

Lieksan luonnonystävät ry.

LAUSUNTO

Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry.

lieksa@sll.fi

pohjois-karjala@sll.fi

29.4.2024

Lieksan kaupunki

kirjaamo@lieksa.fi

Diaarinro 734/10.02.03.00/2020

Ylä-Kolintie 25, Kolin (15) kaupunginosan asemakaavan laajennus

Yleistä

Kaavaluonnos liittyy Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutokseen Ylä-Kolintie 25:ssä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 29.10.2020, sitä on päivitetty 11.3.2024. Vastineraportti palautteista 18.3.2024. Alueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 10.9.2012 § 70 hyväksymä Kolin keskusta-alueen osayleiskaava. ”Alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MY-1), jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja, jossa metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Suunnittelualueen eteläpuoli on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1/3). Alue on tarkoitettu ympärivuotisten asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden tai kahden perheen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakentamisen tulee sopeutua vaaramaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten yhteenlaskettava kerrosala on enintään 300 k-m².”

Ylä-Kolintie 25 alueella on meneillään sekä Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan muutos (Ylä-Kolintie 25) että samalla Ylä-Kolintie 25 asemakaavan laajennus (LUONNOS) Kaavamuutoksilla tarkoituksena on tutkia paikan soveltuvuutta matkailurakentamiseen ja pysäköintiin osana kansallispuiston kokonais-pysäköintiratkaisuja. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavoituksessa esitetään huomattavan suuri rakennusmassa, joka tulisi sijoittumaan maisemallisesti erittäin näkyvälle paikalle Kolivaaran rinteeseen. Samanaikaisesti yleiskaavan esillä ollessa julkistetun asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeus tälle 2,0 hehtaarin tontille olisi 0,4, mikä tarkoittaisi 8000 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta (kaavan esittelytilaisuudessa laatija tosin kertoi rakennusoikeutta olevan noin 9000 kem²). Vertailun vuoksi nykyisen Hotelli Kolin kerrosala on noin 6000 kerrosneliometriä.

Hotellirakentamisen mahdollistava kaavahanke on vastoin kaikkea tähänastista Kolin alueen suunnittelua ja suunnitelmia, joita viimeisimpänä on koostettu v. 2018 valmistuneeseen Kolin Iso Kuva 2050 –suunnitelmaan (SWECO-suunnittelutoimisto 2021).

Suuren luokan hotellitoimintojen suunnitteleminen Ylä-Kolin alueelle on erityisen yllättävää jo sen vuoksi, että Ylä-Kolin ruuhkautuminen ja liikenneongelmat jo nykyisten toimintojen seurauksena ovat kaikkien osapuolten mielestä suurin ratkaisuja vaativa ongelmakokonaisuus Kolin matkailun kehittämisessä. Tässä suhteessa hanke on kiistatta yleisen edun ja terveen järjen vastainen.

Lieksan luonnonystävät ja Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri eivät pidä hyvän suunnittelutavan mukaisena, että asemakaavan tarkoituksena on toteuttaa samanaikaisesti vireillä olevaa ja samalle alueelle laadittavaa Kolin keskustan osayleiskaavan muutosta (Ylä-Kolintie 25). Maankäyttölain 1 pykälän mukaan suunnittelussa tulee turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, sekä suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Nyt riittävät osallistumismahdollisuudet sekä riittävät selvitykset vaarantuvat, kun toimija kiirehtii suunnittelua ja yhdistää eri kaavoitustasoja.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lieksan Kolin kylän keskustasta linnuntietä noin 2 km eteläkaakkoon, Kolin huipulle nousevan Ylä-Kolintien varressa. Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 422–411–17–21 ja 422–891–1–2 (kansallispuiston osa) sekä tiealueesta kiinteistön kohdalla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,8 ha.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyllä maisema-alueella (VAMA 2021) Kolin maisemat. Suunnittelumääräys: ”Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä edistettävä niiden säilymistä.”

Suunnittelualue on pääosin metsittynyttä entistä pihamaata, voimaassa olevan Kolin keskusta-alueen osayleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY-1). Ylä-Kolintien varressa kasvaa tiheästi mäntyä ja kuusta, toimien näkösuojana kiinteistölle. Tontilla sijainnut pientalo ja piharakennukset on purettu. Alue viettää kohtalaisen jyrkästi länteen, pois päin Ylä-Kolintiestä. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, ”Kolin maisemat” (VAMA 2021).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,8 ha. Ylä-Kolintie 25 kiinteistö rajautuu välittömästi Kolin kansallispuiston Natura-alueeseen suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu pieni, noin 0,04 ha (noin 400 m²) kokoinen kansallispuiston osa (SL-1) (joka ei kuitenkaan kuulune Natura-alueeseen) ja maantien aluetta (LT). Rakennusoikeutta on asemakaavan laajennuksessa osoitettu noin 9000 k-m², joka sijoittuu kokonaisuudessaan suunnittelualueen eteläosaan. Suunnittelualue on pääosin jyrkähköä länteen päin laskevaa rinnettä, jossa maanpinnan korkeuserot ovat suuria. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin +210–240 m mpy Ylä-Kolintien ja kiinteistön luoteisnurkan välillä.

Suunnittelualue kuuluu arvokkaaseen kallioalueeseen(’ge-2’). *Suunnittelumääräys: ”Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ja geomorfologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.”*

Kulttuuriympäristön selvityksessä ei ole rakennuskohteita suunnittelualueella, mutta eteläpuoleisella kiinteistöllä on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön kohde (ma/km) Kaarnan huvila. Samalla merkinnällä on osoitettu myös Poikola suunnittelualueesta etelään.

Kaavan vaikutukset

Pohjoisosan pysäköintialueen maisemavaikutusten arvioinnissa on todettu, että lähiympäristön ollessa metsää, maisemavaikutukset rajoittuvat kohtalaisen pienelle alueelle eikä Kolin huipulta, Ukko-Koliilta, Akka-Koliilta tai Paha-Koliilta katsottuna parkkialue vaikuta maisemaan. Pysäköintialue ei sisällä mitään korkeampia elementtejä kuten rakennuksia tai

rakenteita. Maisemavaikutusraportin valo- ja mallinnuskuvien mukaan Akka-Kolilta suunniteltu pysäköintialue näkyy hyvin vähän tai ei ollenkaan. Suunnittelualan eteläosaan pysäköintialueen etupuolelle suunnitellut 15 m korkeat kerrostalomaiset rakennukset tulevat näkymään selvästi esimerkiksi Akka-Kolilta ja mahdollisesti myös kiskohissistä länsiluoteeseen avautuvassa kansallismaisemassa.

Suunnittelualan eteläpuolisella kiinteistöllä sijaitsee Kaarnan huvila, joka on maakunnallisesi arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (ma/km). Suunnittelualan 15 metriä korkeat rakennukset tulevat peittämään huvilan tontilta länteen avautuvan kansallismaiseman.

Asemakaavan toteutumisen ei sanota aiheuttavan julkisten palveluiden lisäämispaineita suunnittelualueella, koska kaupalliset palvelut sijaitsevat Kolin kylän keskustassa. Niiden toimintaedellytyksiin ja kehittymiseen kaavalla voi olla myönteisiä vaikutuksia, mutta liikenteen määrään Ylä-Kolintiellä, sillä on lisäävä vaikutus.

Hanke on ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan MY-1 -merkinnän kanssa. Merkinnän suunnitteluohjeen mukaan alueen *"metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla."* Toteutuessaan hankealueelta tullaan poistamaan kaikki puusto.

Kolin kansallispuiston perustamistarkoituksiin kuuluu mm. Kolin kansallismaiseman keskeisen osan suojeleminen (Laki Kolin kansallispuistosta annetun lain muuttamisesta, 529/2023). Suunnittelun kohteena oleva alue tulee erottumaan Kolin vaarojen lakialueita ja myös kaukomaisemassa lähestyttäessä Kolia Ahmovaaran suunnasta. Lisäksi rakentaminen edellyttää tontilla olevan puuston kaatamista, millä on vaikutuksia sekä lähietä kaukomaisemaan. Toteutuessaan hanke näkyisi Kolin länsipuoliseen maisemaan. Korttelialueen ja paikoitusalueen valaistus yhdessä suunnittelussa olevan kevyen liikenneväylän kanssa lisäävät valosaastetta niin lähi- kuin kaukomaisemaan.

Rakentaminen vaatii myös massiivisia maansiirto- ja tasoittelutoimintaa, jopa kallion louhintaa, näillä on vaikutusta niin luonnonoloihin kuin lähimaisemaan. Rakentaminen tulee vaatimaan hyvin suurimittaista maansiirtoa: maaleikkauksen Ylä-Kolintien puoleisella sivulla ja jyrkän pengerryksen tontin alareunalla. Usean metrin korkuinen maapenger, samoin hulevesien johtaminen pysäköintialueesta, tulisivat aiheuttamaan erittäin merkittävää haittaa alarinteen puoleiselle rajanaapurin kiinteistölle.

Toteutuessaan parkkipaikkahankkeella on potentiaalisesti suuria vaikutuksia koko rinnealueen vesitalouteen ja sen alapuolisten alueiden luontoarvoihin. Laaja betonikenttä estäisi luonnonmukaisen vesien valumisen ja ilmastonmuutoksen takia lisääntyvien rankkasateiden vaikutukset hulevesien hallitsemattomina määrinä tulisivat aiheuttamaan parkkipaikan alapuolisten alueiden eroosiota.

Rakentaminen muuttaa pysyvästi kasvillisuutta ja asfalttikentät vähentävät kasvillisuudelle sopivaa maa-alaa. Maankaivuun yhteydessä erityistä huomiota on kiinnitettävä vieraslajien torjuntaan.

Lopuksi

Ylläoleviin perusteisiin pohjaten yhdistykset eivät pidä kannatettavana Ylä-Kolintie 25:n kaavoitushanketta. Toteutuessaan se olisi Kolin Iso Kuva 20450 -suunnitelman vastainen sekä lisäisi tarpeettomasti ruuhkaisuutta Ylä-Kolintiellä.

Alueen rakentaminen vaikuttaisi myös maisemaan Kolin vaaroilta lännen suuntaan ja muokkaisi valtakunnallisesti arvokkaaksi määriteltyä maisema-aluetta.

Yhdistykset kannattavat matkailupaineen jakamista luonnonsuojelullisista syistä laajemmalle alueelle kansallispuiston ympärille, mutta näkevät kestävämpänä ja alueen yleiskaavoituksen mukaisena lisärakentamisen ja kehittämisen ohjaamista pääasiallisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen Kolin kylän alueelle.

Kaavaselostuksen mukaan rakentamisen yhteydessä suunnittelualueen eteläpäässä, entisessä pihapiirissä todetut haitalliset ja muut vieraslajeja voitaisiin poistaa. Yhdistykset kehottavat Lieksan ympäristötoimialaa sekä metsähallitusta ryhtymään toimeen haitallisten lajien poistamiseksi riippumatta rakentamisen toteutumisesta.

Joensuussa 29.4.2024

Kaija Kiiskinen
Sihteeri
Lieksan Luonnonystävät ry

Ahti Keränen
Puheenjohtaja

Annamari Markkola
Puheenjohtaja
Suomen Luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri ry

Antti Saarelainen
Sihteeri