



Lieksan kaupungin lausuntopyynnöt 20. ja 28.3.2024

Lausunto Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen luonnos (Ylä-Kolintie 25) ja Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnoksesta

ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen luonnoksesta (Ylä-Kolintie 25) ja Ylä-Kolintie 25 asemakaavaluonnoksesta. Molempien kaavahankkeiden tarkoituksena on mahdollistaa yleiseen käyttöön tulevan pysäköinti-alueen ja matkailupalveluiden toteuttaminen Ylä-Kolintien varteen.

Tämä lausunto koskee molempia kaavahankkeita.

Molemmat kaavahankkeet koskevat samaa noin 2,8 hehtaarin kokoista aluetta Ylä-Kolintien varressa Kolin vaaran länsirinteellä. Alue rajautuu Kolin kansallispuistoon. Kaava-alueisiin sisältyy pieni osa kansallispuiston aluetta (noin 400 m²) sekä Ylä-Kolintien maantiealuetta noin 250 metrin pituudelta. Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 422-411-17-21 ja 422-891-1-2 sekä Ylä-Kolintien maantiealueesta. Alue on jyrkkää, länteen viettävää rinne- maastoa. Itä-länsi-suuntainen sivukaltevuus vaihtelee suunnittelualueella välillä 10–20 %. Maasto on rakennettavuudeltaan haastavaa.

Osayleiskaavan laatimista ohjaavat voimassa olevat Pohjois-Karjalan maakuntakaavat. Laadittavana oleva osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä ennen laadittavana olevasta asemakaavasta päättämistä. Sen on tarkoitus olla oikeudellisesti ohjeena asemakaavan laatimisessa.

Tällä hetkellä voimassa olevat osayleiskaavat ovat oikeudellisesti ohjeina asemakaavan laatimiselle. Näitä ovat aluevarausyleiskaavan tyyppinen Kolin kylän osayleiskaava (2012) ja Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+ (2021), joka on oikeusvaikutteinen kehittämis- ja yleisten määräystensä osalta.

26.4.2024

LAUSUNTO

Kaavaluonnosten mukaisen maankäytön yleiskuvaus

Kaavaluonnosten muodostamaa samaa aluetta koskevaa paria on sisällön kannalta syytä arvioida nimenomaan asemakaavaluonnoksen perusteella, koska se on näistä kahdesta kaavaluonnoksesta yksityiskohtaisempi ja asemakaava ohjaa rakentamista sitovasti. Koska kunta laatii tässä tapauksessa osayleiskaavaa ja asemakaavaa yhtäaikaisesti, niiden sisällöt tulevat sovitetuiksi saumattomasti yhteen.

Yleiskaavan osalta arvioitavaksi tulee sen suhde yleiskaavoitusta sisällöllisesti ohjaavaan maakuntakaavaan ja yleiskaavan sopeutuminen voimassa olevien yleiskaavojen muodostamaan kokonaisuuteen.

Molemmissa kaavaluonnoksissa esitetään keskeinen osa kaava-alueesta varattavaksi pääkäyttötarkoitukseltaan matkailupalveluille käyttötarkoituksella merkinnällä RM-1. Tälle alueelle on mahdollista rakentaa lisäksi yleinen pysäköintialue, mikä on osayleiskaavaluonnoksessa esitetty sanallisesti ja asemakaavaluonnoksessa osa-aluemerkinnällä. Kansallispuistoon kuuluva alue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi ja Ylä-Kolintie maantien alueeksi. Osayleiskaavaluonnoksessa esitetään maantien varteen kevyen liikenteen reitti ja annetaan asemakaavan laatimisen ohjaamiseksi yleispiirteisiä yleisiä määräyksiä mm. hulevesistä, liikenteestä, pysäköinnistä ja maisemaan sovittamisesta.

Asemakaavaluonnoksessa rakentamista ja muuta kaavan toteuttamista ohjataan yleispiirteisesti. RM-1-korttelialuetta koskevat merkinnät ovat niukkoja. Rakentamisen sijoittumista ohjataan alueen pohjoisosaa koskevalla lp-osa-aluemerkinnällä ja alueen eteläosaan merkityllä pääkäyttötarkoitukseen käytettävällä rakennusluvalla. Näiden lisäksi on merkitty rakentamista rajoittavat kaksi johtoaluetta ja korttelin reunan kiertävä noin 4 metriä leveä istutettava alueen osa. Rakentamisen määrää ohjataan koko korttelialueeseen kohdennetulla tehokkuusluvulla $e=0,40$ (kerrosalana noin 9000 $k\text{-m}^2$) ja rakentamisen korkeutta rakennusten julkisivun enimmäiskorkeuden osoittavalla merkinnällä (11,0 m). Korttelialueelle esitetään kaksi liittymää maantielle.

Asemakaavaluonnoksen sanalliset määräykset ovat valtaosaltaan suositusluonteisia. Sitovat määräykset koskevat auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkojen määrää ja hulevesien käsittelyä sillä poikkeuksella, että pysäköintipaikkojen määrä voidaan ratkaista toisin rakennuslupavaiheessa.

Kolin maisema-alue ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 24.2 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Säännös koskee tältä osin kaikkea kaavoitusta, myös kaavahankkeita, joita tämä lausunto koskee. Nykyiset valtakunnalliset

26.4.2024

alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018 (VN päätös YM/2017/81). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat välittyneet pääosin voimassa olevan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan sisällöksi myös suunnittelualan osalta. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n (2020?) hyväksymisen jälkeen on tehty uusi päätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Suunnittelualan kannalta keskeisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat elinvoimaan, yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelmään ja luonnonperintöön liittyvät tavoitteet. Suunnittelukohteen pienialaisuuden vuoksi tarkastelu painottuu sijaintipaikkaan liittyviin erityisiin arvoihin, jotka ovat merkittäviä luonnon ja maiseman arvoja.

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 saaristoineen, 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 Ukko-Kolilla. Myös Purnuniemen matkailualueen 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. Kolin vaara on koko maisema-alueen ydin, parhaiten erottuva, korkea ja jyrkkä vaara Pielisen ja Kolin kylän välissä.

26.4.2024

Kolin maisema-arvon säilymisen kannalta herkimpiä ja haavoittuvimpia kohtia ovat vaaran ylärinteet ja lakialueet sekä Pielisen että mantereen puolelta tarkasteltuna.

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.

Kaavaluonnosten selostusten liitteinä ovat Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+:aa (2022) varten laadittu yleispiirteinen maisemaselvitys (Sweco, 12.1.2021) ja Ylä-Kolintien pysäköintialuetta koskeva maisemavaikutusten arviointi (Infrasuunnittelu Oy, päiväämätön). Näistä ensimmäinen sisältää maiseman laajan yleiskuvauksen, mutta ei yleispiirteisyytensä ja laatimissensa ajankohdan vuoksi sisällä suunnittelualueeseen kohdentuvaa analyysiä eikä maisemavaikutusten arviointia. Jälkimmäinen maisemavaikutusten arviointi kohdistuu yksinomaan pysäköintialueeseen eikä sisällä varsinaista analyysiä, lähinnä vain kuva-aineistoa. Pysäköintialuetta koskeva selvitys näyttää lähinnä vain sen, että pysäköintialueen toteuttaminen edellyttää puuston poistamista likimain hehtaarin alueelta ja jyrkän rinteiden terrassointia, joiden seurauksena alemmaa varsin avoimen rinteiden yläosaan muodostuu uusi, avoin, ympäristölle vieras maisemaelementti. Asemakaavaluonnoksen selostuksessa on karkeita havainnekuvia rakentamisen maisemavaikutuksista.

Maisemaa koskevat selvitykset ja vaikutusarviot eivät ole riittäviä. Ne eivät huomioi hankekokonaisuutta ja ovat liian yleispiirteisiä suunnittelukohteiden, kaavoituksen tarkkuustaso ja maisema-alueen herkkyys huomioiden. Riittävä maisemavaikutusten arviointi ei edes ole mahdollista, jos asemakaavan sisällöllinen tarkkuus ja ohjaavuus ovat niin ylimalkaisia kuin ne kaavaluonnoksessa ovat. Tätä käsitellään lausunnossa myöhempanä.

Näiden puutteellistenkin maisema-analyyysien ja ylimalkaisesti esitetyn rakentamisen tavan ja määrän perusteella on nähtävissä, että rakentaminen tulisi selvästi näkymään kaukomaisemassa Kolin kylän ja vaaran lähestymissuunnista lännestä ja muuttaisi merkittävästi lähimaisemaa Ylä-Kolintien varressa – siis välittömästi kansallispuiston rajalla. Sekä pysäköinti että suurimittakaavainen rakentaminen ovat Kolin maisemassa vieraita elementtejä, joten vaikutus valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen on väistämättä negatiivinen. Vaikutuksen suuruutta ei ole mahdollista arvioida kaava-aineistojen perusteella.

Valtakunnallisesti merkittävät maisema-arvot pitää voida turvata näissä kaavaratkaisuissa. Maisemaan sovitamatta jätetyn pysäköinti- ja matkailurakentamisen salliminen Ylä-Kolintie 25:een tuottaisi pysyvän haitan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Kaavaluonnosten mukainen ratkaisu on nyt käytettävissä olevan aineiston perusteella hyvin todennäköisesti maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n vastainen.

26.4.2024

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa Ylä-Kolintie 25 osayleiskaavaa (MRL 32 § ja 39.1 §). Voimassa oleva maakuntakaava on kaavoitettavana olevan alueen pieneen kokoon nähden kovin yleispiirteinen. Siinä esitetään kuitenkin kaikki ne vaikutukseltaan ristiriitaisetkin tavoitteet, jotka vaikuttavat yleiskaavan laatimiseen. Tavoitteet kiteytyvät maakuntakaavan Kolin kehittämisen kohdealuetta koskevaan suunnittelumääräykseen, jossa on myös tiivistetysti huomioitu relevantit osat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista:

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

Maakuntakaavan muut tätä suunnittelualuetta koskevat tai sitä sivuavat alue- ja kehittämismerkinnät tuovat esille edelle kirjattuun suunnittelumääräykseen sisältyvät erilaiset aspektit (*matkailuelinkeinon ja virkistyskäytön kehittämistavoite, valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen vaalimistavoite, valtakunnallisesti merkittävien luonnonarvojen vaalimistavoite, liikenne- ja palvelu-alueen kehittäminen tukena*).

Maakuntakaava ei sisällä täsmällistä sijaintiohjausta, mikä tarkoittaa, että yleiskaavassa on maakuntakaavan ohjaus sovitettava suunnittelualueen ominaisuuksiin ja olosuhteisiin ja suhteutettava muihin yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §). On täysin selvää, että kaavaluonnoksissa esitetty matkailurakentamisen sijaintipaikka edellyttää tarkkaa harkintaa ja huolellista selvittämistä, että voidaan arvioida edes sitä, täyttääkö valittu sijaintipaikka maakuntakaavan suunnittelumääräyksen asettamat tavoitteet.

Muista yleiskaavan sisältövaatimuksista tässä hankkeessa korostuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Yleiskaavaluonnoksen mukainen sijaintipaikka on maisemallisesti, liikenteellisesti ja rakennusteknisesti haastava. Se ei mainittavasti hyödynnä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, koska se sijoittuu irralleen Kolin kylärakenteesta, kunnallistekniikasta ja palveluista. Sijaintia voi perustella kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamisella, mutta vastaavat positiiviset vaikutukset matkailuelinkeinoon ovat saavutettavissa useissa muissakin sijainneissa Kolin alueella, vaarantamatta muiden yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

26.4.2024

Liikenteen osalta pysäköintipaikan toteuttamiselle vastataan todelliseen pysäköintitarpeeseen Kolin vaaran huipun tuntumassa. Esiitetty henkilöautopysäköinnin lisääminen Ylä-Kolintien varteen ei kuitenkaan ole pitkän päälle kestävä ratkaisu, kun samalla tavoitellaan edelleen merkittävää matkailun lisäämistä alueella. Kolin vaaralle ja sen lähialueille ei ole mahdollista toteuttaa riittävää pysäköintipaikkamäärää henkilöautoon perustuvalle matkailijoiden liikkumiselle. Kestävä ratkaisu edellyttää kilpailukykyisen joukkoliikennepalvelun järjestämistä Kolin alueella, riippumatta siitä, miten Kolin matkailualueelle saapuminen on järjestetty.

Matkailupalveluiden sijoittaminen Ylä-Kolintien varteen yleiskaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla ja esitetyssä laajuudessa on sekä maakuntakaavan ohjausvaikutuksen että muiden yleiskaavan sisältövaatimusten näkökulmasta kyseenalainen ratkaisu.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Lainkohdan ensimmäinen sisältövaatimus edellyttää huomioitavaksi oikeusvaikutteisen yleiskaavan MRL 42 §:n mukaisen ohjausvaikutuksen. Muut sisältövaatimukset koskevat mm. elinympäristön terveellisyyttä, turvallisuutta ja viihtyisyyttä, palvelujen saatavuutta ja liikenteen järjestämistä, virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä sekä rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista ja niihin liittyviä erityisiä arvojen hävittämisen kieltämistä. Sisältövaatimukset lisäksi kieltävät tietyin edellytyksin elinympäristön laadun merkityksellisen heikkenemisen ja kohtuuttoman rajoituksen asettamisen tai haitan aiheuttamisen maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle.

Tässä hankkeessa sisältövaatimuksista korostuvat yleiskaavan ohjausvaikutus, liikenteen järjestämisen kysymykset, luonnonympäristön vaaliminen ja luonnon erityisten arvojen hävittämisen kieltäminen sekä elinympäristön laadun perustelemattoman merkityksellisen heikentämisen kieltäminen.

Yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutus

Voimassa oleva yleiskaava ei sisällä selvää tukea asemakaavahankkeelle. Juuri tämän vuoksi laaditaan yleiskaavan muutosta. Kolin kylän osayleiskaava (2012) on sisällöltään täysin asemakaavaluonnoksesta poikkeava (maa- ja metsätalousalue, pientalovaltainen asuntoalue). Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+ (2021) on oikeusvaikutteisesti asemakaavoitusta ohjaava kehittämismääräysten ja yleismääräysten osalta. Aluevarausmerkintöinä ovat siis kuitenkin voimassa Kolin kylän osayleiskaavaan (2012) merkityt, eivätkä nämä kaavat ole sisällöltään yhtenevät.

Strategisessa yleiskaavassa asemakaavaluonnoksen alueelle kohdentuu kehittämismerkintä *Matkailurakentamisen alue*, jonka ohjaava sisältö on seuraava:

26.4.2024

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

Matkailuun liittyvä rakentaminen sijoitetaan ensisijaisesti täydentäen aluerakennetta tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

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

Matkailupalveluiden ja majoituksen kehittämistavoite on alueen kokonaisuus huomioiden hyvä, kannatettava ja edistettävä. Samoin ovat myös kehittämismääräyksessä esitetyt preferenssit sille, miten tätä tavoitetta käytännössä edistetään – maiseman ja kulttuurihistorian ominaispiirteiden huomioiminen, aluerakenteen täydentäminen, tehokkaamman matkailurakentamisen ohjaaminen keskuksiin sekä pienimittakaavaisempi rakentaminen taajamien ulkopuolella. Käsillä oleva asemakaavahanke on rakentamisen määrän kannalta tarkasteltuna kehittämismääräyksen tarkoittamalla tavalla keskushakuinen hanke. Sijaintipaikan puolesta taa on kyse taajaman ulkopuolisesta alueesta, jolla olisi edellytettävä pienimittakaavaisuutta ja sopeutumista maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

Käytännössä yleispiirteisempien kaavojen asemakaavaohjaus toteutuu uuden yleiskaavan laatimisen kautta *maakuntakaavan ohjausvaikutus huomioiden*. Maakuntakaavan merkitys korostuu siten tässä yleiskaavatilanteessa. Tätä on käsitelty lausunnossa edellä.

Liikenteen järjestäminen

Asemakaava on laadittava mm. siten, että luodaan edellytykset liikenteen järjestämiselle (MRL 54.2 §). Liikenteen järjestämisen kannalta kaksi perustavaa laatua koskeva kaavan ratkaisua ovat rakentamisen sijaintipaikan valinta sekä rakentamisen käyttötarkoituksen ja määrän suhteuttaminen sijaintipaikkaansa ja sen olosuhteisiin siten, että kaavaratkaisun tuottama liikennemäärä on hallinnassa. Pysäköinnin järjestäminen on osa liikenteen järjestämistä.

Pääasiallinen sijaintiratkaisu tehdään yleiskaavalla. Tätä asiaa on käsitelty aiempina lausunnossa. Asemakaavaluonnoksen ratkaisu nojaa liikenteellisesti Ylä-Kolintiehen. Ylä-Kolintie on liikenteellisesti haastava erityisesti suuren pituuskaltevuutensa vuoksi ja siksi, että sijoittuminen kansallispuiston rajalla rajoittaa merkittävästi mahdollisuuksia väylän kapasiteetin parantamiseksi. Liikenneturvallisuutta ja osin myös kapasiteettia lisäävänä ratkaisuna valmistellaan jalankulku- ja pyörätien toteuttamista maantien varteen. Sen toteuttaminen ei ole suoraan riippuvainen kaavahankkeesta.

26.4.2024

Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu lisäisi yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja noin 150 kappaleella. Rakentamishankkeeseen varattavien autopaikkojen määrää ei ole esitetty, mutta esitettyyn rakentamisen määrään suhteutettuna puhutaan selvästi yli 200 autopaikasta. Tätä käsitellään lausunnossa myöhempanä. Yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat todennäköisesti helpottavat jonkin verran Ylä-Kolin pysäköintiongelmaa. Toisaalta 9000 k-m2 laajuinen uudisrakentaminen lisää henkilöautojen liikennesuoritetta Ylä-Kolintiellä, ensinnäkin siksi, että kohteeseen on ylipäättään päästävä ja toisekseen siksi, että kohteesta on päästävä palveluihin ja Kolin muihin matkailukohteisiin.

Suhteutettuna Ylä-Kolintien haastavaan geometriaan ja rajalliseen välityskykyyn näin massiivinen matkailurakentaminen tuottanee alueelle lisää liikenteellisiä ongelmia. Kaavaselostuksen arvio siitä, että vaikutukset liikenteeseen olisivat vähäiset, ei ole uskottava eikä sen tueksi ole esitetty esimerkiksi arviota kaavaluonnoksen toteuttamisen tuottamasta liikennesuorituksen lisäyksestä ja tien välityskyvystä. Matkailutoiminta on sesonkiluonteista, mikä olisi huomioitava liikenteeseen liittyvissä selvityksissä ja vaikutusarvioissa.

Luonnonympäristön vaaliminen ja erityisten arvojen heikentämisen kieltö

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen korkealle Kolin vaaran länsirinteelle aivan kansallispuiston rajalle on todennäköisesti vastoin vaatimusta vaalia luonnonympäristöä ja kieltoa hävittää siihen liittyviä erityisiä arvoja (MRL 54.2 §). Sijaintipaikan erityinen arvo on valtakunnallisesti merkittävä maisema ja luonto. Esitetty laaja rakentaminen Kolin vaaran rinnealueelle on erittäin vaikeaa sopeuttaa arvokkaaseen maisemaan. Kolin maisema on perustaltaan luonnonmaisema, jossa rakennetut elementit ovat vieraita häiriötekijöitä. Lähtökohtana pitää olla rakentamisen sopeuttaminen maisemaan. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu edellyttää koko RM-1-korttelialueen voimaperäistä rakentamista 9000 k-m2 rakennusoikeuden ja satojen autopaikkojen toteuttamiseksi. Korttelialueelle ei tule jäämään kaavaluonnoksen mukaisessa ratkaisussa luonnollista maanpintaa eikä luonnollista kasvustoa, puustosta puhumattakaan. Tässä sijainnissa luonnonympäristön vaaliminen ja säilyttäminen on samalla maiseman vaalimista ja säilyttämistä.

Elinympäristön laadun merkityksellinen heikkeneminen

Kaava aiheuttaisi Kolin maisema-alueeseen sen keskeiseen osaan Kolin vaaran rinteessä elinympäristöön perustelemattoman, merkityksellisen ja vältettävissä olevan heikennyksen (MRL 54.3 §). Heikennys olisi vältettävissä sijoittamalla laajamittainen matkailurakentaminen alempiin maastonkohtiin, jolloin maiseman arvojen huomioiminen on jo lähtökohdiltaan ratkaisevasti helpompaa. Kaavan tarkoitus, joka on Kolin alueen matkailun edistäminen ja maanomistajien maaomaisuuden hyötykäyttö, on toteutettavissa myös maisemaa ja luonnonympäristöä kunnioittavalla

26.4.2024

kaavaratkaisulla, mitä asemakaavaluonnos ei tällaisena ole. Todellisia vaihtoehtoja ovat rakentamisen määrän olennainen vähentäminen Ylä-Ko-lintie 25:ssä tai matkailurakentamishankkeen toteuttaminen vähemmän herkässä ja haastavassa sijainnissa.

Rakentamisen ohjaus

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.*

Kaavan suunnittelualue on rakentamisen kannalta kokonaisuudessaan sekä maisemallisesti että teknisesti haastava. Kummankaan kaavaluonnoksen sisällöstä (kaavakartta ja kaavamääräykset) ei voi riittävällä tavalla päätellä, miten kaavat tullaan toteuttamaan. Tämä huomio koskee erityisesti asemakaavaluonnosta, joka ei sisällä asemakaavan vaatimalla tarkkuustasolla maankäytön yksityiskohtaisia ratkaisuja, jotta olisi mahdollista arvioida niiden toteuttamisen vaikutuksia.

Kaavaluonnoksessa ja siihen liittyvässä muussa aineistossa ei ole osoitettu sitä, miten suunniteltu noin 9000 k-m² rakennusoikeus on toteutettavissa korttelialueelle. Rakennusten sijaintipaikkoja ei ole osoitettu, matkailupalveluille varatun alueen tarvitseman pysäköintipaikkojen määrää ei ole arvioitu eikä niiden sijoittamista ja toteutustapaa ole ohjattu, herkässä ympäristössä merkityksellisen puuston säilyttämismahdollisuuksia ei ole otettu huomioon.

Luonnoksessa esitetty 11 metrin rajoitus julkisivujen korkeudelle tarkoittaa käytännössä kolmikerroksista rakentamista, jolloin rakennusoikeus varaisi teoreettisesti maapinta-alaa noin 3000 m². Tämä jättäisi rakennusalaista reilun 7000 m² piha-alueiksi ja pysäköinnin järjestämiseen. Rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttäisi karkeasti noin 250 autopaikan toteuttamista, kun vertailukohtana käyttää Kolin kylähotellin toteutunutta mitoitusta (1 ap/42 k-m²). Pysäköinti vaatisi yhdessä tasossa tilaa noin 10 000 m², kun vertailukohtana on viereen suunniteltu pysäköintialue samassa rinteessä (pinta-alatarve noin 40 m²/autopaikka). Kaavaluonnoksen mukaisen rakennusoikeuden toteuttaminen kolmikerrosratkaisuna edellyttäisi pysäköinnin kaupunkimaista järjestämistä.

Kaavaluonnoksen mukainen suunnitelma ei ole toteutettavissa. Rakennusoikeus on kohteeseen ylimitoitettu. Pysäköintiratkaisua ole suunniteltu edes mitoituksen osalta. Ellei rakennusoikeutta vähennetä huomattavasti, on todennäköistä, että toteutusvaiheessa rakentamisen tarvitsemat autopaikat tultaisiin kuitenkin osoittamaan, esimerkiksi poikkeamismenettelyssä, korttelialueelle suunnitellulta yleiseen pysäköintiin varatulta alueelta. Tällöin se hyöty, mikä yleisen pysäköinnin paikkojen lisäämisestä voitaisiin

26.4.2024

saada, jäisi saavuttamatta, ja koko hankkeesta aiheutuisi liikenteen kannalta ainoastaan lisärasitusta jo nyt vaikeaan Ylä-Kolintien liikenteen ja pysäköinnin tilanteeseen.

Pysäköintialuetta koskeva asemapiirros on tarkkuustasoltaan riittävä, mutta siitä on selkeästi nähtävissä, että autopaikkamäärän maksimointi jyrkässä maastossa on johtanut lähi- ja kaukomaiseman kannalta huonoon ratkaisuun, mikä tulee ilmi erittäin jyrkinä pengerryksinä ja leikkauksina. Pysäköintialueen toteuttamistapaa selventävää leikkauspiirustusta ei ole liitetty kaava-aineistoon (asemapiirroksen merkitty leikkaus A-A). Pysäköinnin toteuttaminen ilman terassoitua alatasoa ja sinne johtavaa luiskaa olisi selvästi maiseman kannalta edullisempi ratkaisu, koska näin voitaisiin todennäköisesti vähentää tarvetta maanmuokkaukseen ja puiden poistamiseen.

Pysäköintialue on kaavan aineiston mukaan tarkoitettu yleiseen pysäköintiin. Se on kuitenkin molemmassa kaavaluonnoksissa esitetty osana RM-1-merkittyä aluetta (oyk) tai korttelialuetta (ak). Tämä pysäköintialue on osoitettava yksiselitteisesti yleiseen käyttöön, jolloin se on osaltaan ratkaisussa Ylä-Kolin pysäköinnin ongelmaa. Osayleiskaavaluonnoksessa RM-1-merkinnällä osoitettu alue olisi jaettava kahteen osaan, RM-1-alueeksi ja liikennealueeksi, esimerkiksi merkinnällä LP (yleiselle pysäköinnille varattu alue). Asemakaavassa vastaava asia esitettäisiin osoittamalla nämä alueet RM-1-korttelialueeksi ja LP-alueeksi (yleinen pysäköintialue). Näin se tavoite, joka pysäköintialueen toteuttamiselle on ilmoitettu, saa kaavoissa selvän ja yksiselitteisesti ohjaavan ratkaisun.

Esitetyn asemakaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuus on osoitettava riittävän yksityiskohtaisella tontinkäyttösuunnitelmalla ja tarvittaessa rakennusten luonnossuunnittelulla. Näiden perusteella on lisättävä kaavakartalle ja kaavamääräyksiin rakentamisen ja pysäköinnin toteuttamista sitovasti ohjaavia merkintöjä ja määräyksiä. Muussa tapauksessa hankkeen teknistä toteuttamiskelpoisuutta ja sen maisemallisia ja muita vaikutuksia ei ole mahdollista arvioida.

Luontoasiat

Pysäköintialue rajoittuu Kolin kansallispuistoon (KPU 070027), joka kuuluu myös Natura 2000 -suojelualueeseen (SAC FI0700010). Pysäköintialueiden suunnitteluun liittyen on tehty luonnonsuojelulain mukainen Natura-vaikutusten arviointi vuonna 2021, josta Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antanut lausunnon 8.12.2021. Natura-arvioinnin mukaan Ylä-Kolintie 25 pysäköintialueen rakentamisella ei ole vaikutusta Natura-alueeseen eikä sen suojeluperusteisiin. Alueella on lisäksi tehty vuoden 2022 toukokuussa ja syyskuussa ELY-keskuksen toimesta maastotarkastukset, jonka mukaan alueelta on löytynyt lukuisia selkeitä tihkupintoja sekä tihkupintamaisia pohjavesivaikutteisia alueita. Alueella havaitut lähteet (tihkupinnat) tulevat jäämään kokonaisuudessaan suunnitellun pysäköintialueen alle. Pysäköintialueen rakentamisen todettiin vaativan vesilain (587/2011) 2 luvun 11

26.4.2024

§:n perusteella poikkeuksen luonnontilaisen lähteen vaarantamiskiellosta. Lieksan kaupunki haki lupaa luonnontilaisen lähteen vaarantamiskiellosta poikkeamiseen Itä-Suomen aluehallintovirastolta. Aluehallintovirasto on 22.4.2024 antamassaan päätöksessä (ISAVI/87/2024) myöntänyt vesilain 2 luvun 11 §:n 2 momentin tarkoittaman luvan poiketa kiellosta vaarantaa lähteen säilyminen luonnontilaisena.

Pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään maaston muokkaus- ja täyttötöitä. Rakentaminen tuhoaa alueella olevat lähteet ja vaikuttaa mahdollisesti pohjaveden virtauksiin. Asfaltoitu parkkialue vähentää pohjaveden muodostumista. Rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomioita pengeralueiden maisemointiin ja parkkialueelta syntyvien hulevesien käsittelyyn ja niiden johtamiseen alueen ulkopuolelle. Vesien johtaminen tulisi toteuttaa niin että se muuttaa mahdollisimman vähän alueen alkuperäistä vesitaloutta.

Ilmastovaikutukset

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 maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus sekä Pohjois-Karjalan maakunnan ilmastotavoitteet luovat perusteet alueen kaavojen ilmastovaikutusten tarkastelulle. Kaavaluonnoksissa on tunnistettu joitakin kaavojen ilmastovaikutuksia yleisellä tasolla, ja vaikutukset todettu kokonaisuudessa vähäisiksi alueen pienen koon ja olemassa olevien liikenneverkko-yhteyksien vuoksi.

Kaavassa rakentamisen suunnitellaan laajenevan puustoiselle aiemmin pääosin rakentamattomalle alueelle. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan kuvata, miten kaavaratkaisu vaikuttaa puuston ja maaperän hiilensidontaan ja hiilivarastoihin, tai miten rakentamisen ja maankäytön muutosten kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia vahvistaa kaavan jatkosuunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Kaavatyön edetessä näihin näkökulmiin olisi syytä kiinnittää huomioita, ja huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa.

Kaavaselostuksissa väitetään yleis- ja asemakaavojen tiivistävän yhdyskuntarakennetta vähäisesti, mutta toisaalta todetaan kaavojen muodostavan nykytilanteessa oman irrallisen rakennetun alueensa, joka ei suoraan liity muuhun tiiviimpään rakenteeseen. Kaavojen myötä myös liikennemäärän alueella arvioidaan kasvavan. Kaavasunnittelussa tulisikin kiinnittää huomiota kestävästä liikkumisesta edellytyksiin ja suunnittelualueen saavutettavuuteen kävellen ja pyörällä.

Kaavatyössä asetettavilla asemakaavamääräyksillä tulisi pyrkiä mahdollisuuksien mukaan edistämään kestävästä liikkumisesta, uusiutuvan energian

26.4.2024

käyttöä ja energiatehokasta rakentamista, hiilinielujen säilyttämistä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista suunnittelualueella.

Johtopäätökset

Luonnoksia Ylä-Kolintien 25:n osayleis- ja asemakaavaksi voi pitää monessa suhteessa kyseenalaisina ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisina. Kaavaluonnosten mukaisia ratkaisuja ei tule viedä hyväksymiskäsittelyyn vaan niihin on tehtävä merkittäviä muutoksia ratkaisun sovittamiseksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen että rakennusteknisesti erittäin vaativaan ympäristöön. Erityisesti asemakaavaluonnosta voi pitää kokonaisuutena liian vähäiseen selvittämiseen ja suunnitteluun perustuvana.

Kaavaluonnokset eivät toteuta valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita MRL 24 §:n edellyttämällä tavalla, koska niissä esitetään sijoitettavaksi liian massiivista ja maisemaan negatiivisesti vaikuttavaa rakentamista maisemaltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen Kolin vaaran länsirinteeseen. Sijainti on maisemallisesti herkkä sekä mantereen puolen kaukomaisemassa että osana Ylä-Kolin lähimaisemaa aivan kansallispuistoalueen vieressä.

Yleiskaavaluonnoksessa esitetty sijaintivalinta näin suuruusuntaiselle matkailurakentamiselle ei ole sopiva, ei toteuta MRL 39 §:n mukaisia yleiskaavan sisältövaatimuksia eikä MRL 24 §:n edellyttämää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista erityisesti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaiseman ja luonnonperinnön arvojen osalta. Yleiskaavan olisi ohjattava asemakaavoitusta siten, että muutoksille herkkä sijainti tulee asianmukaisesti huomioiduksi.

Asemakaavaluonnos ei täytä asemakaavan MRL 50.1 §:n edellyttämää riittävän ohjaavuuden vaatimusta, se eri perustu riittävään suunnitteluun ja selvittämiseen eikä sen perusteella ole mahdollista arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia MRL 9 §:n (254/2017) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999), MRA) 1.1 §:n (119/2016) edellyttämällä tavalla. Ohjaus on aivan liian yleispiirteistä ottaen huomion kohdealueen erityisyyden. Esitetty rakentamisen määrä edellyttäisi kaupunkimaista rakentamista, mikä ei olisi Kolin vaaran rinteelle soveltuvaa. Rakentamisen määrää on selvästi vähennettävä.

Asemakaavaluonnos ei todennäköisesti täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia erityisesti seuraavien vaatimusten osalta:

- yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen 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 §)

26.4.2024

Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Lieksan kaupunki, kaavoitus

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Metsähallitus