

30.12.2024
**Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin**

Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville kaupunginhallituksen 18.3.2024 § 95 päätöksen mukaisesti. Kaavaluonnos oli nähtävillä ajalla 21.3.–22.4.2024.

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

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

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

Kaavaluonnoksesta jätettiin 6 mielipidettä.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korvautuu 1.1.2025 Alueidenkäyttölailla (AKL), joka on sisällöltään MRL:n kaltainen. Pykälänumerointi ei ole muuttumassa, eli sama pykälä käsittelee samaa asiaa, mutta pykäläteksti saattaa muuttua. Vastineita kirjoitettaessa on tarkistettu pykäläien yhteneväisyys.

| Lausunto | Vastine |
|--|---|
| <p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto [...] Maakuntaliiton näkökulmasta Loma-Koli ja siten myös Rintasenvaaran alue on erityisen soveltuva paikka matkailupalveluiden kehittämiseksi maakuntakaavan mukaisesti. Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueen alaosa eli entisen laskettelurinteen itäpuoliset alueet ovat osa (Loma-Kolin) matkailupalveluiden aluetta (RM). Rinnealueet ja rinteen</p> | <p>Maisema ja näkymäkuvat: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> |

huippu ovat puolestaan maakuntakaavassa ns. "valkoista aluetta", mutta koska niille alueille on maakuntakaavassa Kolin seudun kehittämisen kohdealuetta ja Pielisen matkailualueita koskevat kehittämisperiaatemerkinnot, niin sen pohjalta maakuntakaavallisesti alueelle voidaan osoittaa myös matkailupalveluja palvelevaa toimintaa, toki maisema ja muut vaikutukset huomioiden. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa onkin otettava huomioon erityisesti rakentamisen soveltuminen maisemaan. Maakuntaliitto suosittaa tehtäväksi myös näkyvyysanalyysijä ja/tai maisemasovitteita rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi, kuten on jo tehtykin, koska toimitaan valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella.

Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu RM-reservialueena ja entiset laskettelurinteet VU/RM-alueena. VU/RM-alueen merkinnästä yleiskaavassa todetaan, että "alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kautta- viivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset".

Rintasenvaaran kaava-alue on ja voisi olla laajasti ajateltuna yksi keskeisimmistä painopiste-alueista myös erilaiseen aktiviteettitoimintaan Kolilla. Ylä-Kolin alueelle aktiviteetteja ei ole kansallispuiston vuoksi mahdollista juurikaan rakentaa olemassa olevien laskettelurinteiden lisäksi, mutta Kolin alueella tulisi olla oma paikkansa myös moninaisemmin muille aktiviteeteille. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, että tässä yhteydessä olisi tarkemmin selvitetty tai tutkittu virkistykseen ja ulkoilun tarpeita, joiden tarkempi selvittäminen ja soveltuminen alueelle olisi ehdottomasti tarpeen.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa on osoitettu matkailupalvelujen alueita entisille rinnealueille ja niille kulkuyhteys rinteiden poikki. Esitetyllä ratkaisulla kaavalla käytännössä estettäisiin merkittävämmät urheiluun ja virkistykseen soveltuvat toiminnot, koska uuden rinteiden poikki menevän tien rakentaminen jälkeen ei ole mahdollista rakentaa järkeviä reittejä vaaran laelta alas asti, mihin entiset rinnealueet antaisivat luontevasti mahdollisuuden. Tällaisia toimintoja voisi olla esimerkiksi alamäkipyöräily, kesäkelkkailu tai vajjeriliuku. Maakuntaliiton mielestä kaavalla tai yleissuunnitelmalla olisikin hyvä ensin tutkia mitä kaikkea aktiviteettia Loma-Kolin alueelle olisi mahdollista

Alueen aktiviteetteja ei ole toistaiseksi tarkemmin selvitetty. Aktiviteetit voivat olla markkina- lähtöisiä, ja siten ne jäävät tulevien toimijoiden harkittavaksi. Kaavassa keskitytään maankäyt- tötarkaisuun ja rakentamisen ohjaamiseen. Akti- viteettien mahdollisuuksia ohjaavat osaltaan VU-1-alue, eri osa-aluevaraukset sekä mahdol- liset yleismääräykset.

Ei toimenpiteitä ranta-asemakaavassa, mutta kuten lopun yhteisvastineessa on to- dettu, kaavaratkaisu muuttuu ehdotusvaihee- seen, ja sen myötä mahdollisesti myös aktivi- teetteihin vaikuttavat aluevaraukset ja mää- räykset.

Väylät: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

| | |
|--|--|
| <p>toteuttaa. Työhön tulisi ottaa mukaan laajasti eri alojen asiantuntijoita ja harrastajia. Tämä toteuttaisi osaltaan tukisi myös yleiskaavan merkinnän (VU/RM) mukaisen ratkaisun toteutumista.</p> <p>Yhteenvetona maakuntaliiton mielestä matkailupalveluja tulisi keskittää maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisille alueille eli nimenomaan rinteiden alaosiin. Maakuntaliiton näkökulmasta myös rinnealueelle ja erityisesti rinteiden päälle (minne tulee jo tieyhteyksiä) voidaan kuitenkin suunnitella pienempää matkailupalveluiden rakentamista, varsinkin sen jälkeen, kun on selvitetty ja suunnittelussa huomioitu aktiviteettien kehittämiseen parhaiten soveltuvat alueet. Lopuksi maakuntaliitto korostaa vielä maisemallisten vaikutusten selvittämisen tärkeyttä ja maisemavaikutusten huomioimista koko kaava-alueella.</p> | <p>-</p> |
| <p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus [...] Ranta-asetemakaavaluonnoksen mukaisen maankäytön yleiskuvaus</p> <p>Rintasenvaaran ranta-asetemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu kahdeksan erillistä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joille saa sijoittaa myös lähialueita ja alueen luonteeseen soveltuvaa liikettä ja yritystoimintaa (RM-1 ja RM-2). Rakennusoikeutta kaavaluonnoksessa on koko kaava-alueelle osoitettu yhteensä 33 200 k-m².</p> <p>Matkailupalvelualueiden korttelialueet sijoittuvat sekä Rintasenvaaran laki- ja rinnealueille että Loma-Kolin entisen laskettelukeskuksen ns. ala-aseman alueelle. Pääosin vaaran laki- ja rinnealueelle sijoittuvien korttelien rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 1000–3000 k-m², ja ala-aseman korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m².</p> <p>Kaavaluonnoksessa on lisäksi esitetty urheilija- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1), jolle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Korttelien RM-1 ja RM-2 kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä ei ole eritelty, millaista rakentamista kullekin korttelialueelle on mahdollista toteuttaa ja miten rakentaminen sijoitetaan. Kaavaselostuksen mukaan matkailukorttelien alueille tavoitellaan hotelli-, loma-asunto- ja ravintolarakentamista sekä mahdollisia muita matkailua palvelevia toimintoja. Ajoyhteydet kortteleihinkin on osoitettu ohjeellisina,</p> | <p>Kaavan rakenne ja väylät: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Todettakoon, että ajoyhteyksiä <u>on</u> suunniteltu alustavasti, ja 3D-maastomalliin perustuen. Kaavaluonnoksessa esitettyjen ohjeellisten ajoyhteyksien rajat noudattavat melko tarkasti väyläsuunnitelmassa esitettyjä ääriarvoja, ts. penkereet ja leikkaukset huomioiden.</p> <p>Kunnallistekniikan ratkaisuja ei ole toistaiseksi suunniteltu. Kunnallistekniikka: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> |

eikä niitä ole varsinaisesti suunniteltu, kuten ei myöskään korttelialueita palvelevan kunnallistekniikan järjestämistä.

Kolin maisema-alue ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 24.2 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Säännös koskee tältä osin kaikkea kaavoitusta, myös Rintasenvaaran alueen ranta-asemakaa-voitusta. Nykyiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 (VN päätös YM/2017/81). Lisäksi valtioneuvosto on päätöksellään 18.11.2021 (YM/2021/70) hyväksynyt uusimman valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskevan inventoinnin. Päätöksessä todetaan muun muassa, että 'Alueiden käytössä perustavoitteena on maisema-alueiden arvojen turvaaminen tavanomaisin keinoin, hyvän hoidon ja hallitun muutoksen kautta'.

Kolin alue on yksi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA 2021, Kolin maisemat). Maisema-alueiden inventoinnissa todetaan Kolin maisema-alueen osalta muun muassa seuraavaa:

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

'Kolin maisemanähtävyys on yksi Suomen kuuluisimmista maisemista. Laajat suurjärvinäkymät saaristoinen, poikkeuksellisen suuret korkeuserot, kvartsiittiset vaarojen huiput ja vaarojen väliset laaksot sekä perinteisen elinkeinomaiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön yksityiskohdat muodostavat ainutlaatuisen maisemallisen kokonaisuuden. Toisaalta maisemaa kuormittavat matkailurakentaminen, laskettelurinteet, metsänhakkuut sekä teleliikennemastot Verkkovaaralla ja

Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Ukko-Kolilla. Myös Purnuniemen matkailu-alueen kylpylärakennus ja alueelle suunnitellut hotelli- ja lomakeskuskokonaisuudet vaarantavat Ukko-Kolilta avautuvan näkymän eheyttä.'

Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta käsittää kaakosta Herajoelta Kolin vaarajakson aina Rintasenvaaran pohjoisrinteelle asti. Kolin maiseman keskeisin arvo ovat jyrkkäpiirteiset, korkeat vaarajonot, suuret korkeuserot ja laajat suurjärvinäkymät. Maisema-arvojen perustana ovat luonnonelementit. Rintasenvaara on yksi erottuvimmista korkeista ja jyrkistä vaaroista tässä maisemakokonaisuudessa. Rintasenvaaran maisema-arvon säilymisen kannalta herkimpiä ja haavoittuvimpia kohtia ovat selvästi vaaran ylärinteet ja laki-alueet. Rintasenvaara päättää koko maisema-alueen pohjoisessa, mikä tekee siitä erityisen merkittävän osan maisemaa.

Edellisen lisäksi on syytä todeta, että Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta. Kansallismaisemilla ei ole suoria oikeusvaikutuksia esimerkiksi kaavoitukseen, mutta niillä on vahva symboliarvo ja yleisesti tunnustettu merkitys kansallisessa kulttuurissa, historiassa ja luontokuvassa. Kolin asema yhtenä tunnustetuista Suomen kansallismaisemista korostaa sen maisemallista merkittävyyttä.

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu maisema-analyysi (Sweco, 14.3.2024). Se perustuu rakennusmassojen mallinnukseen kaavaluonnoksessa esitetyn rakennusoikeuden ja kerroskorkeuden mukaisesti. Maisema-analyysissä tunnistetaan sinänsä Kolin maiseman arvo ja merkitys.

Maisema-analyysin perusteella voidaan todeta, että kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on selkeästi nähtävissä kaukomaisemassa muun muassa Ukko-Kolin, Ipatin ja Mäkrän vaara-alueilta sekä Pieliseltä aina sen itäranalta saakka. Rintasenvaaran lakialueelle esitetyn ravintolarakennuksen massa mahdollisesti muodostaa silhuetin myös taivasta vasten.

Kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa ei ole otettu maisema-analyysin tuloksia mitenkään huomioon. Matkailutoimintojen sijoittamisessa rakentamisen edellytyksiä on erityisesti tarkasteltava valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdoilla. Kaavaluonnoksen ratkaisu sijoittaa suuri määrä rakentamista kaukomaisemassa näkyvään sijaintiin Rintasenvaaran lakialueelle ja ylärinteeseen turmelisi Kolin

luonnonmaisema-alueita ja samalla heikentäisi myös Kolin matkailullista vetovoimatekijää.

Pielisen järvimatkailua on pyritty kehittämään pitkän aikaa. Aktiviteetteihin sisältyy veneilyä reitillä Koli-Vuonilahti (-Lieksa), kalastusmatkailua ja yksityiskalastusta sekä yritysten järjestämiä melontaretkiä ja itsekseen melovia. Maisemanäkökuja on merkittävä siis myös Pielisellä liikkujille.

Maisema on jo nyt matkailuvaltti ja sen merkitys tulee korostumaan tulevaisuudessa. Maisemamuutokset voivat myös vaikuttaa alueen vetovoimaisuuteen luonnonmaisemaan tukeutuvana retkeily- ja matkailukohteena.

Valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot pitää voida turvata kaavaratkaisussa. Rakentamisen salliminen Rintasenvaaran ylärinteeseen tai lakialueelle tuottaisi pysyvän haitan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakentamista ei tämän vuoksi tule osoittaa Rintasenvaaran ylärinteeseen eikä lakialueelle (korttelit 28-31). Kaavaluonnoksen mukaista ratkaisua voi pitää maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n vastaisena.

Asema- ja ranta-asemakaavan sisältövaatimukset

Ranta-asemakaavaa laadittaessa on huomioitava sekä asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §) että ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §). Ranta-asemakaavoitusta koskevat vaatimukset ovat laajemmat kuin tavanomaisen asemakaavan. Ranta-asemakaavoitusta koskevat erityiset sisältövaatimukset korostavat maisemaan ja ympäristön sopeuttamista sekä mm. luonnon, maiseman, virkistyksen, vesiensuojelun ja vesihuollon huomioon ottamista.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2022 hyväksytty MRL 42 § mukainen oikeusvaikutteinen ”Koli-Ahmoavaara osayleiskaava”. Se on voimassa olevaa maakuntakaavaa tuoreempi kaava. Osayleiskaavassa valtaosa suunnittelualueesta, myös keski- ja ylärinteet lakialueineen on osoitettu aluevarauksella VU/RM, jonka määräys kuuluu:

”Asemakaavoituksella ratkaistava käyttötarkoitus. Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset.”

Osayleiskaava mahdollistaa siis suoraan ranta-asemakaavan mukaisen tavoitteen, kunhan laaditaan riittävät selvitykset. Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä ovat maisema-analyysi ja luontoselvitys. **Selvitysten tuloksia huomioidaan ehdotusvaiheessa. Lisäksi ehdotusvaiheeseen laadittavat näkymäkuvat selventävät maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.**

Merkitään tiedoksi. **Ei toimenpiteitä.**

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 §). Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävästi Kolin-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:n (2022) ohjausvaikutusta. Osayleiskaava esittää Rintasenvaaran rinne- ja lakialueen ensisijaiseksi käyttötarkoitukseksi urheilu- ja virkistyspalvelut. Ranta-asemakaavan luonnoksessa ensisijaiseksi käyttötarkoitukseksi esitetään päinvastoin matkailurakentamista. Laajasti VU/RM-alueelle suunniteltua matkailurakentamista perustellaan selvityksillä, jotka eivät kuitenkaan huomioi keskeisintä alueen ominaispiirrettä ja arvoa – Rintasenvaaran merkitystä osana valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. (MRL 54.1 §).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (2020) on ohjannut Kolin-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:n laatimista. Rintasenvaaran ranta-asemakaava-alueen osalta yleiskaava on sitä ohjanneen maakuntakaavan kanssa käytännössä samansisältöinen. Maakuntakaava ei esitä matkailupalvelujen alueen ulottamista Rintasenvaaran laelle tai ylärinteelle. Tämä on vaikuttanut osaltaan Kolin-Ahmoavaaran osayleiskaava 2040+:n hyväksyttävyyteen.

Ranta-asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen sekä tarvittavan varsin laajan tieverkoston toteuttaminen Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueille on vastoin vaatimusta vaalia luonnonympäristöä ja kieltoa hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54.2 §). Esitetty rakentaminen laki- ja ylärinnealueille ei sopeudu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön (MRL 73.1 §). Kolin maisema on perustaltaan luonnonmaisema, joten maiseman keskeisten osien luonnonympäristön vaaliminen ja säilyttäminen on samalla maiseman vaalimista ja säilyttämistä.

Kaava aiheuttaisi Kolin maisema-alueen pohjoisosan elinympäristöön sellaisen perustelemattoman ja merkityksellisen heikennyksen, joka olisi vältettävissä sijoittamalla matkailurakentaminen Rintasenvaaran alarinteen ja alatasanteen alueelle siten, että luonnonympäristön ja maiseman arvot tulevat huomioituiksi. Kaavan tarkoitus, joka on Kolin alueen matkailun edistäminen ja maanomistajien

Kaavaluonnoksessa rinne- ja lakialueiden pääasiallinen käyttötarkoitus pinta-alan mukaan on urheilu- ja virkistyspalveluluiden alue (VU-1). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM-1, RM-2) on selvästi vähemmän. Luonnosvaiheessa VU-1-alueita oli noin 43,6 ha. RM-alueita oli noin 19,4 ha, eli VU-alueita oli noin 2,2 kertaa enemmän kuin RM-alueita. VU-alueita oli koko suunnittelualueesta noin 68 %.

(RM-alueiden em. pinta-alaan sisältyy myös laajin yhtenäinen korttelialue (nro 1) rinteiden juurella sekä poistettavaksi päätetty kortteli 26.)

Ei toimenpiteitä, mutta kuten yhteisvastineessa on todettu, kaavaa tullaan muuttamaan ehdotusvaiheessa mm. aluesuunnitelman pohjalta sekä väylien osalta.

Todettakoon lisäksi, että VU/RM-määräysteksti ei määrää, että VU olisi pääasiallinen käyttötarkoitus ja RM sille alisteinen, vaan määräyksen mukaan ”alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset”. Periaatteessa VU voisi tulla asemakaavoituksella jopa RM-alueen syrjäyttämäksi. Mutta ranta-asemakaavan tavoitteena on jatkossakin osoittaa matkailua palvelevaa rakentamista virkistysalueen sisään siten, että virkistysalue – tai viheralue jossain muodossa – säilyy pääasiallisena maankäyttömuotona.

Kaavan rakenne ja väylät: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

maaomaisuuden hyötykäyttö, on toteutettavissa myös maisemaa ja luonnonympäristöä kunnioittavalla kaavaratkaisulla, mitä ranta-asemakaavaluonnos ei tällaisena ole. (MRL 54.3 §)

Kaavaluonnoksessa tuodaan hyvin puutteellisesti esille se, miten suunniteltu rakentaminen ottaa huomioon vesihuollon järjestämisen sekä maaston ja luonnon ominaispiirteet, ja miten näiden toteutumista ohjataan kaavan sisällöllä siten, että toteutus on riittävän hallittua. (MRL 73.1 §)

Maaston, maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomiotta jättäminen koskee aiemmin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta koskevassa luvussa mainittujen kortteleiden 28–31 lisäksi erittäin jyrkkäpiirteiseen maastoon sijoitettuja korttelia 27 ja osia kortteleista 1 ja 32.

Rintasenvaaran kaava-aluetta ei mahdollisesti voida kokonaisuudessaan pitää sellaisena, että ranta-asemakaava soveltuisi alueen maankäytön suunnittelun välineeksi. Kaavassa ei käsitellä MRL 73.1 §:n tarkoittamalla tavalla loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Alarinteen alue on selvästi mahdollista ratkaista ranta-asemakaavalla vesistön läheisyyden vuoksi, mutta ylärinteen ja lakialueen tulkitseminen ranta-alueeksi, jonka maankäyttö voidaan ratkaista ranta-asemakaavalla, ei ole oikeudellisesti selvää.

Rakentamisen ohjaus

Kaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakentamiselle sekä maisemallisesti että teknisesti haastava. Ranta-asemakaavaluonnoksen sisällöstä (kaavakartta ja kaavamääräykset) ei voi riittävällä tavalla päätellä, miten kaava tullaan toteuttamaan. Kaavaluonnos ei sisällä asemakaavan vaatimalla tarkkuustasolla maankäytön yksityiskohtaisia ratkaisuja, jotta olisi mahdollista arvioida niiden toteuttamisen vaikutuksia.

MRL 50.1 §:n mukaan asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten ja sen tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Kaavaluonnos

Rakentamisen ohjaus: ks. yhteisvastine raportin lopussa. Ohjauksessa ei välttämättä kiinnitetä huomiota kaikkiin lausunnossa mainittuihin tekijöihin, jotta kaavalla ei heikennetä liikaa alueen houkuttelevuutta toteuttajien näkökulmasta.

- Rakennusoikeus. Korttelialueet ovat kuitenkin suhteellisen pieniä, eikä rakennusoikeuden jakamista sen sisällä ole nähty tarkoituksenmukaiseksi.
- Keskitetty pysäköinti. Pysäköintiratkaisut voivat olla osa alueen toimijan konseptia tai muuten luontevinta ratkaista kunkin korttelin toteutussuunnitteluvaiheessa.
- Autopaikkamitoitus. Pysäköintimääräyksen joustavuudella on haluttu nimetä, että esim. tietyn konseptin mahdollistama tavanomaista vähäisempi autopaikkamäärä ei rajoita mm. rakennusten tai piha-alueen

ei täytä asemakaavan riittävän ohjaavuuden vaatimusta.

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen ohjaus on siten liian yleispiirteistä ja monelta osin väärin sijoitettua ottaen huomion kohdealueen erityisyyden.

Kaavaluonnoksen ohjaavuudessa on rakennusten rakentamisen osalta mm. seuraavia puutteita:

- rakennusoikeus osoitetaan suurina kokonaislukuina ohjaamatta sen jakautumista korttelialueilla
- herkilläkään alueilla ei osoiteta rakennusten rakennusaloja, jolloin sovittaminen maastoon jää kaavavaiheessa kokonaan tekemättä
- rakentamisen maisemaan sovittaminen jätetään kaavaohjauksen sijaan rakentamisen lupavaiheeseen
- keskitettyä pysäköintiratkaisua käytetään kaavaratkaisun perusteluna mutta sen toteuttamista ei esitetä eikä vaadita – suositus ei ole riittävää kaavaohjausta
- autopaikkamäärää koskevat vaatimukset ovat oikealla tasolla, mutta niiden toteuttamisen ohjausta ei ole kaavassa ollenkaan
- autopaikkavaatimuksia ei voi pienentää oletettujen käyttäjäryhmien ominaisuuksien perusteella, koska majoitusrakennusten käyttäjät ovat vaihtuvia
- kaavamääräyksellä todetaan pihakansien olevan sallittava ratkaisu, kohdentamatta tätä mitenkään kaava-alueella, vaikka kaavan eri osat ovat tällaisen ratkaisun maisemallisen sallittavuuden kannalta aivan erilaisia
- korttelialueilla ei osoiteta alueen osia, joilla puusto on säilytettävä tai jolle tulee istuttaa uusi puusto
- rakennusten korkeutta ohjataan kaavamääräyksellä vain alueella, jossa sen ohjaaminen on maiseman kannalta vähämerkityksellisintä (alatasanne)

Kaava-alueen tekninen toteuttaminen

Matkailurakentamisen korttelialueet sijoittuvat hyvin hajanaisesti eri puolille koko kaava-alueella. Tämä ratkaisu johtaa hajautuneen tiestön ja muun teknisen verkoston toteuttamiseen. Kun kyseessä on jyrkkä rinnealue, muun muassa käyttökelpoisten teiden rakentaminen

suunnittelua. Mahdollisesti muuttuva tilanne tontilla tulee tarvittaessa huomioida myös autopaikoissa. Vastaavaa määrääystä on käytetty myös muissa Kolin alueen hyväksytyissä asemakaavoissa.

- Pihakannet. **Yleismääräystä muutetaan siten, että pihakansien rakentaminen on sallittua vain korttelin 1 tontille 1.**
- Puusto. **Korttelialueiden puustoon otetaan kantaa ehdotusvaiheessa.**

Kaavaluonnoksessa merkittävin rakennusoikeus sijoittui kuitenkin suhteellisen pienelle alueelle rinteeseen juurelle (korttelin 1 tontti 1, 20 000 k-m², noin 60 % koko rakennusoikeudesta). Erillisiin kortteleihin perustuva kaavaratkaisu tukee alueen houkuttelevuutta loma-

edellyttää maaston leikkauksia ja pengerryksiä, jotka vaativat suuria aluevarauksia. Suunniteltu rakentaminen, teiden ja muun infran toteuttaminen pirstovat rinnealuetta ja luontoa hyvin laajalta alueelta. Kaavamääräysten sallima pysäköintilaitosten ja kellarikerrosten rakentaminen maan alle saattaa edellyttää kallion louhintaa. Kaava-alueen teknisen toteuttamisen edellyttämät ratkaisut eivät tue alueen toteuttamista luontoa säästäten ja ekologisesti kestävästi.

Tiestön ja teknisten verkkojen toteuttaminen jyrkkään rinnemaastoon on erittäin haastavaa. Ratkaisut voivat tuottaa rakentamisvaiheessa ja vuosia sen jälkeen eroosio- ja hulevesiongelmiä ja aiheuttanevat jatkuvaa liikennöinnin ja ylläpidon vaikeutta. Kaava-alueen jyrkkäpiirteisyys ja erityiset maisemalliset arvot edellyttävät korttelirakentamisen suunnittelun ja ohjaamisen ohella ajoyhteyksien, kunnallistekniikan ja hulevesijärjestelmän yleistasoista suunnittelua jo kaavavaiheessa. Yleissuunnitelmatasoiset tekniset ratkaisut ovat tarpeellisia kaavan teknisen toteutettavuuden osoittamiseksi (mm. tiestö, piharakentaminen, pengerrysten ja luiskausten periaateratkaisut, hulevesien ohjaaminen, imeyttäminen ja johtaminen, teknisten verkkojen toteuttamisratkaisut, kustannukset). Teknisten toteuttamisratkaisujen vaikutukset mm. luontoon, hulevesiin ja eroosioon on arvioitava.

Korttelialueiden ulkopuoliseen keskitettyyn pysäköintiin perustuva ratkaisu ei toimi alueella, jossa matkailuliikenne nojaa käytännössä yksinomaan henkilöautoliikenteeseen. Liikenteen ja pysäköinnin ratkaisuiden on perustuttava realistiseen käsitykseen matkailijoiden käyttäytymisestä. Kortteleihin on joka tapauksessa toteutettava huoltoajotiet, joiden käyttämisestä asiakkaiden ajoon ei käytännössä voitaisi tai tul-taisi estämään. Kolin alueella uskottava pysäköintiratkaisu on mahdollista toteuttaa vain ma-joitusrakennusten yhteyteen.

Kaavaluonnoksen ohjaavuudessa on infran rakentamisen osalta mm. seuraavia puutteita:

- kaavaluonnos ei ohjaa merkinnöillä ja määräyksillä riittävästi kortteleita yhteisesti palvelevien rakenteiden toteuttamista
- ajoyhteydet osoitetaan luonnoksessa ylimalkaisesti ja liian vähään suunniteluun perustuen, vaikka niiden sijoittuminen erityisen herkkään maastoon edellyttää nimenomaan riittävää teknistä

asumisen näkökulmasta. Korttelirajauksilla on myös huomioitu rakentamisen väliin jäävät virkistysalueet, luontoarvot ja ekologiset yhteystarpeet.

Kuten yhteisvastineessa todetaan, ranta-ase-makaavan aluesuunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2024, ja **aluesuunnitelma huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Myös väyläsuunnitelmia tarkistetaan ennen kaavaehdotusta.**

Maanalaisen pysäköinnin salliva yleismääräys 3 poistetaan ehdotusvaiheessa.

Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota luonnosvaiheen yleismääräyksissä. **Asiaan kiinnitetään huomiota myös ehdotusvaiheessa, myös eroosion kannalta.**

Väylät ja tekniset verkostot: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Keskitetty pysäköinti voi olla myös osa palveluntarjoajan konseptia. Esimerkkinä tavanomaisesta poikkeavasta ratkaisusta voidaan pitää myös Ukko-Kolin hotelliin pysäköintialuetta, josta on funikulaariyhteys hotellille.

Ei toimenpiteitä tämän osalta.

- Tätä on käsitelty jo edellä.
- Ajoyhteyksiä on suunniteltu alustavasti, ja 3D-maastomalliin perustuen. Kaavaluonnoksessa esitettyjen ohjeellisten ajoyhteyksien rajat noudattavat melko tarkasti väyläsuunnitelmassa esitettyjä ääri rajoja, ts. penkereet ja leikkaukset huomioiden. **Väyliä tarkennetaan, ks. yhteisvastine raportin lopussa.**

suunnittelua ja kaavalta riittävää ohjaavuutta

- hulevesien käsittelyn alueellista ratkaisua ei esitetä, vaan se jätetään yksittäisten toteuttajien ratkaistavaksi, jolloin kokonaisuudesta tulee hallitseman
- suositeltu kortteleita palvelevaa yhteistä pysäköintiratkaisua ei ole suunniteltu eikä edellytetty toteutettavaksi eikä ratkaisu ole uskottava
- kaava-alueen lounaiskulman pysäköintialue on sijoitettu täysin toteuttamiskelvottomaan paikkaan rinteeseen jyrkkyyden vuoksi (noin 35 % sivukaltevuus!)

Kaavan teknistä toteutuskelpoisuutta koskevat huomiot liittyvät erityisesti valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta koskevassa luvussa mainittuihin kortteleihin 28–31 sekä erityisesti jyrkkäpiirteeseen maastoon sijoitettuihin kortteliin 27 ja osiin kortteleista 1 ja 32.

Luontoasiat

Rintasenvaaran koillisosan kallioalue on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi, joka kuuluu arvoluokkaan 2 (=erittäin arvokas kallioalue). Kyseiseen luokkaan kuuluvat kallioalueet sisältävät sellaisia biologisia, geologisia tai maisemallisia arvoja, joilla on valtakunnallista tai muutoin huomattavaa merkitystä luonnonsuojelun kannalta.

Kallioalue on osoitettu ge-merkinnällä Koli-Ahovaara oyk 2040+:ssa. Osa kallioalueesta ulottuu asemakaavoitettavalle alueelle. Osayleiskaavan määräyksen mukaan alueella on kiellettyä maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnon- tai maisema-arvojen säilymisen. Rintasenvaaran alueella on monipuolista kalliojyrkänteiden ja niiden alusmetsien kasvillisuutta ja kasvilajistoa, mm. reheviä lehtolaikkuja. Rintasenvaaran koillisrinteellä on Kärjäkallion luonnonsuojelualue YSA206449, joka on perustettu kalliometsien, runsaslahopuustoisten kangasmetsien ja lehtojen suojelemiseksi. Alueen kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kohteen geologisten, biologisten ja maisemallisten arvojen säilyttäminen.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva pienempi Kuikkalampi on erityisesti suojeltavan lajin suojelualue (ERA203581). Lisääntyvä liikkuminen lammen rannoilla ja mahdollinen ajattelematon kalojen siirtely saattaa muodostaa uhan lajin

- Kaavaluonnoksessa oli jo hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä. **Hulevesien hallintaan kiinnitetään huomiota vielä ehdotusvaiheessa.**
- Yleismääräyksessä 2 mainitulla keskittyellä pysäköinnillä tarkoitetaan lähinnä kortteleiden sisäistä pysäköintiä, joka on luontevaa ratkaista kunkin korttelin toteutussuunnittelun yhteydessä. **Ei toimenpiteitä.**
- **Kaavaluonnoksen mukaisia kortteleita 28-31 palvelevaa pysäköintialuetta suunnittelualueen lounaiskulmassa tarkennetaan osana väyläsuunnittelun tarkistusta, ja se huomioidaan ehdotusvaiheessa.** Pysäköintialueen toteuttaminen ko. paikalle vaatinee louhintaa ja pengertämistä.

Kallioalue on pyritty jättämään rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kallioalue oli kaavaluonnoksessa osoitettu ge-1-merkinnällä. Kaavaluonnoksessa ainoa ge-1-ajan ylittävä rakentamistoimenpide oli pohjoiseen kortteliin 26 johtava ajoyhteys. **Kortteli 26 ja sinne johtava ajoyhteys tullaan poistamaan kaavaehdotuksesta; ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa.**

Kaavan vaikutuksia kallioalueeseen tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Alueella on tehty luontoselvitys kesän ja syksyn 2024 aikana. **Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa tarpeellisessa laajuudessa ja tarkkuudessa.**

Kaavan vaikutuksia Kuikkalammen luonnonsuojelualueeseen ja muihin luontokohteisiin tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

esiintymiselle. Suojelulla ei ole välitöntä vaikutusta kaavahankkeeseen.

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

Ilmastovaikutukset

Maankäyttö ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:ssä todetaan, että näiden selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ilmastoon. Lieksan kaupunki on Hiilineutraalit kunnat (Hinku) -verkoston jäsenenä asettanut 80 % päästövähennystavoitteen vuodesta 2007 vuoteen 2030, ja alueen kaavoituksen tulisi olla linjassa asetettujen tavoitteiden kanssa. Myös Pohjois-Karjalan maakunnan hiilineutraaliustavoite vuodelle 2030 luo perusteet alueen kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavahankkeessa suunnitellaan merkittävää rakentamista metsäiselle, aiemmin pääosin rakentamattomalle alueelle. Kaava-aineistossa ei kuvata, miten kaavaratkaisu vaikuttaa metsän ja maaperän hiilensidontaan ja hiilivarastoihin, tai miten rakentamisen, liikkumISRatkaisujen sekä maankäytön muutosten kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia vahvistaa kaavan jatkosuunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kaavatyön edetessä näihin näkökulmiin on syytä kiinnittää huomioita, ja huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa.

Asemakaavamääräyksillä on mahdollista edistää ilmastokestävää liikkumista, energiankäyttöä ja rakentamista, sekä ilmastomuutokseen sopeutumista suunnittelualueella. Kaavassa olisi mahdollista asettaa yleismääräyksiä, joilla tuetaan vahvemmin esimerkiksi rakentamisen energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä, sekä puurakentamista kaava-alueella.

Johtopäätökset

Luonnos Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutokseksi ja laajennukseksi on useassa suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain

Ilmastovaikutusten arviointiin sekä vaikutusten lievennyskeinoihin kiinnitetään huomiota ehdotusvaiheessa.

| | |
|---|---|
| <p>vastainen. Kaavaluonnoksen mukaista ratkaisua ei tule viedä hyväksymiskäsittelyyn vaan siihen on tehtävä merkittäviä muutoksia ratkaisun sovittamiseksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen että rakennusteknisesti erittäin vaativaan ympäristöön. Kaavaluonnosta voi pitää kokonaisuutena epäonnistuneena ja aivan liian vähäiseen selvittämiseen ja suunnitteluun perustuvana.</p> <p>Kaavaluonnos ei toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita MRL 24 §:n edellyttämällä tavalla, koska siinä esitetään sijoitettavaksi merkittävää rakentamista valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella erityisen herkkään ja kauas näkyvään sijaintiin Rintasenvaaran lakialueella ja ylärinteessä.</p> <p>Kaavaluonnos ei täytä asemakaavan MRL 50.1 §:n edellyttämää riittävän ohjaavuuden vaatimusta.</p> <p>Kaavaluonnos ei täytä MRL 54 §:n ja 73 §:n mukaisia asemakaavan ja ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia erityisesti seuraavien vaatimusten osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomiointi MRL 54.1 §:n tarkoittamalla tavalla - vaatimus vaalia luonnonympäristöä ja kieltoa hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54.2 §) - elinympäristön perustelemattoman ja merkityksellisen heikentämisen kieltä (MRL 54.3 §) - rakentamisen sopeuttaminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön (MRL 73.1 § kohta 1) - luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesiensuojelun ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet ottaminen huomioon (MRL 73.1 § kohta 2) | |
| <p>Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne ja infrastruktuuri)</p> <p>Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnokseen.</p> | <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> |

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo

[...]

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaavaluonnokseen sekä siihen liittyviin selvityksiin ja lausuu niiden tietojen perusteella seuraavaa.

Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella maisema-arvot tulee huomioida erityisen tarkasti kaikessa suunnittelussa. Kuten Kolin alueen muidenkin kaavahankkeiden yhteydessä museo on muistuttanut, Kolin vetovoimaisuus perustuu mm. erämaisyyteen ja rakentamattomuuteen, johon erityisesti korkeaa rakentamista on erittäin haastavaa sovittaa.

Museo ei näe estettä alueen (itäosan) kehittämiselle matkailukäyttöön, mikäli rakentaminen ja muut toiminnot sovitetaan alueen kauko- ja lähimaisemaan huolella, alueen luonne ja valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet huomioiden. Kansallismaisemassa rakentamisen tulee olla ennen kaikkea maisemaan soveltuva: tiivistä, matalaa ja pieniipiirteistä. Alueellisen vastuumuseon mielestä kaavaluonnosratkaisu ei tue tätä tavoitetta.

Lisäksi museo korostaa, että voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue kattaa suunnilleen suunnittelualueen itäisen puoliskon, eli alueen rinteiden alaosat. Kaavaluonnosratkaisu lakialueiden rakentamisesta voidaan tulkita osin maakuntakaavan vastaiseksi.

Kaavaluonnoksessa Rintasenvaaran rinne- ja lakialueille on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM-1 ja RM-2), joiden suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) tai kolme (III). Lisäksi korttelissa 1 tontilla 1 kerroslukumäärää ei ole ilmoitettu, vaan rakennusten korkeus on rajattu rakennuksen julkisivupintojen ja vesikaton leikkauskohdan ylimällä korkeusasemalla (+140.0 metriä merenpinnasta). Tontin tasaisen osan maanpinnan korkeus on noin tasolla +120 m, joten tällä kohdalla rakennus voi olla enintään noin 20 m

Maisema ja kaavaratkaisu: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2022 hyväksytty MRL 42 § mukainen oikeusvaikutteinen ”Koli-Ahmoavaara osayleiskaava”. Se on voimassa olevaa maakuntakaavaa tuoreempi kaava. Lisäksi MRL 32 § mukaan ”*maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.*” Samassa pykälässä todetaan myös, että ”*maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa...*”, joten maakuntakaava toimii taustalla ohjaavana kaavana.

Osayleiskaavassa valtaosa suunnittelualueesta, myös keski- ja ylärinteet lakialueineen on osoitettu aluevarauksella VU/RM, jonka määräys kuuluu:

”Asemakaavoituksella ratkaistava käyttötarkoitus. Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset.”

Osayleiskaava mahdollistaa siis suoraan ranta-asemakaavan mukaisen tavoitteen, kunhan laaditaan riittävät selvitykset. Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä ovat maisema-analyysi ja luontoselvitys. **Selvitysten tuloksia huomioidaan ehdotusvaiheessa.**

Rakentamisen ohjaus, maisema ja näkymäkuvat: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

korkea. Tämä mahdollistaa arviolta V-VI-kerroksisen rakennuksen. Maisema-arvojen turvaamiseksi rakentamisen volyyymia ja suurinta sallittua kerroslukumäärää tulee laskea ainakin kortteleissa 28, 29, 30 ja 31. Myös kortteleiden 1, 27 ja 32 suurinta sallittua rakentamiskorkeutta ja -määrää tulee tarkastella maiseman kokonaiskuva huomioiden.

VU-1-alueiden osalta kaavassa ei anneta sen tarkempia rakentamista ohjaavia määräyksiä, vaan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Museon mielestä myös näillä alueilla rakentamisen pelisäännöt tulee esittää selkeämmin.

Kaavan yleismääräyksiin museo esittää lisäystä museoviranomaisen lausuntomahdollisuudesta arvokkaalla maisema-alueella ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan ranta-asemakaavan myötä alueelle voi toteutua matkailupalveluita, mahdollisesti hotelleja, ohjelmapalveluita, loma-asuntoja sekä liike- ja yritystoimintaa. Selostuksessa tuodaan myös esille, että Kolin arvokkaan maiseman uhkana on mm. alati laajeneva matkailurakentaminen. Museon mielestä kaavahankkeella ei tule vahvistaa tätä uhkaa, vaan maiseman säilymiselle tulee löytää kestävä ja eheä ratkaisu.

VU-1-alueen rakentamista ohjaavat osaltaan yleismääräykset, joiden 1-kohdassa on annettu mm. kokoa, muotoa, väriä sekä julkisivu- ja vesikattomateriaaleja koskevia määräyksiä. **Ei toimenpiteitä tämän osalta, mutta yleismääräyksiä tarkistetaan kuitenkin ehdotusvaiheessa.**

Määräystä ei lisätä, sillä ranta-asemakaavassa määritetään alueelle soveltuva rakentamistapa, ja sen suora toteuttaminen ei edellytä enää lisälausuntojen pyytämistä. Mikäli rakentaminen poikkeaa kaavan määräyksistä, voidaan lausunto tarvittaessa pyytää. **Ei toimenpiteitä.**

Lieksan luonnonystävät ry / Suomen luonnonsuojeluliitto (Pohjois-Karjala)

Vastineet OAS:sta annettuun palautteeseen:

Lieksan luonnonystävät ry ja Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri jättivät lausunnon Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaista muutosta ja laajennusta koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) Lieksan kirjaamoon 18.7.2023. Lausuntoa ei ollut huomioitu vastineyhteenvedossa.

Valmisteluvaihe on osallistumisen kannalta keskeinen ja varhainen osallistuminen on keskeinen periaate maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL62 §). Palautteen kokoaminen sekä yhteenvetojen ja johtopäätösten teko liittyy keskeisesti kaavan hallinnolliseen käsittelyyn.

Se, että annettua lausuntoa ei oltu huomioitu OAS:n jälkeisessä vastineraportissa, oli valitettava vahinko. OAS-vaiheen lausunto on sittemmin saatu. Koska sen sisältö vastaa suunnitelleen nyt jätettyä lausuntoa, ei OAS-vaiheen lausuntoa ole käsitelty tässä erikseen.

Suunnittelualue

[...]

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

Kaukomaiseman arvot ovat Kolilla ainutlaatuisen tärkeitä

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

Kaikissa Kolin kaavoitushankkeissa on tarkoin huomioitava, että Kolin alue on määritelty kansallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä yhdeksi maamme 27:stä kansallismaisemasta. Määrittelyt täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) 1§ 1 mom mukaista lain yleistä tarkoitusta sekä 54§ kuvattuja asemakaavan sisältöta-voitteita.

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

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

Nyt esitetylle asemakaavahankkeelle tulee tutkia vaihtoehtoja, jotka tässä tapauksessa ovatkin täysin mahdollisia. Suunnitellut rakennusmassat ja -volyymit, samoin niiden vaatima va- laistu katuverkosto, on tässä tutkitulla kaava-alueella sijoitettavissa Koli- ja Mäkrävaarojen näkemäpaikoilta katsottaessa ongelmattomiin näkymäkatveisiin.

Suunnittelualueen luonto

Varsinaiselta suunnittelualueelta puuttuvat ajantasaiset luontoselvitykset, ja lausuvat

Maisema ja näkymäkuvat: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

järjestöt näkevät, että ne olisi pitänyt tehdä ennen kaavaluonnosta. Kaavaselostuksessa tosin luvataan: ”Suunnittelualueesta laaditaan luontoselvitykset kevään ja kesän 2024 aikana, sisältäen kasvillisuuden ja luontotyypit, liito-oravat, viitasammakot ja pesimälinnuston”.

Alueen luontoarvoja on selvitetty 14 vuotta sitten tehdyssä Loma-Kolin alueen luontoselvityksessä (Kolin osayleiskaavat Luonto- ja maisemaselvitys 213-D1761 4.10.2010). Alueelta löytyy monia tarkennettavia kohteita, Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin 15.-16.9.2008 ja täydentävä käynti 17.-18.6.2010. Nämä selvitykset ovat vanhentuneita ja niiden toteuttaminen on tehty aikanaan liito-oravien alueella elämisen selvittämisen näkökulmasta väriin aikoihin.

Luontoselvityksessä todetaan, että liito-oravalle (*Pteromys volans*, VU, luontodirektiivin liitteen IV (a) laji) suotuisia elinympäristöjä sijaitsee Rintasenvaaran ympäristössä. Kolin vaarojen metsät, myös Rintasenvaaran rinteet, ovat kuusivaltaisia tuoreen tai lehtomaisen kankaan sekametsiä sekä lehtoja. Alueella sijaitsee myös pienialaisia korpi- ja rämesoita on rinteiden juonteissa. Alueen kosteimmissa kohdin on saniaistyyppin (FT) lehtolaikkuja. Lehdot ovat vaarantuneita (VU) luontotyyppejä Etelä-Suomen alueella (Suomen ympäristökeskus 2023).

Kaava-alueella sijaitsevan Heinälammen ekologisesta tilasta ei ole tietoa. Kaavoitushankkeen vaikutukset Heinälammen sekä sitä ympäröivän suoluonnon tilaan on syytä selvittää, kaavamerkinnän mukaan niitä ei saa vaarantaa. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti rakentamisen aikaisten sekä myöhempienkin hulevesien hallintoon, eikä rakentamisella saa olla vaikutuksia lammen tai sitä ympäröivien soiden vesitalouteen.

Alueella on tehty luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana. **Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.**

Alueella tehdyssä luontoselvityksessä Heinälammen ympäristöön on osoitettu useita luontokohteita. **Luontokohteet huomioidaan ehdotusvaiheessa.** Heinälammen ekologista tilaa ei ole selvitetty kaavahankkeen yhteydessä. Lampia ei varsinaisesti luokitella ekologiseen tilaluokkaan (VPD mukaisesti). Niiden luonnontilaa voidaan tarkastella normaalien vesiluontotutkimusten avulla. Kattava ymmärrys jonkin vesiympäristön tilasta saadaan kuitenkin vasta kohtalaisten kattavien lajistotutkimusten ja pitkäkestoisten vedenlaadun seurantojen kautta. Toinen vaihtoehto on tarkastella lampia sen valuma-alueen maankäyttöhistorian ja nykyisen maankäytön sekä erilaisten vedenlaatumallien avulla. Heinälammesta ei ole otettu vesinäytteitä (Ympäristöhallinnon Hertta-rekisteri), eikä se sisälly VEMALA mallin kohteisiin. Läheiset lammet kuitenkin kuuluvat VEMALA aineistoon, jonka perusteella alueen lammet ovat kohtalaisen vähäravinteisia. Lisäksi Heinälammelta noin 1,7 km pohjoiseen sijoittuvalta Patalammelta on otettu vuonna 2009 vesinäytteitä. Tulosten perusteella

Selvitysalueella mahdollisesti elää myös rupimantteri (*Triturus cristatus*, VU. Luontodirektiivin liitteen IV (a) laji, LSL 47§), joka on Suomen harvinaisin sammakkoeläin. On tärkeää selvittää myös rupiliskon mahdollinen esiintyminen selvitysalueella. (FCG 2010).

Koli- Ahmovaara osayleiskaavan laadinnan yhteydessä vuonna 2021 tehty luontoselvitys on yleispiirteinen laajaa aluetta koskeva ja sitä ei voi käyttää suunnittelualueen asemakaavan laadinnan perustana. Osana kaavoitusprosessia alueelta on tehtävä riittävän laajan ja perusteelliset luontoselvitykset.

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu jyrkkään itärinteeseen. Korkeuserot ovat suuret vaihdellen välillä +105– 230 m mpy (merenpinnan yläpuolella). Suunnittelualueen itäosa on tasaisempaa, ja korkeustaso asettuu suunnilleen rinnealueen alarajalle, noin +105–115 m mpy. Täälläkin maasto tosin laskee etelään ja pohjoiseen, kohti lampia. Suunnittelualueen korkein kohta on suunnilleen tasolla +236 m mpy, toinen erillisenä erottuva huippu on suunnilleen tasolla +232 m mpy. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan Heinälammien vedenpinta on noin tasolla +101 m mpy ja koilliskulmassa olevan Kuikkalammen noin +95 m mpy. Pielisen vedenpinta on noin tasolla +94 m mpy.

Kalliojyrkänteet ja niiden välittömästi alusmet-sät sekä kivikot ja louhikot ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (Metsälaki 10 §).

Huomioitavat kohteet ja aluevaraukset

Kaakkoisosan vesialueeksi (W) osoitettu Heinälampi ja sen ympärillä oleva saranevainen (NT) ja sararämeinen (VU) Heinäsuo muodostavat arvokkaan luontokokonaisuuden (luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen

Patalammen vesi on ruskeaa, kohtalaisen kirkasta, hieman hapanta ja ravinnepitoisuuksiltaan hieman rehevämpi VEMALA mallinnettujen lampien arvoihin verrattuna. Heinälampi saa vesiä pääasiassa länsipuoleisilta rinteiltä, joiden käyttö ja maanmuokkaus on voinut muuttaa Heinälammien vedenlaatua jo kauan sitten.

Kaavassa on annettu hulevesien hallintaa koskevia yleismääräyksiä (luonnoksessa nrot 13-15), ja niissä on edellytetty myös rakentamisaikaisesta hallintaa. **Huleveden hallintaa koskevia määräyksiä tarkistetaan ehdotusvaiheessa.**

22.2.2024 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että Heinälammessa on kaloja, joten lammessa ei voi olla rupimantteria. Neuvottelussa todettiin, että rupiliskoselvitykselle ei ole tarvetta. Lisäksi Pohjois-Karjalan ELY-keskus on käynyt tarkistamassa Kuikkalammit elokuussa 2024. Lammet eivät olleet rupiliskon lisääntymiskäytössä.

Kuten aiemmin todettu, luontoarvot tullaan selvittämään tämän maastokauden aikana, ja **luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.**

Suomen metsäkeskuksen mukaan¹⁾ suunnittelualueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä sellaisia todettu myöskään vuoden 2024 luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä todettiin muita luontokohteita, joista osa kohdistuu mm. rinnealueille. **Ei toimenpiteitä, mutta luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.**

¹⁾ <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi> → karttataso "Metsälain 10§ erityisen tärkeitä elinympäristöt".

Kuten edellä todettiin, Suomen metsäkeskuksen mukaan suunnittelualueella ei ole metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. **Mutta vuoden 2024 luontoselvityksessä mm. Heinälammien ympäristössä**

tärkeä alue, Luontoselvitys). Alle hehtaarin kokoiset lammet ovat vesilain (vesilaki 2 luku 22 §) suojeltavia luontotyyppisiä. Pienten lampien välittömät lähiympäristöt ovat (metsälain 10 §) erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Heinälammen ympäristössä jatkuen itään ja edelleen etelään on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja sillä ei saa suorittaa sen luonnontilaa huonontavia toimenpiteitä (s-1) voimassa olevan rantakaavan mukaan.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisrajaltaan Käräjäkallion luonnonsuojelualueeseen ja sivuaa koillisosassa Kuikkalampien luonnonsuojelu-alueita. Pielisen rannalla koillisessa vajaan 200 metrin päässä suunnittelualueen rajalta on kaksi erillistä luonnonsuojelu-alueita, Häkinlahden läntinen ja Häkinlahden itäinen hiekkaranta.

VU-1-alueen pohjoisosa kuuluu arvokkaaseen kallioalueeseen (ge-1). Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonsuojelun ja/tai maisema-arvojen säilymistä, on alueella kielletty.

Suunnittelualueen alavammalle itäosalle sijoituu vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (pv).

Matkailupalvelujen alue (RM) aluevaraus kohdistuu suunnittelualueen itäpuoliskoon, suunnittelualueen keski- ja länsiosaa taas yleiskaavan perusteella urheilu- ja virkistyspalveluita tai matkailupalveluita varten. Tavoite on kuitenkin voimassa olevan maakuntakaavan vastainen. sillä alueen keski- ja länsiosalle ei ole osoitettu maankäyttömerkintää maakuntakaavassa.

Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+:ssa alue on merkitty oikeusvaikutteisella

todettiin luontokohteita, jotka huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Kuten lausunnossa todetaankin, luonnonsuojelualue ei kuulu suunnittelualueeseen. Kaavaluonnoksessa ei ollut juurikaan sellaisia aluevarauksia tai toimintoja, joilla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonsuojelualueeseen. Poikkeuksena kenties alueen koilliskulmassa sijaitseva RM-1-kortteli 26, jonka luoteiskulma ulottuu luonnonsuojelualueen lähelle. **Kaavan viitesuunnitelmaa on kuitenkin päivitetty syksyllä 2024 ja mm. mainittu kortteli 26 tullaan poistamaan.**

Suunnittelualueelle ulottuva arvokas harjualetai muu geologinen muodostuma sijoittuu kokonaisuudessaan VU-1-alueelle. Geologinen muodostuma on todennettu ge-1-osa-aluevarauksella, jonka kaavamääräys estää alueelle sijoitettavan rakenteita. Ts. kaavaluonnoksessa ei ole esitetty toimintoja ge-1-alueelle. **Lisäksi ge-1-alueen lähiympäristön maankäyttömuotoa harkitaan ehdotusvaiheessa.**

Pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla osaluomerkinä 'pv', "Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue". **Pohjavesialueen määräykseen kiinnitetään huomiota ehdotusvaiheessa.**

MRL 32 § mukaan "maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta." Samassa pykälässä todetaan myös, että "maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa...", joten maakuntakaava toimii taustalla ohjaavana kaavana. Voimassa olevien ylempitasoisten kaavojen näkökulmasta ranta-asemakaavan tavoite on hyväksyttävä. Todettakoon, että voimassa oleva yleiskaava on maakuntakaavaa uudempi. **Ei toimenpiteitä.**

Suunnittelualue laajentaa Loma-Kolin aluetta, joka on jo rakennettu suhteellisen laajasti, ja

Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke -merkinnällä, jonka selitteen mukaan lähtökohtaisesti nykyisten taajamien tiivistämis- ja laajenemisvara tulee hyödyntää ennen uusien alueiden käyttöönottoa. Yhdistykset näkevät kaavasuunnitelman olevan ristiin riidassa yleiskaavan oikeusvaikutteisen suunnittelumääräyksen kanssa.

Rakennusoikeudet vaihtelevat pienemmillä tonteilla välillä 1000–3000 k-m². Itäisen osan isoimmalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m².

Kerroslukumäärä on II paitsi tonteilla 28 ja 31, joissa se on III. Lisäksi korttelin 1 tontilla 1 rakennus voi olla enintään noin 20 m korkea. Tämä mahdollistaa arviolta V-VI-kerroksisen rakennuksen. Kaavamääräys mahdollistaa kuitenkin lisäkerrosten rakentamisen rinnettä alaspäin, etelään viettävässä rinteessä korkeuseroa on toistakymmentä metriä.

Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §).

MRL 32 § 3. momentin perusteella on huomattava, että suunnittelualueen keski- ja länsiosien kohdalla maakuntakaavassa ei ole maankäyttömerkintää. Nyt suunniteltu kaavahanke on maakuntakaavan vastainen ja rakentamisen osoittamisen on perustuttava riittäviin selvityksiin erityisesti tällä valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Rintasenvaaran ranta-asemakaavan muutos ja laajennus suunnitelmaa ei voi pitää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 191 §) mukaan vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, sillä suunnittelualueella lisätään voimakkaasti rakennusoikeutta ja nostetaan rakennusten korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla ja heikennetään valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoa.

Laskettelurinteille sijoittuvat rakennukset näkyisivät merkittävästi myös kaukomaisemassa, Pieliselle ja Kolin vaaroille. Kansallismaisemaan suunniteltavia rakennus- ja tiehankkeita

joka on osoitettu mainitussa strategisessa yleiskaava 2040+:ssa taajamatoimintojen ja matkailurakentamisen alueeksi. Yhdyskuntarakenteen pitkän aikavälin kehittämisvyöhyke on huomattavasti laajempi aluumerkintä, joka yhdistää mm. Loma-Kolin, Purnulahden, Kolin kylän, Ylä-Kolin (Kolin huiput) sekä Ahmovaaran tiiviimmät yhdyskuntarakenteet toisiinsa. **Ei toimenpiteitä.**

Mikäli lausunnossa tarkoitetaan, että lisäkerrosten rakentamista rinnettä alaspäin ei tulisi sallia tai että kerroksia muodostuu liikaa, niin esim. maiseman kannalta tällä ei ole juurikaan merkitystä. Vaikutukset kaukomaisemaan syntyvät rakennuksen ylimmän kohdan korkeudesta, ja kaavamääräyksellä '+140.0' on pyritty vähentämään juuri tätä vaikutusta. Kun ns. lisäkerrokset voivat sijoittua alarinteen puolelle, voi se jopa vähentää tarvetta rakentaa perustosta ylöspäin. **Rakentamisen tarkempaa ohjausta tarkennetaan kuitenkin ehdotusvaiheessa; ks. yhteisvastine raportin lopussa.**

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella (MRL 32 § 3 mom.) muutoin kuin ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa (saman pykälän 1 mom.).

Voimassa olevassa Koli-Ahmovaaran osayleiskaavassa rinteen keski- ja yläosat on osoitettu merkinnällä VU/RM, jonka määräys kuuluu:

”Asemakaavoituksella ratkaistava käyttötarkoitus. Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset.”

Tällä ranta-asemakaavalla pyritään osaltaan vastaamaan tähän tavoitteeseen, ja kaavaluonnoksessa rinteen keski- ja yläosat onkin osoitettu joko VU- tai RM-alueiksi.

On totta, että kaavahanke ei ole vaikutuksiltaan vähäinen.

Maisema, näkymät ja tieyhteydet / väylät: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

tulee tarkastella kriittisesti myös näkyminä muilta kansallispuiston vaaroilta, esimerkiksi Mäkrältä tai puiston ulkopuolisilta vaaroilta tai mikä on erityisen tärkeää, kansallismaisemaa lähestyttäessä joko maitse tai vesitse. Voimakkaasti suunniteltua ympärivuotista yhteysreittiä Vuonilahdesta Pielisen yli Kolille matkaavat matkailijat kohtaavat jo nykyisellään Rintasen vaaran ammottavat avohaavat, laskettelurinteet. Toteutuessaan rakentaminen Rintasen vaaralle tulee väistämättä näkymään lähestyttäessä Kolia vesitse tai jäitse.

Paikoin jyrkkiinkin rinteisiin ja lakialueille sijoituvat rakennukset ja rinteeseen suuntaiset ajoväylät sekä käännökset vaativat kohtalaisen paljon tilaa, kallioiden louhimista, pengertämistä ja myös puuston kaatamista. Tällä samoin kuin laajamittaisella puuston poistolla on merkittäviä haitallisia vaikutuksia niin luonnonoloihin kuin maisemaan.

Osana kaavoitusprosessia ei ole selvitetty rakentamisen aiheuttamaa valosaastetta osana toteutettua maisemavaikutusten arviointia. Hämärän ja pimeän aikana näkyvät valot tulevat vaikuttamaan alueen maisemaan huomattavasti.

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

Osa arvokkaasta kallioalueesta ulottuu asema-kaavoitettavalle alueelle. Suunnittelualueella voimassa olevan Koli-Ahmoavaaran osayleiskaavan luontoselvityksen mukaan Rintasenvaara on valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta (geo), jonka erilaiset kivilajit ovat luoneet otollisen alustan harvinaiselle kalliokasvillisuudelle. Koli-Ahmoavaara oyk 2040+:n kaavamääräyksen mukaan alueella on kiellettyä maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnon- tai maisemiarvojen säilymistä. Maisema-arvojen kannalta keskeisiä ratkaisuja ei tule jättää rakennuslupavaiheeseen.

Lopuksi

Ylläolevien perusteisiin pohjaten yhdistykset eivät kannata suunnitellun kaltaista rakentamista Rintasenvaaran alueelle kannatettavana. Toteutuessaan rakentaminen tulee vaikuttamaan

Kaavan aiheuttamaan valosaasteeseen kiinnitetään huomiota ja sen vaikutuksia arvioidaan ehdotusvaiheessa.

Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Arvokas kallioalue on huomioitu kaavaluonnoksessa ge-1-osa-aluevarauksella ja osayleiskaavaa vastaavalla määräyksellä: "Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen ja/tai maisema-arvojen säilymistä, on alueella kielletty." **Lisäksi ge-1-alueen lähiympäristön maankäyttömuotoa harkitaan ehdotusvaiheessa.**

Rakentamisen ohjaus: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Ilmastovaikutusten arviointiin sekä vaikutusten lievennyskeinoihin kiinnitetään huomiota ehdotusvaiheessa.

| | |
|---|---|
| <p>peruuttamattomalla tavalla rakastetuimpaan kansallismaisemaan sekä pirstomaan alueen luontoa. Rakentamisen sijaan yhdistykset esittävät alueelle käytöstä poistuneiden rinteiden metsittämistä ja alueen rajaamista rakentamisen ulkopuolelle. Metsittäminen vahvistaisi alueen hiilensidontakykyä sekä -varastoa ja olisi sekä Lieksan kaupungin että maakunnan ilmastotavoitteiden mukaista.</p> <p>Yhdistykset kannattavat matkailupaineen jakamista luonnonsuojelullisista syistä laajemmalle alueelle kansallispuiston ympärille, mutta näkevät kestävämpänä ja alueen yleiskaavoituksen mukaisena lisärakentamisen ja kehittämisen ohjaamista pääasiallisesti olemassa olevan yhteiskuntarakenteen yhteyteen Kolin kylän alueelle.</p> | <p>Alueen kehittäminen on voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukaista. Suunnitelualue liittyy Loma-Kolin yhdyskuntarakenteeseen, joka käsittää jo mm. loma-asuntoja.</p> |
| <p>Kolin Kotiseutuyhdistys ry [...]</p> <p>Kolin markkinointi ja kiinnostavuus matkailussa perustuu sen arvoon kansallismaisemana, joten tämä tärkeä maisema on säilytettävä ja maisema on otettava kaavassa ensisijaisesti huomioon.</p> <p>Rakennukset tulee rakentaa vaaran alarinteeseen, ei laelle. Rakennukset eivät saa muutenkaan näkyä maisemassa, vaan ne tulee maisemoida.</p> <p>Suunnitelmassa pitäisi huomioida myös pysyvän asutuksen mahdollisuus muun muassa työntekijöiden asumista varten.</p> <p>Kolin Kotiseutuyhdistys toivoo alueelle kestävää toimintaa, mutta ei kansallismaiseman kustannuksella.</p> | <p>Maisema ja rakentamisen ohjaus: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Tälle kaava-alueelle ei ole tarkoitus osoittaa pysyvää asutusta. Sitä varten on laadittu esim. Kolin asuntoalueen asemakaava Kolin kylän ja Purnulahden väliin. Asuntoja on mahdollista rakentaa myös Kolin kylään. Asumista ajatellen Rintasenvaara sijoittuu suhteellisen kauas esim. Kolin kylän palveluista. Ei toimenpiteitä.</p> |
| <p>Kolin Kulttuuriseura ry</p> <p>Ukko-Kolin vaaroilta ja Mäkrältä avautuva maisema on yksi Suomen kansallismaisemista. Nämä maisemat ovat pysyneet samanlaisina vuosisadasta toiseen. Yli sata vuotta sitten suomalaisuuden ydintä etsiessään taiteilijat löysivät Kolin. Eero Järnefeltin v. 1899 maalaama Syysmaisema Pielisjärveltä ja monet muut hänen Koli-maalauksensa ja myös Pekka Halosen maalaukset Koliilta ovat vaikuttaneet siihen, että tämä maisema vaaroinen, järvi- ja saarineen tuntuu meistä niin tutulta. 1800-luvun lopulta lähtien Kolin maisemat ovat olleet monien taiteilijoiden innoittajina. Näistä maisemista ovat myös syntyneet Juhani Ahon</p> | <p>Maisema-arvoihin ja vaikutusarviointiin kiinnitetään tarkemmin huomiota ja rakentamista ohjataan yksityiskohtaisemmin ehdotusvaiheessa: ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Ranta-asemakaava mahdollistaa sekä aktiviteettejä että matkailurakentamista. Matkailupalvelujen rakentaminen vastaa osaltaan voimassa olevien osayleiskaavojen tavoitteisiin Loma-Kolin alueen kehittämiseksi. Aktiviteettien mahdollisuuksia ohjaavat VU-1-alueen määräykset, eri osa-aluevaraukset sekä mahdolliset yleismääräykset.</p> |

ja monien muiden kirjailijoiden kirjoitukset ja ilman tätä maisemaa Sibeliuksen neljäs sinfoniakin olisi luultavasti ihan toisenlainen. Vielä nykyäänkin, 24 vuotta toimineen kansainvälisen Kolin Ryynäsen taiteilijaresidenssin taiteilijoista suuri osa on tullut juuri maiseman takia.

Muutoksia on tietysti ollut: kaskeaminen ja metsähoitolliset toimenpiteet ovat muuttaneet maisemaa. Mutta metsä kasvaa takaisin, maisema on jatkuvassa elävässä liikkeessä. Vain Uimaharjun tehdas tupruttaa silloin tällöin savua maisemaan, mutta se sijaitsee onneksi aika kaukana oikealla.

Se, että Rintasenvaaran hyvin jyrkkään, kallioiseen rinteeseen rakennettaisiin jopa kolmikerroksisia rakennuksia, rikkoo maiseman. Se rikkoisi myös Rintasenvaaran.

Rakennukset näkyisivät Ukko-Kolin vaaroille, Mäkrälle, Pieliselle ja jopa järven toiselle puolelle. Rakentaminen lisäisi kyllä alueen majoituskapasiteettiä, mutta eikö Kolille nimenomaan ole toivottu mahdollisuuksia toimintaan ja tekemiseen. ”Kun ei täällä ole mitään tekemistä...” Rakentaminen ei monipuolistaisi alueen matkailupalveluita, koska juuri majoitustilaahan siellä on runsaasti. Rakennukset, jos niitä pitää rakentaa, voisi paljon edullisemmin ja helpommalla rakentaa rinteeseen alaosaan parkkipaikan ympäristöön, entinen kahvila/vuokrausrakennus voitaisiin kunnostaa, vaaralle voisi tehdä eritasoisia polkuja, polkujen varrelle laavuja nuotiopaikkoineen, kuntoportaat, lapsille metsäinen seikkailu/leikki-paikka, talvella hienot pulkkamäet ja rinteeseen alaosaan metsiin helpompi latuverkosto heille, joita nykyisten latujen vaativat nousut ja laskut pelottavat. Laskettelurinteiden metsittyminen on hyvällä alulla, puut peittävät ennen pitkää rinteiden jättämät haavat. Rakentamisen jättämiä haavoja tuskin mikään aika korjaisi ja kallioperän louhiminen jättäisi ikuiset arvet.

Kansallispuiston polut alkavat olla matkailijoiden lisääntyneellä todella huonossa kunnossa. Polkuverkosto Rintasenvaaralla olisi vaihtoehto ja vähentäisi kansallispuiston polkujen kulu- tusta.

Matkailun kehittymiselle, pitkälle tulevaisuuteenkin ajatellen, on tärkeää, että Kolin maisemat säilyvät koskemattomina.

Keiden vuoksi nyt ollaan valmiit uhraamaan kansallismaisemamme - ja kenen luvalla. Miel- estämme ei riitä, että asia ilmoitetaan ja mieli- pidettä kysytään vain paikallisilta ihmisiltä ja

| | |
|---|---|
| <p>tahoilta. Eikö lupa pitäisi tulla kaikilta suomalaisilta?</p> | |
| <p>PKS Sähkösiirto / Enerke Oy</p> <p>Liitekartassa alueen nykyinen sähköverkko, joilla on oltava seuraavat aluevaraukset.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Puistomuuntamon suoja-alueen säde 10 metriä. - 20kV maakaapelin aluevaraus 4 metriä (2 metriä kaapelin molemmin puolin). <p>Kaavamääräyksissä ei ole rajoitettu puistomuuntamoiden sijoittumista, joten kaavoitusalueen tulevaa sähkökäyttöä palvelevaa sähköverkkoa rakennetaan alueiden rakentumisen ja tarpeiden mukaisesti käyttäen maakaapeleita ja puistomuuntamoita.</p> <p>Kaavan laatimisesta johtuvat nykyisen sähköverkon siirrot tehdään työn tilaajan kustannuksella.</p> | <p>Kaavaan lisätään puistomuuntamon suoja-alue (10 m).</p> <p>Maakaapelin aluevaraus sisältyi jo luonnosvaiheen kaavakarttaan.</p> |
| <p>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos</p> <p>[...]</p> <p>Suunniteltava alue on haasteellinen vesihuollon näkökulmasta ja sijaitsee osittain pohjavesialueella. Ranta-asemakaavan toteuttamisvastuu annetaan MRL 91 § 1 mom. mukaisesti, jolloin alueen vaatiman vesihuollon toteutuksesta ja kunnossapidosta vastaa maanomistaja.</p> <p>Lieksan kaupungin vesihuoltoliikelaitos toteuttaa liitospisteet vesihuoltolaitoksen verkostoon nykyisiä toiminta-alue-rajauksia noudattaen.</p> <p>Suunniteltavan alueen haasteellisuuden vuoksi tulee alueelle osoitettavat liitospisteet sekä niille asetettavat vaatimukset tarkastella yhdessä vesihuoltoliikelaitoksen kanssa jo kaava- valmistelun yhteydessä. Lisäksi rakentumisesta tulee olla suunnittelun alkuvaiheessa sekä säännöllisesti sen aikana yhteydessä vesihuoltoliikelaitokseen.</p> <p>Vesihuoltoliikelaitoksen toiminta-alueen aluerajauksia ranta-asemakaavan alueella ei ole tarkoitus tulevaisuudessa laajentaa koskemaan koko kaava- aluetta. Rajausta tarkastellaan omistusoikeuksissa tapahtuneiden muutosten ja kaavaan lisättävien toteuttamisvastuumääräyksien näkökulmasta.</p> | <p>-</p> <p>Tekniset verkostot (vesihuoltolinjat): ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Lieksan kehitys Oy Lieke [...]</p> <p>Loma-Kolin alueelta puuttuu monipuoliseen majoitus- ja ohjelmapalvelukäyttöön tarkoitettu alue. Tavoitteena on, että tämä alue monipuolistaa Kolin alueen aktiviteetti- ja majoitustarjontaa ja siten tuo täysin uuden mahdollisuuden koko Kolin kehittämiseen. Tavoitteena on myös mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen, Koliilta ja koko Pohjois-Karjalasta puuttuvan yritystoiminnan kehittyminen. Lisäksi on huomioitava, että Koli on vuosien 2022 ja 2023 aikana toteutetuissa matkailun vetovoimatutkimuksissa yksi Suomen kiinnostavimmista matkailukohteista Suomessa.</p> <p>Kaavatyö on Lieksan kaupungin ja Juuan kunnan vahvistaman Kolin matkailuvisio 2050 mukainen. Lisäksi on todettava, että Lieksan kaupunki on joutunut vuoden 2023 aikana äkillisen rakennemuutoksen kohteeksi. Tämän takia Lieksan kaupunki yhdessä LieKen, Pohjois-Karjalan maakuntaliiton, Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen, Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian ja Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa on muodostanut Alueellisen koordinaatioryhmän edistämään uusien työpaikkojen syntymistä Lieksaan ja monipuolistamaan Lieksan elinkeinorakennetta.</p> <p>Tätä taustaa vasten Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa, että on välttämätöntä kehittää Kolia laajasti, myös Loma-Kolia, vastaamaan matkailijoiden ja yrittäjien tarpeita niin, että toimialan on mahdollista saavuttaa Kolin matkailuvisio 2050 tavoitteet.</p> <p>Lieksan Kehitys Oy LieKe pitää Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen luonnosvaihetta onnistuneena ja sen toteuttamista välttämättömänä. Lisäksi Lieksan Kehitys Oy LieKe toteaa sen mahdollistavan kannattavan yritystoiminnan edellytykset matkailun toimialalla.</p> | <p>Ranta-asemakaavan tavoite tukee lausunnossa mainittuja tavoitteita. Ei toimenpiteitä.</p> |
| <p>Hattusaaren kalaveden osakaskunta [...]</p> <p>Taustaa</p> <p>Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA 2021, Kolin maisemat). Alueelle tyypillistä ovat näkyvät Pieliselle sekä suuret korkeuserot. Maiseman uhkina ovat laajeneva matkailurakentaminen, metsähakkuut sekä laskettelurinteet. Koli on yksi Suomen 27 kansallismaisemasta.</p> | <p>-</p> |

Suunnittelualue on osin pohjavesialuetta ja suunnittelualan pohjoisosa kuuluu arvokkaan geologiseen muodostumaan (erittäin arvokas kallioalue, Rintasenvaara). Osalla suunnittelualuetta on voimassa Rintasenvaaran rantakaava (KV 31.1.1994).

Kaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9.2 §:n mukaisesti tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Lain 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään. Lain 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on lain 73.1 §:n mukaan sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

Lausunto

Maankäyttö- rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Hattusaaren kalaveden osakaskunta katsoo, että lain kirjauksen perusteella ranta-asemakaava voidaan laatia vain suunnittelualan alavampaan itäosaan Heinälammien ja Kuikkalammin ranta-alueille Rintasenvaaran voimassa olevan rantakaavan tapaan ja sitä laajentamalla. Tällöin laadittava ranta-asemakaavan alue muodostaa ehkä juuri ja juuri lain 74.2 §:n edellyttämän

Vanhoista rantakaavoista tällä alueella voimassa Rintasenvaaran rantakaavaa (1994). Voimassa olevat ranta(-asema)kaavat kattavat suunnittelualan ja rannan välisen alueen kokonaan.

Kuten OAS:n jälkeisessä palauteraportissa todettiin, tämä kaavahanke laajentaa ranta-asemakaava-alueita. Tavoitteena on osoittaa alueelle mm. loma-asumista. Osa kaava-alueesta ulottuu etäälle rannasta, mutta kaava-alue muodostaa kuitenkin suunnittelun kannalta taroituksenmukaisen kokonaisuuden. Myös

tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, vaikka suunnittelualueella ei oikeastaan ole lainkaan rantarakentamiseen soveltuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 73.1 §:n mukaista ranta-alueita.

Suunnittelualan koko maankäyttö tai ainakin ranta-alueista kaukana, jyrkässä rinteessä oleva maankäyttö on lähtökohtaisesti suunniteltava asemakaavalla, koska tämä matkailupalveluiden suunniteltu lisärakentaminen rinnealueelle ei kaavaluonnoksen perusteella kohdennu lainkaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamille ranta-alueille ja ko. maankäytön suunnittelu ranta-asemakaavalla on selkeä valitusperuste hallinto-oikeuteen. Koska asemakaava on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laaditaan maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n mukaisesti.

Hattusaaren kalaveden osakaskunta vastustaa kaavaluonnoksessa Pohjois-Karjalan Osuuskaupan omistamalle alueelle esitettyä maankäyttösuunnitelmaa, jonka mukaisesti sallittaisiin valtakunnallisesti merkittävällä maisema-alueella matkailua palvelevien 2-3 -kerroksisten rakennusten rakentaminen nykyisen ranta-kaava-alueen yläpuoliselle rinnealueelle ja jopa Rintasenvaaran lakialueelle (korttelit 27 - 31 ja kortteli 32 yläosa). Ehdotettu kaavoitusmenettely on voimassa olevan maakuntakaavan vastainen, eikä kaavaluonnoksessa ole otettu huomioon tällaisten korttelialueiden rinne- ja lakisijoittamisen estävää Koli-Ahmoaara osayleiskaavaa, joka edellyttää rakennusten ja rakennelmien sovittamista maisemaan sekä luonnonympäristön laadun säilyttämistä.

Laadittavan kaavan sallima lisärakentaminen on voitava toteuttaa niin, että kiinteistöiltä ei ole suoraa näköyhteyttä Pieliselle eivätkä suunnittelualan rakennukset ja muut rakenteet sekä niistä pimeään aikaan syntyvä valosaaste näy osakaskunnan vesialueelle Pieliselle tai muulle kulttuuriympäristöön ja kansallismaisemaan. Tämä koskee myös metsitettäviä rinnealueita jo taimetusvaiheessa eli entisille rinnealueille ei saa rakentaa lainkaan.

Rakentamisen aikaisia valumavesiä ja rakentamisen jälkeisiä hulevesiä ei saa päästää eikä johtaa läheisiin lampiin, koska veden mukana tuleva humus ja maa-aines pilaavat kirkasvetiset lammet. Rakennettua ympäristöä ja

pääasiassa yksityinen maanomistus (PKO) tukee ratkaisua, sekä se, että PKO ja Lieksan kaupunki vastaavat omien alueidensa infrastruktuurin toteuttamisesta; ts. kaupungille ei tule toteuttamisvelvoitetta PKO:n maille osoitettavien alueiden osalta. **Ei toimenpiteitä.**

Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

luonnonympäristöä tulee vaalia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

| Mielipide | Vastine |
|--|--|
| <p>Mielipide 1 <i>[Mielipiteen liitteinä toimitettiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen 24.8.2011 tekemä päätös Kärjäkallion luonnonsuojelun alueen perustamisesta karttoineen, sekä Stora Enso Metsän metsäasiantuntijan pyynnöstä antama lausunto taimikonhoidosta (8.11.2023).]</i></p> <p>Kaavaehdotuksesta on poistettava kortteli 26 RM-1, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisrajalla rajoittuen <i>[kiinteistötunnus poistettu]</i> tilaan ja suunnittelu ja rakentaminen keskitettävä rinnealueelle.</p> <p>Rinnealueiden metsittämiseen ja lakialueella sijaitsevien rakennusten ja piha-alueiden valaistukseen kiinnitettävä huomiota.</p> <p>Perustelu</p> <p>Kortteli 26 RM-1 sijaitsee täysin erillään ja kaukana rinnealueesta ja korttelialueelle on ohjeellinen tieyhteys rinnealueen suunnasta.</p> <p>Tällöin ko korttelin, tieyhteyden ja todennäköisen yhdyskuntatekniikan rakentaminen rikkoisi täysin alueen metsäalan yhtenäisyyden ja tuhoaisi alueella olevan ulkoilijoiden käytössä olevan polun, joka jatkuu Kärjäkallion luonnonsuojelun alueen läpi (Liite) ja haarautuu Rantakankaan tilan läpi ja yhdistyy pohjoiseen suuntautuvaan ulkoilureittiin Rantakankaan tilan alueella.</p> <p>Kortteli 26 RM-1 sijaitsee lähes kiinni Kärjäkallion luonnonsuojelun alueessa ja pohjoisempaan on Kärjäkallion rauhoitettu luonnonsuojelukohde ja Rantakankaan tilan pohjoispuolella Patalammin luonnonsuojelun alue. Stora Enso Metsän Metsäasiantuntija on syksyllä 2023 antanut lausunnon (Liite) Rantakankaan tilan alueella olevien nuorten metsien hoidosta ja todennut näiden olevan erinomaisesti hoidettuja. Nämä nuoret metsät sijaitsevat välittömästi kaava-alueesta pohjoiseen Kärjäkallion etelä ja pohjoispuolella rajoittuen Kärjäkallion luonnonsuojelun alueeseen.</p> <p>Tällä hetkellä alueella on yhtenäinen metsäalue kaava-alueella olevan rinnealueen pohjoisreunasta ulottuen Kärjäkallion</p> | <p>Kaavan viitesuunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2024, ja sen myötä kortteli 26 kaava-alueen pohjoisosasta tullaan poistamaan. Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>luonnonsuojelun pohjoisrajalle, eikä tätä pidä rikkoa rakentamisella.</p> <p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus on todennut lausunnossaan: "Suunnittelualueella olevan puuston käsittelyn tulee olla varovaista ja harkittua. Alueelle suunnitellussa rakentamisessa ja muussa maankäytössä on syytä hyödyntää mahdollisemman pitkälle jo valmiiksi avoimia entisiä laskettelurinteiden alueita. Laajamittaisella puuston poistolla voi olla merkittäviä haitallisia vaikutuksia maisemaan."</p> | <p>Mainittu ELY-keskuksen lausunto koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, jolloin kaavakarttaa ei ollut vielä laadittu.</p> <p>Kuten edellä todettiin, ranta-asemakaavan viitesuunnitelmaa on päivitetty ja se huomioidaan kaavanehdotusvaiheessa. Todettkoon, että kaavassa vallitsevana maankäyttömuotona olevan VU-1-alueen määräysteksti sisältää seuraavan: "Rinnealueet, joilla on sijainnut laskettelurinteitä tai hissinousuja, tulee metsittää niiltä osin, kuin niille ei osoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä, väyliä tai muuta vastaavaa toimintaa."</p> |
| <p>Mielipide 2</p> <p>Haluan vastustaa Rintasenvaaran hotelli- ja majoitushanketta rakennuksineen. Jotka näkyivät Ukko-Kolilta selkeästi.</p> <p>Minulle Eero Järnefeltin maalaus on tärkeä osa kansallisidentiteettiäni ja toivon sen lähtökohdan, siis maiseman säilyvän.</p> <p>Se on oleellinen osa Suomen kulttuurimaisemaa ja -perintöä.</p> | <p>Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> |
| <p>Mielipide 3</p> <p>Suunnitteilla oleva kaava-alue kuuluu Rintasenvaaran osalta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, joka näkyy Kolivaaran ja Mäkränvaaran näköalapaikoille sekä Pieliselle ja Vuonislahden ranta-alueille merkittävällä tavalla. Näin ollen Rintasenvaaran laki-alueille ja vaaran ylärinteille suunnitellusta kiinteistöjen, teiden yms. rakentamisesta täytyy luopua. Rakentaminen tuhoaa kansallismaisemaa sekä aiheuttaa melu- ja valosaastetta.</p> <p>Rintasenvaara on Käränkävaaran kanssa valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta. Kaavassa suunnitteilla oleva mittava kiinteistöjen sekä niille johtavien teiden ja infran rakentaminen tarkoittaisi mittavia louhintatöitä vaaran kallioperään.</p> <p>Kolin vaarojen kallioperästä on 60-,70-, ja 80-luvuilla tehtyjen tutkimusten tuloksena löydetty uraanimalmipitoisuuksia Ipatinvaarasta ja Herajärven pohjoispäästä, koeporausten ja koelouhinnan avulla.</p> <p>Rintasenvaaran ollessa samaa kallioperää ja vaarajonoa, on vaarana että louhintatyöt vaivauttavat säteily- ja radonpäästöjä</p> | <p>Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Rakentamista ei ole osoitettu arvokkaalle kallioalueelle (ge-1).</p> <p>Ainakin kallioperästä vapautuvan radonin tekeminen torjunta on mahdollista rakentamisen yhteydessä. Säteilyn huomioiminen ei ole tullut esiin kenenkään viranomaisen taholta, eikä sen selvittämistä ole nähty oleellisena. Kaavanehdotuksessa kiinnitetään huomiota rakentamisen (rakennukset ja väylät) vaatiman maanmuokkauksen rajoittamiseen. Ei muita toimenpiteitä.</p> <p>Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota luonnosvaiheen yleismääräyksissä. Asiaan</p> |

ympäristöön. Valuma- ja hulevedet vaarantavat ympäröivien vesistöjen luonnontilaisena pysyminen. Kaava-alueen itäinen osa on myös pohjavesialuetta jota ei voi turmella. Tästä johtuen on tehtävä kallioperän selvitys muiden luontselvityksien lisäksi.

On syytä huomioida myös kestävä kehitys ja ekologinen jalanjälki. Ei ole perusteltua että rakennukset ripotellaan Rintasenvaaran lakialueille ja rinteille laajalle alueelle, kun ne sitä vastoin tulisi keskittää suppealle alueelle ja tähän tarkoitukseen kaava-alueen itäinen, vaararinteen alaosan alue soveltuisi parhaiten.

Kaavakartassa merkityt korttelialueet 28, 29, 30 ja 31 pitää poistaa Rintasenvaaran lakialueelta. Lakialue tulee merkata VU tai MY alueeksi. Rakentamista on suunnattava kortteli-alue nro 32 ympärille joko laajentaen sitä tai sijoittaa erillisiä kortteleita sen ympäristöön, kuitenkin vaararinteen alaosaan, jossa maisemahaitta on vähäisempää ja maaperä rakentamiseen soveltuvampaa, kallioon louhimisen sijaan.

Koliilta avautuva kansallismaisema on koko suomen rakastama ja ihailema maisema, jota on kutsuttu Itä-Suomen matkailun helmeksi. Tätä maisemaa ei Lieksan kaupunki eikä Pohjois-Karjalan Osuuskauppa saa turmella.

Mielipide 4

Liittyen Lieksan kaupungin ja PKO:n aloitteesta vireillä olevaan kaavamuuotukseen haluaisin tuoda tiedoksenne seuraavaa:

[Poistettu yksityisasioihin liittyvää tekstiä]

Kuolinpesien oikeudenomistajien enemmistö suhtautuu positiivisesti kaikkiin Kolin alueen

kiinnitetään huomiota myös ehdotusvaiheessa, myös eroosion kannalta.

Pohjavesialue on osoitettu kaavakartalla (pv).

Kaavaluonnoksessa merkittävin rakennusoikeus sijoittui kuitenkin suhteellisen pienelle alueelle rinteen juurelle (korttelin 1 tontti 1, 20 000 k-m², noin 60 % koko rakennusoikeudesta). Erillisiin kortteleihin perustuva kaavaratkaisu tukee alueen houkuttelevuutta lom asumisen näkökulmasta. Korttelirajauksilla on myös huomioitu rakentamisen väliin jäävät virkistysalueet, luontoarvot ja ekologiset yhteystarpeet.

Alueella on voimassa Koli-Ahmoavaara osayleiskaava, jossa valtaosa suunnittelualueesta, myös keski- ja ylärinteet lakialueineen on osoitettu aluevarauksella VU/RM. Sen määräyksen kuuluu: "Asemakaavoituksella ratkaistava käyttötarkoitus. Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset."

Osayleiskaava mahdollistaa siis suoraan ranta-asemakaavan mukaisen tavoitteen, kunhan laaditaan riittävät selvitykset. Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laadittuja selvityksiä ovat maisema-analyysi ja luontoselvitys. **Selvitysten tuloksia huomioidaan ehdotusvaiheessa. Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.**

Poistettuun tekstiin viitaten kaikkien kuolinpesän osakkaiden mielipiteet ovat yhtä tärkeitä mielipide-eroista riippumatta. Merkitään tiedoksi. **Ei toimenpiteitä.**

Merkitään tiedoksi. **Ei toimenpiteitä.**

| | |
|--|--|
| <p>kehittämishankkeisiin ja toivovat niiden menestyvän.</p> | |
| <p>Mielipide 5</p> <p>Miksi ihmiset matkaavat Lieksan Kolille?</p> <p>He haluavat kokea kansallismaiseman. Juuri siksi he kiipeävät Ukko-Kolin laelle: sieltä aukeava ikoninen näkymä koskettaa jotakin syvällä mielessä.</p> <p>Sillä näkymällä ei pidä olla mitään tekemistä majoituskapasiteetin, korttelialueiden ja ranta-asemakaavan kanssa.</p> <p>Kolin maisemaan kuuluu Rintasenvaaran kallioalue. Sekö siis pitäisi pengertää, louhia, räjäyttää pirstaleiksi majoituskapasiteetin tieltä?</p> <p>Kolin kalliooperä on yli kaksi miljardia vuotta vanha.</p> <p>Murskatut kalliot eivät kasva takaisin. Se tuho olisi peruuttamaton.</p> <p>Rakennettu alue näkyisi, paitsi Ukko-Kolille, laajalti myös muille vaaroille ja Pieliselle.</p> <p>Ja muustakin kuin visuaalisesta haitasta on tässä kyse: Rintasenvaara on valtakunnallisesti arvokas kallioalue. Se on alustana harvinaiselle kalliokasvillisuudelle. Suunnittelualueella on arvokas luontokokonaisuus pienvesineen ja lehtoineen. Aivan vieressä on suoje-lualue, Kuikkalammet.</p> <p>Tuollainen aarre. Kenellä voisi olla oikeus pyyhkäistä se pois maailmasta, jotta tilalle saataisiin matkailua palvelevien rakennusten korttelialue?</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonperinnön arvot turvataan. Ellei laki koske Kolin aluetta, niin mitä se sitten koskee?</p> <p>Taloudelliset pyrkimykset ovat päiväperhoja ajan saatossa. Rakastetun maiseman ytimessä niillä ei pidä olla sijaa. Muita vaihtoehtoja on etsittävä ja löydettävä.</p> <p>Päätäjät! Yhteisöt ja yhtiöt voivat juridisesti omistaa maaperän. Mutta maisemaa ja luontoa te ette omista. Millä valtuuksilla nämä rikkositte ikiajoiksi?</p> | <p>Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Rakentamista ei ole osoitettu arvokkaalle kallioalueelle (ge-1).</p> |
| <p>Mielipide 6</p> <p><i>[Alkuperäinen mielipide kirjoitettu englanniksi; ks. jäljempänä.]</i></p> <p><i>Suomennettuna (käännös AI, tarkistamaton):</i></p> <p>Hyvät Kolin ystävät,</p> | |

Kirjoitan teille suunnitelmista kehittää matkailupalveluja Kolilla, erityisesti Rintasenvaarassa. Pahoittelen, että kirjoitan englanniksi.

Vierailen Kolilla vähintään kahdesti vuodessa; minulla on vahvat yhteydet Kolin kulttuurikomiteaan, ja annan kyläkoululle oppitunteja englanniksi sekä tieteestä ja luovuudesta.

Ymmärrän herkän tasapainon, jonka Lieksan paikallisneuvoston on löydettävä luonnon ympäristön säilyttämisen ja taloudellisen kehityksen tarpeen välillä.

Koli on ainutlaatuinen; se yhdistää kauneimman luonnon ympäristön, kansallispuiston biologisen monimuotoisuuden ja ympäröivän maiseman sekä Sibeliuksen ja muiden kulttuuriperinnön, joka on vaikuttanut niin paljon Karjalan ja Suomen kansalliseen identiteettiin. Maisema on niin tärkeä, että suuria alueita on syytäkin suojeltu Metsähallituksen kansallispuisto-ohjelman alla.

Suunnitelmat kehittää edelleen matkailumahdollisuuksia, majoitusta ja infrastruktuuria, erityisesti Rintasenvaaran rinteiden ympäristössä, voivat olla hyväksi alueen taloudelle, mutta ne ovat hyvin huonoja paikan tunteen, alueen ainutlaatuisen maiseman ja kauneuden sekä erittäin huonoja paikallisille asukkaille ja heidän intohimoiselle suhteelleen kotiseutuunsa.

Sallikaa minun tarjota varoittava esimerkki Englannista - Lake Districtin alueelta.

Lake District luoteis-Englannissa on poikkeuksellisen luonnonkaunis alue ja nimetty kansallispuistoksi; se houkuttelee vuosittain monta miljoonaa kävijää, ja paikallisviranomaiset sekä yksityiset yritykset ovat investoineet raskaasti alueen majoitus- ja vapaa-ajan palveluihin.

Alue on tullut staattiseksi (tai negatiiviseksi) biologisen monimuotoisuuden suhteen ja kuluu polkujen ja pääsyn osalta kukkuloille. Alue on taloudellisesti menestynyt vuokratulojen, ravintoloiden ja vapaa-ajan toimintojen suhteen, mutta katastrofi paikallisväestön kannalta (joka ei pysty asumaan siellä) ja paikallisten ihmisten infrastruktuurin kestävyys suhteen.

Maiseman kauneus on täysin pilattu 'teemallisilla' palveluilla - Lake Districtin bussikierrokset, Wordsworthin tee-huoneet, Wainwrightin olut...

Pelkoni on, että päädytte samankaltaiseen tilanteeseen Kolilla - Sibeliuksen hotelli ja viini- baari... villieläinkierrokset...

Maisema: ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Ranta-asemakaavan viitesuunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2024 ja se huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan tavoitteet perustuvat osin voimassa oleviin yleiskaavoihin sekä aiemmin laadittuihin selvityksiin ('Kolin iso kuva 2050' ja 'Kolin matkailuvision 2050').

Saisinko pyytää teitä olemaan varovaisia suunnitelmissanne?

Jos ennustatte miljoonaa kävijää vuoteen 2050 mennessä, kysykää onko tämä toivottavaa, ja mikä vaikutus sillä on fyysiseen maisemaan ja paikallisen väestön kulttuuriseen yhteenkuuluvuuteen ja elämään. Varmistakaa, että kaikki kehitykset toimivat maiseman kanssa sopu-soinnussa, eivät sen päälle tyrkytettyinä.

Nöyrästi ehdotan, että ette halua muuttaa Kolia suomalaiseksi vastineeksi Englannin Lake Districtille.

Alkuperäinen englanninkielinen mielipide:

Hei

Dear Friends of Koli

I write to you about the plans to develop the tourism provision in the Koli district, and in Rintasenvaara in particular.

I apologise that I write in English.

I visit Koli at least twice every year; I have strong associations with the Koli Cultural Committee, and I offer lessons to the village school in English and about science and creativity.

I understand the sensitive balance that the local council in Lieksa has to find between retaining the natural environment and the need for economic development.

Koli is unique; it combines the most beautiful natural environment, the bio-diversity of the national park and the surrounding landscape, and the cultural heritage of Sibelius and others that has contributed so much to the national identity of Karelia and Finland. The landscape is so important that large areas are rightly protected under the Metsähallitus National Park programme.

The plans to develop further tourist facilities, accommodation and infrastructure, especially around the slopes of Rintasenvaara, may be good for the regional economy, but they are very bad for the sense of place, the unique landscape and beauty of the area, and very very bad for the local population and their passionate engagement with their home area.

May I please offer you the cautionary tale of the English area - The Lake District.

The Lake District in NW England is an area of outstanding natural beauty, and a designated National Park; it attracts many millions of visitors each year, and the local authorities and private companies have invested heavily in the

accommodation and leisure facilities of the area.

The area has become static (or negative) in terms of bio-diversity, and degraded in terms of pathways and access to the hills. The area is economically successful in terms of income from rents and restaurants and leisure activities, but a disaster in terms of the local population (who cannot afford to live there) and the sustainability of the infrastructure for local people.

The beauty of the landscape is completely blighted by 'themed' facilities - the Lakeland bus tours, the Wordsworth Tea Rooms, Wainwright Beer..

My fear is that you will end up with something similar in Koli - the Sibelius Hotel and wine bar.. wildlife tours...

May I urge caution in your plans, please? If you predict 1m visitors by 2050, please ask if this is desirable, and what impact this will have on the physical landscape and the cultural cohesion and life of the local population. Please ensure that any developments work in sympathy with the landscape not imposed upon it.

I humbly suggest that you do not want to turn Koli into the Finnish equivalent of the English Lake District.

YHTEISVASTINE

Kaavan perusrakenne, rakentamisen ohjaus. maisema

Ranta-asemakaavan viitesuunnitelmana toimivaa aluesuunnitelmaa on päivitetty syksyllä 2024, ja **uusi aluesuunnitelma huomioidaan kaavan ehdotusvaiheen suunnittelussa.**

Kaava-alueen koillisosan kortteli 26 ja sinne johtava ajoyhteys tullaan poistamaan.

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

Kaavan vaikutusarviointia mm. maisemaan tarkennetaan. Kaavaehdotusaineistoon lisätään näkymäkuvia, joiden avulla voidaan arvioida vaikutuksia myös kaukomaisemaan ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Liikenneväylät, tekniset verkostot

Alueen sisäisen väyläverkoston suunnittelua on jatkettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen, ja **uudet väylät ja niihin liittyvät pysäköintialue huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa kiinnitetään huomiota myös muun kunnallistekniikan kuten vesihuoltolinjojen järjestämiseen. Teknisen verkoston sijoittamista ja reunaehtoja ohjataan kaava-ehdotuksessa.**

Sweco Finland Oy, 30.12.2024