



Lieksan kaupunki
kirjaamo@lieksa.fi

Viite: Lieksan kaupungin lausuntopyyntö 13.3.2025

Lausunto Kolin Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksesta, Lieksa

ASIAN KUVAUS

Lieksan kaupunki pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Kolin alueen Rintasenvaaran ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksesta. Ranta-asemakaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle urheilu- ja virkistyspalveluja sekä matkailurakentamista.

Kaava-alue käsittää Rintasenvaaran alueella entisen Loma-Kolin laskettelurinteiden sekä laskettelutoimintaan liittyneen ns. ala-aseman rakennusten ja pysäköintialueen kokonaisuuden. Laskettelutoiminnan loppumisen v. 2016 myötä rinteessä on edelleen laskettelurinteiden rakennelmia sekä ala-aseman ravintolarakennus ja hiekkapintainen pysäköintialue. Laskettelurinteiden alueet ovat alkaneet metsittyä, mutta rinneväylät näkyvät edelleen maastossa.

Suunnittelualueen asemakaavoitusta ohjaa voimassa oleva Koli-Ahmo-vaara osayleiskaava 2040+ (2022). Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi ja matkailupalvelujen alueeksi (VU/RM). Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan *'Alue varataan ensin osoitetun toiminnan tarpeisiin ja kauttaviivan jälkeinen lisämerkintä mahdollistaa tarvittaessa alueen käyttötarkoituksen muuttamisen osoitettuun toimintaan asemakaavoittamalla ja laatimalla riittävät selvitykset.'*

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040 (2020) suunnittelualue kuuluu itäosaltaan matkailupalvelujen alueeseen (RM). Matkailupalvelujen aluevaarausmerkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Suunnittelumääräyksen mukaan *'Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.'*

7.4.2024

Parhaillaan nähtävillä olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaiheen (energia ja maisemat) kaavaehdotuksessa esitetään Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen muuttamista vastamaan voimassa olevaa valtioneuvoston päätöstä valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA-alueet, YM/2021/70, 18.11.2021).

LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja sen muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Rintasenvaaran ranta-asetakaavan alue sisältyy kokonaisuudessaan valtioneuvoston päätöksen YM/2021/70 (18.11.2021) mukaiseen Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Päätös edellyttää valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden huomioon ottamista alueiden käytön suunnittelussa siten kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 24.2 §:n perusteella. Vaatimus koskee myös Rintasenvaaran ranta-asetakaavan laatimista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on useassa Rintasenvaaran ranta-asetakaavahankkeen aiemmassa vaiheessa tuonut esille kantanaan, että Rintasenvaaran laen ja ylärinteen alueiden ottaminen rakentamiskäyttöön on alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin vastaista, koska näiden alueiden rakentaminen vaikuttaa kielteisesti Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kolin maisema ja luonto ovat paitsi arvokkaita itsessään myös koko alueen matkailullisen vetovoiman ydin.

ELY-keskuksen esittämällä näkemyksellä ei ole ollut mainittavaa vaikutusta kaavahankkeen sisältöön. Perusratkaisu on säilynyt kaavahankkeen käynnistymisestä saakka samansisältöisenä. Kaavahankkeen sisällöllinen perusratkaisu esitettiin kaavan OAS-vaiheessa liitteenä olleessa aluesuunnitelmassa (5.6.2023, Arco Oy). Aluesuunnitelma on osa kaava-aineistoa.

Käsillä oleva Rintasenvaaran ranta-asetakaavaehdotus vastaa maiseman kannalta olennaiselta sisällöltään keväällä 2024 nähtävillä ollutta kaavaluonnosta ja edellä mainittua aluesuunnitelmaa.

Kaavan luonnosvaiheessa esitetty RM-korttelialue 26 alarinteessä Kuikkalammen kupeessa poistettu ja muiden RM-korttelialueiden laajuuteen on tehty pieniä muutoksia. Korttelialueiden pinta-ala on vähentynyt luonnosvaiheen 19,4 hehtaarista 16,1 hehtaariin. Vähennys on noin 17 %. Suurin, noin 1,25 hehtaarin vähennys on kohdistunut Kuikkalammen ranta-alueeseen (*kortteli 1, luonnosvaiheen kortteli 26*). Nämä alueet sijaitsevat Rintasenvaaran alarinteessä, maiseman kannalta katveessa. Laen ja ylärinteen korttelialueiden rajausmuutokset ovat olleet pieniä eikä yhtään maisemallisesti näkyvällä paikalla sijaitsevaa korttelialuetta ole poistettu.

Rakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheen 33 200 k-m²:sta ehdotusvaiheen 31 500 k-m²:een eli noin 5 %. Rakennusoikeuden

7.4.2024

vähennyksestä 700 k-m² kohdentuu Rintasenvaaran laen ja ylärinteen korttelialueille 27–31. Prosentuaalinen vähennys laen ja ylärinteen korttelialueiden luonnosvaiheeseen 7 800 k-m²:n rakennusoikeudesta ehdotusvaiheeseen 7 100 k-m²:een on noin 9 %. Rakentamisen luonne ei ole muuttunut.

Kaavamääräyksiä on täydennetty. Täydennyksillä on pyritty lieventämään kaavan toteuttamisen maisemallisia vaikutuksia mm. edellyttämällä puujulkisivuja, maanläheisiä värejä, heijastamatonta lasia ja kieltämällä kohdevaalaisu. Rakentamistapaa koskevat määräykset eivät muuta kaavan sisällön perusongelmaa, eli rakentamisen sijoittamista maisemallisesti väärään paikkaan Rintasenvaaran laki- ja ylärinteen alueelle.

Hulevesien hallintaan esitetään osittain sitovia määräyksiä. Nämä määräykset ovat askel oikeaan suuntaan kaavan toteuttamisvaiheessa. Määräyksessä 12 esitetty velvoite laatia huleveden hallintasuunnitelma korttelialueittain on paikallaan, mutta sillä ei voi korvata tarvetta laatia koko kaava-alueetta koskeva hulevesien hallintasuunnitelma nyt kaavaa laadittaessa. Esimerkiksi korttelialueiden alapuolisten lampien vedenlaatua (*määräys 16*) ei voida turvata yksittäisten korttelialueiden ratkaisulla.

Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu rakentamistapaohjeet. Kaavaehdotuksessa viitataan näihin maininnalla *Ranta-asemakaavaan liittyen on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet*. Ohjeilla ei ole oikeudellista sitovuutta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi sivuuttaa ne ilman seuraamuksia. Rakennusvalvontaviranomainen ei voi vedota ohjeisiin tehokkaasti päättäessään rakentamisluvista. Ohjeilla ei ole merkitystä kaavan lainmukaisuutta arvioitaessa.

Ohjeiden sivun 5 teksti *Rakentamistapaohjeiden toteuttamisen valvonasta vastaa kaupungin rakennusvalvontaviranomainen, jonka suostumuksella ohjeista voidaan perustelluista syistä poiketa* on harhaanjohtava eikä vastaa tällaisten erillisten rakentamistapaohjeiden asemaa. Rakentamistapaohjeet eivät korvaa kaavamääräyksiä. Jos ohjeille haluttaisiin oikeudellista ohjaavuutta, niiden olisi oltava osa kaavan määräyksiä.

Uudet selvitykset

Kaavaehdotusvaihetta varten on täydennetty kaavahankkeen selvityksiä. Luontoselvitys on valmistunut. Jo aiemmin jossain muodossa olemassa olleet selvitykset tiestön ja vesihuollon järjestämisestä on liitetty kaava-aineistoon. Aineistoa maisemaan sovittamisesta on täydennetty.

Valmistuneen luontoselvityksen perusteella kaavahanke ei ole ongelmallinen luonnonsuojelullisten arvojen kannalta. Selvityksen tulokset on otettu asiallisesti huomioon kaavakartalla, kaavan merkinnöissä ja kaavamääräyksissä (*luo-, pv- ja ge-osa-aluemerkinnät määräyksineen*).

7.4.2024

Kaavaehdotuksen aineistoon on lisätty kaava-alueen tiestöä ja vesihuollon järjestämistä koskevat selvitykset. Näiden selvitysten perusteella on edelleen ilmeistä, että tiestön, vesihuollon ja hulevesijärjestelmän rakentaminen hyvin jyrkkään ja kallioiseen maastoon on teknisesti haastavaa ja vaikeuttaa rakentamisen sovittamista maisemaan.

Tiestöstä on esitetty suunnitelmakartta, ei mm. poikki- ja pituusleikkauksia tai kuivatusjärjestelyjä. Suunnitelmakarttaan on merkitty useita jyrkkiä tieosuuksia, joiden pituuskaltevuudet vaihtelevat välillä 14–17 %. Jo 10 %:n ylittävät tien pituuskaltevuudet ovat ongelmallisia liikennöinnin, ylläpidon ja eroosion kannalta. Tiestöä on merkitty rakennettavaksi erittäin sivukaltevaan maastoon. Tiestöllä tulisi olemaan merkittäviä eroosio-ongelmia ja rakentaminen tulisi edellyttämään selvästi tavanomaista leveämmän tieaukon maastonmuokkausta. Tämä näkyy suunnitelmakarttaan merkityistä tieaukon levitystarpeista. Maastossa nämä olisivat laajoja leikkauksia ja pengerryksiä. Kokonaisratkaisu on liikenteellisesti ja teknisesti huono ja maisemaa rikkova.

Vesihuoltoa koskevassa selvityksessä esitetään vesi- ja viemärijohdot kartalla yleistasoisella kartalla ja kuvataan ratkaisua lyhyesti sanallisesti. Esitetyn ratkaisun hyvä puoli on, että vesihuoltoverkosto esitetään sijoitettavaksi samaan maastokäytävään tiestön kanssa, jolloin tätä varten ei tarvita erillisiä maastoaukkoja. Jyrkkäpiirteisen maaston tuottamat ongelmat vesihuollon rakentamiseen todetaan: *Alueen maasto on haasteellista vesihuoltoverkoston rakentamiselle siten, että mitoitusohjeiden ja hyvän tavan mukaiset normit täyttyvät.* Vesihuoltokartassa on esitetty myös tielinjojen pituuskaltevuudet. Se kertoo tiesuunnitelmaa tarkemmin tielinjojen pituuskaltevuuden jyrkkyydestä pitkällä tieosuuksilla, vaikka kartta on suppeampi.

Maisema-analyysiksi nimetystä selvityksestä on poistettu maisemavaikutuksia kuvaava luku kokonaan luonnosvaiheen jälkeen. Maisemavaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 5.3.3. Luonnosvaiheeseen verrattuna uudessa kaavaselostuksen alaluvussa käsitellään kaavahankkeen vaikutuksia Kolin valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kuvauksessa keskitytään esittelemään maisemavaikutuksia lieventäviä toimia. Kaavaselostuksen vaikutusarvio ei anna oikeaa kuvaa rakentamisen vaikutuksista arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Näkymäkuva-aineistoa on parannettu laadullisesti (*Liite 7. Rintasenvaaran näkymäkuvat*). Kaavaselostuksen näkymäkuvat ovat peräisin liitteestä 7.

Kriittisellä laki- ja ylärinnealueella näkymäkuvin esitetyt loma-asuinrakennukset ovat selvästi kaavaehdotuksen vaaran laki- ja ylärinnealueille sallimaa pienempiä. Kaavaehdotuksen mukaan RM-kortteleihin 27–31 voi rakentaa enintään 350 k-m²:n kokoisia rakennuksia, jotka voivat lisäksi olla yhteen kytkettyjä. Kun kaavaselostuksen kuvan 12 leikkauspiirustuksessa esitetyn rakennuksen suhteuttaa kuvassa 19 esitettyihin rakennuksiin, voi

7.4.2024

laskea näkymäkuviissa esitettyjen yksittäisten rakennuskohteiden olevan kooltaan noin 75 k-m² suuruisia (kerrosluku 2/3rll, 2. krs laajuus 45 k-m²).

Näkymäkuviissa esitetyt loma-asuinrakennukset ovat kooltaan pienempiä kuin ¼ kaavaehdotuksen sallimista (75 k-m² vs. 350 k-m²). Näkymäkuvat eivät vastaa kaavaehdotuksen todellista sisältöä. Ne antavat vääristyneen kuvan kaavan toteuttamisesta.

Laaditut ja julkaistut selvitykset ovat tarpeellisia kaavahankkeen vaikutusten arvioimiseksi. Tässä tapauksessa ne tuovat esille vaaran laelle ja ylärinteeseen sijoitettavien korttelialueiden moninaisen ongelmallisuuden.

Selvitykset eivät poista suunnitelmaratkaisuun sisältyvää olennaista ristiriitaa rakentamisen ja valtakunnallisesti merkittäviksi arvioitujen maiseman arvojen välillä. Hyvät selvitykset eivät voi korvata alueen luonteeseen sopimattoman suunnittelun puutteita. Maankäytön suunnittelun tärkein osa on sijoittamisen suunnittelu.

Lopuksi

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toistaa kaiken sen, mitä se on kaavahankkeen aiemmissa vaiheissa antamissaan lausunnoissa ja neuvotteluissa tuonut esille. ELY-keskuksen ehdotuksiin selvitysten täydentämisestä on monelta osin vastattu, mutta ne eivät poista ranta-asemakaavaehdotuksen sisällön olennaisimpia puutteita. Kaavahankkeen lähtökohtana pitää olla se, että valitulla suunnitelmaratkaisulla edistetään mahdollisimman hyvin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta. Tämä edellytys ei ole toteutunut.

Kaavaehdotuksessa esitetyt toteuttamista ohjaavat kaavamääräykset ja rakentajia oikeudellisesti sitomattomat rakentamistapaohjeet eivät muuta sitä, että haitalliset maisemavaikutukset aiheutuvat RM-korttelialueiden 27–31 sijoittamisesta, joka ei huomioi maiseman valtakunnallisia arvoja. Rintasenvaaran laelle ja ylärinteeseen rakentamisen vaikutusten lieventäminen ohjaamalla rakentamistapaa ei ole riittävää maiseman arvojen säilyttämiseksi. Rakentaminen pitää sijoittaa muualle. Kaiken edelle kirjoitetun perusteella korttelialueet 27–31 pitää poistaa kaavaehdotuksesta.

ELY-keskus esittää Lieksan kaupunginvaltuustolle Rintasenvaaran ranta-asemakaavaehdotuksen hylkäämistä ja kaava-asian palauttamista valmistehtavaksi siten, että valmistelun lähtökohdaksi otetaan Rintasenvaaran lakialueen ja ylärinteen jättäminen rakentamattomaksi Kolin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen säilyttämiseksi.

7.4.2024

Lausunnon on esitellyt alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen ja ratkaissut johtaja Janne Kärkkäinen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet luonnonsuojeluasiantuntija Mika Pirinen ja juristi Heikki Holopainen.

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Lieksan kaupunki

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
Ympäristöministeriö, Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto