

BOMBAN MATKAILUALUEEN
ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS
KAAVASELOSTUS (kaavaluonnos)



Nurmeksen kaupunki

15.5.2025



SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Kaavaselostuksen liitteet.....	4
1.2	Muut kaavaa koskevat tausta-aineistot	4
2	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
2.1	Tunnistetiedot	5
2.2	Kaavoitettava alue.....	5
2.3	Kaavan tarkoitus.....	6
3	TIIVISTELMÄ	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
3.2	Kaavan keskeinen sisältö.....	7
3.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
4	LÄHTÖKOHDAT	7
4.1	Alueen yleiskuvaus	7
4.2	Luonnonympäristö	8
4.2.1	Kasvillisuus ja luontotyytit	8
4.2.2	Eläimistö	10
4.2.3	Vesistöt ja vesitalous	11
4.2.4	Maaperä ja rakennettavuus	13
4.2.5	Maisema	13
4.3	Rakennettu ympäristö.....	15
4.3.1	Yhdyskuntarakenne.....	15
4.3.2	Väestö ja asuminen	16
4.3.3	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	17
4.3.4	Liikenne	17
4.3.5	Virkistys	18
4.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö	19
4.3.7	Muinaismuistot	21
4.3.8	Tekninen huolto	21
4.3.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	21
4.4	Maanomistus.....	23
4.5	Suunnittelutilanne.....	23
4.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	23
4.5.2	Maakuntakaava	24
4.5.3	Yleiskaava	26
4.5.4	Asemakaava	26
4.5.5	Pohjakartta	28
4.5.6	Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot	28
4.5.7	Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	28
4.5.8	Selvitykset	28
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
5.3.1	Osalliset	29
5.3.2	Vireilletulo	29
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
5.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	30

5.4	Asemakaavan tavoitteet	31
5.4.1	Maakuntakaavan antamat tavoitteet	31
5.4.2	Yleiskaavan antamat tavoitteet.....	31
5.4.3	Asemakaavan antamat tavoitteet	31
5.4.4	Kaupungin ja maanomistajan asettamat tavoitteet.....	31
5.4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	31
5.4.6	Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu	31
6	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	32
6.1	Tavoiteaikataulu	32
6.2	Kaavoituksen käynnistäminen.....	32
6.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen huomioiminen	32
6.4	Asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset....	33
6.5	Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset	33
7	ASEMAKAAVAN KUVAUS	33
7.1	Asemakaavan rakenne	33
7.1.1	Mitoitus	33
7.1.2	Aluevaraukset.....	34
7.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
7.3	Asemakaavan vaikutukset	36
7.3.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
7.3.2	Maakuntakaavan sisältövaatimusten toteutuminen	36
7.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen rakennettuun ympäristöön	37
7.3.4	Vaikutukset liikenteeseen	38
7.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
7.3.6	Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen	40
7.3.7	Vaikutukset maaperään ja rakennettavuuteen.....	40
7.3.8	Vaikutukset maisemaan	40
7.3.9	Muut vaikutukset	40
7.3.10	Ympäristön häiriötekijät	41
8	NIMISTÖ	41
9	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
9.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
9.2	Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta	41
10	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	42

1.1 Kaavaselostuksen liitteet

Tämän kaavaselostuksen lopussa:

Liite i Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös)

Erillisinä liitteinä:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Tiivistelmä palautteesta ja vastineet

Liite 3 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Liite 4 Luontoselvitys

Liite 5 Liito-orava- ja viitasammakkoselvitys

Liite 6 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Liite 7 Maisemaselvitys

Liite 8 Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Liite 9 Meluselvitys

Liite 10 Liikenneselvitys

Liite 11 Viitesuunnitelma

Liite 12 Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035

Liite 13 Bomba-Hyvärilä matkailualueen kehittämissuunnitelma (masterplan I)

1.2 Muut kaavaa koskevat tausta-aineistot

- Bomban matkailualueen maankäyttösuunnitelma. (2010). Katri Durchman. Diplomityö, Oulun yliopisto.
- Maisemaselvitys Bomba-Hyvärilän matkailualueelle Nurmekseen. (2007). Matleena Muho-nen. Diplomityö, Teknillinen korkeakoulu.
- Nurmeksen kulttuuriympäristöohjelma. (1998). Nurmeksen kaupunki, Katri Nuutinen.
- Rakennesuunnitelma 2010. (2000). Oikeusvaikutukseton yleiskaava, Nurmeksen kaupunki.
- Voimassa olevat asemakaavat
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 ja maakuntakaavan 1. vaihe

2 Perus- ja tunnistetiedot

2.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Nurmeksen kaupungin Hyvärilän 123 kaupunginosan korttelia 110, Ritoniemen 124 kaupunginosan kortteleita 2–10, 13, 15 ja 16 sekä vesi-, satama-, katu-, pysäköinti-, puisto-, virkistys- ja suojaviheralueita. Asemakaavan laajennus koskee vesialuetta kiinteistöllä 541–411–172–2.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Hyvärilän 123 kaupunginosan kortteli 115, Ritoniemen 124 kaupunginosan korttelit 18–26, sekä lähivirkistys-, rautatie-, satama-, pysäköinti-, yhdyskuntateknisen huollon-, suojaviher-, vesi- ja katualuetta.

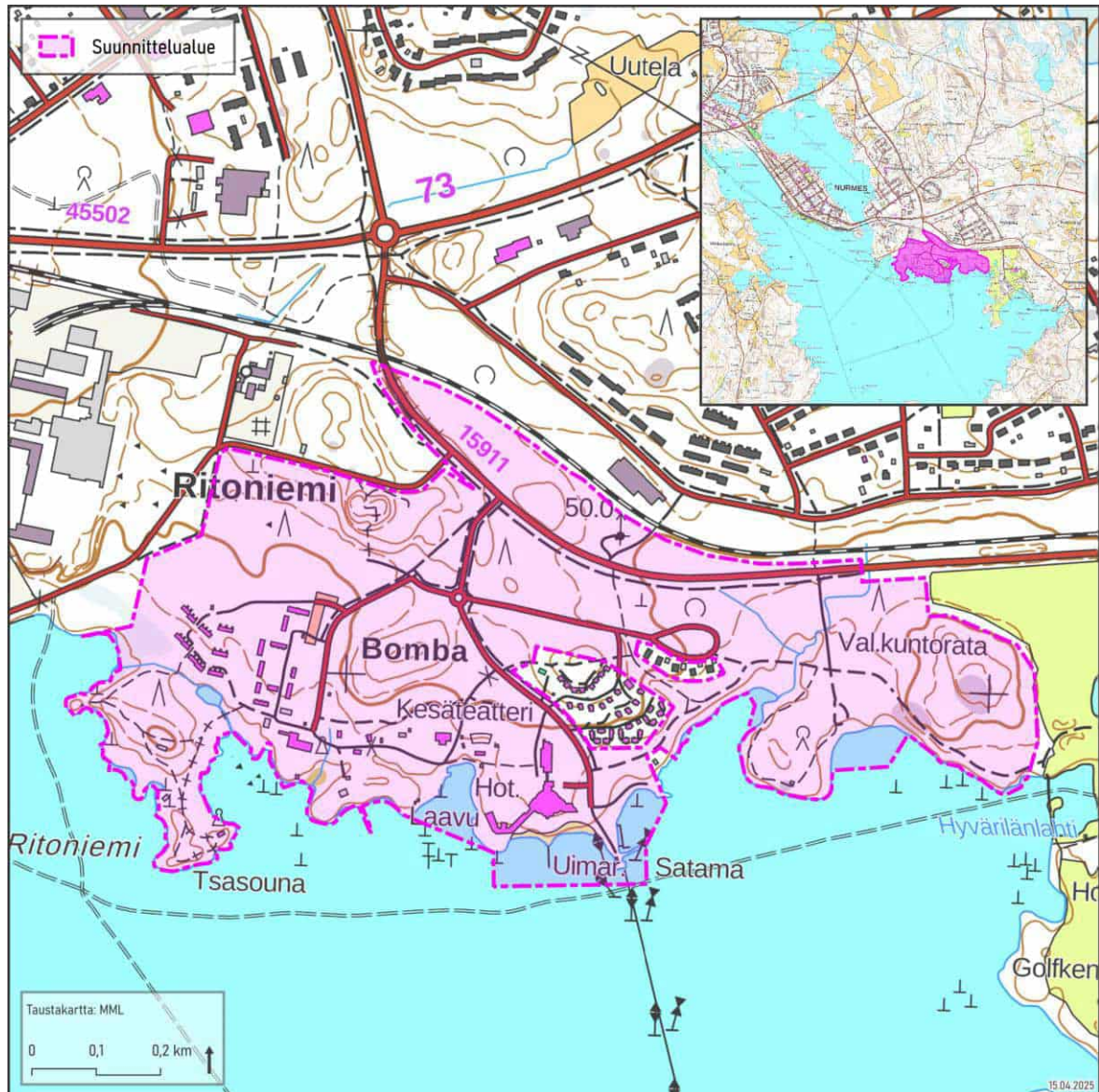
2.2 Kaavoitettava alue

Kaava-alue sijaitsee Bomban matkailualueella Nurmeksessa noin 1,5 kilometriä Nurmeksen kauputorilta kaakkoon. Alue rajautuu pohjoisessa Nurmee-Lieksa-rautatiehen, idässä Hyvärilän golfkenttään, etelässä Pieliseen ja lännessä Ritoniemen teollisuusalueeseen. (Kuva 2.2).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60,7 hehtaaria. Alueella omistavat maata Nurmeksen kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa. Kaupungin ja PKO:n välillä tehdään maankäyttösopimus, jolla sovitetaan kaavan hyötyjen ja kustannusten jakamisesta.



Kuva 2.1 Bomba-talo ja karjalaiskylää kuvattuna idästä päin. (Nestori Grönholm/Sitowise, 2024).



Kuva 2.2 Kaava-alueen raja.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on kehittää Bomban alueen matkailukonaisuutta, elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaavalla mahdollistetaan Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelman tavoitteiden toteuttaminen.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja majoitustoimintaa palveleva uudisrakentaminen alueella, junaliikenteen pysähtyminen alueella, virkistys- ja liikuntamahdollisuuksien kehittäminen, liikenteen sujuvuuden varmistaminen sekä matkailua palvelevien toimintojen sijoittuminen alueelle.

3 Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2024, kaavoitusjaosto 9.4.2024 § 14, kuulutus 29.8.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	29.8.-30.9.2024
Kaupunginhallituksen käsittely	27.5.2025
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	pvm
Kaupunginhallituksen käsittely	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunginhallitus, hyväksymiskäsittely	pvm §
Kaupunginvaltuusto, hyväksymiskäsittely	pvm §

3.2 Kaavan keskeinen sisältö

Ritoniemen ja Hyvärilän kaupunginosissa laaditaan Nurmeksen kaupungin aloitteesta asemakaavan muutos ja laajennus Bomban matkailualueelle. Kaavan tavoitteena on kehittää Bomban alueen matkailukokonaisuutta, elinvoimaa ja viihtyisyyttä sekä mahdollistaa vuonna 2022 valmistuneen Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelman tavoitteiden toteuttaminen.

Kaavalla mahdollistetaan matkailua palvelevan majoitusrakentamisen ja monipuolisten matkailutoimintojen sijoittaminen Bomban alueelle. Kaava mahdollistaa alueen vuodepaikkamäärän merkittävän kasvun.

Kaavalla mahdollistetaan lisäksi junaliikenteen pysähtyminen alueella, kehitetään virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia sekä turvataan liikenteen ja liikkumisen sujuvuus.

Rakentaminen sovitetaan yhteen alueen luonnonarvojen, maisemallisten arvojen ja Bomban karjalaiskylän kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta ja sovittamaan uudisrakentaminen ympäristöön.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Rakentamisen aikataulut tarkentuvat rakentamislupamenettelyjen myötä.

4 Lähtökohdat

4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Bomban matkailualueella Hyvärilän ja Ritoniemen kaupunginosissa Nurmeksessa noin 1,5 kilometriä Nurmeksen kauppatorilta kaakkoon. Alue rajautuu pohjoisessa Nurmeksen Lieksa-rautatiehen, idässä Hyvärilän golfkenttään, etelässä Pieliseen ja lännessä Ritoniemen teollisuusalueeseen. Suunnittelualue käsittää koko rajautuvan alueen lukuun ottamatta voimassa olevan asemakaavan kortteileita 11, 12 ja 17 sekä korttelin 17 viereistä LV-3-aluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 61 hehtaaria. Alueella omistavat maata Nurmeksen kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa. Asemakaavan laajennus koskee Nurmeksen kaupungin omistamaa vesialuetta kiinteistöllä 541-411-172-2.

Suunnittelualueen pohjoispuolella rautatien takana on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja Hyvärilän pientaloalue. Alueen pohjoisosan läpi kulkeva Esa Timosen tie yhdistyy hieman suunnittelualueen pohjoispuolella Lieksantien ja Akkosalmentien liikenneympyrään. Alueen länsipuolella on lämpölaitos, Ritoniemen tavarasatama ja laaja saha-alue. Eteläosa suunnittelualueesta rajautuu noin 2,7 kilometrin rantaviivan pituudelta Pieliseen. Suunnittelualueen itäpuolella on golfkenttä ja Hyvärilän matkailualue.



Kuva 4.1 Kylpylähotelli kuvattuna Tuulentieltä. (Minna Halonen/Sitowise, 2024).

4.2 Luonnonympäristö

4.2.1 Kasvillisuus ja luontotyypit

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita.

Kaava-alueelta on laadittu keväällä-kesällä 2024 luontoselvitys (Hilkka Heinonen/Ekopolku Ky, liite 4). Kaava-alue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa, eikä alueella ole juurikaan luonnontilaiseksi luokiteltavia luontotyyppejä. Alueen runsaan tiestön, poluston ja aukeiden alueiden vuoksi alueella on poikkeuksellisen paljon pieniä, nauhamaisia kasvillisuuskuvioita ja reunavyöhykeitä.

Alueen metsät ovat keskimääräistä rehevämpiä. Alueella on lehtoa, lehtomaista kangasta ja mäntymetsätkin ovat pääosin tuoretta kangasta. Karuinta metsätyyppiä on vain pienialaisella kalliolla alueen itälaidalla. Kaikissa metsissä on nähtävillä metsätalouden vaikutukset. Alueella on myös runsaasti puuttomia alueita.

Rantojen luonnontilaisuus vaihtelee lähes luonnontilaisesta täysin ihmistoiminnan muuttamiin alueisiin. Lähimpänä luonnontilaa ovat läntisimmät rannat Ritoniemellä ja itäisimmät rannat Kokonniemestä itään. Pielisen vuodenaikaisen suuren vedenkorkeuden vaihtelun vuoksi rantojen vesikasvillisuus on niukkaa. Luontoselvityksen perusteella rannoilla ei esiinny uhanalaisia tai harvinaisia lajeja.

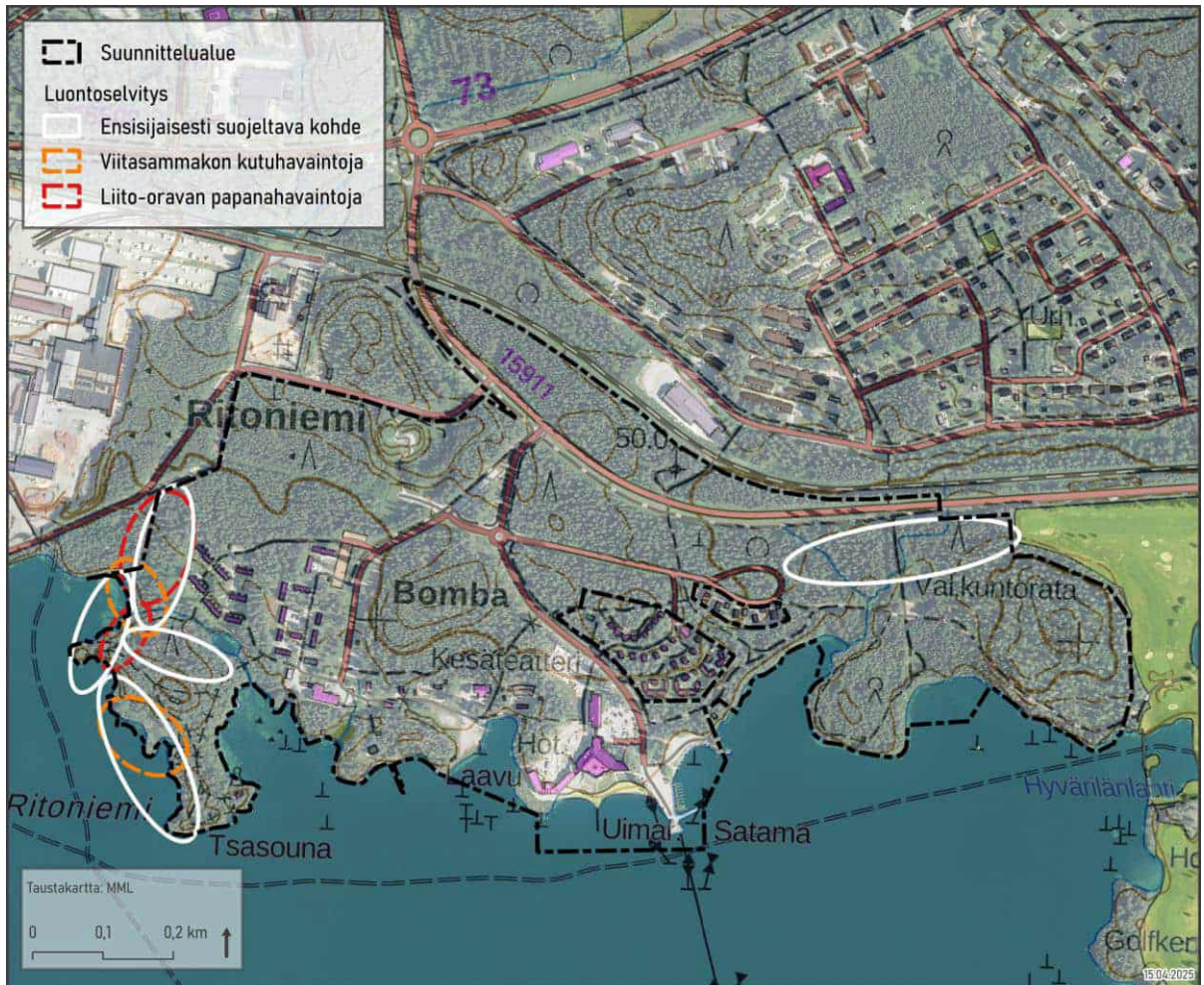


Kuva 4.2 Kokonniemi kuvattuna ulkoilureitiltä Tavintien läheisyydestä. (Sanna Matkaselkä/Sitowise, 2024).

Luontoselvityksen perusteella Ritoniemen pohjoisosassa sekä Kokonniementien molemmilla puolilla on metsälain mukaisia lehtoja. Alueella on lisäksi kaksi osittain luonnontilaisen kaltaista kaivettua ojauomaa. Uomien pienvesityyppi määritetään tarkemmin kesällä 2025 yhteistyössä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa. Mikäli uomat täyttävät luonnontilaisen noron määritelmän, ne ovat vesilain suojaamia pienvesiä ja niiden lähiympäristö metsälain mukainen monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö.

Ritoniemen länsiranta on suojelullisesti huomionarvoinen alue liito-orava- ja viitasammakkohavaintojen sekä suursarakasvillisuuden vuoksi.

Luontoselvityksessä ensisijaisesti suojeltaviksi tunnistetut kohteet on esitetty kartalla (Kuva 4.3).



Kuva 4.3 Luontoselvityksessä sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvityksessä tunnistetut huomionarvoiset kohteet.

4.2.2 Eläimistö

Kaava-alueelta on laadittu keväällä 2024 liito-orava- ja viitasammakkoselvitys (Hilkka Heino-nen/Ekopolku Ky, liite 5).

Alueella ei ole tiedossa aiempia havaintoja huomionarvoisten eläinlajien esiintymisestä.

Kaava-alueen ympärillä on useita ekologista verkostoa ja eliölajien liikkumista rajoittavia esteitä. Alueen eteläpuolella on Pielinen, lännessä niin ikään Pielinen ja sahan alue, pohjoisessa rautatie, Esa Timosen tie, Lieksantie ja Hyvärilän rakennettu alue sekä idässä golf-kenttä ja Hyvärilän matkailualue.

Liito-orava

Kaava-alue rajautuu lännessä teollisuusalueeseen, jonka ylittäminen ei ole liito-oravalle mahdollista. Etelässä puolestaan rajana on Pielinen. Idässä avoin golf-kenttä rajoittaa liito-oravan liikkumismahdollisuuksia. Pohjoinen jää ainoaksi kulkusuunnaksi, jossa noin kilometrin päässä Lehtovaaran alueella on tehty muutamia liito-oravahavaintoja.

Liito-orava- ja viitasammakkoselvityksessä Ritonien länssiosan tyvestä sekä länsipuolen poukaman pohjoispuolelta, kaava-alueen länsirajan alueelta, tehtiin vähäisiä papanahavaintoja (Kuva 4.3). Havaintojen perusteella alue ei kuitenkaan täytä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan

kriteereitä. Kaava-alueen kuusivaltaiset sekametsät ovat kuitenkin liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä ja kookkaiden kuusten muodostamat väylät voivat olla liito-oravan käyttämiä kulkuyhteyksiä ruokailualueelta toiselle siirtymisessä.

Viitasammakko

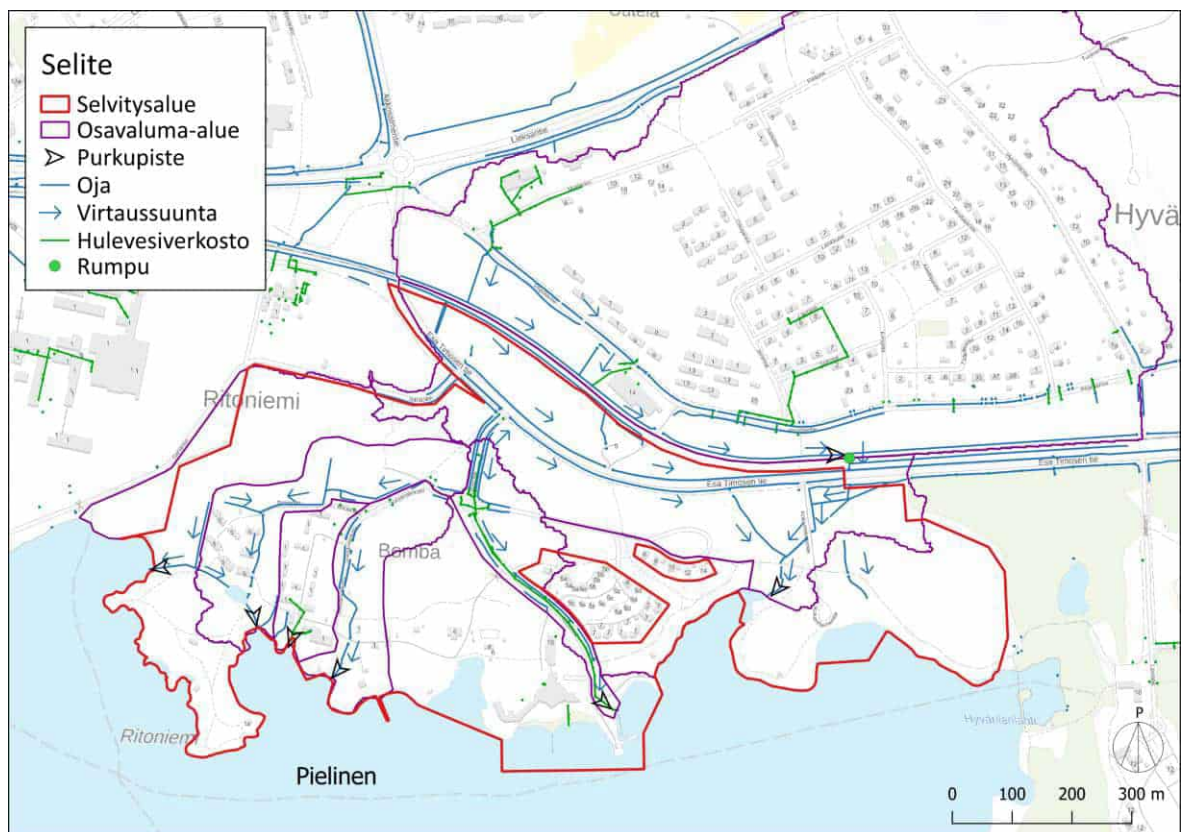
Lähimmät tiedossa olevat viitasammakon esiintymät ovat Nurmesjärven itärannalla reilun kilometrin päässä kaava-alueesta luoteeseen.

Liito-orava- ja viitasammakkoselvityksessä tarkistettiin kaava-alueen kaikki viitasammakon kutemiseen soveltuvat vetiset alueet. Luontoselvityksessä viitasammakoita havaittiin Ritoniemen länsipuolen poukamassa sekä niemen länsirannalla (Kuva 4.3).

4.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueelta on laadittu keväällä 2025 hulevesiselvitys (Sitowise Oy, liite 8).

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjavesialueen läheisyydessä. Alueen pintavalunta suuntautuu etelään kohti Pielistä (Kuva 4.4). Alueen hulevedet imeytetään pääosin maastossa ja alueella on myös avo-ojia. Tuulentien varrella on hulevesiviemäröinti, josta vedet johdetaan Pieliseen Bomban satamassa. Bomba-talon ja kylpylähotellin alueella on yksittäisiä hulevesiviemäreitä.

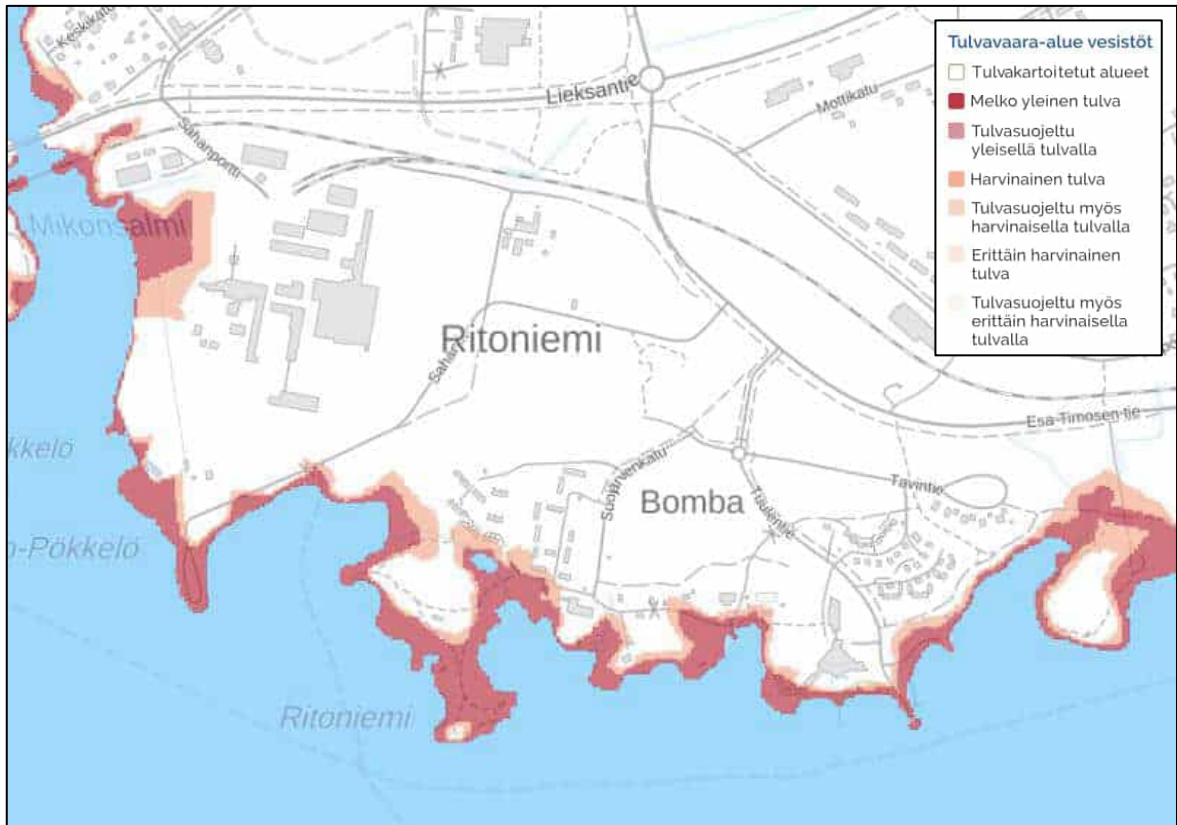


Kuva 4.4 Kaava-alueen pintavalunta.

Luontoselvityksen (liite 4) perusteella alueen itäosassa Kokonniemen ja Esa Timosen tien välissä on kaksi osittain luonnontilaisen kaltaista kaivettua ojauomaa, joiden pienvesityyppi määritetään kaavaehdotusvaiheessa tarkemmin. Ritoniemen tyvessä on kaivettu lampi, joka on yhdistetty kaivettulla kanavalla molemmiin puoliin Pieliseen.

Pielinen on Suomen neljänneksi suurin järvi, jonka ekologinen tila on hyvä. Lahtivesien tila on paikoin kuormituksen ja hajakuormituksen jonkin verran muuttamaa. Pielisen pohjoisosan vesi on humusväritteistä. Fosforitason nousu Pielisessä on aiheuttanut rehevöitymistä ja ajoittaisia sinileväesiintymiä. Nurmeksen Mikonsalmen jätevedenpuhdistamo kaava-alueen länsipuolella aiheuttaa Pieliseen vähäistä pistemäistä fosforikuormitusta.

Kaava-alueen rannat kuuluvat tulvariskialueeseen (Kuva 4.5). Pielisen vedenkorkeuden vuosittainen vaihtelu on noin metrin luokkaa. Pielisen vedenkorkeutta säännöstellään juoksutuksin.



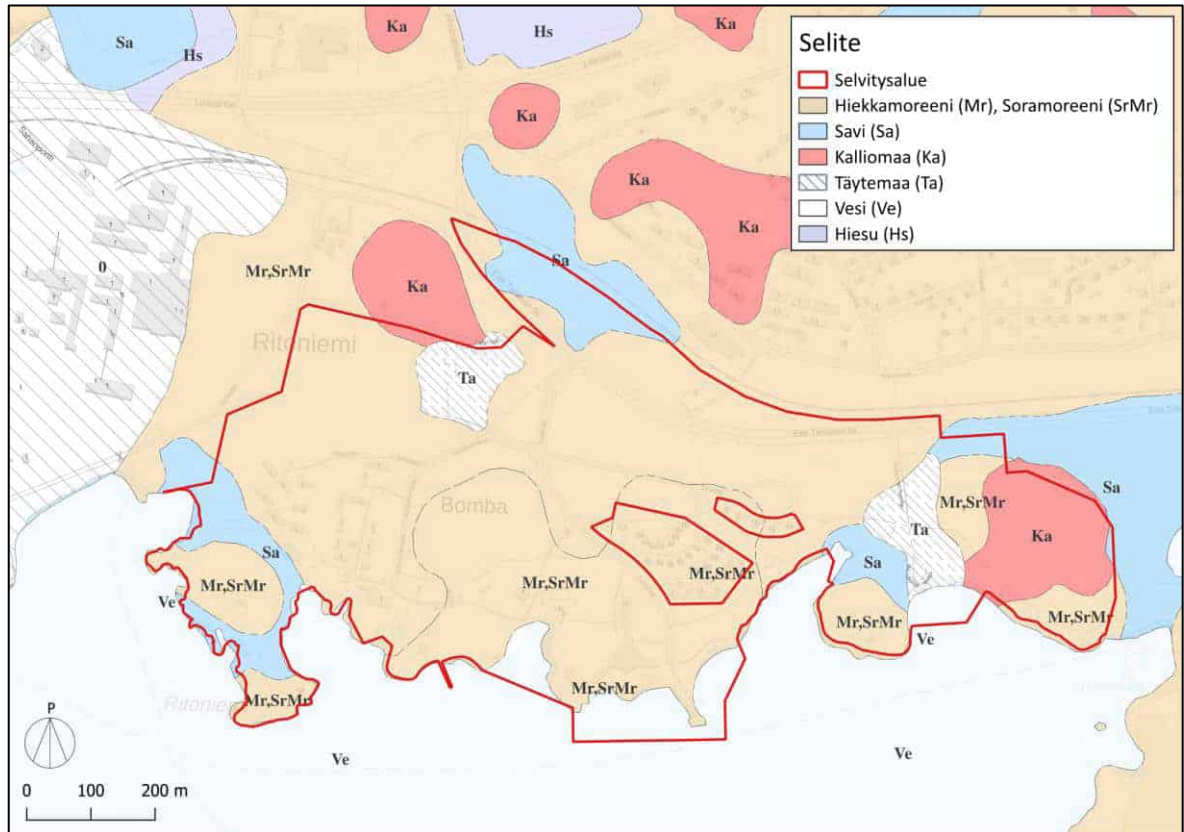
Kuva 4.5 Kaava-alueen vesistötulvariskialueet (Suomen ympäristökeskus).

4.2.4 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on pääosin hiekka- ja soramoreenia (Kuva 4.6). Savipitoisia alueita on Esa Timosen tien ja rautatien välissä sekä Ritoniemen alavimmilla alueilla sekä Kokkonniemen tyvellä. Vanhan kaatopaikan alue (Lystirinne) sekä Kokkonniementien ympäristö ovat täytemaata.

Alueen rakennettavuutta ei ole selvitetty maaperätutkimuksin.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita tai maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita. Alue ei ole happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta eikä alueella ole tiedossa mustaliuskeita.



Kuva 4.6 Kaava-alueen maaperä (GTK).

4.2.5 Maisema

Kaava-alueelta on laadittu maisemaselvitys kesällä 2024 (Sitowise Oy, liite 7). Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

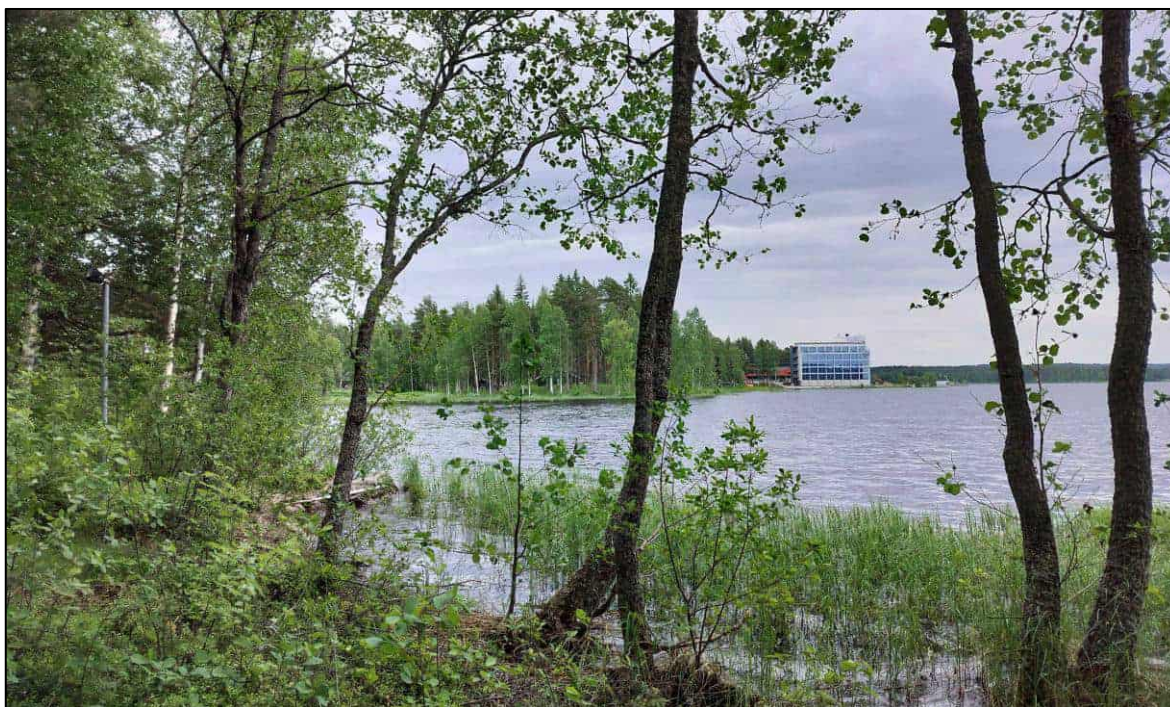
Alue sijoittuu melko tasaiselle Pielisen (+ 94 mmpy) rantavyöhykkeelle. Alueella on joitakin pienehköjä mäkiä, joiden suhteellinen korkeus Pielisen pinnasta on noin 15 metriä. Alueen korkein kohta on entisen kaatopaikan täyttömäki alueen luoteiskulmassa (+ 117 mmpy).

Alueen maisemaa luonnehtii sen sijoittuminen Pielisen rannalle, lahdenpoukamat ja melko tasainen, osin kumpuileva maasto. Alueen nykyinen rakentaminen on sijoittunut kumpareiden väliin ja Pielisen puolelle.



Kuva 4.7 Näkymä kaava-alueen itäosasta ulkoilureitiltä kohti etelää. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).

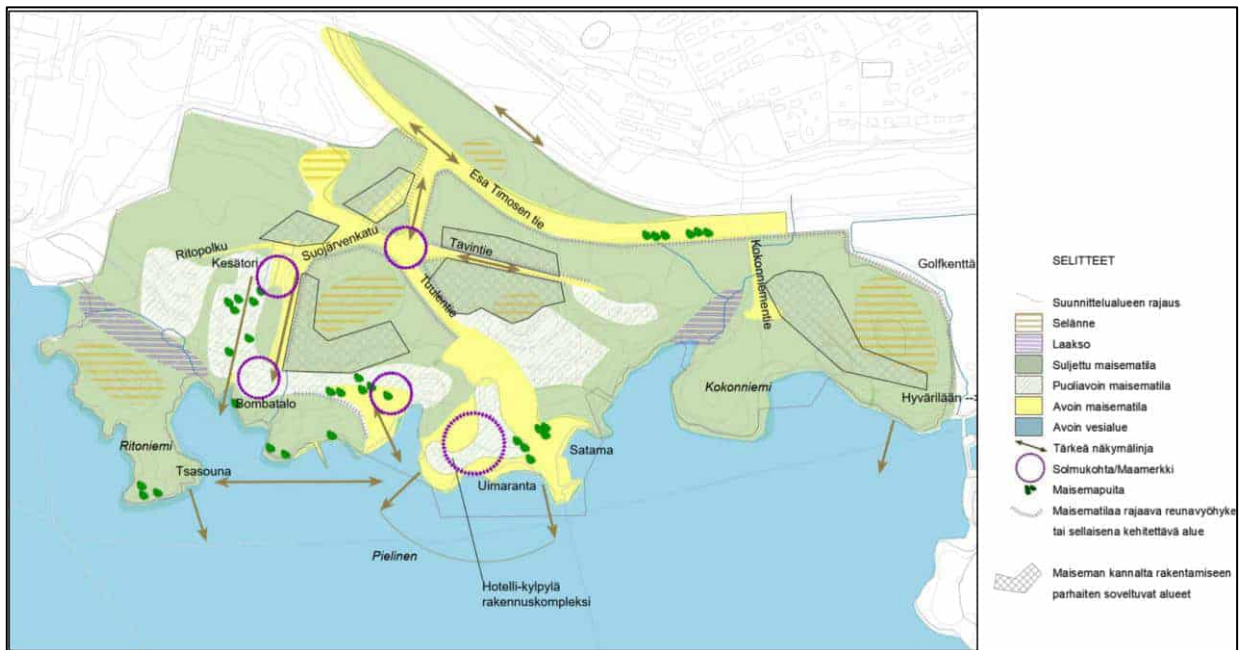
Alue on maisematilallisesti pääasiassa sulkeutunutta metsää. Pielisen ranta-alueet ovat kylpylähotellin ympäristöä lukuun ottamatta puustoisia, eikä alueelta sisältä avaudu puuttomia näkymiä järvelle. Bomban satama, uimaranta ja kylpylähotelli – erityisesti lasijulkisivuinen laajennusosa – muodostavat kuitenkin terävän kontrastin ympäröiville, polveilevien lehtipuiden ja mäntyjen kehystämille rannoille ja lahdenpoukamille. Pielisen suunnasta maisema rajautuu muilta osin ranta-puustoon. Puustoisilla ja osin pusikkaisilla rantametsillä on maisemallista arvoa.



Kuva 4.8 Näkymä Bomban tsasounan läheisyydestä Ritoniemestä kohti kylpylähotellia. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).

Pielisen rannat ovat alueen maisemallisesti herkimpiä alueita. Myös alueen reunametsät erityisesti saha-alueen, golfkentän ja Esa Timosen tien suuntaan ovat alueen maisemakuvan kannalta merkittäviä. Alueen maisema-analysikartalla (Kuva 4.9) on esitetty maisemakuvan kannalta keskeiset elementit.

Maisemaselvityksen suositusten perusteella uudet rakentamisalueet tulee sijoittaa maisemalliset erityispiirteet säilyttäen. Rakennusalueiden ja metsän raja-alueet tulee suunnitella luonteviksi. Rakennusten sijoittaminen maastonmuotoja mukaillen vähentää maisemassa silmiinpistäviä reuna-alueita. Uudisrakentamisen mittakaavan tulisi sopia rannan mittakaavaan ja maisemaa suojaavaa rantapuustoa tulisi säilyttää. Lisäksi virkistyskäytön ja kulkureittien suunnittelussa tulee huomioida metsäisten alueiden kulumisen ja hyödyntää olemassa olevia kulkureittejä.



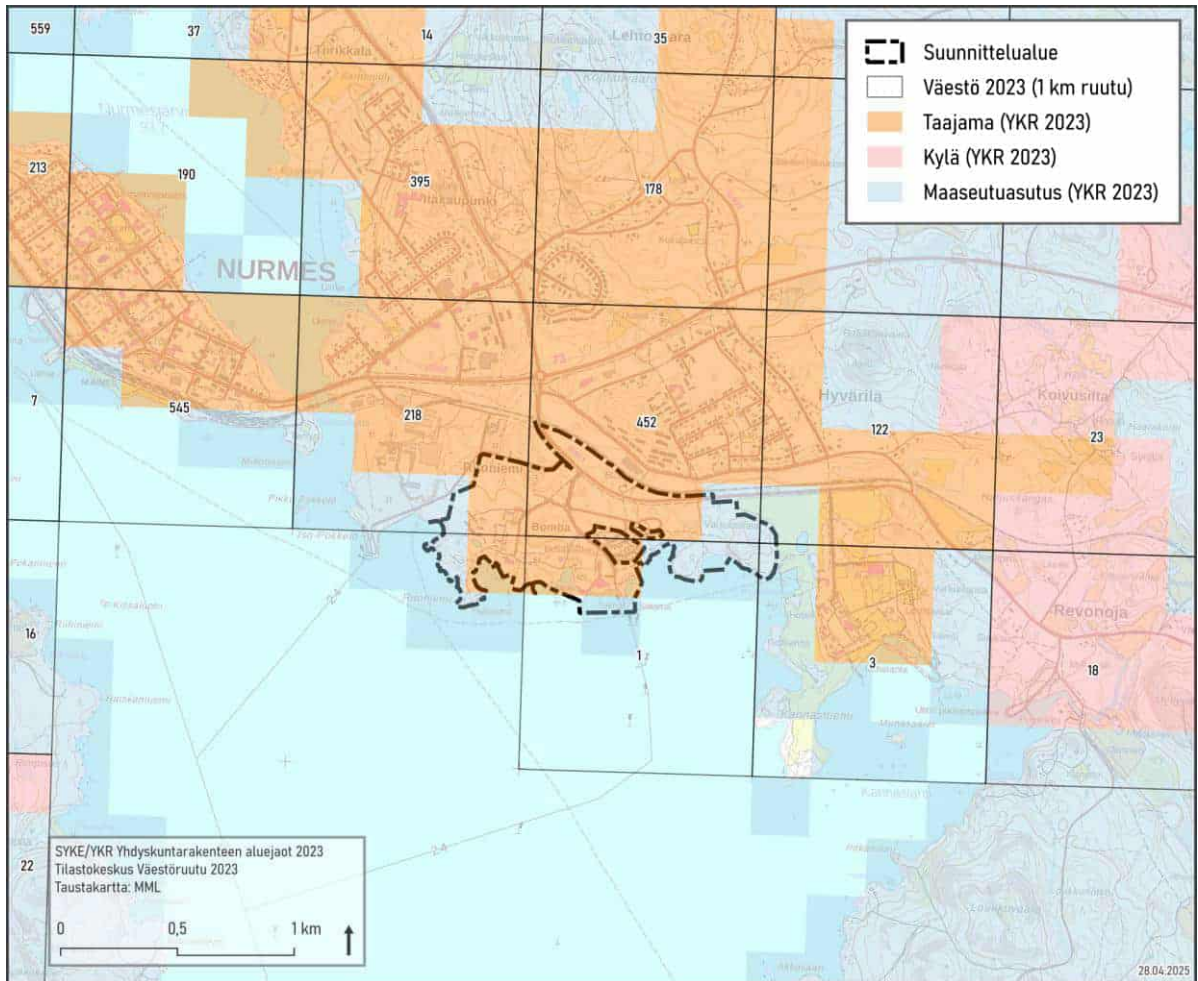
Kuva 4.9 Kaava-alueen maiseman luokittelu ja piirteet.

4.3 Rakennettu ympäristö

4.3.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Nurmeksen keskustaajaman itäosaan. Alue kuuluu pääosin Ritonniemen 124 kaupunginosaan, alueen itäosa Kokkonniementien itäpuolella kuuluu Hyvärilän 123 kaupunginosaan.

Suomen ympäristökeskuksen tuottaman yhdyskuntarakenteen aluejaon (2023) mukaan kaava-alue on lähes kokonaan taajama-aluetta (Kuva 4.10).



Kuva 4.10 Yhdyskuntarakenne ja asukasmäärä kaava-alueen läheisyydessä.

4.3.2 Väestö ja asuminen

Kaava-alueella ei ole vakituksen asumisen rakennuksia. Alueen keskelle jäävällä kaava-alueen ulkopuolisella korttelilla 11, Tavintien päässä, on viisi asuinkäytössä olevaa omakotitaloa. Alueen pohjoispuolelle, rautatien toiselle puolelle sijoittuu Hyvärilän pientaloalue. Asukasmäärä kaava-alueen läheisyydessä on esitetty kartalla (Kuva 4.10).



Kuva 4.11 Tavintien asuinpienitalot. (Nestori Grönholm/Sitowise, 2024).

4.3.3 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alue on osa Bomba-Hyvärilän matkailualueen kokonaisuutta. Alueella on matkailu-, majoitus-, kylpylä-, ravintola-, liikunta- ja virkistyspalveluja. Alueella ei ole päivittäistavarakauppaa, lähin sijaitsee Nurmeksessä noin 2 kilometrin etäisyydellä.

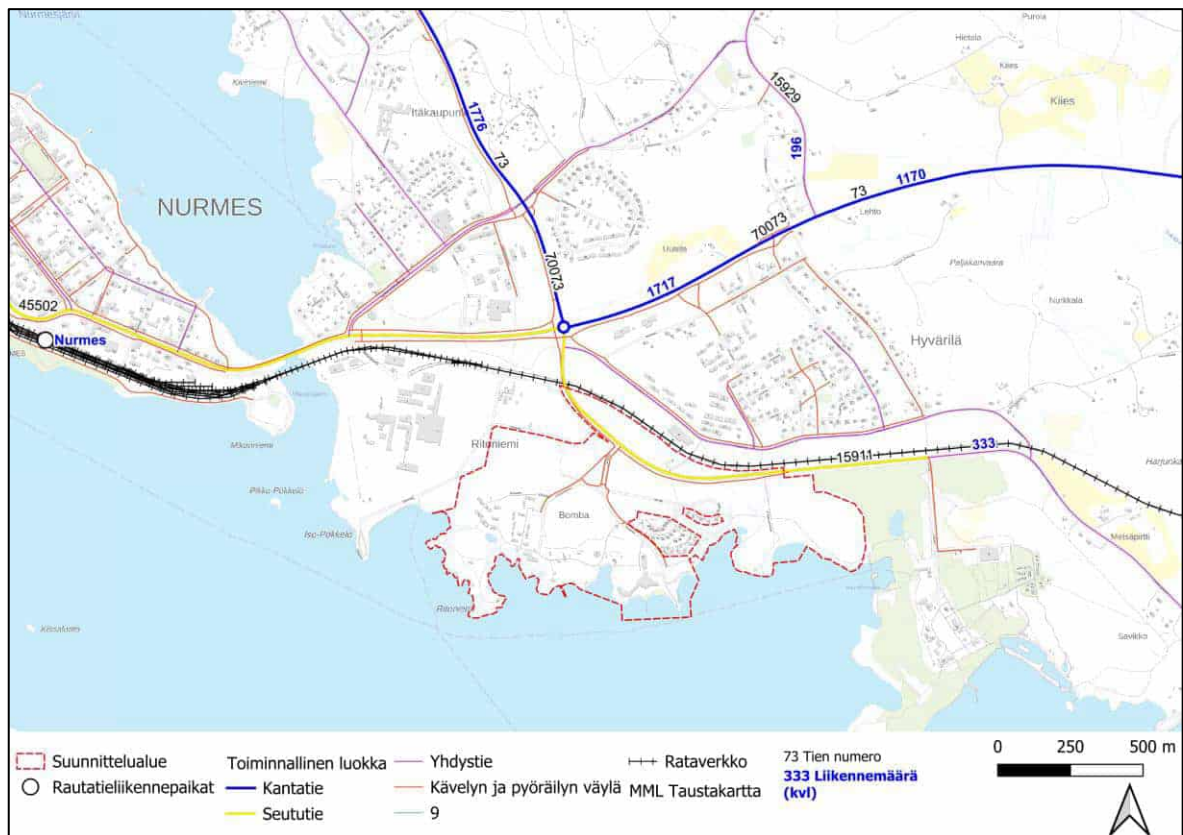
4.3.4 Liikenne

Kaava-alueelta on laadittu liikenneselvitys keväällä 2025 (Sitowise Oy, liite 10). Esa Timosen tiellä, hieman Sahantiestä pohjoiseen tehtiin helmikuussa 2025 liikennelaskenta.

Kaava-alueen pohjoisosan halki kulkee Esa Timosen tie (seututie 15911). Esa Timosen tien pohjoispäässä on kiertoliittymä, jossa sen kanssa yhdistyvät seututie 45502, joka johtaa Nurmeksessä, ja kantatie 73 jonka itään suuntaava osa johtaa Lieksaan ja pohjoiseen suuntaava osa kantatielle 75.

Esa Timosen tien nopeusrajoitus on 50 km/h ja liikennemäärä helmikuussa tehdyn laskennan mukaan 1450–2629 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen sisäisellä tieverkolla on 30km/h nopeusrajoitus. Alueen sisällä ei ole tehty liikennelaskentaa. Alueella on monipuolinen kävelyn ja pyöräilyn reitistö, sekä talvisin hiihto- ja moottorikelkkareittejä. Liikenneverkko on esitetty kartalla (Kuva 4.12).

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Nurmeks-Lieksa-rautatiehen. Radalla kulkee tavaraliikenteen lisäksi neljä kiskobussia päivässä välillä Nurmeks – Joensuu.



Kuva 4.12 Kaava-alueen liikenneverkko ja liikennemäärät.



Kuva 4.13 Suojärvenkatu kuvattuna kohti Tuulentietä, vasemmalla Tuulentien aiempi linjaus. (Nestori Grönholm/Sitowise, 2024).

4.3.5 Virkistys

Alueella on kattava polkuverkosto ja Bomban alueelta saavat alkunsa useat pidemmät ulkoilureitit. Talvella alueella on Bomba-talon pohjoispuolelta alkava hiihtolatu, joka kulkee kylpylähotellin pohjoispuolelta alueen läpi kohti itää ja Hyvärilän golf-kenttää. Esa Timosen tien eteläpuolella on alueen läpi kulkeva moottorikelkkareitti.

Kaava-alueen luoteisosassa entisen kaatopaikan (Lystirinne) täyttömäen etelärinteellä on kuntoportaat ja pulkkamäki. Mäen kaakkoisreunalla on ulkokuntoilupaiikka. Kokonniementiellä on mattojen maapesupaikka. Kylpylähotellin itäpuolella on satama ja venevalama sekä veneidenlaskupaikka.

Karjalaiskylän itäosassa lähellä kylpylähotellia on Bomban kesäteatteri ja Safaritalolla välinevuokrausta. Näiden läheisyydessä on leikkipaikka sekä kota ja nuotiopaikka. Alueen edustalla pienen lahden rantaa käytetään vesiaktiviteetteihin, kuten kanoottien vesillelaskuun. Bomba-talon kaakkoispuolella on pienehkö uimaranta ja kylpylähotellin edustalla hieman suurempi uimaranta, jolla on myös rantalentopallokenttä. Karjalaiskylän alueella on frisbeegolfrata.

Kaava-alue rajoittuu idässä Hyvärilän golf-kenttään. Alueen itäpuolella Hyvärilän matkailu- ja nuorisokeskuksen alueella on runsaasti ulkoilu- ja virkistystoimintoja ja muun muassa liikuntahalli.



Kuva 4.14 Bomban satama ja venevalkama. (Minna Halonen/Sitowise, 2024).

4.3.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys kesällä 2024 (Sitowise Oy, liite 6).

Rakennetun ympäristön kuvaus

Alueen nykyinen rakennuskanta on rakennettu pääasiassa vuosina 1978–1990. Nykyisistä rakennuksista alueelle rakennettiin ensimmäisenä Bomba-talo. Lisäksi alueella on Bomba-talon kaakkoispuolella kaksi rantalatoa, joiden rakennusajankohdaksi on arvioitu noin 1890-1930. Ennen Bomba-talon rakentamista alueella on ollut yksittäisiä kesäasuntoja ja saunoja, jotka on sittemmin purettu.

Bomban matkailualueen rakentaminen on saanut alkunsa Bomba-talon ja siihen liittyvän karjalaiskylän rakentamisesta. Karjalaiskylän ja siihen liittyvän majoitus- ja torialueen lisäksi alueen länsiosassa Ritoniemessä sijaitseva tsasouna muodostavat yhtenäisen, perinteistä karjalaistyylistä arkkitehtuuria edustavan kokonaisuuden.

Karjalaiskylän länsipuolella sijaitsee samaan aikaan rakennettu, mutta tyyllisesti karjalaiskylästä poikkeava Ritopolku 5:n rivitalo-loma-asuntojen kokonaisuus.

Alueen keskiosassa on 1990-luvulla rakennettu kylpylähotelli, jota on laajennettu merkittävästi vuosina 2017 ja 2024. Laajennuksien myötä tyyllisesti kirjava kylpylähotellikompleksi muodostaa selkeän kontrastin kaava-alueen muuhun rakennuskantaan. Rakennuskokonaisuus on alueen muita rakennuksia merkittävästi laajempi ja korkeampi.

Kaava-alueen ulkopuolisella osalla, kylpylähotellin koillispuolella, on sen alkuperäisen osan kanssa samaan aikaan 1990-luvulla rakentunut ns. Loma-Sirmakan hirsirakenteinen lomamökkialue, jonka länsiosaan on 2000-luvulla rakennettu hirsinen erillistalo. Lomamökkialueen koillispuolella, niin ikään kaava-alueen ulkopuolelle jäävällä alueella, on viisi puu- tai hirsirakenteista erillispientaloa. Kaava-alueen itäosa on rakentamaton.



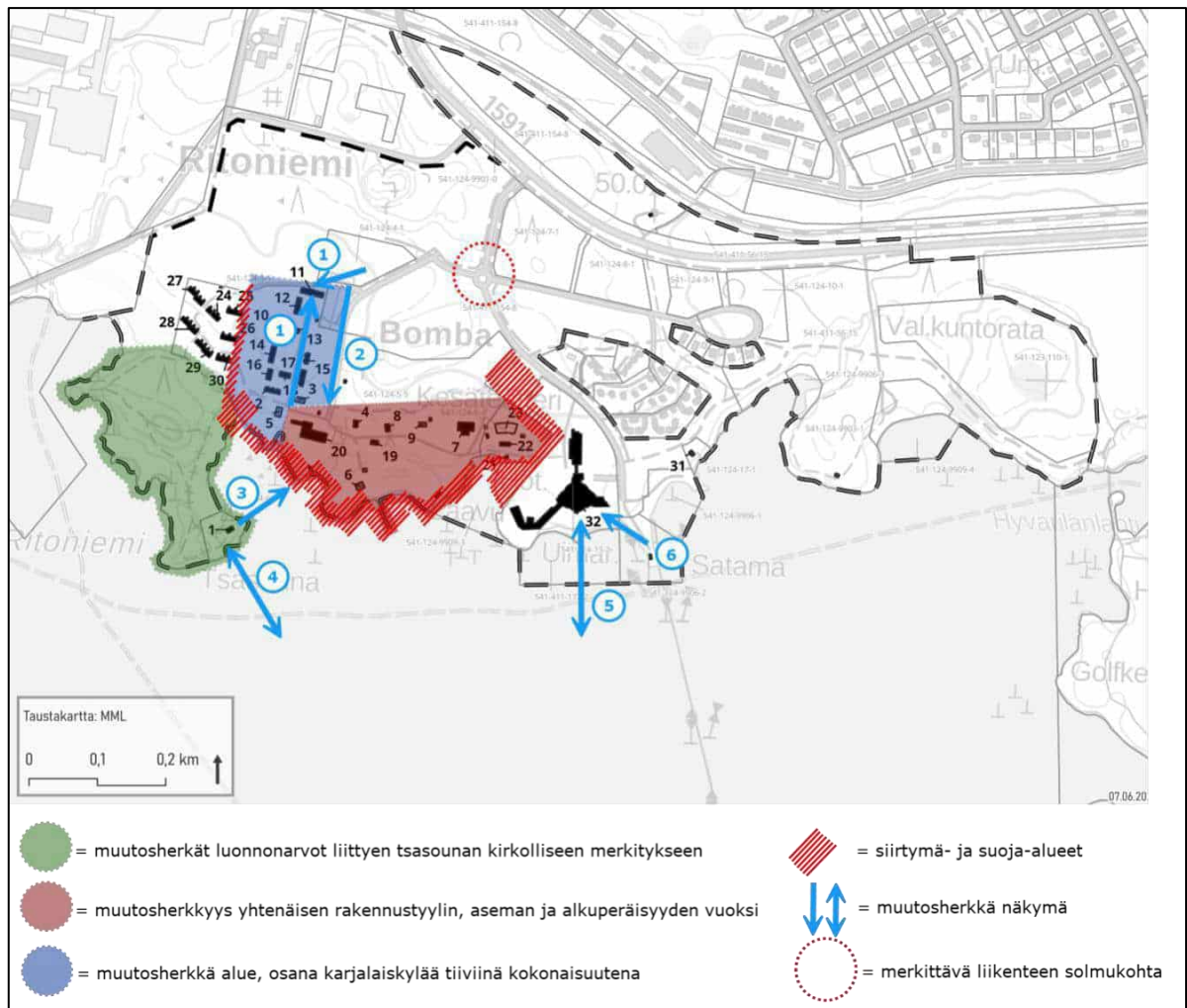
Kuva 4.15 Kalevanhovi ja taka-alalla kylpylähotelli. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja muutosherkkyys

Kaava-alueen ja yleisesti Bomban matkailualueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät olennaisesti Bomban alkuperäisen karjalaiskylän arvojen vaalimiseen. Moderni kylpylähotellin alue muodostaa kaupunkimaisen vastakohdan ja ristiriidan karjalaiskylälle. Näiden erilaisten alueiden käyttö- ja muutostarpeiden yhteensovittaminen jatkossa on haastavaa, säilyneiden arvojen suojelemiseksi.

Rakennetun ympäristön selvityksen yhteydessä on arvioitu kaava-alueen herkkyyttä muutoksille ja esitetty suosituksia suunnitteluun. Huomionarvoisimpia alueita ovat karjalaiskylä ja siihen liittyvä majoitus- ja torialue sekä näitä ympäröivät siirtymä- ja suoja-alueet (Kuva 4.16).

Bomban karjalaiskylä on muutosherkkä yhtenäisen rakennustyylinä, keskeisten toimintojen jatkuvuuden ja alkuperäisyytensä vuoksi. Majoitusalue ja tori on muutosherkkä tiiviin toiminnallisen kokonaisuutensa vuoksi. Ritoniemen puisto on erityisen herkkä luonto- sekä historiallisilta arvoiltaan. Siirtymä- ja suoja-alueista erityisesti Bomban karjalaiskylän itäpuoli hotelli-kylpyläkompleksille päin tulee säilyttää siirtymä- ja suoja-alueena kahden hyvin erilaisen alueen, karjalaiskylän ja kylpylä- sekä hotellimiljöön välillä. Siirtymäalue karjalaiskylään on aluekuvassa erittäin herkkä muutoksille.



Kuva 4.16 Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä tunnistetut huomionarvoiset alueet, siirtymä- ja suoja-alueet ja näkymät. Kartan sisältö on kuvattu tarkemmin liitteessä 6.

4.3.7 Muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole museoviraston muinaisjäännösrekisterissä (6.6.2024) olevia kohteita eikä muita tiedossa olevia muinaismuistoja.

4.3.8 Tekninen huolto

Kaava-alue on teknisen huollon ja kaukolämpöverkon piirissä. Esa Timosen tien ja rautatien välissä on Ecosite Oy:n omistama lähetinmasto.

4.3.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

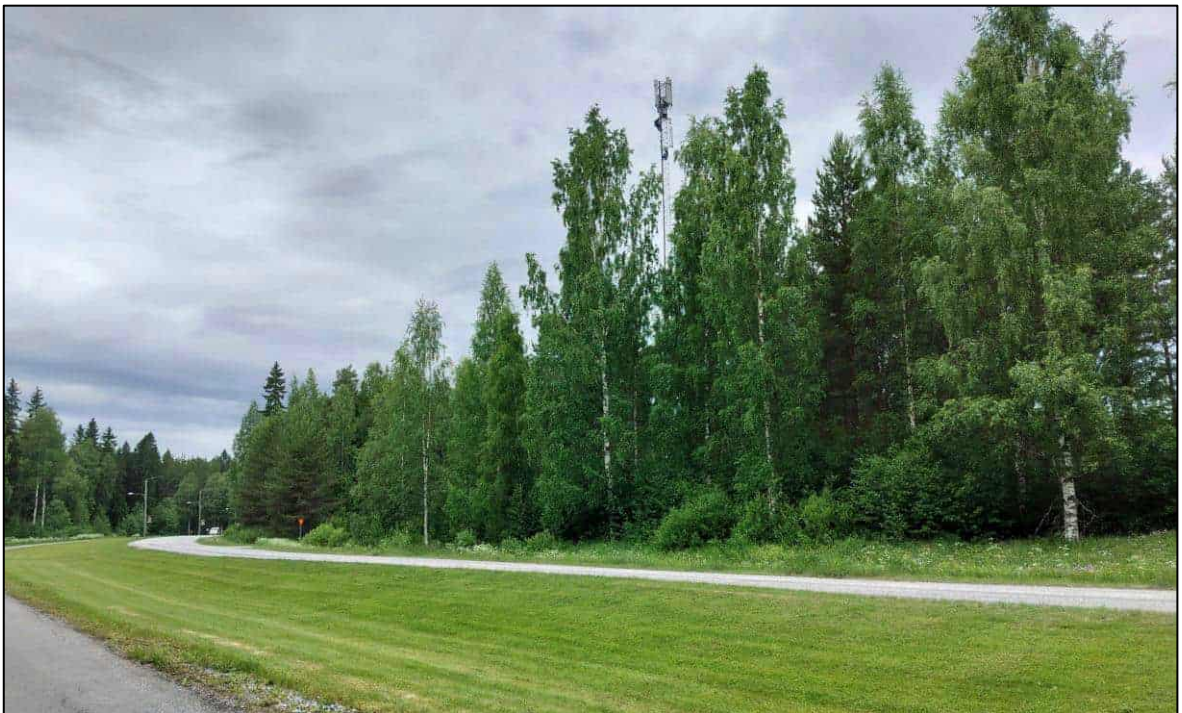
Kaava-alueelta on laadittu meluselvitys keväällä 2025 (Sitowise Oy, liite 9). Kaava-alueen nykyiset toiminnot eivät aiheuta häiritsevää melua. Melua alueelle aiheuttavat tie- ja raideliikenne, Nurmeksien saha sekä tavarasatama.

Alueelle laaditun melumallinnuksen perusteella päiväajan keskiäänitaso alittaa sovelletun ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 50 dB pääosalla kaava-alueella. Alueen keski- ja itäosan ranta-alueilla alittuu myös virkistysalueiden päiväajan ohjearvo 45 dB. Yöajan ohjearvo 40 dB kuitenkin ylittyy valtaosalla aluetta yöaikaisesta raideliikenteestä sekä lännessä sahan toiminnasta ja puusatamasta johtuen.

Entisen kaatopaikan alueelle (nyk. Lystirinne) ei ole tehty maaperätutkimuksia. Olemassa olevien tietojen perusteella jätekerros ulottuu ainakin osalla alueesta lähelle maanpintaa. Alueella ei tule tehdä maanmuokkaustoimenpiteitä ilman asianmukaisia maaperätutkimuksia ja suunnitelmia.



Kuva 4.17 Lystirinteen kuntoportaat. (Minna Halonen/Sitowise, 2024).

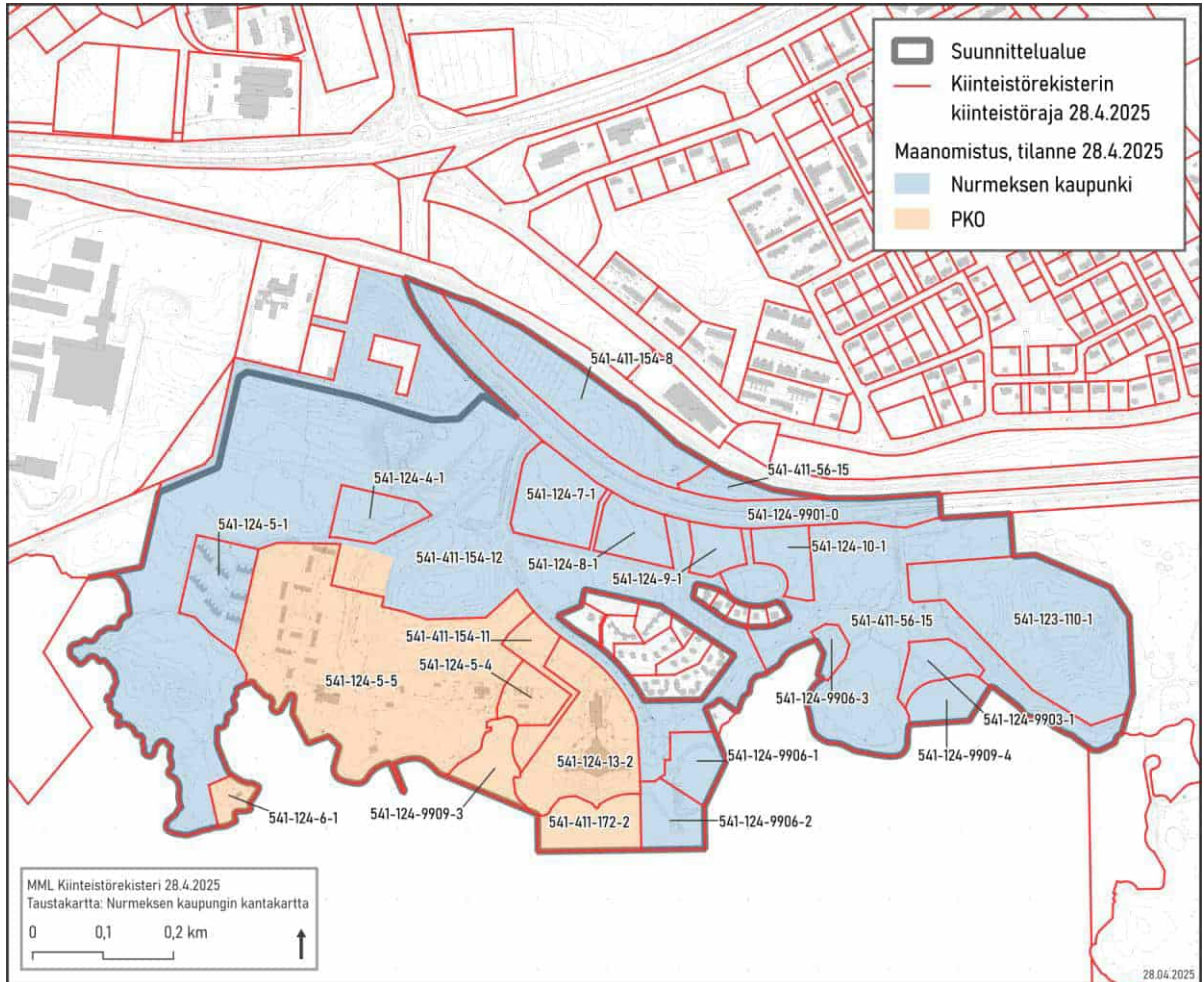


Kuva 4.18 Esa Timosen tie, vasemmalla kävely- ja pyöräilytie. Oikealla tien ja junaradan välinen suojaviheralue ja masto. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).

4.4 Maanomistus

Kaava-alueella maata omistavat Nurmeksen kaupunki ja Pohjois-Karjalan osuuskapp (Kuva 4.19). Viimeaikaiset muutokset alueen maanomistuksessa on esitetty kartalla. Kiinteistörekisterin kiinteistörajat eivät ole ajan tasalla kiinteistön 541-411-154-12 osalta.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60,7 ha, josta Nurmeksen kaupunki omistaa noin 45,8 ha ja PKO noin 14,9 ha.



Kuva 4.19 Kaava-alueen maanomistus 28.4.2025.

4.5 Suunnittelutilanne

4.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

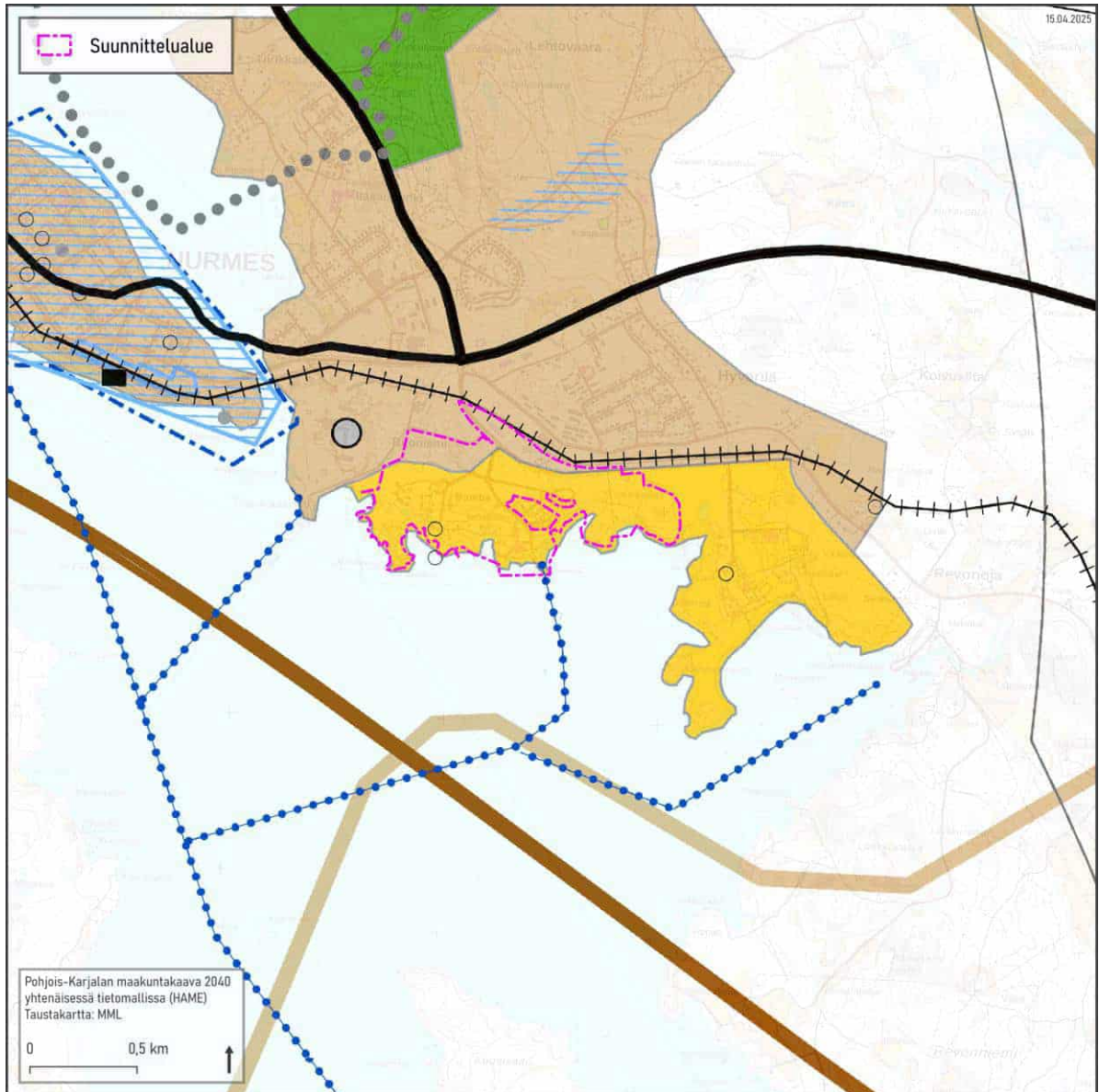
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kaavoituksessa. Valtioneuvosto päätti tavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

4.5.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat maakuntakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty 2020. Se kumosi aiemmat neljä vaihemaakuntakaavaa lukuun ottamatta 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueita.

Muun muassa rakennettua kulttuuriympäristöä käsittelevä maakuntakaavan 2040 1. vaihe on hyväksytty 2022.



Kuva 4.20 Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa pääkäyttötarkoitukseltaan pääosin Bomba-Hyvärilän matkailupalvelujen aluetta sekä vähäisemmin Nurmeksen taajamatoimintojen aluetta. Alue sijoittuu osaksi laajempia Nurmeksen taajamaseudun kehittämisen kohdealuetta, Pielisen matkailun ja virkistyksen kehittämisen aluetta sekä kuutoskäytävän liikenteen kehittämis-vyöhykettä.

Alue rajautuu pohjoisessa Joensuu-Kontiomäki päärataan ja alueelta etelään suuntautuu laivaväylä. Alueella sijaitsee kaksi maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta, Bomba-talo ja Bomban tsasouna.

Suunnittelualueen itäpuolella on Hyvärilän maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde ja länsipuolella Ritoniemen teollisuus- ja varastoalue. Alueen pohjoispuolella on kantatie 73, joka yhdistyy kantatiehen 75.

Noin 500 m alueesta länteen sijaitsee Nurmeksen vanhan kauppalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja pohjavesialue. Noin 900 m alueen pohjoispuolella on Lehtovaaran maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Alueen suunnittelua koskevat lisäksi maakuntakaavojen yleiset määräykset.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
Matkailupalvelujen alue. <i>(keltainen)</i>	Matkailupalvelujen aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävien matkailukeskusten ydinalueita, joihin sijoittuu hotellitason rakentamista ja muita matkailupalveluita. Matkailupalvelujen kohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen olemassa olevia tai suunniteltuja kohteita sekä kehittämishankkeita. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.
Taajamatoimintojen alueet. <i>(ruskea)</i>	Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet. <u>Suunnittelumääräys:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.
Taajamaseudun kehittämisen kohdealue. <i>(vaaleanruskea reunaviiva)</i>	Merkinnällä osoitetaan seudullista merkitystä omaaviin taajamiin liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, liikennejärjestelmän, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriympäristöarvojen kannalta. <u>Suunnittelumääräys:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkostojen jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.
Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue.	Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.

<i>(harmaa reunaviiva)</i>	<u>Suunnittelumääräykset:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistykseen, vapaa-ajan, luonnon ja kulttuurin sekä tapahtumien vetovoima-alueina. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota luontomatkailun, matkailuelinkeinojen, vapaa-ajantoimintojen ja muiden palvelujen kehittämisedellytyksiin. Suunnittelussa on lisäksi otettava huomioon alueiden ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallittu kasvu.
Liikenteen kehittämiskäytävä. <i>(tummanruskea reunaviiva)</i>	Liikenteen kehittämiskäytävä -merkinnällä osoitetaan kaksi kansainvälistä liikennekäytävää, jotka ovat Pohjois-Karjalan läpi kulkevat ja Joensuussa risteävät Kuutoskäytävä ja Ysikäytävä. Kuutoskäytävä on neljän eri kulkumuodon (tie-, raide-, vesi- ja lentoliikenne) liikennekäytävä. Kuutoskäytävän Joensuusta Etelä-Suomen suuntaan johtava osuus on samalla Pohjois-Karjalan vienniteollisuuden tärkein kuljetuskäytävä. Ysikäytävä on kahden eri kulkumuodon (tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle. <u>Suunnittelumääräykset:</u> Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.
Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. <i>(mustareunainen pallo)</i>	Osa-aluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö. Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin kokoiset kohteet keskusta- ja taajamatoimintojen alueiden ulkopuolelta. Merkintä pohjautuu Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaavan selvitykseen (Liite 3, 2013: ”Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa”). <u>Suunnittelumääräykset:</u> Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.

Laadinnassa olevat maakuntakaavat

Laadittavana on maakuntakaavan 2040 2. vaihe, joka käsittelee energiaa, maisema-alueita ja pohjavesialueita. Vaihemaakuntakaavan ehdotus on ollut nähtävillä 26.3.–30.4.2025. Vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa ei ole esitetty tämän asemakaavan suunnitteluun vaikuttavia muutoksia.

4.5.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavamuutoksen laadintaa ohjaava oikeusvaikutteinen kaava on maakuntakaava.

Alueella on voimassa koko kaupungin alueelle laadittu oikeusvaikutuksen yleiskaava, Rakennesuunnitelma 2010, joka on hyväksytty vuonna 2000. Siinä koko Nurmeksen keskustaajaman alue, ml. suunnittelualue, on osoitettu keskustoimintojen alueeksi, jolla pääasiallisina toimintoina ovat palvelut, hallinto, asuminen, ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot ja näihin liittyvät liikenne- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet että teollisuusalueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

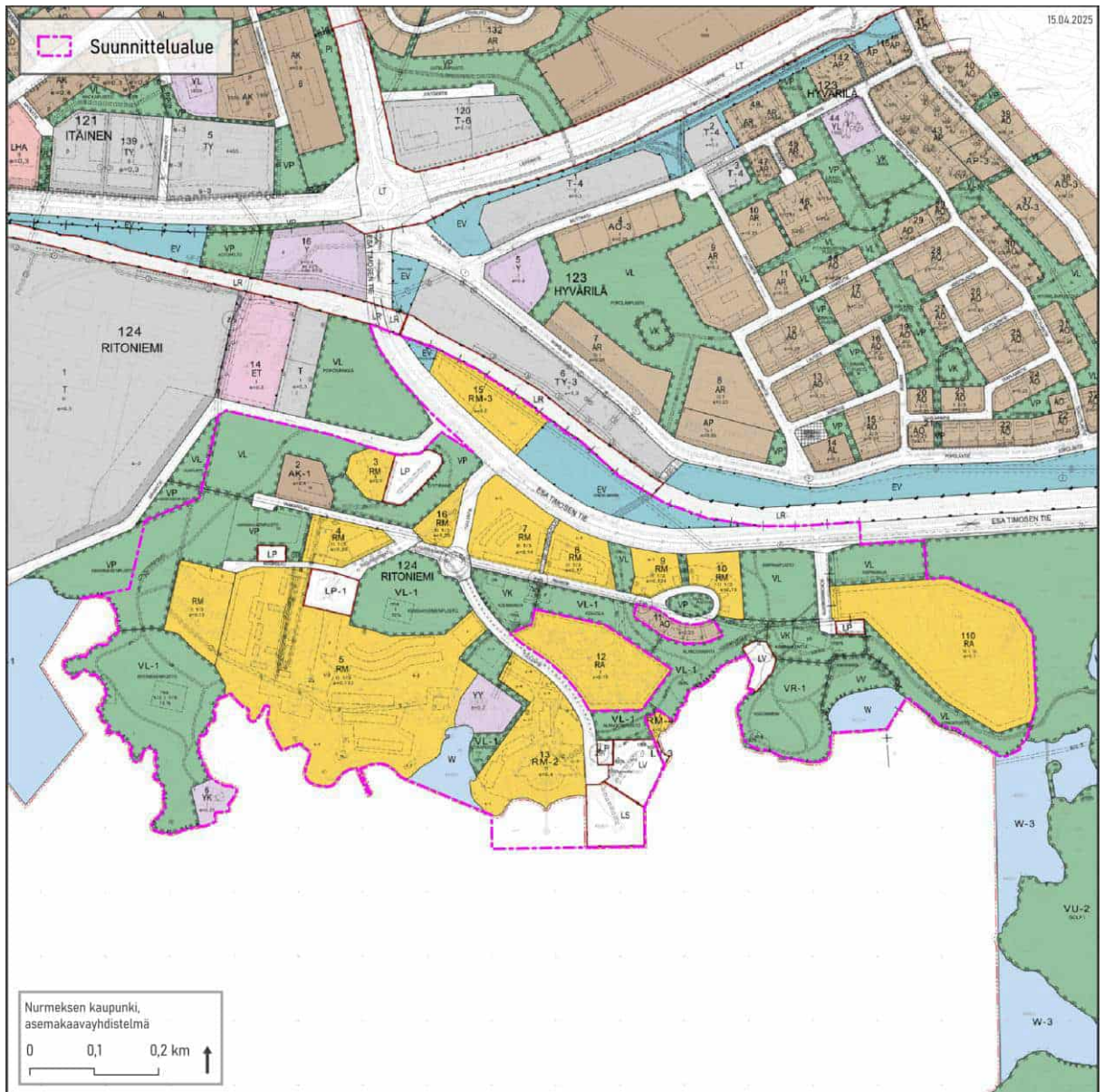
4.5.4 Asemakaava

Suunnittelualueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa (Kuva 4.21) osoitettu pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten tai loma-asuntojen korttelialueita sekä puisto- ja virkistysalueita. Alueella on lisäksi katu- ja pysäköintialueita, suojaviheraluetta, yleisten rakennusten korttelialueita ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Alueen keskellä, niillä alueilla, joita asemakaavan muutos ei koske, on loma-asuntojen korttelialue ja erillispientalojen korttelialue. Alueen länsipuolella on Ritoniemen sahan ja lämpökeskuksen teollisuusalue ja itäpuolella Hyvärilän golfkenttä sekä leiri- ja matkailukeskuksen alue. Rautatien pohjoispuolella on teollisuusalueita ja Hyvärilän pientaloalue.

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ritoniemen 124 kaupunginosan kaava nro 113, hyväksytty 3.12.1984
- Ritoniemen 124 kaupunginosan asemakaavamuutos ja -laajennus nro 118, 27.1.1989
- Ritoniemen 124 kaupunginosan asemakaavan muutos ja laajennus nro 119, 27.4.1989
- Hyvärilän 123 kaupunginosan ja Ritoniemen 124 kaupunginosan asemakaavan muutos ja laajennus nro 120, 30.5.1990
- Hyvärilän 123 kaupunginosan ja Ritoniemen 124 kaupunginosan asemakaavamuutos nro 121, 24.3.1992
- Ritoniemen 124 kaupunginosan asemakaavamuutos ja sitovat tonttijaot nro 174, 26.1.2012



Kuva 4.21 Alueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä. Voimassa olevat asemakaavat ovat nähtävillä Nurmeks kaupungin karttapalvelussa osoitteessa <https://nurmes.karttatiimi.fi/>

4.5.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Nurmeksien kaupungin ylläpitämää kantakarttaa. Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

4.5.6 Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Nurmeksien kaupungin rakennusjärjestystä ollaan uudistamassa. Nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty vuonna 2012. Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

4.5.7 Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Bomban matkailualueen kaavamuutos on esitetty Nurmeksien kaupungin kaavoituskatsauksessa 2024 (kaupunkirakennelautakunta 12.2.2024 § 14). Kaavoituskatsauksen mukaan suunnittelualueen länsipuolella ollaan käynnistämässä Ritoniemen tavarasataman asemakaavamuutosta. Alueen pohjoispuolella on laadinnassa Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava (Itäkaupunki). Alueen länsipuolella on tullut 21.3.2024 voimaan Ritoniemen lämpölaitoksen asemakaavan muutos.

Bomba-Hyvärilän alueelle on laadittu kaksi masterplan-kehittämissuunnitelmaa ja niihin liittyvät suunnitelmakartat. Ensimmäinen kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2007 (Pöyry Environment Oy). Toinen suunnitelma, Masterplan II 2035 on valmistunut vuonna 2022. Masterplan 2035 on laadittu Nurmeksien kaupungin ja alueen toimijoiden yhteistyönä. Sen keskeisenä tavoitteena on alueen vuodepaikkojen kaksinkertaistaminen noin 1500:n ja kävijämäärän tuplaaminen tavoitteen 2035 mennessä.

4.5.8 Selvitykset

Kaavoituksen aloitusvaiheessa alueelle laadittiin seuraavat selvitykset:

- Luontotyyppi-, vesiluontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys (Ekopolku Ky, kesä 2024), Liite 4.
- Liito-oravaselvitys ja viitasammakkoselvitys (Ekopolku Ky, kevät 2024), Liite 5.
- Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä (Sitowise Oy, kesä 2024), Liite 6.
- Maisemaselvitys (Sitowise Oy, kesä 2024), Liite 7.
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise Oy, kevät 2025), Liite 8.
- Meluselvitys (Sitowise Oy, kevät 2025), Liite 9.
- Liikenneselvitys (Sitowise Oy, kevät 2025), Liite 10.

Lisäksi kaavoituksen pohjaksi ja kaavaratkaisun havainnollistamiseksi laadittiin viitesuunnitelma ja siihen liittyvää havainnemateriaalia keväällä 2025 (Sitowise Oy, liite 11). Viitesuunnitelmassa huomioitiin aloitusvaiheessa laadittujen selvitysten alustavat tulokset.

Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan kaavan ilmastovaikutusten arviointi Planect-työkalulla (Sitowise Oy).

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nurmeksien kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan tavoitteena on kehittää Bomban alueen matkailukokonaisuutta, elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Alueelle on laadittu vuonna 2022 Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelma, jonka keskeisenä tavoitteena on kaksinkertaistaa Bomba-Hyvärilän alueen kävijämäärä ja vuodepaikkojen määrä 1500:n.

Alueen kehittäminen ja siihen liittyvä lisärakentaminen edellyttävät asemakaavan muutosta ja vähää laajennusta. Kaavalla mahdollistetaan merkittävä matkailua palvelevan lisärakentaminen, vesialueiden hyödyntäminen matkailuun, junaliikenteen pysähtyminen alueella, virkistys- ja liikuntamahdollisuuksien ja toritoiminnan kehittäminen sekä liikenteen sujuvuuden turvaaminen.

Suunnittelussa rakentaminen sovitetaan alueen merkittävien luonnonarvojen, maisemallisten arvojen ja Bomban karjalaiskylän kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on Nurmeksen kaupungin kaavoitusohjelman mukainen ja esitetty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitusohjelmassa.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, sekä myöhemmin jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Tämän kaavahankkeen osalliset on listattu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota päivitetään kaavatyön edetessä.

5.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus on esitetty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Kaavamuutos käynnistettiin kaavoitusjaoston päätöksellä 9.4.2024 § 14. Vireilletulosta kuulutettiin 29.8.2024.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan Nurmeksen kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

Asemakaavan aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mahdollista jättää mielipiteitä ja lausuntoja 29.8. – 30.9.2024 välisenä aikana. OAS:sta esitettiin 12 lausuntoa ja 1 mielipide. OAS:sta esitetty palaute ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (Liite 2).

OAS:sta annetussa palautteessa pyydettiin huomioimaan mm. sahan ja tavarasataman melu ja laatiin meluselvitys, selvittämään alueen luontoarvot asianmukaisesti, laatimaan liikenneselvitys, tarkastelemaan kaavan ilmastovaikutuksia ja huomioimaan hulevesien hallinta. Lisäksi pyydettiin havainnollistamaan kaavaratkaisua, tarkastelemaan Bomba-taltoa ja tsasounaa suojeltavina kohteina sekä huomioimaan suunnittelussa alueelta puuttuva oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos asetetaan julkisesti nähtäville kesällä 2025 Nurmeksen kaupungin verkkosivuille sekä Nurmeksen kaupungintalolle. Nähtävilläoloaikana osallisilla on

mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Digita Oyj
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Fingrid Oyj
- Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
- Nurmeksen Vesi Oy
- Nurmeksen Lämpö Oy
- Nurmeksen Yrityspalvelu Oy
- Ecosite Oy
- Ylä-Karjalan luonnonystävät ry
- Nurmeksen ortodoksinen kappeliseurakunta (Taipaleen ortodoksinen seurakunta)
- Karjalan liitto ry
- Suojärven pitäjäseura ry
- Nurmeksen kaupungin hallinnonalat
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana järjestetään asukastilaisuus, jossa kaavaluonnosaineisto esitellään. Asukastilaisuudesta tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä Ylä-Karjala-lehdessä.

Lausunnot ja mielipiteet *(Täydennetään kaavoituksen edetessä)*

Asemakaavan ehdotusvaihe

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotusaineistosta muistutuksia.

Lausunnot ja muistutukset *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*.

Asemakaavan hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen hyväksymisestä päättää Nurmeksen kaupunginvaltuusto.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2025. Viranomaisneuvottelu muistio on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3).

Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti kaavan vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot osallistumis- ja

arviointisuunnitelmassa määritellyn mukaisesti. Toinen viranomaisneuvottelu voidaan järjestää kaavaehdotusvaiheessa, mikäli kaavoituksen edetessä nousee esiin sellaisia tarpeita, joiden vuoksi neuvottelu katsotaan tarpeelliseksi. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu voidaan järjestää, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Bomban alueen matkailukokonaisuutta, elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelman toteuttaminen. Tavoitteena on matkailutoiminnan laajentamisen ja matkailuun liittyvän lisärakentamisen yhteensovittaminen alueen luonnonarvojen, maisemallisten arvojen ja kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

5.4.1 Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Aluetta suunnitellaan maakuntakaavan mukaisena matkailupalvelujen alueena, jonka suunnittelussa kiinnitetään huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä toimintojen ja rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Suunnittelussa huomioidaan taajamatoimintojen alueen, taajamaseudun kehittämisen kohdealueen sekä matkailun ja virkistyskohdealueen suunnitteluun liittyvät tavoitteet ja määräykset. Lisäksi huomioidaan kuutoskäytävän liikenteen kehittämistavoitteet, rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin liittyvät tavoitteet sekä maakuntakaavan yleiset määräykset.

5.4.2 Yleiskaavan antamat tavoitteet

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan tämän vuoksi tarvittavilta osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

5.4.3 Asemakaavan antamat tavoitteet

Aluetta suunnitellaan pääosin alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaisena matkailutoimintojen alueena.

5.4.4 Kaupungin ja maanomistajan asettamat tavoitteet

Nurmeksien kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ovat suunnitelleet Bomba-Hyvärilä -alueen kehittämistä yhdessä ja muodostaneet alueen kehittämisen tavoitteita viimeisimpänä Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035 -kehittämissuunnitelmaan.

Kaavatyön tavoitteet on johdettu alueen maanomistajien, Nurmeksien kaupungin ja PKO:n tavoitteista, sekä masterplan II-suunnitelmasta.

5.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle tehokasta täydennysrakentamista ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

5.4.6 Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu

Alueen toimijoiden tavoitteiden ja aiempien masterplan-suunnitelmissa osoitettujen tavoitteiden yhteensovittamiseksi laadittiin alueelle viitesuunnitelma, jossa on tutkittu tarkemmin rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita huomioiden alueen herkkä maisema, luonnonarvot ja kulttuurihistorialliset arvot. Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 11).

Viitesuunnitelma sisältää toteutusvaihtoehdon uudisrakentamisen osalta sekä tähän ratkaisuun perustuvat poikkileikkauskuvat alueelta, rakeisuuskuvan, havainnollistavan ilmakuva (Kuva 5.1) ja näkymäkuvat valituista pisteistä.



Kuva 5.1 Ote viitesuunnitelman havainnollistavasta ilmakuvesta (Sitowise Oy, 2025).

6 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaava on laadittu Nurmeksen kaupungin kaavoitusta ohjaavien viranhaltijoiden kanssa yhteistyössä. Kaikki kaavaan liittyvät päätökset tekevät luottamushenkilöt kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa. Luottamushenkilöt tutustuvat konsultin valmistelemaan aineistoon päätöksenteon yhteydessä.

6.1 Tavoiteaikataulu

Suunnitteluvaihe	Alustava aikataulu/toteutunut aikataulu
OAS nähtävillä	29.8.-30.9.2024
Valmisteluaineisto nähtävillä	Kevät/kesä 2025
Kaavaehdotus nähtävillä	Syksy 2025
Hyväksymiskäsittely	Alkuvuodesta 2026

6.2 Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavoitus on käynnistetty kaavoitusjaoston päätöksellä 9.4.2024 § 14.

6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen huomioiminen

OAS:sta saatu palaute ja vastineet niihin on kuvattu selostuksen liitteessä 2.

Saadun palautteen perusteella alueelle on laadittu lisäselvityksinä hulevesiselvitys, liikenneselvitys ja meluselvitys. Kaavaehdotusvaiheessa tullaan laatimaan ilmastovaikutusten arviointi. Lisäksi on laadittu viitesuunnitelma ja siihen liittyvää havainnemateriaalia.

6.4 Asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

(Täydennetään kaavoituksen edetessä)

6.5 Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

(Täydennetään kaavoituksen edetessä)

7 Asemakaavan kuvaus

7.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan Bomban matkailualueen kasvu ja kehittyminen aiemmin laadittujen kehityssuunnitelmien ja alueen maanomistajien tavoitteiden mukaisesti.

Kaavassa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten alueita, loma-asuntojen alueita, lähivirkistys- ja suojaviheralueita, pysäköintialueita, venesataman alue, rautatiealue ja katualueita.

Kaavaratkaisu ei alueiden käytön pääperiaatteiden osalta poikkea merkittävästi alueella voimassa olevista asemakaavoista. Merkittävimmät erot nykyisiin asemakaavoihin ovat loma-asuntorakentaminen Kokonniemeen, Tavintien yhdistäminen Kokonniementiehen sekä Lystirinteen alueen osoittaminen kokonaisuudessaan virkistysalueeksi. Muilta osin kaavan sisältöä on tarkennettu vastaamaan nykyistä tilannetta ja maanomistajien muuttuneita tavoitteita. Lisäksi kaavan ohjausvaikutusta on monelta osin tarkennettu alueen toteutuksen ohjaamiseksi ja kaavan vaikutusten hallitsemiseksi.

7.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu yhteensä 58 710 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain kerrosneliömetreinä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu noin 42 300 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi nykyisissä kaavoissa on osoitettu lähivirkistysalueille useita ohjeellisia rakennusaloja, joiden rakennusoikeutta ei ole määritetty eikä huomioitu laskelmassa.

Verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin, alueelle muodostuu kaavalla noin 16 410 k-m² uutta rakennusoikeutta ja rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 39 %. Koko kaava-alueen aluetehokkuus ml. vesialueet (rakennusoikeus suhteessa pinta-alaan) kasvaa tehokkuudesta $e=0,070$ tehokkuuteen $e=0,097$.

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- RM: 17 000 k-m²
- RM-1: 10 000 k-m²
- RM-2: 1700 k-m²
- RM-3: 5850 k-m²
- RM-4: 260 k-m²
- RM-5: 3300 k-m²
- RA-1: 9900 k-m²
- RA-2: 8200 k-m²
- RA-3: 2500 k-m²

Asemakaavalla ei osoiteta vakituiseen asumiseen käytettäviä alueita, joten kaava ei mahdollista asukasmäärän kasvua. Sen sijaan kaava mahdollistaa alueen majoituskapasiteetin ja matkailua palvelevan vuodepaikkamäärän merkittävän kasvun.

Autopaikkojen osalta kaavassa ei määrätä toteutettavaa minimi- tai maksimimäärää. Tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen edellytykset on tutkittu viitesuunnitelmassa. Kaavassa on osoitettu tarvittaessa pysäköintialueita ja kortteleiden sisäisiä pysäköimispaikkoja.

7.1.2 Aluevaraukset

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM, RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5)

RM-alkuisille alueille sijoitetaan majoitustoimintaa, matkailua tukevia toimintoja tai näiden yhdistelmiä. Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella puusto ja metsänpohja säilytetään ennallaan, istutukset ovat kasvupaikalle ominaisia eikä tontteja aidata lukuun ottamatta mahdollista matalaa kasvillisuutta. Näihin liittyvillä yleismääräyksillä edistetään alueen säilymistä visuaalisesti yhtenäisenä, metsäisenä alueena, jossa rakennukset sopeutuvat ympäristöön. Esa Timosen tien eteläpuolella rakennusten toteutussuunnittelussa huomioidaan tie- ja rautatieliikenteen melu.

Kylpylähotellin RM-alueella sallitaan erilaiset matkailua palvelevat toiminnot. Kaavalla osoitetaan pääosin toteutunut rakentaminen. Kylpylähotellin uusimman viisikerroksisen siiven jatkaminen kohti luodetta mahdollistetaan.

Tuulentien itäpuolelle, Tavintien molemmin puolin RM-1-alueille sijoitetaan majoitustoimintaa kytketyissä enintään kaksikerroksisissa rakennuksissa, esimerkiksi luhtitaloja. Jos alueelle toteutetaan pitkiä rakennusmassoja, kuten rivitaloja tai suurikokoisia luhtitaloja, niiden julkisivuja elävöitetään esimerkiksi porrastamalla ja käyttämällä erilaisia materiaaleja.

RM-2-alueille voidaan sijoittaa majoitustoimintaa lukuun ottamatta erilaisia matkailua palvelevia toimintoja yksikerroksisina rakennuksina. Suojärvenkadun eteläpäässä olevalle alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi keilahalli.

Karjalaiskylän alue ja osin sitä ympäröivät metsiköt on osoitettu RM-3-alueena, jolla rakentaminen ja muut muutokset sopeutetaan karjalaiskylän ominaispiirteisiin. Karjalaiskylän ympäristö säilyy pääosin ennallaan, mahdollista nykyisiin rakennuksiin hyvin sopivaa täydennysrakentamista voidaan sijoittaa Bomba-talon ja Kalevanhovin väliselle alueelle.

Kokonniemen kärkeen ja tyveen RM-4-alueille voidaan toteuttaa saunarakennukset ja niiden yhteyteen pienimuotoisia palvelutiloja, esimerkiksi kahvila. Saunarakennukset palvelevat myös ympäröiviä majoitusrakennusten alueita.

Kaava-alueen itäosaan RM-5-alueelle voidaan toteuttaa 2–3-kerroksinen pienehkö hotelli. Rakennus sovitetaan ympäristöön tummasävyisenä, pääosin tai kokonaan puuverhoiltuna ja välttämällä Pielisen suuntaan laajoja heijastavia ikkunapintoja.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA-1, RA-2, RA-3)

RA-alkuisille alueille sijoitetaan loma-asumista, ensisijaisesti matkailumajoitusta. Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella puusto ja metsänpohja säilytetään ennallaan, istutukset ovat kasvupaikalle ominaisia eikä tontteja aidata lukuun ottamatta mahdollista matalaa kasvillisuutta. Näihin liittyvillä yleismääräyksillä edistetään alueen säilymistä visuaalisesti yhtenäisenä, metsäisenä alueena, jossa rakennukset sopeutuvat ympäristöön. Esa Timosen tien eteläpuolella rakennusten toteutussuunnittelussa huomioidaan tie- ja rautatieliikenteen melu.

Tavintien varrelle ja Ritopolun pohjoispuolelle RA-1-alueille sijoitetaan enintään kaksikerroksisia puuverhoiltuja loma-asuntoja, jotka voivat olla kytkettyjä. Jos alueelle toteutetaan pitkiä rakennusmassoja, kuten rivitaloja tai suurikokoisia luhtitaloja, niiden julkisivuja elävöitetään esimerkiksi porrastamalla ja käyttämällä erilaisia materiaaleja.

Kokonniemen alueelle ja karjalaiskylän läheisyyteen RA-2-alueille sijoitetaan enintään kahden huoneiston 1,5- tai kaksikerroksisia puuverhoiltuja loma-asuntoja. Näillä alueilla rakentamisen määrä ja mittakaava sopeutuu maisemallisiin arvoihin ja karjalaiskylän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Alueet voidaan toteuttaa erillisinä loma-asuntoina väljemmin sijoittuen tai porrashuonein/katoksin kytkettyinä tiiviimmin, jolloin puolestaan suurempi osa alueesta säilyy rakentamattomana.

Lähivirkistys- ja suojaviheralueet (VL, VL-1, EV)

Kaava-alueen reunoilla ja kortteleiden väleissä on runsaasti virkistysalueita (VL), joiden puusto ja metsänpohja säilytetään. Kulku alueilla ohjataan kaavassa osoitetuille ja olemassa oleville reiteille, jolloin alueet voivat kehittyä monimuotoisemmiksi ja kohti luonnontilaa.

Tuulentien ja Suojärvenkadun länsipuolen ns. Lystirinteen VL-1-aluetta kehitetään edelleen alueen keskeisenä ulkoilu- ja virkistyskohteena. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi pelikenttiä ja vähäisiä ulkoilua virkistystä palvelevia rakennuksia. Alueen kehittämisessä tulee kuitenkin huomioida entisen kaatopaikka-alueen maaperä.

Esa Timosen tien ja rautatien välinen alue säilytetään suojaviheralueena (EV) erityisesti rautatiemelua vastaan.

Katualueet, reitit, rautatiealue, satama-alue, tekninen huolto

Tavintietä jatketaan itään Kokonniementielle uusien korttelialueiden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi. Tavintien yhteyteen voidaan toteuttaa erillinen kevyen liikenteen väylä.

Nykyisen rautatien eteläpuolelle voidaan toteuttaa junaseisake. Tätä varten Esa Timosen tien ja Tuulentien risteyksestä toteutetaan uusi Seisakekatu. Risteysalueen mitoitus mahdollistaa kierto liittymän toteuttamisen.

Ne korttelialueet, jotka eivät suoraan rajaudu katualueisiin, ovat saavutettavissa ajoyhteyksin.

Alueen nykyiset leveämmät ulkoilureitit ja hiihtoladut on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn ohjeellisina yhteyksinä. Kokonniemen ympäri toteutetaan uusi rantareitti, jolle Bomba-Hyvärilä hiihtolatu voidaan jatkossa siirtää. Näiden lisäksi alueen nykyiset ja mahdolliset uudet kapeammat, maastoon sovitettavat polkureitit on osoitettu ohjeellisina ulkoilureitteinä.

Bomban sataman alue laajenee hieman ja alueelle voidaan toteuttaa venevajoja. Esa Timosen tien ja rautatien väliin osoitetaan nykyiselle mastolle ja mahdollisia uusia pienimuotoisia yhdyskuntateknisen huollon toimintoja varten ET-alue.

Pysäköintialueet

Pysäköinti toteutetaan pääosin korttelialueilla, joilla pysäköintipaikkojen sijoittumista on tarpeen mukaan ohjattu kaavassa. Bomban sataman ja uuden junaseisakkeen yhteyteen toteutetaan uudet pienehköt yleiset pysäköintialueet.

Tuulentien ja Suojärvenkadun risteykseen toteutettavaa matkailupalvelujen rakennusta sekä osittain myös Lystirinteen aluetta varten Tuulentien aiemman linjauksen paikalle toteutetaan

pysäköintialue. Kokonniementien varrelle mahdollistetaan kaava-alueen itäosan korttelialueita ja rannan saunarakennusta palveleva pysäköintialue.

Palvelut

Kaava mahdollistaa matkailuun liittyvien palvelujen rakennusten toteuttamisen RM- ja RM-2, RM-3, RM-4 ja RM-5-alueille.

7.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueita koskevia kaavamerkintöjä on avattu luvussa 7.1.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset on myös esitetty tämän kaavaselostuksen lopussa liitteessä i.

7.3 Asemakaavan vaikutukset

7.3.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu perustuu laadittuun viitesuunnitelmaan, jossa on huomioitu alueelle laadittujen selvitysten tulokset ja niissä esitetyt suositukset. Viitesuunnitelmassa osoitettujen toimintojen sijoittumisen lisäksi ympäristön laatuun liittyviä asioita ohjataan kaavamääräyksiin- ja merkinnöin.

7.3.2 Maakuntakaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Pohjois-Karjalan voimassa olevien maakuntakaavojen sisältötavoitteet on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava on laadittu Pohjois-Karjalan voimassa olevien maakuntakaavojen ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaan maakuntakaavassa osoitetulle matkailupalvelujen alueelle. Asemakaavassa on maakuntakaavan aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti kiinnitetty huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä otettu huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.

Lisäksi on huomioitu maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta koskevat määräykset huomioimalla alueen erityispiirteet ja edistetty yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen taajamakuva, viherveston, arvokkaan kulttuuriympäristön, luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot ja pyritty säilyttämään nämä.

Bomban talon ja tsasunan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on huomioitu osoittamalla ensisijaisesti säilytettäväksi (kh) ja annettu näiden kohteiden ympäristön erityispiirteiden huomioimiseen velvoittavia asemakaavamääräyksiä.

Nurmeksen taajamaseudun kehittämisen kohdealuetta, Pielisen matkailun ja virkistyskehitte- misen aluetta sekä kuutoskäytävän liikenteen kehittämisyöhykettä koskevat yleispiirteiset mää- räykset on huomioitu suunnittelussa. Asemakaava edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tii- vistämällä aluetta ja huomioi virkistysveston jatkuvuuden sekä alueen maiseman ja kulttuu- riympäristön erityispiirteet. Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen matkailu- ja virkistys- kohteena sekä ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallitun kasvun. Asemakaava edistää lii- kenteen sujuvuutta alueella ja edistää alueen saavutettavuutta junaliikenteellä.

7.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa Bomban matkailualueen kasvun ja kehittymisen. Kaavassa osoitettu rakentaminen täydentää ja tiivistää alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella alueen län-siosasta poistetaan asuinkerrostalojen korttelialue, jolloin kaava-alueelle ei osoiteta lainkaan vaki-tuista asumista. Kaavamuutos selkeyttää alueen roolia matkailualueena.

Alue tukeutuu nykyiseen tieverkkoon ja infrastruktuuriin. Kaavan toteuttaminen ei muuta olennai-sesti alueen asemaa nykyisessä yhdyskuntarakenteessa eikä vaikuta haitallisesti kaava-alueen ul-kopuolisen yhdyskuntarakenteen kehittymiseen.

Kaupunkikuva

Kaava-alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjetta, mutta alueen kaupunkikuvallista ilmettä on pyritty ohjaamaan kaavamääräyksiin.

Karjalaiskylän reuna-alueille lännessä ja idässä on osoitettu puustoltaan säilytettäviä alueita, joilla pyritään rajaamaan karjalaiskylän kokonaisuutta suhteessa ympäröiviin alueisiin, kuten tyylillisesti hyvin erilaiseen kylpylähotelliin. Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään karjalaiskylän luonne, mahdollistaen kuitenkin muutokset ja hallittu uudisrakentaminen.

Rakennusten kokoa ja korkeutta koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään alueella pääosin pieni mittakaava ja sopeuttamaan rakentaminen puuston lomaan. Rakentaminen pyritään sovitta-maan metsäiseen ympäristöön ja alueen nykyiseen rakennuskantaan edellyttämällä suurimmalla osalla alueista kokonaan tai pääosin puuverhoiltuja rakennuksia. Karjalaiskylän alueella rakentami-nen tulee sovittaa karjalaiskylän ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin.

Väestö ja asuminen

Kaava ei mahdollista uuden pysyvän asumisen sijoittamista alueelle.

Tavintien eteläpuolella sijaitseva, kaava-alueen ulkopuolinen asuinpienalojen korttelialue on py-ritty erottamaan matkailu- ja loma-asuinrakentamisen alueista säilyttämällä korttelin ympäristö metsäisenä ja linjaamalla Tavintien jatko hieman erilleen asuinpienaloista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava mahdollistaa matkailun ja loma-asumisen vuodepaikkojen määrän merkittävän kasvun ver-rattuna toteutuneeseen nykytilaan. Muutos verrattuna voimassa olevien asemakaavojen mahdol-listamaan matkailu- ja lomarakentamiseen ei ole merkittävä.

Kaava mahdollistaa arviolta noin 1511 vuodepaikan toteutumisen Bomban alueelle. Bomba-Hyvä-rilä masterplan II 2035:ssä tavoitteeksi asetettiin 1500:n vuodepaikkaa Bomban ja Hyvärilän alu-eille yhteenlaskettuna. Kaava mahdollistaa siten vähintään masterplanissa tavoitellun vuodepaik-kamäärän Bomban alueen osalta.

Karkea arvio vuodepaikkamäärästä perustuu seuraavaan oletukseen kaavassa osoitettujen uusien majoitustoiminnan ja loma-asumisen mahdollistavien rakennusalojen rakennusoikeuden osuuden käyttämisestä majoitustoimintaan.

- RM: arviolta 50 % kerrosalasta majoitustoimintaan = 8500 k-m²
- RM-1: 100 % = 10 000 k-m²

- RM-2: 0 %
- RM-3: 50 % = 2925 k-m²
- RM-4: 0 %
- RM-5: 100 % = 3300 k-m²
- RA-1: 100 % = 9900 k-m²
- RA-2: 100 % = 8200 k-m²
- RA-3: 100 % = 2500 k-m²

Yhtä vuodepaikkaa kohden rakentuvaksi kerrosalaksi oletetaan laskelmassa keskimäärin 30 k-m².

Todellisuudessa toteutuvien vuodepaikkojen määrä voi poiketa arvioidusta huomattavasti, sillä kaavalla ei ohjata esimerkiksi huoneistojen kokoa eikä majoitustoimintaan käytettävän kerrosalan osuutta niillä korttelialueilla, joilla sallitaan sekä majoitustoiminta että muu matkailuun liittyvä rakentaminen.

Virkistys

Kaavassa on osoitettu virkistysalueille useita ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka vastaavat pääosin olemassa olevia polkuja tai nykyisissä kaavoissa osoitettuja reittejä. Kaavassa on eroteltu polkuna toteutettavat reitit leveämmistä jalankululle ja pyöräilylle varatuista teistä, joista osalla myös huoltoajo on sallittu. Maanrakennusta edellyttävät leveät kuntopolut, hiihtoladut ja vastaavat reitit tulee sijoittaa näille sijainniltaan ohjeellisille teille. Ulkoilureittimerkinnällä osoitetut uudet polut tulee toteuttaa selvästi kapeampina reitteinä, jotka eivät edellytä merkittävää maanmuokkausta.

Lystirinteen alue on osoitettu lähivirkistysalueena, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja sekä näitä palvelevia rakenteita ja vähäisiä rakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavassa on osoitettu Bomba-talo ja Bomban tsasouna ensisijaisesti säilytettävänä rakennuksina (kh). Karjalaiskylän alueelle on annettu määräys, joka edellyttää sopeuttamaan uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut toimenpiteet karjalaiskylän ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin.

Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei edellytä teknisen huollon runkoverkon parantamista tai laajentamista.

Kaavassa on osoitettu nykyisen telemaston alue yhdyskuntateknisen huollon alueena.

7.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava mahdollistaa henkilöjunaliikenteen pysähtymisen nykyisen rautatien eteläpuolelle sijoitettavalla seisakkeella. Seisaketta varten Esa Timosen tieltä osoitetaan uusi Seisakekatu.

Liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi Esa Timosen tien, Tuulentien ja uuden Seisakekadun risteysalue on mitoitettu niin, että alueelle voidaan toteuttaa kiertoliittymä. Uuden rakentamisen mahdollistamiseksi ja alueen katuverkon selkeyttämiseksi Tavintietä on kaavassa jatkettu itään Kokonniementielle asti. Tavintien katualue on mitoitettu niin, että sen rinnalle voidaan sijoittaa erillinen jalkakäytävä.

Kaavan mahdollistamat uudet korttelialueet kytkeytyvät pääosin katualueisiin. Kokonniementien itäpuolella ajoyhteys hotellirakentamisen mahdollistavalle RM-5-korttelialueelle on mitoitettu niin, että sen yhteyteen voi toteuttaa myös jalkakäytävän. Karjalaiskylän läheisyyteen sijoittuvat

loma-asuntojen korttelialueet (RA-2) yhdistyvät ajoyhteydellä Suojärvenkatuun ja itäisimmät rakennusalat Tuulentiehen.

Kevyen liikenteen ja huoltoajon osalta kaavassa on osoitettu tärkeimmät reitit, jotka ovat olemassa olevia tai nykyisessä asemakaavassa osoitettuja yhteyksiä. Erityisesti karjalaiskylän alueella on nykytilanteessa korttelialueiden sisällä runsaasti erityyppisiä kulkuyhteyksiä, joita ei osoiteta kaavassa. Korttelialueiden sisäinen liikenne on näiltä osin tarkoitettu ratkaistavaksi tarkemmassa suunnittelussa.

7.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvillisuus ja luontotyytit

Merkittävä osa kaava-alueesta on osoitettu suojaviheralueeksi tai lähivirkistysalueeksi. Lystirinteen aluetta lukuun ottamatta kaikille lähivirkistysalueille on annettu määräys säilyttää metsänpohja ja puusto tarpeellisia maisemanhoitotoimenpiteitä lukuun ottamatta. Usealle korttelialueelle on osoitettu alueen osia vastaavalla määräyksellä. Lisäksi RM- ja RA-alkuisilla korttelialueilla on pyrittävä säilyttämään nykyinen metsänpohja ja puusto rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista, nurmialueita tulee välttää.

Puuston ja metsänpohjan säilyttämistä sekä kasvupaikalle ominaisen kasvillisuuden käyttämistä koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään Bomban alueen metsäinen luonne ja kehittämään sitä kohti luonnontilaisen kaltaista niillä alueilla, joille ei kohdistu rakentamista.

Rakentamisen myötä alueella joudutaan kuitenkin kaatamaan jonkin verran puustoa ja kuoriamaan pintamaita. Edellä mainituilla määräyksillä ja rakentamisen sijoittamisella puustoa ja metsänpohjan kasvillisuutta kuitenkin pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon koko kaava-alueella.

Luontoselvityksessä tunnistetut ensisijaisesti suojeltavat alueet (liito-oravan potentiaaliset elinympäristöt, viitasammakon elinympäristöt ja lehtoalue) sijoittuvat pääosin Ritoniemen alueelle, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Koska alueelle on annettu määräys puuston ja metsänpohjan säilyttämisestä eikä luontoselvityksen perusteella mainittuja huomionarvoisia kohteita voida olemassa olevien tietojen perusteella täsmällisesti rajata, ei huomionarvoisia kohteita ole esitetty kaavassa erityisellä merkinnällä.

Kokonniementien läheisyydessä sijaitsevien osin luonnontilaisen kaltaiseksi katsottavia ojauomien pienvesityyppi määritetään tarkemmin kesällä 2025 yhteistyössä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kaavaluonnoksessa uomien alueelle on osoitettu hulevesien ohjaamista varten varattuna ohjeellisena alueen osana, jolla oleva kasvillisuus tulee säilyttää. Uomien lähiympäristö on lehtoa, joka sijoittuu pääosin lähivirkistysalueelle, jolla puusto ja metsänpohja säilytetään. Kokonniementien länsipuolella kortteli 10 sijoittuu osittain lehtoalueelle, joka tältä osin menetetään.

Eläimistö

Ritoniemen länsirannalla esiintyvien viitasammakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikat säilyvät ennallaan tai niiden olosuhteet paranevat lähivirkistysalueen puuston ja metsänpohjan säilyttämistä edellyttävän määräyksen myötä. Samoin kaava-alueen länsireunalla esiintyvän liito-oravan mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikkojen olosuhteet todennäköisesti paranevat hieman.

Liito-oravan mahdollinen kulkuyhteys kaava-alueen länsireunalta pohjoiseen säilyy kaavassa ennallaan. Lähivirkistysalue ulottuu Esa Timosen tielle asti, jonka pohjoispuolella on suojaviheralue.

Kaava ei vaikuta kaava-alueella ja sen ympäristössä oleviin nykyisiin liito-oravan kulkuyhteyksien katkoksiin, kuten tiestöön.

7.3.6 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Hulevesien määrä alueella lisääntyy rakentamisen tuottamien vettä läpäisemättömien pintojen määrän kasvun myötä. Hulevesien käsittelyyn liittyen on annettu koko kaava-alueella koskevia yleismääräyksiä. Laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tulee huomioida ohjeena alueen toteutussuunnittelussa.

Kaavassa osoitetusta uudesta rakentamisesta korttelin 15 RM-4-alue sekä osa korttelin 5 RA-2-alueesta sijoittuvat tulvariskialueelle. Riskialueelle sijoittuu myös osa kaavassa osoitetuista kulkuyhteyksistä. Näiden alueiden osalta rakentamisessa ja kulkuyhteyksien toteutuksessa on huomioitava turvallista rakentamiskorkeutta tai hallittava tulviminen muutoin.

7.3.7 Vaikutukset maaperään ja rakennettavuuteen

Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu pääasiassa moreenimaalle. Alueen rakennettavuutta ei ole varmistettu maaperätutkimuksin, joten toteutussuunnittelussa ja rakentamislupien yhteydessä tulee varmistua rakentamispaikan rakennettavuudesta. Tämä koskee erityisesti kaava-alueen itäosaa, jossa on osoitettu uusia korttelialueita ja ajoyhteyksiä moreenimaan lisäksi osin savipitoiselle maalle, täytemaalle ja kalliomaalle.

Entisen kaatopaikan alueella ei tule tehdä mitään maanmuokkaustoimenpiteitä ilman asianmukaisia maaperätutkimuksia ja suunnitelmia.

7.3.8 Vaikutukset maisemaan

Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan maisemaan siten, että maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti herkimmillä alueilla maisemakuvan keskeiset elementit säilyvät.

Pielisen rannoilla säilytetään nykyinen puusto rajaamalla uudet korttelialueet rantakaistaleen taakse sekä antamalla puuston säilyttämiseen liittyviä kaavamääräyksiä. Karjalaiskylän reunoilla sekä kaava-alueen ulkoreunoilla pyritään säilyttämään maisemaa rajaavat reunametsät rakennusalojen sijoittamisella sekä puuston säilyttämiseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

Rakennusten kokoa ja korkeutta koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään alueella pääosin pieni mittakaava ja sopeuttamaan rakentaminen puuston lomaan. Kaava-alueen itäosassa rakentamisalat ja mahdollisen hotellirakennuksen kerroskorkeudet on sovitettu mäenrinteeseen siten, että maaston korkein kohta jätetään rakentamatta ja rakennukset jäävät maisemassa puidenlatvojen alapuolelle.

Rakentamisen ohjauksella sekä puuston ja metsänpohjan säilyttävillä kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään ja kehittämään Bomban alueen yleisilmettä melko väljänä, metsäisenä ja luonnonläheisenä matkailukohteena. Yhtenäisen yleisilmeen saavuttamiseksi korttelialueilla tonttien aitaaminen on kielletty, lukuun ottamatta matalaa kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta.

7.3.9 Muut vaikutukset

Kaavaehdotusvaiheessa arvioidaan kaavan ilmastovaikutukset.

Kaavasta ei ole laadittu kaavataloudellista arviointia.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia yleiseen turvallisuuteen.

7.3.10 Ympäristön häiriötekijät

Ennustettu melutaso kaavassa osoitetuilla korttelialueilla alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB oleellisilta osin. Päiväajan keskiäänitaso alittaa myös tavoitearvon 45 dB (lomarakennusten ja virkistysalueiden ohjearvo taajaman ulkopuolella) noin puolella suunnitelluista matkailupalveluiden rakennuksista ja pääosalla ranta-aluetta. Tavintien pohjoispuolella lähellä rautatietä sijaitsevilla rakennuksilla tulee kiinnittää huomioita rakennusten oleskelualueiden sijoitteluun, jotta niillä voidaan saavuttaa melutason ohjearvot.

8 Nimistö

Uutta junaseisaketta varten osoitetun kadun nimeksi on esitetty Seisakekatu. Tavintien jatkon ja kaavaratkaisussa siitä erkanevan lyhyen haaran nimi on edelleen Tavintie. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty Vaakapolku poistuu.

Puisto- ja suojaviheralueiden nimet perustuvat voimassa olevien asemakaavojen nimistöön.

9 Asemakaavan toteutus

9.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutuksen ohjaamiseen ja kaavaratkaisun havainnollistamiseksi on laadittu viitesuunnitelma (Liite 11).

9.2 Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Nurmeksen kaupunki vastaa uusien yleisten alueiden tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta.

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa omistamansa matkailutoimintojen korttelialueet myymällä tai vuokraamalla erillisille toimijoille, jotka eivät ole vielä tiedossa. Näiden alueiden tarkempi suunnittelu ja toteutus sekä kunnallistekniikan toteuttaminen ratkaistaan erillisissä neuvotteluissa.

Pohjois-Karjalan osuuskauppa vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan alueilla.

10 Kaavatyöhön osallistuneet

Nurmeksen kaupunki

Olli Kakkinen, vs. maankäyttöpäällikkö

Stiina Seitavuo, maankäyttösuunnittelija

Jarmo Komsa, suunnitteluavustaja

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

Jani Lehtikainen, kiinteistöjohtaja

Kaavaa laativa konsultti, Sitowise Oy

Sanna Matkaselkä, insinööri YAMK, (YKS-700), AKL 10 §:n mukainen kaavan laatija

Nestori Grönholm, FM (maantiede), kaavasuunnittelija

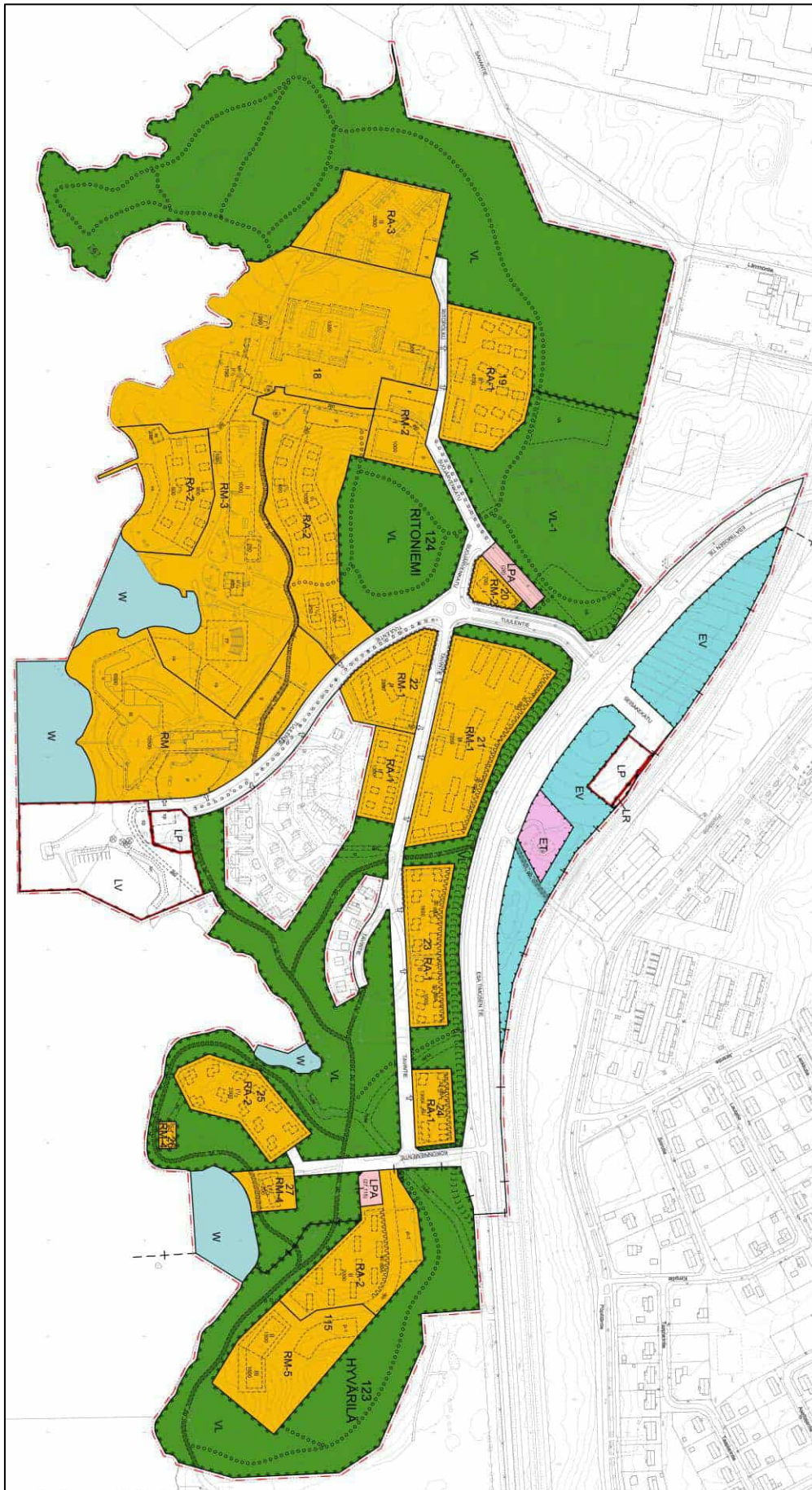
Andrea Esquivel Velázquez, arkkitehti, kaavasuunnittelija

Nurmeksessa 14.5.2025

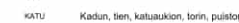
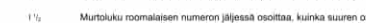
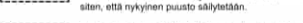
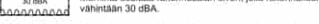
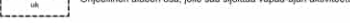
Olli Kakkinen
vs. maankäyttöpäällikkö

Sanna Matkaselkä
Kaavan laatija
Sitowise Oy

Liite i Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

	Lähivirkestysalue, jolla oleva puusto ja metsänpohja tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemarhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	Lähivirkestysalue, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja sekä näitä palvelevia rakenteita ja vähäisiä rakennuksia. Alueella ei saa suorittaa maanmuokkausta ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä selvityksiä ja suunnitelmia.
	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyä loma-asuntoja. Rakennusten on oltava puuverhoiluja. Rakennukset saa kytkää toisiinsa porrashuoneella tai katokseksi. Yhtenäisiä pitkiä julkisivuja ei saa muodostaa, julkisivuja tulee rytmittää porrastuksin, materiaalein tai muilla keinoin.
	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kahden huoneiston loma-asuntoja. Asunnot saa kytkää toisiinsa porrashuoneella tai katokseksi. Rakennusten on oltava puuverhoiluja.
	Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyä loma-asuntoja.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Matkailua palvelevien kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu majoitustoimintaa varten. Rakennusten on oltava puuverhoiluja. Yhtenäisiä pitkiä julkisivuja ei saa muodostaa, julkisivuja tulee rytmittää porrastuksin, materiaalein tai muilla keinoin.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu matkailua, virkistystä tai kulttuurista tukevia urheilu-, palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten julkisivujen tehostamateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiluja.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava karjalaiskylän rakennusten ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ainoastaan saunarakennuksen ja sen yhteyteen pienimuotoisia matkailua tukevia palvelutiloja.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusten tulee olla tummasävyisiä ja pääosin tai kokonaan puuverhoiluja. Julkisivon tulee sivustaa Pielisen suuntaan siten, että vältetään suurten yhtenäisten heijastavien lasipintojen muodostumista.
	Rautatiealue.
	Venesatama / venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltava palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojavirhealue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosaraja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaupungin tai kaupunginosan numero.
	Kaupungin tai kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin- tai ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kesäseurantomintaan tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia ja niille tarvittavan kerrosalan.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 15 k-m2 kokoisia yksittäisiä majoitusrakennuksia tai -rakennelmia. Rakennusten yhteentaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m2. Rakennukset tulee toteuttaa siten, että nykyinen puusto säilytetään.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajoja.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänierotason melua vastaan tulee olla vähintään 32 dBA.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänierotason melua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka, joka tulee sijoittaa ajoyhteyden varrelle ja sovitaa ympäristöön.
	Hulevesien ohjaamista varten varattu ohjeellinen alueen osa.
	Ohjeellinen uimaranta
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa vapaa-ajan aktiviteetteja maaperäolosuhteet huomioiden.
	Suluissa olevat numerot osoittavat kortit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

	Rakennustalteeniä, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa enintään tai muilla rakennuksen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen kunne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevasta lupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
	Alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä. Alueen rajaus on sijainnitaan likimääräinen.
	Alueen osa, jolla sijaitseva kivi on säilytettävä. Alueen rajaus on sijainnitaan likimääräinen.
	Maisemallisesti merkittävä puu.
	Säilytettävä/tututtava puurvi.
	Katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Reitti tulee toteuttaa polkuna. Reitti tulee sovitaa maastoon ja sen toteutuksessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uria ja polkuja.
	Ohjeellinen moottorikelkareitti.
	Sijainnitaan ohjeellinen jalankulule ja polkupyöräilyle varattu tie. Tietä ei saa asfaloitaa.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueen toteutuksessa on huomioitava maanalaisten johtojen sijoittuminen.

Alueelle saa sijoittaa vähäisiä yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita, joiden tulee soveltaa ympäristöönsä.

Alueen toteutuksessa on huomioitava Pielisen vesistötulvariski. Tulvariskialueilla on rakentamisluvun yhteydessä esitettävä suunnitelma tulvariskin huomioon ottamisesta. Rakennuspaikka voidaan tarvittaessa täyttää turvallisien rakentamiskorkeuden tasolle.

RM, RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RA-1, RA-2 JA RA-3-KORTTELIALUEET

Kuluvuoden ulkopuolelle jäävällä pihalla alueella on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto ja metsänpohja.

Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista, numialueita tulee välttää.

Tontteja ei saa aidata, lukuun ottamatta matalaa kasvupaikalle ominaista kasvillisuutta.

Ulko-oleskeluun käytettävät pihalla-alueet ja parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että kesäaikaan ei niillä ylitä päiväaikaan ohjearvoa 55 dB ja yöaikaan ohjearvoa 50 dB.

HULEVEDET

Alueen toteutuksessa on huomioitava alueelle laadittu hulevesien hallintasuunnitelma.

Pihojen ja pysäköintialueiden päällysteissä tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja.

Perustusten kuivatusvedet, pintavedet ja kattovedet on imeytettävä maaperä- ja pohjavesiolosuhteiden sallissa tonttikohdasta.

Hulevesien laatu ja määrä tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu huonone nykyiseen verrattuna.