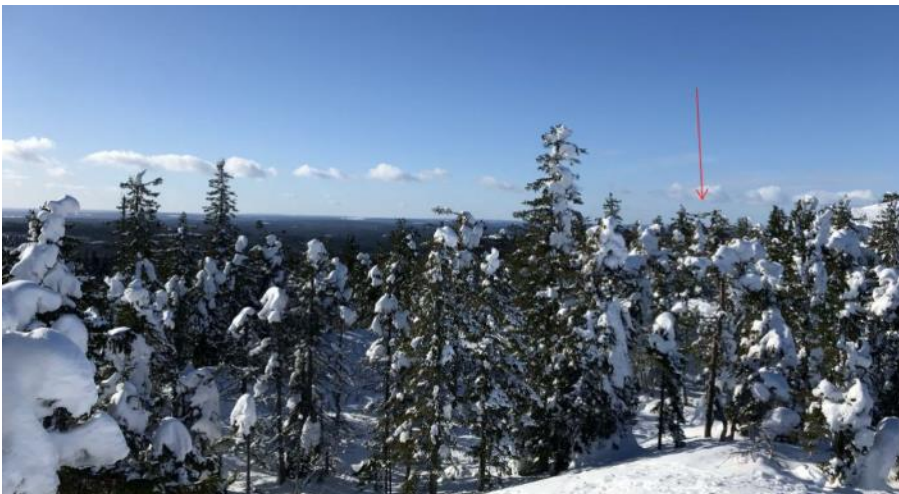
Suunnittelualueen pohjoisosan pysäköintialueen suunnittelun yhteydessä on laadittu myös arvio sen hankkeen maisemavaikutuksista. Pysäköintialue ei sisällä mitään korkeampia elementtejä kuten rakennuksia tai rakenteita. Sen vuoksi pysäköintialueen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi. Tässä on esitetty maisemavaikutusraportin valo- ja mallinnuskuvia.



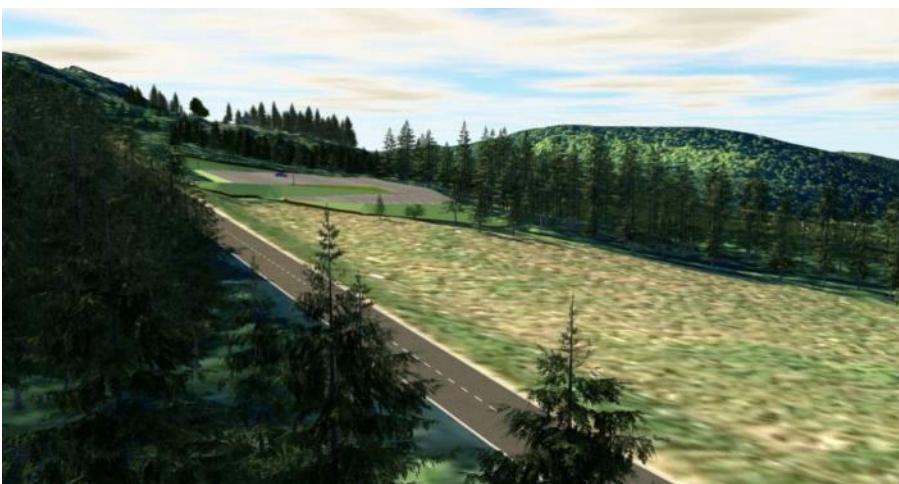
Kuva 30. Ukko-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue näkyy hyvin vähän tai ei ollenkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 31. Akka-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue näkyy hyvin vähän tai ei ollenkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 32. Paha-Kolilta suunniteltua pysäköintialuetta kohti. Alue ei näy lainkaan. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 33. 3D-mallin kuvankaappaus Vaaralan risteyksestä puuston latvojen korkeudelta. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)



Kuva 34. 3D-mallin kuvankaappaus Kolin huippujen suunnalta puuston latvojen korkeudelta. (Kuva: Infrasuunnittelu Oy)

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Maisemakuva muuttuu jonkin verran. Rakentaminen edellyttää tontilla olevan puuston kaatamista, millä on vaikutuksia lähimaisemaan.

Kolintien ja Purnuvaarantien liittymästä katsottuna (kuvat edellä) rakennukset saattavat erottua jonkin verran kaukomaisemassa. Lopulliset vaikutukset riippuvat metsän todellisesta peittävydestä (jota pistepilviaineisto ei täysin vastaa), julkisivujen väreistä sekä alueen valaistuksesta hämärän ja pimeään aikaan. Näiltä osin vaikutuksia voidaan ajatella myös valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021) kohdistuvina.

Maisemallisia vaikutuksia on pyritty lieventämään seuraavilla kaava- ja yleismääräyksillä:

Rakennuksen korkeus on rajattu merkinnällä '11,0 m': "Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta". Rakennus voi siis käytännössä olla teoreettisella hotellimitoituksella enintään 2 kerrosta korkea (asuinrakennusmitoituksella 3 kerrosta), vaikka rakennus jatkuisi länteen alarinteeseen. Määräyksellä tavoitellaan aiemmin kuvassa 25 esitettyä tilannetta.

Yleismääräykset:

1. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.
2. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja rakennusten näkyminen tiemaisemassa.
3. Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajamakuvaan.
-
5. Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
6. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinnanmuodostukseen tai maaperään. Yleismääräyksen mukaan "rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta". Rakentaminen aiheuttaa aina jonkin verran maankaivua, ja tällä alueella myös kallion louhinta voi tulla kyseeseen.

Koli-AhmoVaaran osayleiskaavaa 2040+:aa varten laaditussa luontoselvityksessä alueelle ei ole osoitettu merkittävää luonnonympäristöä. Vaikutukset kasvillisuuteen keskittyvät rakentamisaikaan, kun alueen puus- toa kaadetaan ja pintamaata poistetaan. Suunnittelualueelle rakennetaan matkailupalveluita ja pysäköinti- alue, jotka molemmat vaativat tilaa, muuttavat pysyvästi kasvillisuutta ja vähentävät myös kasvillisuudelle sopivaa maa-alaa. Rakentamisen jälkeen alueelle istutetaan tai muuten kasvaa uutta kasvillisuutta, johon ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan vaikutukset luonnonoloihin ja kasvillisuuteen ovat kielteiset, mutta melko vähäiset. Suunnitte- lualueen eteläpäässä, entisessä pihapiirissä on todettu haitallisia ja muita vieraslajeja, joiden poistaminen alueen rakentamisen yhteydessä on mahdollista.

Kolin kansallispuiston Natura-alue

Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen Natura-arvioinnin (Aallokas, 2021) mukaan pysäköintialueen ra- kentamisella suunnittelualueen pohjoispäähän ei ole vaikutusta Natura-alueen luontotyyppeihin välissä ole- van asfalttitiien vuoksi. Arvioinnissa on esitetty, että pysäköintialue sopisi paremmin etelämmäs entiseen pi- hapiiriin. Tästä voidaan päätellä, että myöskään suunnittelualueen eteläosan rakentamisella ei ole vaikutusta Natura-alueen luontotyyppeihin. Arvioinnin yhteenvedossa on lisäksi todettu: ”Yläkolintie 25:n parkkialueella ja pysäköintialueille (P1-P3 ja rinneparkki) suunnitelluilla toimenpiteillä ei perustellusti ole vaikutuksia Kolin Natura-alueeseen eikä sen suojeluperusteisiin.”

Asemayleiskaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia muille luonnonsuojelualueille eikä metsälain 10 § mukai- sille alueille etäisyyden vuoksi.

Pienilmasto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä suoria vaikutuksia pienilmastoon. Vaikutukset ovat osittain välillisiä. Matkai- lupalvelurakentamisen lisääntyessä liikenne ja sitä kautta liikenteen päästöt lisääntyvät jonkin verran. Ase- makaava ei vaikuta merkittävästi tuulisuuteen.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole pohjavesialueita, eikä asemakaavalla ole kiinteistölle suunnitellun py- säköintialueen yhteydessä tehtävien selvityksien perusteella merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin.

Tihkuvesipinta

Suunnittelualueella on pysäköintialueen rakennusluvan myöntämisen jälkeen todettu sijaitsevan tihkuvesipin- taa. Ennen pysäköintihankkeen etenemistä on tämän vuoksi jätetty alkuvuonna 2024 Aluehallintovirastolle vesilain mukainen poikkeamislupahakemus. Tämän hakemuksen yhteydessä selvitetiin kattavasti alueen tihkuvesipintaan liittyviä asioita, kuten lähteikköjä sekä pohjavesimallinnusta. Tämä hakemus sekä hakemuks- en liiteaineisto on liitetty kaava-aineistoon. Ote pohjavesimallinnuksen yhteenvedosta (Sweco Finland Oy, 2023):

”Alueen tihkupintoja voidaan pitää pohjavesivaikutteisina. Pohjoisempaan puronvarsilehtoon tuleva pohjavesi on pääosin peräisin Ylä-Kolin rinteiltä. Pohjaveden sieppausalue ei kuitenkaan ole merkittä- vän suuri, johon vaikuttanee alueen topografia sekä maastonmuodot. Eteläisempi ja pienempi tihku- pinta sijaitsee tasaisemmalla alueella, jonne pohjavesi virtaa laajemmalti ympäröiviltä alueilta. Tihku- pinnan voidaan kuitenkin kokonsa ja saapuvan pohjaveden määrän perusteella olevan kapasiteetil- taan huomattavasti pienempi, kuin pohjoisen puronvarsilehdon. Pienempi tihkupinta linkittyy myös olennaisin osin laajempaan puro- ja ojaverkostoon.”

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Pielisen vesistö sijaitsee idässä Kolin vaarakson toisella puolella, joten se on eri valuma-alueella. Rakentamisen aikainen toiminta voi vaikuttaa valumavesien laatuun mm. kiintoai- nesten määrän osalta. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole lähteitä, joille toiminnasta aiheutuisi riskiä. Läheisin lähde sijaitsee yli 600 metrin päässä pohjoisessa ja yli kilometrin päässä pohjoisessa ja ete- lässä, kaikki eri valuma-alueella kuin suunnittelualue.

Alueen pohjoisosaan suunnitellun pysäköintialueen asemapiirustuksen mukaan asfaltoidun alueen hulevedet johdetaan asfalttikenttää reunustaviin avo-ojiin. Avo-ojien vedet laskevat pysäköinti- ja suunnittelualueen luoteiskulmaan, jossa ne liittyvät olemassa olevaan länteen laskevaan ojaan. Suunnittelualueen eteläosan pihalueiden osalta voidaan mahdollisesti hyödyntää näitä samoja avo-ojia.

Hulevesiin kohdistuvia vaikutuksia on pyritty lieventämään seuraavilla yleismääräyksillä:

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

Maa- ja metsätalous

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja metsätalouteen.

5.3.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa päästöjä (rakentaminen, raskas liikenne). Lisäksi alueelta kaadetaan puustoa, poistetaan jossain määrin maa-aineksia ja mahdollisesti louhitaan kalliota. Toiminnan aikana päästöjä muodostuu matkailijoiden aiheuttamasta ja huoltoliikenteestä, millä on kielteisiä vaikutuksia.

Asemakaava tiivistää jossain määrin nykyistä yhdyskuntarakennetta ja täydentää maakuntakaavassa osoitettuja Kolin kehittämisen kohdealuetta sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta. Koska suunnittelualue sijoittuu Kolin kylän ja Ukko-Kolin väliin, on alue saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Kestävän liikkumisen toimintaedellytykset paranevat aikanaan myös kevyen liikenteen väylän myötä. Näiltä osin vaikutusten arvioidaan olevan myönteisiä.

Ilmastovaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäiset alueen pienen koon vuoksi ja koska alue liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon.

Vaikutukset talouteen

Asemakaava täydentää osaltaan Kolin seudun matkailupalvelutarjontaa ja kehittää alueen elinkeinoelämää. Rakentamisvaiheella ja toiminnan käynnistyttyä hankkeella on työllistävää vaikutusta. Lieksan kaupunki saa tuloja alueen myynnistä tai vuokraamisesta tulevalle toimijalle. Suunnittelualue sijaitsee maantien, ts. yleisen tien varressa, joten kaupungille ei muodostu ainakaan merkittäviä kuluja alueen toteuttamisesta. Asemakaava ei lisää paineita kaupungin palveluiden järjestämiselle.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään arvioidaan myönteisiksi ja Kolin seudulle erittäin merkittäviksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla. Ympäristöministeriön Kaavamerkinnot -oppaasta poikkeavia merkintöjä ja määräyksiä ovat:

- RM-1: Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa lähipalveluita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liike- ja yritystoimintaa.
- SL-1: Luonnonsuojelualue. Kolin kansallispuisto.
- '11,0 m' Rakennuksen julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä. Mitasta voidaan poiketa 4 metrin verran portaiden, hissien ym. osalta, tai jos sillä parannetaan porrashuoneen tai aulan valoisuutta.
- 'lp' Ohjeellinen pysäköimispaikka yleistä pysäköintiä varten.
- 'ma-1' Maisemallisesti arvokas alue. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kolin maisemat (VAMA 2021).

Yleismääräykset:

1. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.
2. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja rakennusten näkyminen tiemaisemassa.
3. Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajamakuvaan.
4. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että vältetään tarpeettomilta leikkauksilta, täytöiltä ja korkeilta sokkeleilta.
5. Rakennusten ullakkokerroksiin sijoittuvat tekniset tilat ja iv-konehuoneet on toteutettava julkisivuiltaan laadukkaasti ja rakennuksen kokonaisuuteen sopivasti.
6. Rakentamisessa tulee suosia puuaineisia julkisivumateriaaleja.
7. Kaava-alueella tulee suosia keskitettyjä pysäköintiratkaisuja.
8. Pysäköintilaitoksia ja kellarikerroksia saa sijoittaa maan alle.
9. Mikäli alueelle rakennetaan pihakansia, on niiden oltava yleisilmeeltään vehreitä. Pihakansia on hyödynnettävä esim. tontin leikki- ja oleskelualueina.
10. Rakentamisessa tulee tarvittaessa huomioida Ylä-Kolintien liikenteen mahdollinen meluvaikutus.
11. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin sisäisiin kevyen liikenteen väyliin sekä niiden turvallisiin yhteyksiin pääsisäänkäynteihin ja jatkoyhteyksiin.
12. Alla mainittuja autopaikkamääräyksiä (ap) ja polkupyöräpysäköintiä (ppp) koskevia määräyksiä saa sovittaa olemassa olevan tai muuttuvan matkailijarakenteen / alueen käyttäjien mukaisesti mm. autottomien matkailijoiden suhteen (esim. ulkomaiset matkailijat, joukko- tai kevyen liikenteen keinoin saapuvat). Auto- ja polkupyöräpaikkojen tarpeesta on esitettävä lupa- tai muutosvaiheessa laskelmat.

Autopaikkamääräykset

13. Autopaikkoja (ap) tulee rakentaa vähintään:

- Majoitustilat 1 ap / huoneisto
- Kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 4 istumapaikkaa
- Yritys-, liike- ja lähipalvelutilat 1 ap / 50 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asiakaspaikka
- Toimistotilat 1 ap / 50 k-m²
- Työntekijät 1 ap / 2 työntekijää

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

14. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

- Liike- ja toimistotilat: 1 ppp / 100 k-m².
- Majoitustilat: 1 ppp / 70 k-m².

15. Rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ja kerroksiin sijoitettuja pysäköintitiloja, teknisiä tiloja (esim. porrastilat, IV-konehuone, väestönsuoja) varten ei tarvitse mitoittaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Hulevesiä koskevat määräykset

16. Hulevedet tulee imeyttää ja/tai viivyttää tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaali-
valinnoilla.
17. 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 rakenta-
misen aikaista huleveden hallintaa.
18. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hal-
lintamenetelmistä. Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitettävä suunnitelma rakentamisen aikai-
sesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä

5.5 Nimistö

Kaava-alueen ainoa nimistöä on olemassa oleva tien nimi, Ylä-Kolintie.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset. Yleismääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeeseen suhteutettu riittävä mallinnus rakentamisen soveltuvuudesta alueen maisemaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Pysäköintialueen toteuttaminen on mahdollista jo aikaisemmin rakennusluvalla, jos tihkuvesipinnan lupakäsittely ratkeaa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennus- ja muiden lupaprosessien kautta.

Kaavan laatija

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti, YKS-492
Sweco Finland Oy
Tampere

Projektipäällikkö

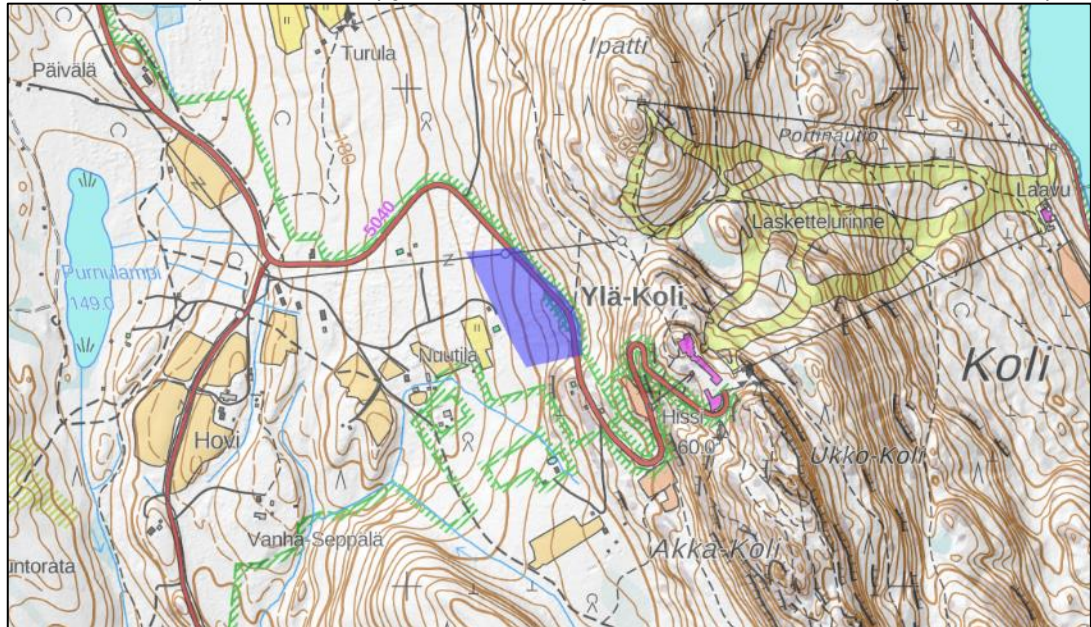
Filemon Wolfram
MSc (Urban Design), YKS-731
Sweco Finland Oy
Helsinki

YLÄ-KOLINTIE 25

Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA (OAS), 29.10.2020, päivitetty 11.3.2024

Lieksan kaupungin (422) Kolin kylän (411) tilaa Kuusenjuuri r: no 17–21, osaa Kolin kansallispuistosta (422–891–1–2) ja osaa Kolin kylä – Yläkoli maantiestä (Ylä-Kolintie).



Kaavahankkeen likimääräinen raja- ja rajaus Kolin alueen kartalla. (Taustakartta: MML Maastokartta, 2/2024)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

Suunnittelutehtävä

Voimassa olevassa vuoden 2012 yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti. Alueelle on laadinnassa ko. yleiskaavan muutos, jossa tutkitaan paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen. Nyt laadittavan asemakaavan laatimistarve on tullut esille em. yleiskaavaprosessissa. Rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat sekä em. yleiskaavan, että tämän asemakaavan prosessin aikana. Asemakaava tulee peilaamaan ja tarkentamaan suoraan yleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä ja rakentamista. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, VnP 14.12.2017)

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

Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät: Kolin kehittämisen kohdealue (ko), valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (ma/mv) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv). Suunnittelualueen läheisyydessä on lisäksi seuraavia aluevarauksia tai merkintöjä: arvokas kallioalue (ge-2), Natura 2000-aluetta (nat), maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (ma/km; Kaarnan huvila) sekä matkailupalvelujen alue (kohdemerkintä RM; Kolin huippu).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1. vaihekaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.6.2022. Vaihekaavassa on käsitelty turvetuotantoa, arvokkaita suoalueita sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä tai aluevarauksia. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Kaarnan huvila on osoitettu kohdemerkinnällä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (ma/km). Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään sekä Luontokeskus Ukko vaaran huipulla.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on päättänyt kokouksessa 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laatimisen. Vaihekaavakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi vihreän siirtymän edistämisen ja energianhuollon omavaraisuuden kasvattamiseksi. Vaihekaavakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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 keväällä 2018. Lieksan kaupunki ja Juuan kunta ovat yhdessä laatineet Kolin isokuvaa 2050 tarkentavan Kolin matkailuvision 2050 vuonna 2020. Koli-Ahmoaara osayleiskaava ja erityisesti Kolin alueen strateginen yleiskaava 2040+ pohjautuvat tavoitteiltaan em. Kolin matkailuvision 2050 asiakirjaan.

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+

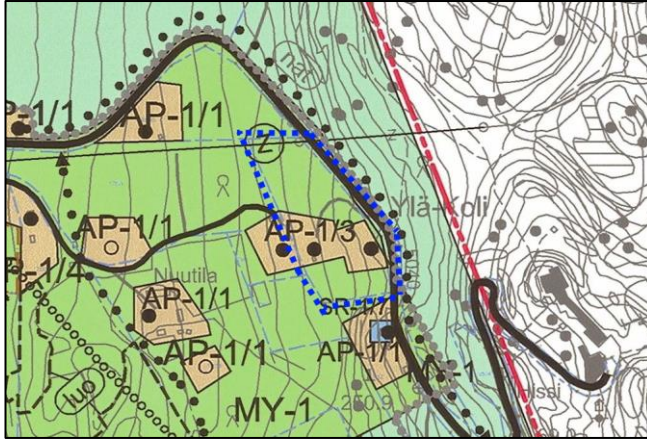
Strateginen yleiskaava on laadittu Koli–Ahmoaara osayleiskaava-alueelta lähtien ja ulottuen Kolin iso kuva 2050-selvityksen matkailusolmujen alueille (Napakallio, Nunnanlahti, Paalasmaa ja Vuonilahti). Kaava on laadittu yhdessä Juuan kunnan kanssa ja eri kuntien maankäyttö on sovitettu rajapinnoiltaan ja toiminnoiltaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Kaavalla on tutkittu erityisesti eri osa-alueiden matkailullista ja vetovoimallista yhdistämistä toisiinsa. Strategisessa kaavassa on myös oikeusvaikutteisia määräyksiä.

Koli-Ahmoaaran osayleiskaava 2040+

Lieksan kaupunginvaltuusto on päätöksellään 31.1.2022 § 8 hyväksynyt Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+. Kaavasta on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti 21.3.2022 § 105 määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n perusteella osayleiskaavan tulemaan voimaan kaupunginvaltuuston päätöksen 31.1.2022 § 8 mukaisesti. Kaavassa ei ole aluevarauksia suunnittelualueelle. Suunnittelualueen itäreunassa on merkintä kevyen liikenteen yhteystarpeelle.

Kolin keskusta-alueen osayleiskaava (2012)

Suunnittelualueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 10.9.2012 § 70 hyväksymä Kolin keskusta-alueen osayleiskaava. Kaava kuulutettiin voimaan 22.5.2015. Alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi M-1 ja pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi AP-1. Suunnittelualueella on kaavassa kaksi rakennuspaikkaa, joiden kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m².



Kaavahankkeen sijainti sinisellä aluerajauksella Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Sopimukset ja päätökset

Kaupunki on hankkinut omistukseensa Koliella Ylä-Kolintien varrella olevan kiinteistön vuonna 2019 tarkoituksenaan kehittää kohdetta matkailurakentamiseen sekä pysäköintiin osana Ylä-Kolin pysäköintiratkaisujen kokonaisuutta. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos, Ylä-Kolintie 25, on esitetty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 23.4.–22.5.2020. Yleiskaavan muutoksen perusteella tulee alueelle laatia myös asemakaava. Kaava saattaa edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaista maankäyttösovimusta, mikäli kaavaprosessin aikana alueelle kohdistuu merkittävä rakennushanke.

Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset mm. ympäristövaikutukset, yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavassa tutkitaan muutosten vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja vaikutuksia elinkeinoelämään.

Kolin keskusta-alueen yleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2010 sekä Kolin pysäköintisuunnitelman Natura-arvion tarveharkinta. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakennettua pihapiiriä ja istutuskoivikko muokatulla metsämaalla ja entisellä pelolla. Alueelle on myös laadittu arkeologinen inventointi Koli-Ahmovaara osayleiskaavatyön yhteydessä kesällä 2020. Kaavan selvitystarpeet ja vaikutusten arviointi kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Nämä selvitetään Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutoksen 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:

Viranomaiset, suunnittelualueen maanomistajat ja toimijat mm.: Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, PKS Sähkönsiirto Oy/Enerke Oy, Suomen luonnonsuojeluliiton Savo-Karjalan piiri ry, Lieksan Luonnonystävät ry, Lieksa kulttuuriperinnön tuki ry, Kolin Ipatti, Kolin Kotiseutuyhdistys ry, Kolin Kulttuuriseura ry ja Ukko-Kolin ystävät ry.

Kaupungin asianosaiset tahot: Lieksan Kiinteistöt Oy, kuntatekniikkaliikelaitos, vesihuoltoliikelaitos, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta, Lieksan Kehitys Oy LieKe.

Kaavan valmistelu

Kaikissa nähtävilläpitovaiheissa päätökset nähtävillä asettamisista tekee kaupunginhallitus. Kaavan valmisteluun on mahdollista osallistua, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavaprosessin kaikissa kaavan vaiheissa erityisesti nähtävilläpitojen yhteydessä. Edellä luetelluilta keskeisiltä osallisilta pyydetään erilliset lausunnot ja kaavaprosessin aikana tarvittaessa myös niiltä, jotka ovat jättäneet kaavapalautetta.

- Kaava tulee vireille ja nähtävillä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS)**, josta on mahdollista jättää **mielipide**.
- **Kaavaluonnoksen nähtävilläpitoaikana** on mahdollista jättää jälleen **mielipide**.
- **Kaavaehdotuksen** nähtävilläpitoaikana on mahdollista jättää **muistutus**.

Palautetta kaavasta voi antaa myös koko kaavaprosessin ajan. Saatuun kirjalliseen palautteeseen laaditaan vastineet. Eri vaiheissa annettavat **palautteet tulee toimittaa** Lieksan kaupungin kirjaamoon joko sähköpostilla kirjaamo@lieksa.fi tai postitse PL 41, 81701 Lieksa.

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

Tiedottaminen

Kaavan etenemisvaiheista ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä sekä laajemmin kuulutuksella Lieksan Lehdessä sekä Lieksan kaupungin Internet-sivuilla (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/laadinnassa-olevat-kaavat>.

Yhteystiedot

Lieksan kaupunki, elinvoimapalvelut, maankäyttö, www.lieksa.fi
Käyntiosoite Pielisentie 3
Postiosoite PL 41, 81700 Lieksa

Lisätietoja

Lieksan kaupunki:
Maankäyttösuunnittelija Reino Hirvonen, puh. 040 1044 714
sähköposti: reino.hirvonen@lieksa.fi
Sweco Finland Oy:
Projektipäällikkö Filemon Wolfram
Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Kaavatyön tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavan vireilletulo: OAS	elokuu 2022
Kaavaluonnosvaihe	kevät 2024
Kaavaehdotusvaihe	syksy 2024
Kaavan hyväksyminen	loppuvuosi 2024

Asemakaavaprosessi

	PÄÄTÖKSENTEKO	SUUNNITTELU	VUOROVAIKUTUS
ALOITUS, VIREILLETULO	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 ilmoitustalulla ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. OAS:a voi kommentoida ja sen riittävyyttä arvioida. Asianomaisilta viranomaistahoilta pyydetään lausunnot.
VALMISTELU (luonnos)	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.
KAVAEHDOTUS	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 rakentamistapaohje. 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.
HYVÄKSYMINEEN	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.
VALITTAMINEEN			Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan päätöksen tiedoksi saattamisesta.

Vastineet Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus, Ylä-Kolintie 25, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 2.11.2020 § 292 päätöksen mukaisesti. OAS oli nähtävillä ajalla 5.11.-30.11.2020.

Lausunnot pyydettiin seuraavilta viranomaistahoilta ja yhdistyksiltä: Metsähallitus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Kolin kotiseutuyhdistys ry, Lieksan luonnonystävät ry, Lieksan kaupungin Hyvinvointipalvelut, Lieksan kaupungin Elinvoimapalvelut, Lieksan kaupungin Kuntateknikkalaitos, Lieksan kaupungin Vesihuoltoliikelaitos ja Kolin kylätoimikunta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Metsähallitus, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Lieksan luonnonystävät ry, Kolin kotiseutuyhdistys ja Kolin kylätoimikunta.

Argumentit lyhennetyistä lausunnoista sekä vastineet näihin kappaleittain

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus</p> <p>[...]</p> <p><i>Asemakaavaan liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskus viittaa alueen osayleiskaavamuutoksesta 18.5.2020 antamaansa lausuntoon.</i></p> <p><i>Asemakaavan vaikutusten arvioinnin osalta OAS:ssa on mainittu arvioinnin kohdistuvan erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Maisemallisen tarkastelun lisäksi myös muiden tarpeellisten selvitysten laatiminen sekä kaavan vaikutusten arviointi on välttämätöntä.</i></p> <p><i>Hanke sijoittuu Kolin kansallispuiston ja Natura-alueen viereen. Luonnonsuojelulain 64 & 5:n mukaan Natura 2000 -Verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Alueen luonne huomioiden kaavoitustyön yhteydessä on toteutettava luonnonsuojelulain 65 Q:n mukainen hankkeita ja suunnitelmia koskeva Natura-arviointi.</i></p> <p><i>Ennalta arvioiden suunnitellulla hankkeella, muut lähialueiden maankäyttöratkaisut huomioiden, on merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta liikennelogistiset ratkaisut ml. kevyen liikenteen yhteydet tulee selvittää ja huomioida kaavaprosessin yhteydessä.</i></p>	<p>Maisemallinen tarkastelu on nostettu erityisesti esille, koska suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Kaavatyön aikana tehdään myös muut maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaiset vaikutusten arvioinnit. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Suunnittelualueen, sekä laajemman ympäröivän alueen luontoarvot on inventoitu kattavasti vuonna 2010. Suunnittelualueelle rakennettavan pysäköintialueen takia on lisäksi laadittu Natura-arviointi 20.11.2020. Pysäköintialueen vuoksi alueelle on lisäksi tehty pohjavesimallinnus sekä vesistövaikutusten arviointi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Liikenteelliset ratkaisut ovat myös keskeisessä roolissa kaavatyön suunnittelussa. Alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa Ylä-Kolintielle on merkitty kevyen liikenteen väylä, jonka tarkempi suunnittelu käynnistyy keväällä 2024. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Pohjois-Savon ELY-keskus</p> <p>[...]</p> <p><i>ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti nyt kyseessä olevan alueen toteutumisen edellytyksenä, että turvallinen liikkuminen Ylä—Kolintien alueella on mahdollista kaikilla kulkumuodoilla. Tämä tarkoittaa käytännössä jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista Jerontien ja Ylä-Kolintien parkkialueen P2/P3 välille siten, että Ylä—Kolintie 25 kytkeytyy osaksi reittiä. ELY-keskuksen mukaan Ylä-Kolintien (mt 5040) varteen</i></p>	<p>Ylä-Kolintie 25:lle on suunnittelualueen kohdalla merkitty kevyen liikenteen yhteystarve sekä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa että Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa tämä on merkitty Ylä-Kolintien itäpuolelle kevyen liikenteen yhteystarpeena ja tämän jälkeen hyväksytyssä Koli-AhmoVaaran osayleiskaavassa Ylä-Kolintien länsipuolelle kevyen liikenteen</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>suunnitellun kevyen liikenteen väylän lisäksi tulee tässä vaiheessa tutkia väylän muitakin mahdollisia sijaintivaihtoehtoja.</i></p> <p><i>Asemakaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavoitettavan alueen korkeusasemaan suhteessa Ylä-Kolintiehen, jotta liittyminen maantielle on turvallista ja että hulevedet saadaan johdettua tarkoituksenmukaisesti.</i></p>	<p>yhteystarpeena, jonka sijainti on ohjeellinen. Tämän jälkeen Ympäristöministeriö on päätöksellään (16.12.2022, VN/10932/2022-YM-3) vahvistanut, että kevyen liikenteen väylä saadaan heidän puolestaan toteuttaa kansallispuiston viereen. Kevyen liikenteen väylän tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen on kuitenkin ELY-keskuksen hanke. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kirjataan muistiin ja huomioidaan kaavatyössä. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Metsähallitus</p> <p>[...]</p> <p><i>Nykyisellään riittämättömät pysäköintimahdollisuudet Kolin kansallispuistossa ja sen välittömässä läheisyydessä aiheuttavat suuria haasteita sekä kävijöiden että myös kansallispuiston hallinnoinnin näkökulmasta.</i></p> <p><i>Metsähallituksen toimeksiannosta, Infrasuunnittelu Oy:n laatima Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen yleissuunnitelmaseloste on valmistunut ja se on parhaillaan nähtävillä ja kommentoitavana. Yleissuunnitteluvaiheessa on selvitetty Kolin matkailualueen sidosryhmien näkemyksiä ja tarpeita alueen pysäköintialueisiin liittyen sekä tutkittu Kolin aluetta kokonaisuutena ja kartoitettu pysäköintiin soveltuvat alueet. Yleissuunnitelmassa esitetään Ylä-Kolin parkkiratkaisujen kehittämisen priorisointia, sisältäen ensi vaiheessa muun muassa Ylä-Kolin uuden tukiparkin Ylä-Kolintie 25:n paikoitusalueen rakentamisen.</i></p> <p><i>Metsähallitus toivoo, että kaava mahdollistaisi osaltaan kansallispuiston välttämättä tarvitseman lisäpysäköinninjärjestämisen.</i></p> <p><i>Kaavahankkeen suorat vaikutukset alueen luonto- ja kulttuuriperintöarvoihin Kaavahanketta koskeva kiinteistö Ylä-Kolintie 25 rajautuu Kolin kansallispuistoon Ylä-Kolintien erottamana. Kansallispuistossa on kaavahankealueen kohdalla Natura 2000 —luontotyyppin mukaista laadultaan merkittävää boreaalista luonnonmetsää, jonka heikentäminen on kielletty. Natura-</i></p>	<p>Kaavan suunnittelualueelle ollaan rakentamassa uutta pysäköintialuetta, joka palvelisi kansallispuiston vierailijoita. Ympäristöministeriö päätti 16.12.2022, että pysäköintialue voidaan heidän puolestaan rakentaa kyseiselle paikalle (VN/10932/2022-YM-3). Tämän jälkeen nousi esille alueella sijaitsevan tihkuvesipintaa, jonka takia hankkeen toteuttamiseksi haettiin vesilain mukaista poikkeuslupaa. Tämä hakemus laitettiin vireille tammikuussa 2024, ja sen lopputulosta odotetaan vielä tätä kirjoittaessa. Kaavaluonnokseen lisätään sijainniltaan ohjeellista pysäköintialuetta osoittava merkintä.</p> <p>Kaavan vaikutuksia sekä kansallispuiston että Natura-alueen arvoihin arvioidaan kaavatyössä kattavasti. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>alueen välitön läheisyys on näin ollen syytä huomioida kaavahankkeessa.</i></p> <p><i>Ylä-Kolintien varressa kaavahankkeeseen kuuluvan kiinteistön läheisyydessä kasvaa haitallista vieraslajia komealupiinia (Kansallinen vieraslajistrategia 2012). Mahdollisessa rakennushankkeessa on huolehdittava, että lupiin leviämistä ei edistetä. Vieraslajilain 4 § mukaisesti ”Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän --- haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.”</i></p> <p><i>Kaavamuutoksen välilliset vaikutukset alueen luonto-, kulttuuriperintö- ja maisema-arvoihin Kolin kansallispuiston keskeisimpiä arvoja ovat mm. valtakunnallinen arvokas maisema-alue ja kansallismaisema, kulttuuriperintö, perinnebiotoopit ja metsäekosysteemi.</i></p> <p><i>Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (ma/mv) alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä</i></p> <p><i>Vaikka kaavamuutoshanke ei sijoitu Kolin kansallispuiston sisälle, linkittyy hanke tiiviisti myös kansallispuiston sisällä tapahtuvaan liikkumiseen. Mahdollinen hotellirakentaminen aiheuttaisi väistämättä lisääntyvää liikennettä kaavamuutosalueelta maisemahissille ja Kolin huipuille. Alueen lisääntyvä käyttö tätä kautta tulisi suunnitella ja ohjata sekä yhteensovittaa huolellisesti siten, että välilliset vaikutukset luontoarvoihin ja kulttuuriperintöön tunnustetaan ja riskit minimoidaan.</i></p> <p><i>Yhteenvedona voisi todeta, että hankkeen vaikutukset lakisääteiseen Kolin kansallispuistoon</i></p>	<p>Komealupiinin leviämisen estäminen ei ole kaavatyön yhteydessä ratkaistava asia. Kirjataan kuitenkin tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kirjataan muistiin. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päivitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Hankkeen myötä mahdollisesti lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvat vaikutukset on huomioitu lisäämällä alueen pysäköintikapasiteettia sekä nojautuen Ylä-Kolintielle rakennettavaan uuden kevyen liikenteen väylään. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Alueelle on laadittu maisematarkastelu FCG:n toimesta vuonna 2010. Tätä tarkastelua on päi-</p>

Lausunto	Vastine
<p><i>ja Natura-alueeseen sekä Kolin arvokkaaseen maisema-alueeseen on syytä tarkastella huolellisesti ja yhteensovittaen siten, ettei em. alueiden arvoja heikennetä.</i></p>	<p>vitetty Swecon tekemällä maisemaselvityksellä vuonna 2019. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Pohjois-Karjalan museo</p> <p><i>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toiko. alueen osayleiskaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossa (PKM/77/12.03.03/2020) esille muun muassa alueen herkän sijainnin Kolin kansallispuiston ja Natura—alueen läheisyydessä. Lisäksi museo muistutti, että kansallismaiseman arvot ovat merkittäviä niin kauko- kuin lähimaisemassa ja kaikki tuleva rakentaminen ja muut toiminnot tulee sovittaa erityisellä huolella maisemaan. Tämä edellyttää olemassa olevien maisemaselvitysten täydentämistä ja päivittämistä sekä riittäviä ns. näkymäselvityksiä. Museo korostaa, että selvitykset eivät kuitenkaan ole itseisarvoisia, vaan olennaista on säilyttää maiseman arvot.</i></p> <p><i>Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on inventoitu kesällä 2020 osana Koli- Ahmovaara osayleiskaavatyötä. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon on mahdollista ottaa kantaa kaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta, kun sillä on käytössään selvityksestä laadittu inventointikertomus.</i></p>	<p>Porrastamalla rakennusmassaa maastomuotojen mukaan rinteeseen voidaan vähentää sen maisemallisia vaikutuksia. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Arkeologisen inventoinnin raportti lisätään kaavaluonnoksen liiteaineistoihin. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p>Lieksan luonnonystävät ry [...]</p> <p><i>Olemme jo kertaalleen lausuneet yhdessä Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiirin kanssa 21.5.2020 Osallistumis— ja arviointisuunnitelmasta (OAS), osayleiskaavamuutos, Ylä-Kolintie 25.</i></p> <p><i>Miten tämä lausunnolla oleva suunnitelma poikkeaa edellisestä? Kaavamuutoksessa ei ole tarkennettu rakentamisen määrää tai muutaakaan maankäytön ratkaisuja. Samoin suunnitelmaa ei ole täydennetty ajanmukaisilla luontselvityksillä eikä Natura-arvioinnilla. Natura-arviointi on erityisen tärkeä suunnittelualueen sijoittumisen sekä yhdysväylien vaatimien rakenteiden suhteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kyse on asemakaavan laajennuksesta, mutta suunnitelmassa todetaan, ettei alueella ole asemakaavaa. Tämä hämää kansalaisia. Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei tuo mitään uutta edelliseen suunnitelmaan, pidättäydymme kokonaisuutena edelliseen lausuntoomme ja erityisesti sen perusteelliseen esitykseen kyseisen kaltevan tontin liikenteellisistä ongelmista ja rakentamisen vaatimista massiivisista maansiirtotöistä.</i></p> <p><i>Olemme Kolin kaavoitushankkeiden yhteydessä todenneet, ettemme pidä järkevinä tällaisia yhden osa-alueen kaavallisia kikkailuja, jollaista lausunnolla oleva suunnitelma juuri edustaa. Etenkin kun samaan aikaan on lausuntopyynnöllä ja valmisteilla Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ ja yleissuunnitelma Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisuista. Pysäköintiratkaisusuunnitelmasta Ylä-Kolintien paikoitukselle löytyy vaihtoehto Kolin kylältä, jossa alue 3 ideaalisena alueena vastaisi myös toimeksiannon tavoitetta. Kolin kylän, alue 2 heikkoutena pidetään tontin maastonmuotoa ja se on pudotettu pois jatkosuunnittelusta. Ylä-Kolintien maastonmuodot ovat vielä tätäkin aluetta heikommat ja Ylä-Kolintien maankäyttö tulisi ratkaista yleissuunnitelmassa.</i></p>	<p>Lieksan luonnonystävät ry:n yhdessä Pohjois-Karjalan luonnonsuojelupiirin kanssa 21.5.2020 antama lausunto koski samalle alueelle tehtävää osayleiskaavamuutosta. Osayleiskaavan lisäksi alueelle laaditaan kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti myös rakentamista tarkemmin ohjaava asemakaava. OAS-vaiheissa ei ole vielä kumpikaan kaavatyö edennyt niin pitkälle, että siinä esiteltäisiin kaavatyön ratkaisuja, vaan näitä esitellään luonnos- sekä ehdotusvaiheen nähtävilläolojen aikana. Nyt kommentoitavan asemakaavatyön OAS ei siis ole osayleiskaavan OAS:ia täydentävä tai päivittävä suunnitelma, vaan asemakaavatyön prosessin ensimmäinen vaihe, jossa kerätään palautetta kaavatyöstä yleisemmällä tasolla. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kolin päivitettyssä matkailuvissiossa (valmistunut 17.8.2020) Kolin kylä ja sen lähialueet, joihin Ylä-Kolintie kuuluu, on merkitty matkailun ensisijaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi. Matkailuvissiossa on myös kirjattu uusien hotellien rakentamisesta ydinalueella, sekä yli 20 000 uuden vuodepaikan lisääminen. Kaavan tavoitteet tukevat Kolin matkailuvision toteuttamista. Lieksan kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.3.2020 § 15 päättänyt asettaa OAS:n viireille, ja sitä kautta vahvistaa kaavan etenemisen. Hanke tukee Lieksan kaupungin strategian ja Kolin matkailuvissio 2050 toteuttamista. Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava on saanut lainvoiman OAS:n nähtävilläolon jälkeen. Kyseisessä osayleiskaavassa Ylä-Kolintien varrelle on osoitettu RM-aluetta, joten nyt valmisteltava kaava on linjassa Koli-Ahmoavaaran kaavan kanssa. Ei toimenpiteitä.</p>

Lausunto	Vastine
<p>Kolin kotiseutuyhdistys</p> <p>[...]</p> <p><i>Yhdistyksemme kannattaa kaavahanketta, koska se vaikuttaa myönteisesti Kolin matkailun kehittymiseen.</i></p> <p><i>Ensivaiheessa auttaa jo useita vuosia olevaan pullokouluun pysäköintipaikkojen riittämättömyydestä Ukko- Kolin alueella.</i></p> <p><i>Myöhemmässä vaiheessa se vastaa myös tarpeellisen hotelli tasoiseen majoituksen mahdollistamiseen Kolin alueella.</i></p> <p><i>Yhdistyksemme painottaa tässä yhteydessä myös, että kevyen liikenteen väylä tulee rakentaa Jerontien risteyksestä lähtien Ylä-Kolin tien vasemmalle puolelle, kansallispuiston puolelle. Luonnollinen sijainti sille on Ylä-Kolintien vasemmalla puolelle, koska se on jo sillä puolella Aapiskukontien risteyksestä Jerontien risteeseen.</i></p> <p><i>Väylä tulee rakentaa P-1. saakka ja se tulee päällystää myös jo aiemmin rakennetulta osuudelta Kolin Urheilukenttä-Jerontien risteys.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kevyen liikenteen väylän rakentaminen on ELY-keskuksen hanke, jonka toteutussuunnittelu alkaa keväällä 2024. Sen yksityiskohtaisia linjauksia ei päätetä tämän kaavatyön yhteydessä. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kolin kylätoimikunta</p> <p>[...]</p> <p><i>Kolin alueelle tarvitaan lisää ravintola- ja hotelli-palveluita sekä ajoneuvojen pysäköintipaikkoja. Lisääntyneet matkailijamäärät erityisesti Ukko-Kolin alueelle edellyttävät, että kevyenliikenteen väylä Ylä-Kolin tien varteen rakennetaan mahdollisimman pian.</i></p> <p><i>Kannatamme kaupungin hankiman kiinteistön käyttämistä matkailurakentamiseen (hotelli-ravintola) ja pysäköintiin. Pysäköintipaikkoja olisi rakennettava lisää myös kansallispuiston alueelle Hotelli Kolin läheisyyteen.</i></p> <p><i>Liikenneturvallisuutta merkittävästi parantava valaistu kevyenliikenteen väylä Jerontien risteyksestä pysäköintialueelle P-1 tulisi rakentaa Ylä—Kolin tien vasemmalle puolelle (kansallispuiston puolelle).</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> <p>Kevyen liikenteen väylän rakentaminen on ELY-keskuksen hanke, jonka toteutussuunnittelu alkaa keväällä 2024. Sen yksityiskohtaisia linjauksia ei päätetä tämän kaavatyön yhteydessä. Ei toimenpiteitä.</p>

Palautteet kokonaisuudessaan

1. Pohjois-Karjalan ELY-keskus (25.11.2020)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) todetaan, että Lieksan kaupunki on hankkinut omistukseensa asemakaavan kohteena olevan kiinteistön tarkoituksenaan kehittää kohdetta matkailurakentamiseen sekä pysäköintiin osana Ylä-Kolin pysäköintiratkaisujen kokonaisuutta. Alueelle on samoin suunnitteluperiaattein laadittavana osayleiskaavan muutos, joka tulee ohjaamaan asemakaavoitusta.

OAS:n mukaan suunnittelualueen rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat sekä yleiskaava- että asemakaavaprosessin aikana. 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.

Kaavatyöhön liittyvistä selvityksistä OAS:ssa todetaan, että Kolin keskusta-alueen yleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2010. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakennettua pihapiiriä sekä istutuskovikkoa muokatulla metsämaalla ja entisellä pellolla. Kaavan selvitystarpeet ja vaikutusten arviointi kohdistuvat erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Nämä selvitetään Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavan muutoksen yhteydessä.

ELY-keskus lausuu asiasta seuraavaa:

Asemakaavaan liittyvien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin osalta ELY-keskus viittaa alueen osayleiskaavamuutoksesta 18.5.2020 antamaansa lausuntoon.

Asemakaavan vaikutusten arvioinnin osalta OAS:ssa on mainittu arvioinnin kohdistuvan erityisesti maisemallisiin tekijöihin. Maisemallisen tarkastelun lisäksi myös muiden tarpeellisten selvitysten laatiminen sekä kaavan vaikutusten arviointi on välttämätöntä.

Hanke sijoittuu Kolin kansallispuiston ja Natura-alueen viereen. Luonnonsuojelulain 64 & 5:n mukaan Natura 2000 -Verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Alueen luonne huomioiden kaavoitustyön yhteydessä on toteutettava luonnonsuojelulain 65 Q:n mukainen hankkeita ja suunnitelmia koskeva Natura-arviointi.

Ennalta arvioiden suunnitellulla hankkeella, muut lähialueiden maankäyttöratkaisut huomioiden, on merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Yhdyskuntarakenteen näkökulmasta liikenneologiset ratkaisut ml. kevyen liikenteen yhteydet tulee selvittää ja huomioida kaavaprosessin yhteydessä.

ELY-keskus ottaa kaava-asiaan tarkemmin kantaa, kun tarvittavat selvitykset ja vaikutusten arviointi on laadittu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Hyväksymästä on merkintä asiakirjan viimeisellä sivulla. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Frans Duldin ja ratkaissut maankäytön johtava asiantuntija Tarja Pirinen.

2. Pohjois-Savon ELY-keskus (30.11.2020)

18.3.2024

Lieksan kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osoitteessa Ylä-Kolintie 25. Alueelle on laadinnassa osayleiskaavan muutos, jossa tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta hotellirakentamiseen ja mahdollisesti pysäköintiin osana kansallispuiston kokonaispysäköintiratkaisuja. Osayleiskaavaprosessissa on tullut esiin asemakaavan laatimistarve. Asemakaava tulee peilaamaan ja tarkentamaan suoraan yleiskaavan mahdollistamaa maankäyttöä ja rakentamista.

ELY-keskus esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntonaan seuraavaa:

ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti nyt kyseessä olevan alueen toteutumisen edellytyksenä, että turvallinen liikkuminen Ylä—Kolintien alueella on mahdollista kaikilla kulkumuodoilla. Tämä tarkoittaa käytännössä jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista Jerontien ja Ylä-Kolintien parkkialueen P2/P3 välille siten, että Ylä—Kolintie 25 kytkeytyy osaksi reittiä. ELY-keskuksen mukaan Ylä-Kolintien (mt 5040) varteen suunnitellun kevyen liikenteen väylän lisäksi tulee tässä vaiheessa tutkia väylän muitakin mahdollisia sijaintivaihtoehtoja.

Asemakaavatyössä tulee kiinnittää erityistä huomiota asemakaavoitettavan alueen korkeusasemaan suhteessa Ylä-Kolintiehen, jotta liittyminen maantielle on turvallista ja että hulevedet saadaan johdettua tarkoituksenmukaisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on ratkaissut Liikennejärjestelmäasiantuntija Henri Heikura.

3. Metsähallitus (20.5.2020)

Lieksan kaupunki pyytää Metsähallitukselta lausuntoa asemakaavan laajennuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). OAS pidetään nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 5:n mukaisesti 5.11.- 30.11.2020. Lausunto on pyydetty toimittamaan viimeistään 30.11.2020 Lieksan kaupungin kirjaamoon sähköpostitse kirjaamo@lieksa.fi tai postitse osoitteeseen: Lieksan kaupungin kirjaamo, PL 41, 81701 Lieksa.

Lausuntopyynnön ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan voimassa olevassa vuoden 2012 yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi pientalojen rakennuspaikkaa nykyisen rakennuskannan mukaisesti. Kaupunki on hankkinut omistukseensa Kolilla Ylä-Kolintien varrella olevan kiinteistön vuonna 2019 tarkoituksenaan kehittää kohdetta matkailurakentamiseen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta hotellirakentamiseen ja mahdollisesti pysäköintiin osana kansallispuiston kokonais-pysäköintiratkaisuja. Tarvittavat selvitykset, rakentamisen määrä ja muut maankäytön ratkaisut tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä.

Metsähallituksen asema lausunnon esittäjänä

Metsähallitus antaa lausunnon kaavahankkeesta hankealueen välittömään läheisyyteen sijoittuvan Kolin kansallispuiston ja Kolin Natura-alueeseen (FI0700010) kuuluvien valtion maiden haltijana.

Kansallispuiston pysäköintitarpeet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta hotellirakentamiseen ja mahdollisesti pysäköintiin osana kansallispuiston kokonais-pysäköintiratkaisuja.

Kolin kansallispuiston kävijämäärät ovat olleet voimakkaassa kasvussa viime vuosina. Kolin huipulla

18.3.2024

kansallispuiston sisällä sijaitsevat Pohjois-Karjalan Osuuskaupan operoima Break Sokos Hotel Koli sekä Metsähallituksen Luontokeskus Ukko. Huipun läheisyydessä sijaitsevat pysäköintialueet, joilta pääsee Kolin huipulle kiskohissillä käyttämällä tai portaita pitkin.

Nykyisellään riittämättömät pysäköintimahdollisuudet Kolin kansallispuistossa ja sen välittömässä läheisyydessä aiheuttavat suuria haasteita sekä kävijöiden että myös kansallispuiston hallinnon näkökulmasta.

Metsähallituksen toimeksiannosta, Infrasuunnittelu Oy:n laatima Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisujen yleissuunnitelmaseloste on valmistunut ja se on parhaillaan nähtävillä ja kommentoitavana. Yleissuunnitteluvaiheessa on selvitetty Kolin matkailualueen sidosryhmien näkemyksiä ja tarpeita alueen pysäköintialueisiin liittyen sekä tutkittu Kolin aluetta kokonaisuutena ja kartoitettu pysäköintiin soveltuvat alueet. Yleissuunnitelmassa esitetään Ylä-Kolin parkkiratkaisujen kehittämisen priorisointia, sisältäen ensi vaiheessa muun muassa Ylä-Kolin uuden tukiparkin Ylä-Kolintie 25:n paikoitusalueen rakentamisen.

Metsähallitus toivoo, että kaava mahdollistaisi osaltaan kansallispuiston välttämättä tarvitseman lisäpysäköinninjärjestämisen.

Kaavamuutoksen suorat vaikutukset alueen luonto- ja kulttuuriperintöarvoihin

Kaavamuutosta koskeva kiinteistö Ylä-Kolintie 25 rajautuu Kolin kansallispuistoon Ylä-Kolintien erottamana. Kansallispuistossa on kaavahankealueen kohdalla Natura 2000 -luontotyyppin mukaista laadultaan merkittävää boreaalista luonnonmetsää, jonka heikentäminen on kielletty. Natura-alueen välitön läheisyys on näin ollen syytä huomioida kaavamuutoshankkeessa.

Ylä-Kolintien varressa kaavahankkeeseen kuuluvan kiinteistön läheisyydessä kasvaa haitallista vieraslajia komealupiinia (Kansallinen vieraslajistrategia 2012). Mahdollisessa rakennushankkeessa on huolehdittava, että lupiin leviämistä ei edistetä. Vieraslajilain 4 § mukaisesti ”Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava kohtuullisista toimenpiteistä kiinteistöllä esiintyvän --- haitallisen vieraslajin hävittämiseksi tai sen leviämisen rajoittamiseksi, jos haitallisen vieraslajin esiintymästä tai sen leviämisestä voi aiheutua merkittävää vahinkoa luonnon monimuotoisuudelle taikka vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle.”

Kaavamuutoksen välilliset vaikutukset alueen luonto-, kulttuuriperintö- ja maisema-arvoihin

Kolin kansallispuiston keskeisimpiä arvoja ovat mm. valtakunnallinen arvokas maisema-alue ja kansallismaisema, kulttuuriperintö, perinnebiotoopit ja metsäekosysteemi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Maakuntakaavan mukaisesti valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella (ma/mv) alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Vaikka kaavamuutoshanke ei sijoitu Kolin kansallispuiston sisälle, linkittyy hanke tiiviisti myös kansallispuiston sisällä tapahtuvaan liikkumiseen. Mahdollinen hotellirakentaminen aiheuttaisi väistämättä lisääntyvää liikennettä kaavamuutosalueelta maisemahissille ja Kolin huipuille. Alueen lisääntyvä käyttö tätä kautta tulisivat suunnitella ja ohjata sekä yhteensovittaa huolellisesti siten, että välilliset vaikutukset luontoarvoihin ja kulttuuriperintöön tunnistetaan ja riskit minimoidaan.

Yhteenvedona voisi todeta, että hankkeen vaikutukset lakisäätöiseen Kolin kansallispuistoon ja Natura-alueeseen sekä Kolin arvokkaaseen maisema-alueeseen on syytä tarkastella huolellisesti ja

18.3.2024

yhteensovittaen siten, ettei em. alueiden arvoja heikennetä.

Tämän lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet erikoissuunnittelija Tommi Kinnunen ja suojelubiologi Miia Kokkonen.

4. Pohjois-Karjalan museo (23.11.2020)

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennuksen (Ylä-Kolintie 25) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alueelle on jo laadinnassa osayleiskaavan muutos, jossa tutkitaan alueen soveltuvuutta matkailurakentamiseen ja pysäköintiin osana Ylä-Kolin kokonaispysäköintiratkaisua. Nyt laadittavan asemakaavan tarve on tullut esille em. osayleiskaavaprosessissa. Lieksan kaupunki on hankkinut kiinteistön omistukseensa vuonna 2019 ja kaavaa laaditaan kaupungin omana työnä.

Suunnittelualue kuuluu Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Valtioneuvosto 1995). Sitä koskevat siten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueella tulee erityisesti vaalia kulttuurimaiseman arvoja. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Kolin keskusta-alueen osayleiskaavassa (2012) alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi M-1 ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP-1. Alueella ei ole asemakaavaa.

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo toi ko. alueen osayleiskaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamassaan lausunnossa (PKM/77/12.03.03/2020) esille muun muassa alueen herkän sijainnin Kolin kansallispuiston ja Natura—alueen läheisyydessä. Lisäksi museo muistutti, että kansallismaiseman arvot ovat merkittäviä niin kauko- kuin lähimaisemassa ja kaikki tuleva rakentaminen ja muut toiminnot tulee sovittaa erityisellä huolella maisemaan. Tämä edellyttää olemassa olevien maisemaselvitysten täydentämistä ja päivittämistä sekä riittäviä ns. näkymäselvityksiä. Museo korostaa, että selvitykset eivät kuitenkaan ole itseisarvoisia, vaan olennaista on säilyttää maiseman arvot.

Alueen arkeologinen kulttuuriperintö on inventoitu kesällä 2020 osana Koli-Ahmovaara osayleiskaavatyötä. Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon on mahdollista ottaa kantaa kaavan vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta, kun sillä on käytössään selvityksestä laadittu inventointikertomus.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti.

5. Lieksan luonnonystävät ry (27.11.2020)

Kiitämme mahdollisuudesta lausua Osallistumis— ja arviointisuunnitelma (OAS) Ylä-Kolintie 25 Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennuksesta.

Olemme jo kertaalleen lausuneet yhdessä Pohjois-Karjal alan luonnonsuoj elupiirin kanssa 21.5.2020 Osallistumis— ja arviointisuunnitelmasta (OAS), osayleiskaavamuutos, Ylä-Kolintie 25.

Miten tämä lausunnolla oleva suunnitelma poikkeaa edellisestä? Kaavamuutoksessa ei ole tarkennettu rakentamisen määrää tai muitakaan maankäytön ratkaisuja. Samoin suunnitelmaa ei ole täydennetty aj anmukaisilla luontoselvityksillä eikä Natura-arvioinnilla. Natura-arviointi on erityisen

18.3.2024

tärkeä suunnittelualueen sijoittumisen sekä yhdysväylien vaatimien rakenteiden suhteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kyse on asemakaavan laajenuksesta, mutta suunnitelmassa todetaan, ettei alueella ole asemakaavaa. Tämä hämää kansalaisia. Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei tuo mitään uutta edelliseen suunnitelmaan, pidättäydymme kokonaisuutena edelliseen lausuntoomme ja erityisesti sen perusteelliseen esitykseen kyseisen kaltevan tontin liikenteellisistä ongehnista ja rakentamisen vaatimista massiivisista maansiirtotöistä.

Olemme Kolin kaavoitushankkeiden yhteydessä todenneet, ettemme pidä järkevinä tällaisia yhden osa-alueen kaavallisia kikkailuja, jollaista lausunnolla oleva suunnitelma juuri edustaa. Etenkin kun samaan aikaan on lausuntopyynnöllä ja valmisteilla Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+ ja yleissuunnitelma Kolin matkailualueen pysäköintiratkaisuista. Pysäköintiratkaisusuunnitelmasta Ylä-Kolintien paikoitukselle löytyy vaihtoehto Kolin kylältä, jossa alue 3 ideaalisena alueena vastaisi myös toimeksiannon tavoitetta. Kolin kylän, alue 2 heikkoutena pidetään tontin maastonmuotoa ja se on pudotettu pois jatkosuunnittelusta. Ylä-Kolintien maastonmuodot ovat vielä tätäkin aluetta heikkomat ja Ylä-Kolintien maankäyttö tulisi ratkaista yleissuunnitelmassa.

6. Kolin kotiseutuyhdistys (29.11.2020)

Yhdistyksemme kannattaa kaavahanketta, koska se vaikuttaa myönteisesti Kolin matkailun kehittämiseen.

Ensivaiheessa auttaa jo useita vuosia olevaan pullokaulaan pysäköintipaikkojen riittämättömyydestä Ukko- Kolin alueella. Myöhemmässä vaiheessa se vastaa myös tarpeellisen hotelli tasoiseen majoituksen mahdollistamiseen Kolin alueella.

Yhdistyksemme painottaa tässä yhteydessä myös, että kevyen liikenteen väylä tulee rakentaa Jerontien risteyksestä lähtien Ylä-Kolin tien vasemmalle puolelle, kansallispuiston puolelle. Luonnollinen sijainti sille on Ylä-Kolintien vasemmalla puolelle, koska se on jo sillä puolella Aapiskukontien risteyksestä Jerontien risteykseen. Väylä tulee rakentaa P-1. saakka ja se tulee päällystää myös jo aiemmin rakennetulta osuudelta Kolin Urheilukenttä-Jerontien risteys.

7. Kolin kylätoimikunta (15.4.2020)

Kolin alueelle tarvitaan lisää ravintola- ja hotellipalveluita sekä ajoneuvojen pysäköintipaikkoja. Lisääntyneet matkailijamäärät erityisesti Ukko-Kolin alueelle edellyttävät, että kevyenliikenteen väylä Ylä- Kolin tien varteen rakennetaan mahdollisimman pian.

Kannatamme kaupungin hankkiman kiinteistön käyttämistä matkailurakentamiseen (hotelli-ravintola) ja pysäköintiin. Pysäköintipaikkoja olisi rakennettava lisää myös kansallispuiston alueelle Hotelli Kolin läheisyyteen.

Liikenneturvallisuutta merkittävästi parantava valaistu kevyenliikenteen väylä Jerontien risteyksestä pysäköintialueelle P-1 tulisi rakentaa Ylä—Kolin tien vasemmalle puolelle (kansallispuiston puolelle).