

# BOMBAN MATKAILUALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS JA LAAJENNUS KAAVASELOSTUS



Nurmeksen kaupunki

26.11.2025



## SISÄLLYSLUETTELO

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1      | Kaavaselostuksen liitteet.....                               | 4         |
| 1.2      | Muut kaavaa koskevat tausta-aineistot .....                  | 4         |
| <b>2</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Tunnistetiedot .....                                         | 5         |
| 2.2      | Kaavoitettava alue.....                                      | 5         |
| 2.3      | Kaavan tarkoitus.....                                        | 6         |
| <b>3</b> | <b>TIIVISTELMÄ .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 3.1      | Kaavaprosessin vaiheet .....                                 | 7         |
| 3.2      | Kaavan keskeinen sisältö.....                                | 7         |
| 3.3      | Asemakaavan toteuttaminen .....                              | 7         |
| <b>4</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>                                     | <b>8</b>  |
| 4.1      | Alueen yleiskuvaus .....                                     | 8         |
| 4.2      | Luonnonympäristö .....                                       | 8         |
| 4.2.1    | Kasvillisuus ja luontotyytit .....                           | 8         |
| 4.2.2    | Eläimistö .....                                              | 10        |
| 4.2.3    | Vesistöt ja vesitalous .....                                 | 12        |
| 4.2.4    | Maaperä ja rakennettavuus .....                              | 13        |
| 4.2.5    | Maisema .....                                                | 14        |
| 4.3      | Rakennettu ympäristö.....                                    | 16        |
| 4.3.1    | Yhdyskuntarakenne.....                                       | 16        |
| 4.3.2    | Väestö ja asuminen .....                                     | 17        |
| 4.3.3    | Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....                | 18        |
| 4.3.4    | Liikenne .....                                               | 18        |
| 4.3.5    | Virkistys .....                                              | 20        |
| 4.3.6    | Rakennettu kulttuuriympäristö .....                          | 20        |
| 4.3.7    | Muinaismuistot .....                                         | 22        |
| 4.3.8    | Tekninen huolto .....                                        | 22        |
| 4.3.9    | Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....                  | 23        |
| 4.4      | Maanomistus.....                                             | 24        |
| 4.5      | Suunnittelutilanne.....                                      | 25        |
| 4.5.1    | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....               | 25        |
| 4.5.2    | Maakuntakaava .....                                          | 25        |
| 4.5.3    | Yleiskaava .....                                             | 28        |
| 4.5.4    | Asemakaava .....                                             | 28        |
| 4.5.5    | Pohjakartta .....                                            | 29        |
| 4.5.6    | Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot .....                   | 29        |
| 4.5.7    | Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat .....                    | 29        |
| 4.5.8    | Selvitykset .....                                            | 30        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                | <b>30</b> |
| 5.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve.....                          | 30        |
| 5.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 30        |
| 5.3      | Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 31        |
| 5.3.1    | Osalliset .....                                              | 31        |
| 5.3.2    | Vireilletulo .....                                           | 31        |
| 5.3.3    | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....              | 31        |
| 5.3.4    | Viranomaisyhteistyö.....                                     | 32        |

|                                                                                   |                                                                                      |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4                                                                               | Asemakaavan tavoitteet .....                                                         | 32        |
| 5.4.1                                                                             | Maakuntakaavan antamat tavoitteet .....                                              | 33        |
| 5.4.2                                                                             | Yleiskaavan antamat tavoitteet.....                                                  | 33        |
| 5.4.3                                                                             | Asemakaavan antamat tavoitteet .....                                                 | 33        |
| 5.4.4                                                                             | Kaupungin ja maanomistajan asettamat tavoitteet.....                                 | 33        |
| 5.4.5                                                                             | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....                                          | 33        |
| 5.4.6                                                                             | Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu .....                              | 35        |
| <b>6</b>                                                                          | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                                        | <b>36</b> |
| 6.1                                                                               | Tavoiteaikataulu .....                                                               | 36        |
| 6.2                                                                               | Kaavoituksen käynnistäminen.....                                                     | 36        |
| 6.3                                                                               | Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen huomioiminen .....        | 36        |
| 6.4                                                                               | Asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset.... | 36        |
| 6.5                                                                               | Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset .....          | 36        |
| <b>7</b>                                                                          | <b>ASEMAKAAVAN KUVAAUS .....</b>                                                     | <b>37</b> |
| 7.1                                                                               | Asemakaavan rakenne .....                                                            | 37        |
| 7.1.1                                                                             | Mitoitus .....                                                                       | 37        |
| 7.1.2                                                                             | Aluevaraukset.....                                                                   | 38        |
| 7.2                                                                               | Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                                                   | 41        |
| 7.3                                                                               | Asemakaavan vaikutukset .....                                                        | 41        |
| 7.3.1                                                                             | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                          | 41        |
| 7.3.2                                                                             | Maakuntakaavan sisältövaatimusten toteutuminen .....                                 | 41        |
| 7.3.3                                                                             | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön .....                 | 42        |
| 7.3.4                                                                             | Vaikutukset liikenteeseen .....                                                      | 45        |
| 7.3.5                                                                             | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....                                     | 46        |
| 7.3.6                                                                             | Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen .....                                       | 47        |
| 7.3.7                                                                             | Vaikutukset maaperään ja rakennettavuuteen.....                                      | 47        |
| 7.3.8                                                                             | Vaikutukset maisemaan .....                                                          | 47        |
| 7.3.9                                                                             | Vaikutukset ilmastoon.....                                                           | 50        |
| 7.3.10                                                                            | Muut vaikutukset .....                                                               | 51        |
| 7.3.11                                                                            | Ympäristön häiriötekijät.....                                                        | 51        |
| <b>8</b>                                                                          | <b>NIMISTÖ .....</b>                                                                 | <b>51</b> |
| <b>9</b>                                                                          | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                                    | <b>51</b> |
| 9.1                                                                               | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....                           | 51        |
| 9.2                                                                               | Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta .....                             | 52        |
| <b>10</b>                                                                         | <b>KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET .....</b>                                               | <b>53</b> |
| <b>LIITE I. ASEMAKAAVAKARTTA JA MÄÄRÄYKSET (PIENENNÖS) 26.11.2025.....</b>        |                                                                                      | <b>54</b> |
| <b>(LISÄTÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA: LIITE II. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE) .....</b> |                                                                                      | <b>57</b> |

## 1.1 Kaavaselostuksen liitteet

Tämän kaavaselostuksen lopussa

Liite i. Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös), 26.11.2025

(Täytetään hyväksymisvaiheessa: Liite ii. Asemakaavan seurantalomake)

Erillisinä liitteinä

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2a. Vireilletulovaiheen palaute ja vastineet

Liite 2b. Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Liite 3. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Liite 4. Luontoselvitys

Liite 4a. Linnust selvitys

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. Ilmastovaikutusten arviointi

Liite 12. Viitesuunnitelma

Liite 12a. Havainnekuva kylpylähotellin läntisen siiven laajennuksesta

Liite 13. Rakentamistapaohje

Liite 14. Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035

Liite 14a. 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 18–28, sekä lähivirkistys-, rautatie-, satama-, pysäköinti-, suojaviher-, vesi- ja katualuetta.

Tämä kaavaselostus koskee 26.11.2025 päivättyä kaavakarttaa.

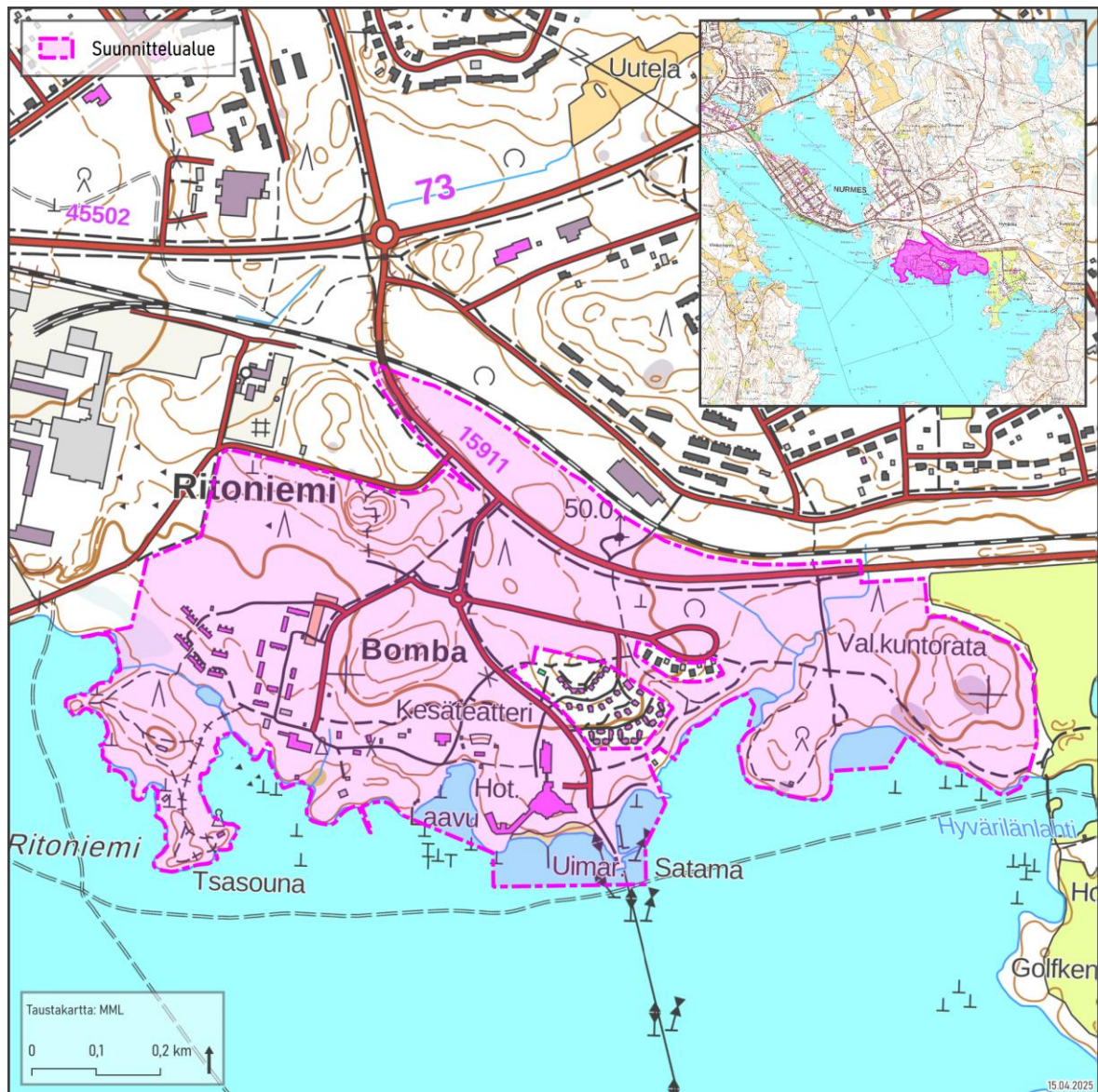
### 2.2 Kaavoitettava alue

Kaava-alue sijaitsee Bomban matkailualueella Nurmeksessa noin 1,5 kilometriä Nurmeksen kaupatorilta kaakkoon. Alue rajautuu pohjoisessa Nurmeksen-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 karjalaiskylä kuvattuna idästä päin. (Nestori Grönholm/Sitowise, 2024).



Kuva 2.2 Kaava-alueen rajaus.

## 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

| Vaihe                                            | Päätös / ajankohta                                                                                     |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vireilletulo                                     | Kaavoituskatsaus 2024<br>Kaavoitusjaosto 9.4.2024 § 14<br>Kuulutus 29.8.2024                           |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä | 29.8.–30.9.2024                                                                                        |
| Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen           | Kaupunkirakennelautakunta 5.6.2025 § 36                                                                |
| Asemakaavaluonnos nähtävillä                     | 12.6.–21.7.2025                                                                                        |
| Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen           | Kaupunkirakennelautakunta pvm §<br>Kuulutus pvm                                                        |
| Asemakaavaehdotus nähtävillä                     | pvm                                                                                                    |
| Kaavan hyväksyminen                              | Kaupunkirakennelautakunta pvm §<br>Kaupunginhallitus pvm §<br>Kaupunginvaltuusto pvm §<br>Kuulutus pvm |
| Kaavan voimaantulo                               | pvm<br>Kuulutus 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 kerrosalan ja vuodepaikkamäärän merkittävän kasvun verrattuna toteutuneeseen rakentamiseen. Kaavan mahdollistama kasvu verrattuna alueen nykyisiin asemakaavoihin ei kuitenkaan ole erityisen suuri.

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.

Kaavan toteuttamista ohjaavat sitovat rakentamistapaohjeet (Liite 13) sekä ohjeellinen viitesuunnitelma (Liite 12).



## 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 kortteleita 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 luontotyytit

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 luontotyyppiejä. 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.



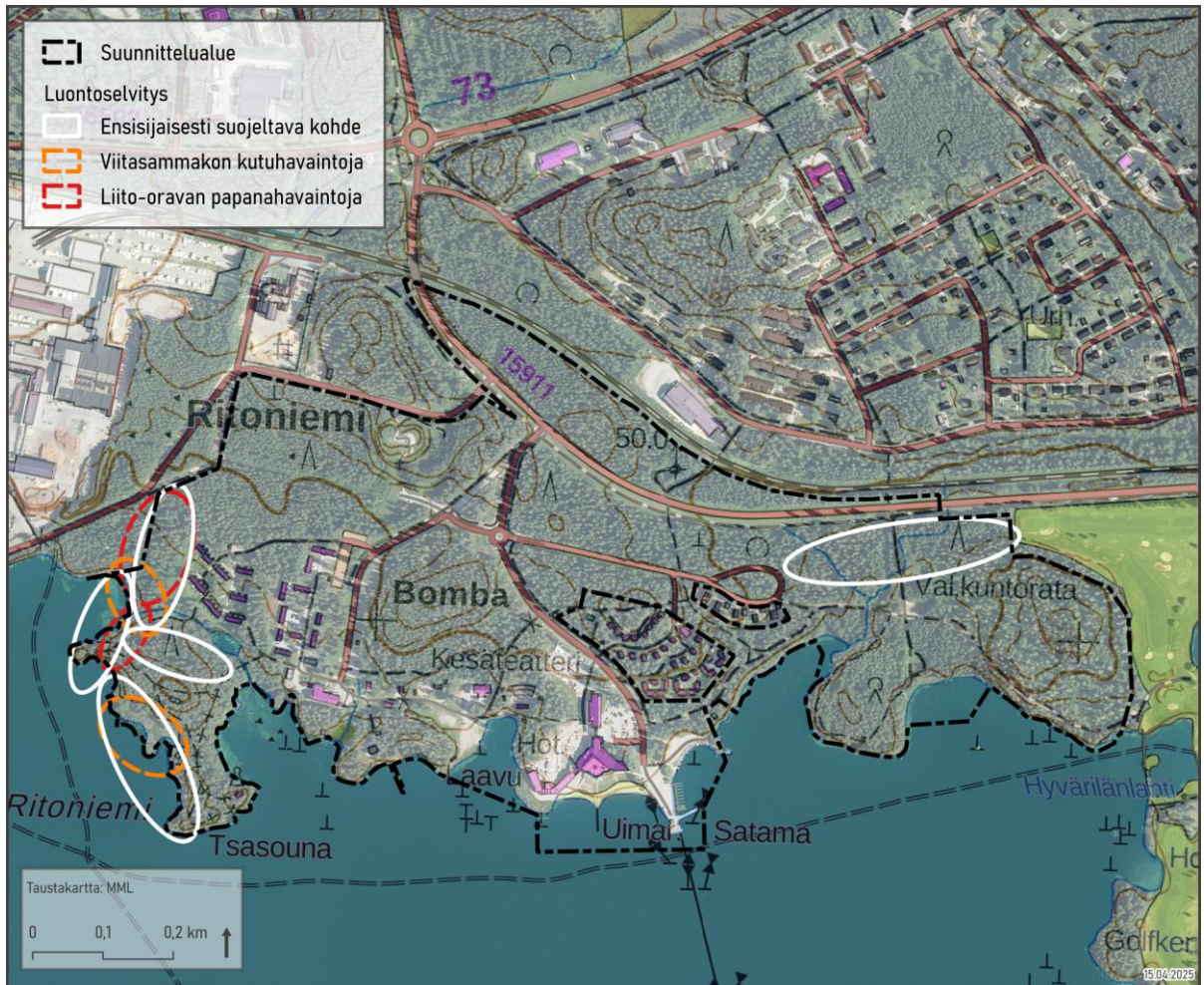
*Kuva 4.2 Kokonniemi kuvattuna ulkoilureitiltä Tavintien läheisyydestä. (Sanna Matkaselkä/Sitowise, 2024).*

Luontoselvityksen perusteella Ritoniemen pohjoisosassa sekä Kokonniementien molemmilla puolilla on metsälain mukaisia lehtoja. Alueella on lisäksi kaksi osittain luonnontilaisen kaltaista kaivettua ojauomaa, jotka on luokiteltu vesilain mukaisiksi noroiksi. Norojen lähiympäristö on lisäksi metsälain mukainen monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä elinympäristö. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on tarkistanut ja luokitellut uomat noroiksi kesällä 2025.

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 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.

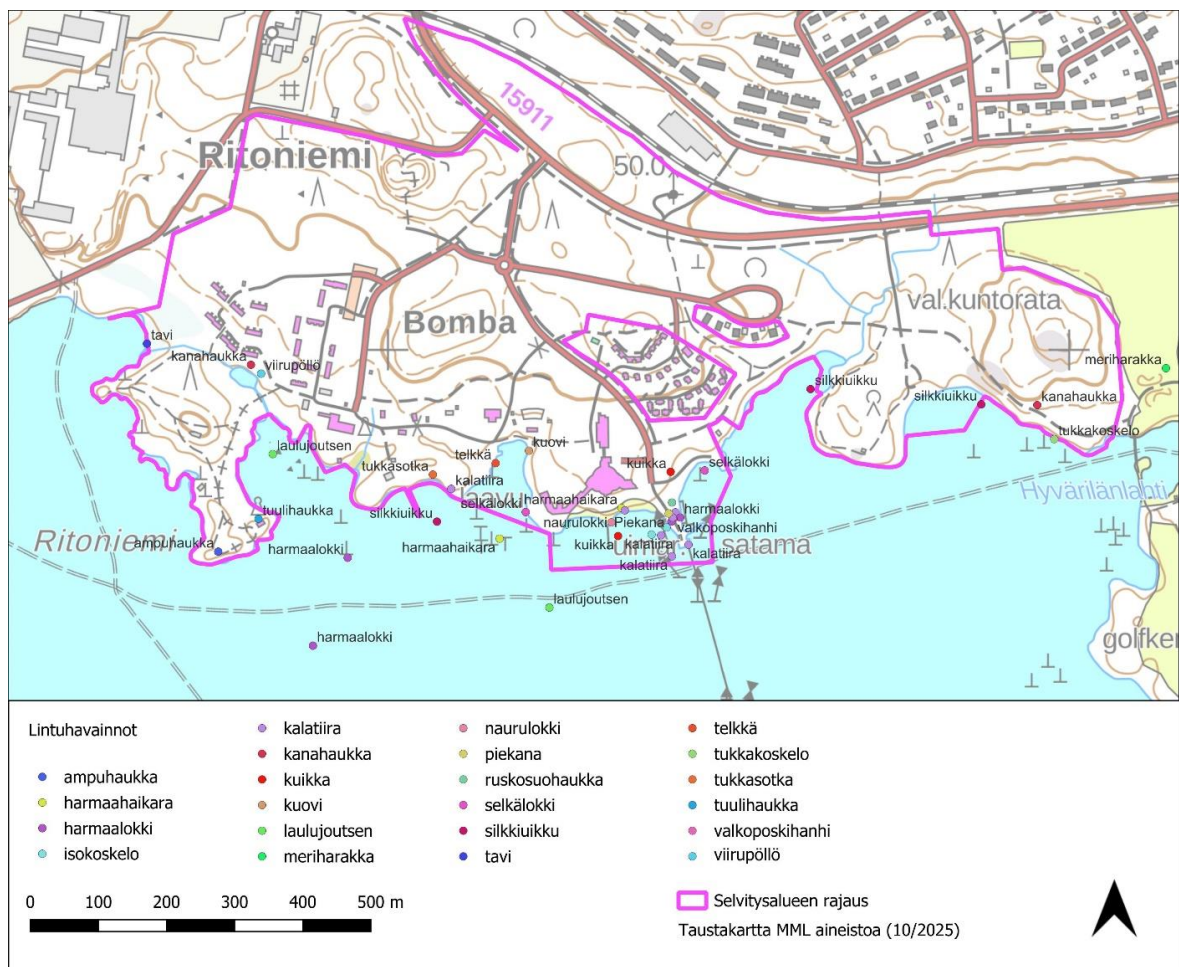
### Viitasammakko

Lähimmät tiedossa olevat viitasammakon esiintymät ovat Nurmesjärven itärannalla reilun kilometrin päässä kaava-alueesta luoteeseen. Viitasammakkoselvityksessä tarkistettiin kaava-alueen kaikki viitasammakon kutemiseen soveltuvat vetiset alueet. Luontoselvityksessä viitasammakoita havaittiin Ritonienmen länsipuolen poukamassa sekä niemen länsirannalla, jotka siten ovat lajin lisääntymispaikkoja (Kuva 4.3).

### Linnusto

Kaava-aluetta koskien on laadittu syksyllä 2025 aiempiin havaintoihin perustuva linnustaselvitys (Sitowise Oy, liite 4a). Kaava-alueen eteläpuolella noin 2 km etäisyydellä on Pielisen kansallisesti tärkeä FINIBA-lintualue.

Havaintoaineistojen perusteella kaava-alueen rannoilla pesii muutama suojelullisesti huomioitava laji (Kuva 4.4). Sataman alueella pesivät kalatiirat, haarapääskyt ja räystäspääskyt. Hotellin alueen viereisellä metsäkaistaleella pesinyt töyhtötiainen voi kertoa alueen metsien potentiaalista toimia pesimähabitaattina vanhojen metsien lajeille. Ritonienmen alueen linnustollista arvoa nostaa siellä pesineet pikkusieppo, leppälintu ja tuulihaukka.



Kuva 4.4 Alueen lintuhavainnot suojelullisesti huomioitavista lajeista (poislukien varpuslinnut).

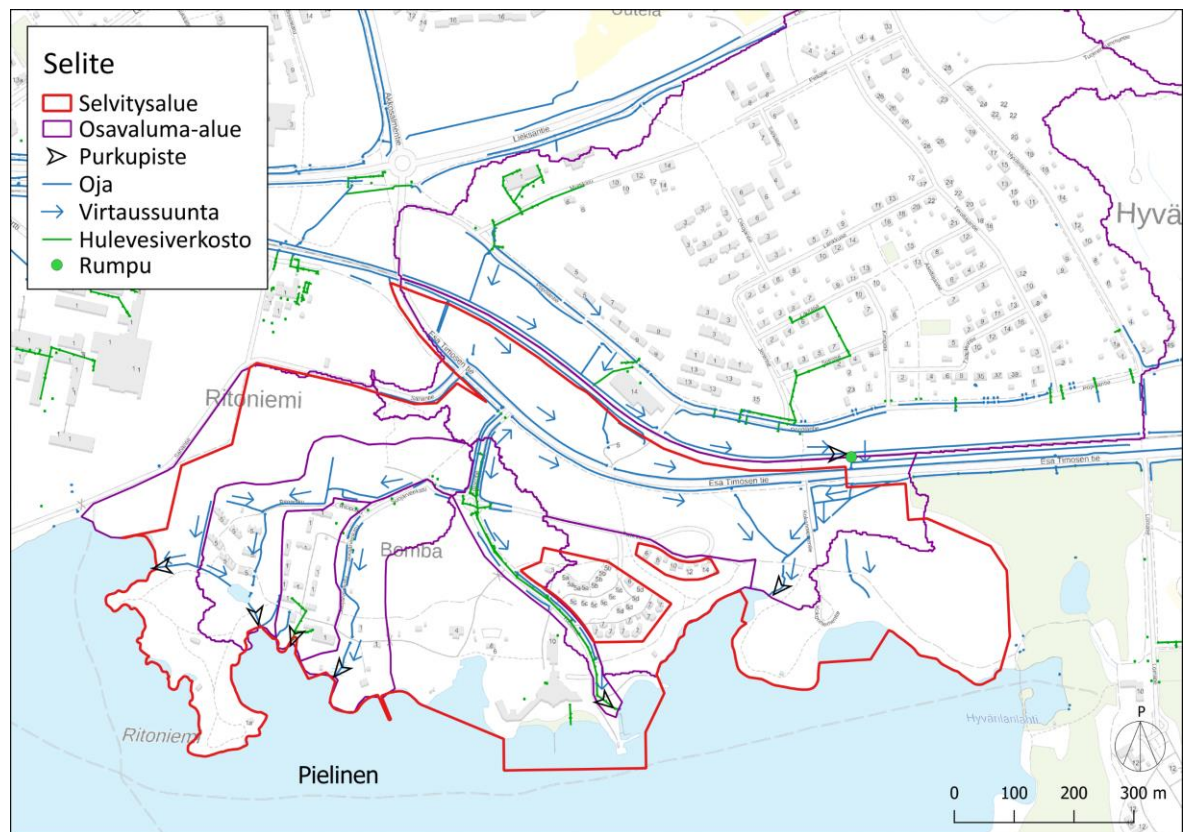


Alueella ei ole tehty erityisen paljon muutonaikaisia havaintoja. Pielisen FINIBA-alueen suojelupe-rustelajeina ovat selkälökki ja kalatiira. Selkälökihavaintoja Bomban alueelta on vain vähän. Kala-tiirahavaintoja on (pesiviä) Bomban alueella, mutta ne koskevat alueella pesiviä lintuja.

#### 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 4.5). Alueen hulevedet imeytetään pääosin maastossa ja alueella on myös avo-oja. Tuulentien varrella on hulevesiviemärointi, josta vedet johdetaan Pieliseen Bomban satamassa. Bomba-talon ja kylpylähotellin alueella on yksittäisiä hulevesiviemäreitä.

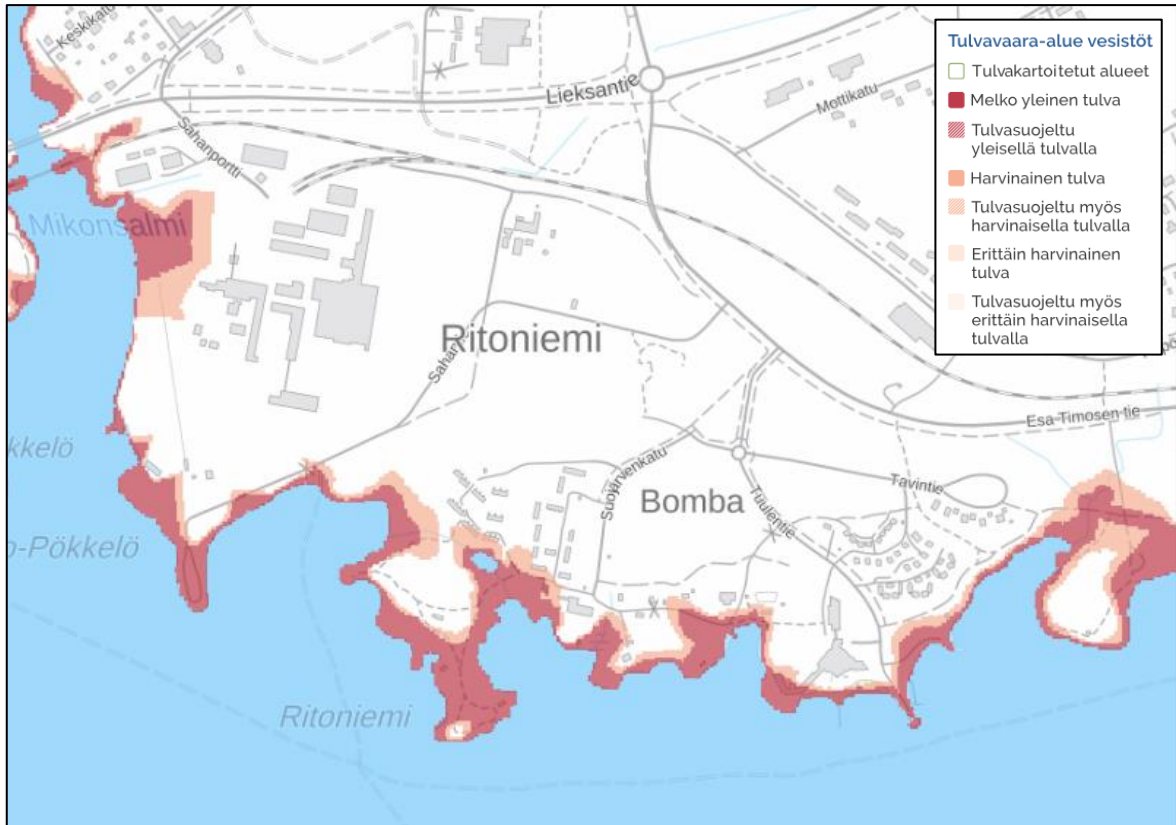


Kuva 4.5 Kaava-alueen pintavalunta.

Luontoselvityksen (liite 4) perusteella alueen itäosassa Kokkonniemen ja Esa Timosen tien välissä on kaksi osittain luonnontilaisen kaltaista kaivettua ojauomaa. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on tarkis-tanut ja luokitellut uomat vesilain mukaisiksi noroiksi kesällä 2025. Ritonien tyvässä on kaivettu lampi, joka on yhdistetty kaivetulla kanavalla molemmiin puolin Pieliseen.

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

Kaava-alueen rannat kuuluvat tulvariskialueeseen (Kuva 4.6). Pielisen vedenkorkeuden vuosittai-nen vaihtelu on noin metrin luokkaa. Pielisen vedenkorkeutta säännöstellään juoksutuksin.



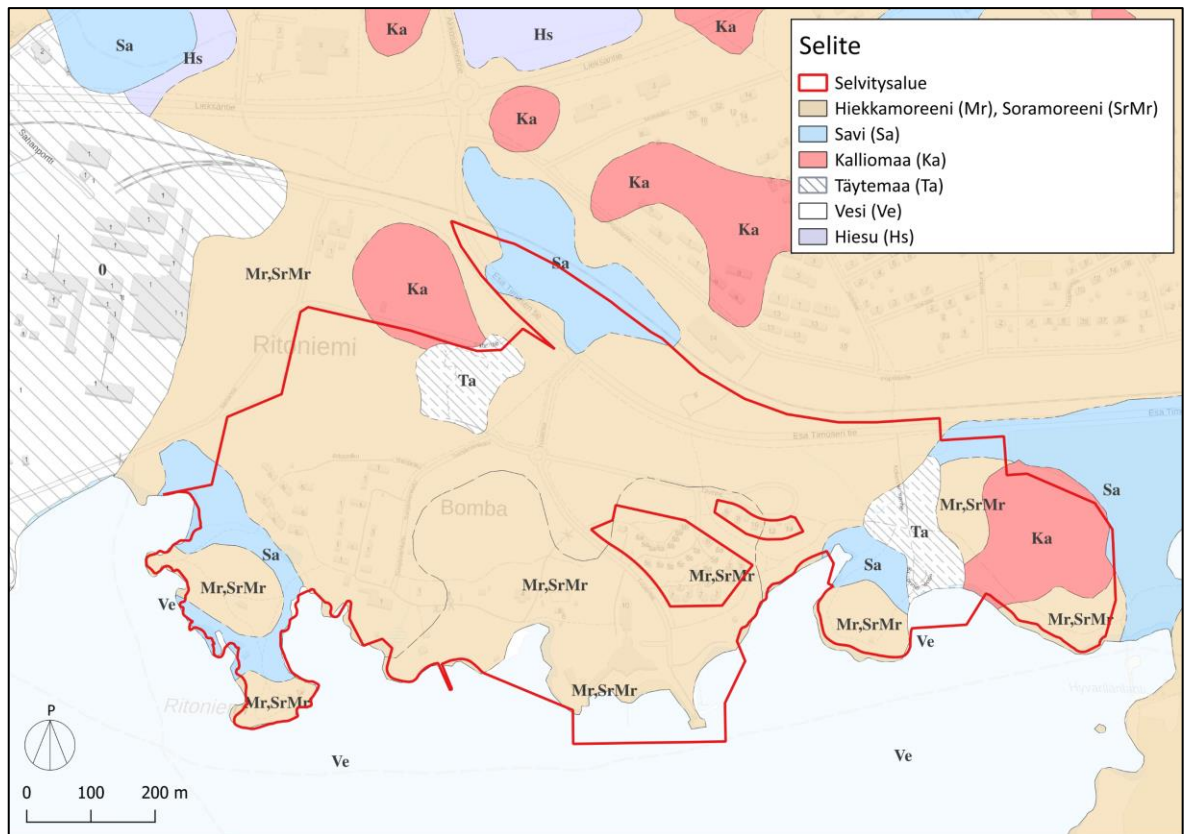
Kuva 4.6 Kaava-alueen vesistötulvariskialueet (Suomen ympäristökeskus).

#### 4.2.4 Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on pääosin hiekka- ja sora-moreenia (Kuva 4.7). Savipitoisia alueita on Esa Timosen tien ja rautatien välissä sekä Ritonienimen alavimmilla alueilla sekä Kokkonniemen tyvellä. Vanhan kaato-paikan 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 4.7 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 4.8 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.

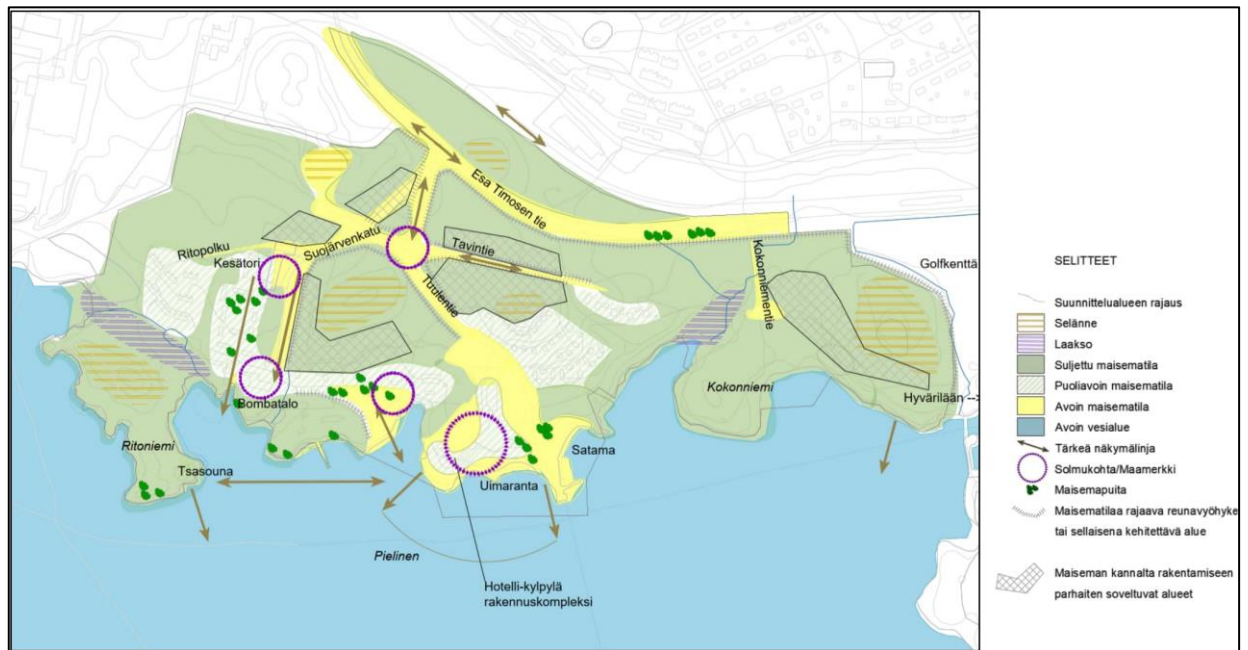


Kuva 4.9 Näkymä Bomban tsasounan läheisyydestä Ritoniemestä kohti kylpylähotellia. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).



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 4.10) 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.



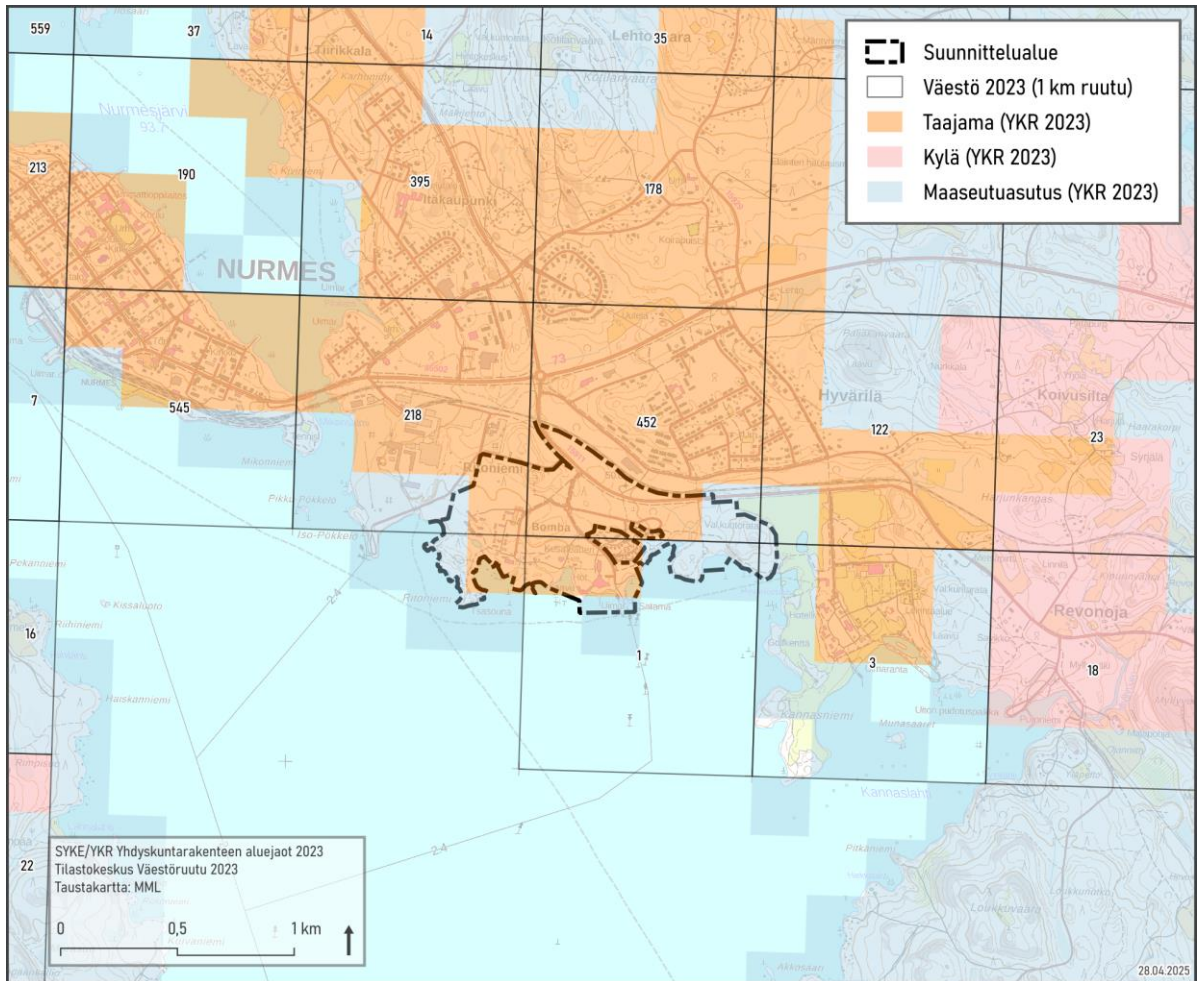
Kuva 4.10 Kaava-alueen maiseman luokittelu ja piirteet.

## 4.3 Rakennettu ympäristö

### 4.3.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Nurmeksen keskustaajaman itäosaan. Alue kuuluu pääosin Ritonien 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 4.11).



Kuva 4.11 Yhdyskuntarakenne ja asukasmäärä kaava-alueen läheisyydessä.

#### 4.3.2 Väestö ja asuminen

Kaava-alueella ei ole vakituisen 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 4.11).



Kuva 4.12 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 Nurmeksien keskustassa noin 2 kilometrin etäisyydellä.

Bomba-Hyvärilä masterplan II -suunnitelman (liite 14) mukaan Bomban ja Hyvärilän alueilla on kylpylähotellin laajennuksen jälkeen yhteensä 910 vuodepaikkaa. Tästä kaava-alueen osuudeksi arvioidaan noin 550 vuodepaikkaa. Kylpylähotellin yhteydessä ja karjalaiskylässä on yhteensä noin 200 hotellihuonetta. Näistä vastaa Break Sokos Hotel Bomba. Lisäksi vuodepaikkoja on Ritopolku 5:n yksityisessä omistuksessa olevissa rivitalohuoneistoissa. Bomban alueella on vuodepaikkoja lisäksi ns. Loma-Sirmakan alueella, joka ei kuulu kaava-alueeseen.

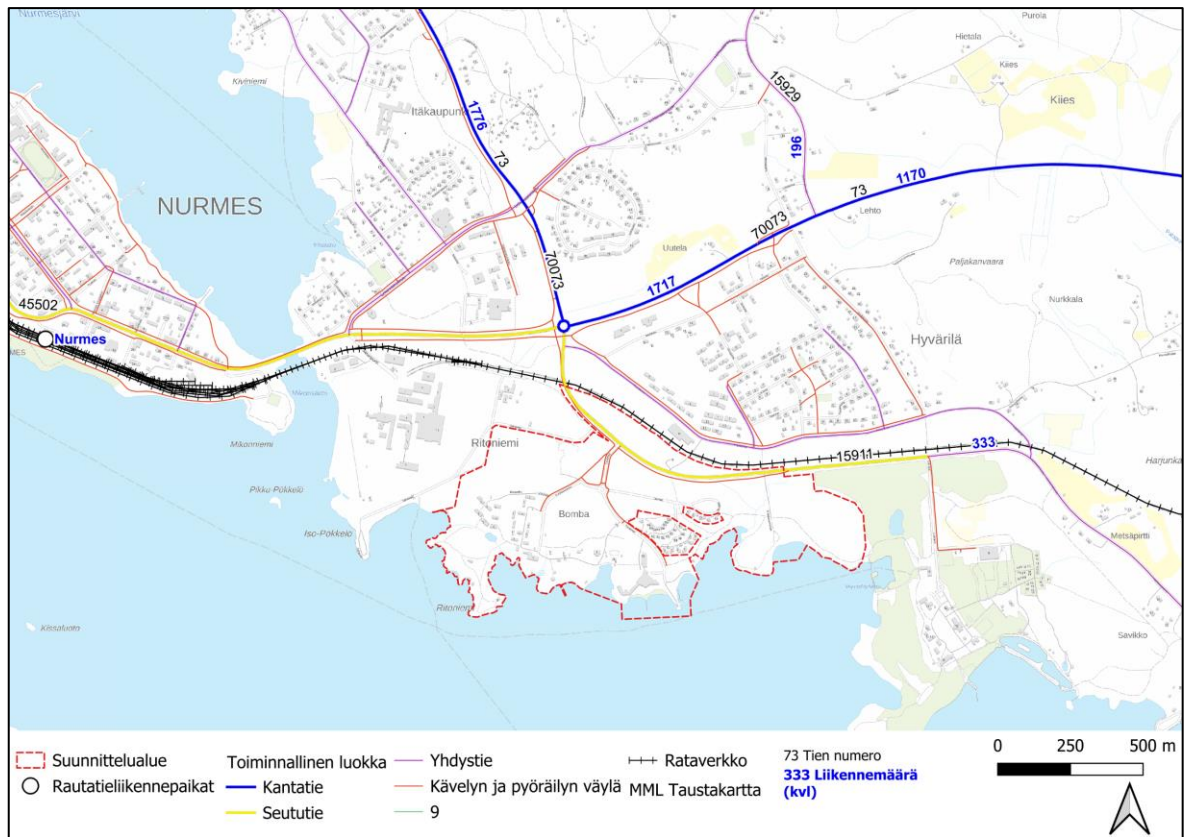
#### 4.3.4 Liikenne

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, kaupungin katuverkkoa). Esa Timosen tien pohjoispäässä on kiertoliittymä, jossa sen kanssa yhdistyvät seututie 45502, joka johtaa Nurmeksien keskustaan (kaupungin katuverkkoa), ja kantatie 73 jonka itään suuntaava osa johtaa Lieksaan ja pohjoiseen suuntaava osa kantatielle 75.

Esa Timosen tien nopeakorjaus on 50 km/h ja liikennemäärä helmikuussa tehdyn laskennan mukaan 1450–2629 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen sisäisellä tieverkolla on 30 km/h nopeakorjaus. Alueen sisällä ei ole tehty liikennelaskentaa. Alueella on monipuolinen kävelyn ja pyöräilyn reitistö, sekä talvisin hiihto- ja moottorikelkkareitit. Liikenneverkko on esitetty kartalla (Kuva 4.13).

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Nurmeks-Lieksa-rautatiehen. Radalla kulkee tavaraliikenteen lisäksi neljä kiskobussia (2/suunta) päivässä välillä Nurmeks – Joensuu.



Kuva 4.13 Kaava-alueen liikenneverkko ja liikennemäärät.



Kuva 4.14 Suojärvenkatu kuvattuna kohti Tuulentietä, vasemmalla Tuulentien aiempi linjaus. (Nes-tori 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 4.15 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 4.16 Kalevanhovi ja taka-alalla kylpylähotelli. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).*

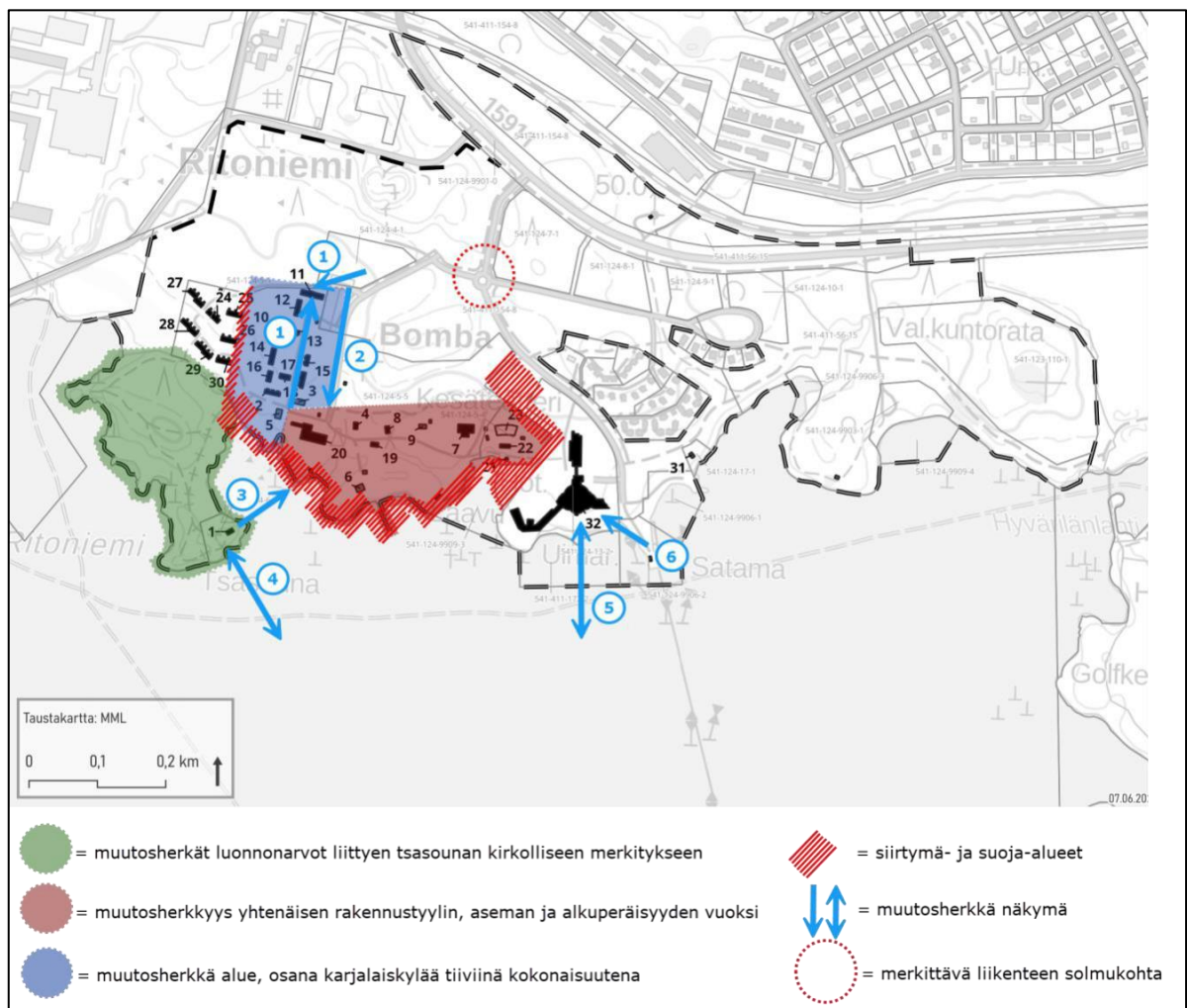
#### Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja muutosherkkyys

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 4.17).

Bomban karjalaiskylä on muutosherkkä yhtenäisen rakennustyyliinsä, keskeisten toimintojen jatkuvuuden ja alkuperäisyytensä vuoksi. Majoitusalue ja tori on muutosherkkä tiiviin toiminnallisen kokonaisuutensa vuoksi. Ritioniemen 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 4.17 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, Nurmeksensaha sekä tavarasatama.

Alueelle laaditun melumallinnuksen perusteella päiväajan keskiäänitaso alittaa sovelletun ohjearvon 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 50 dB pääosalla kaava-aluetta. 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 4.18 Lystirinteen kuntoportaati. (Minna Halonen/Sitowise, 2024).



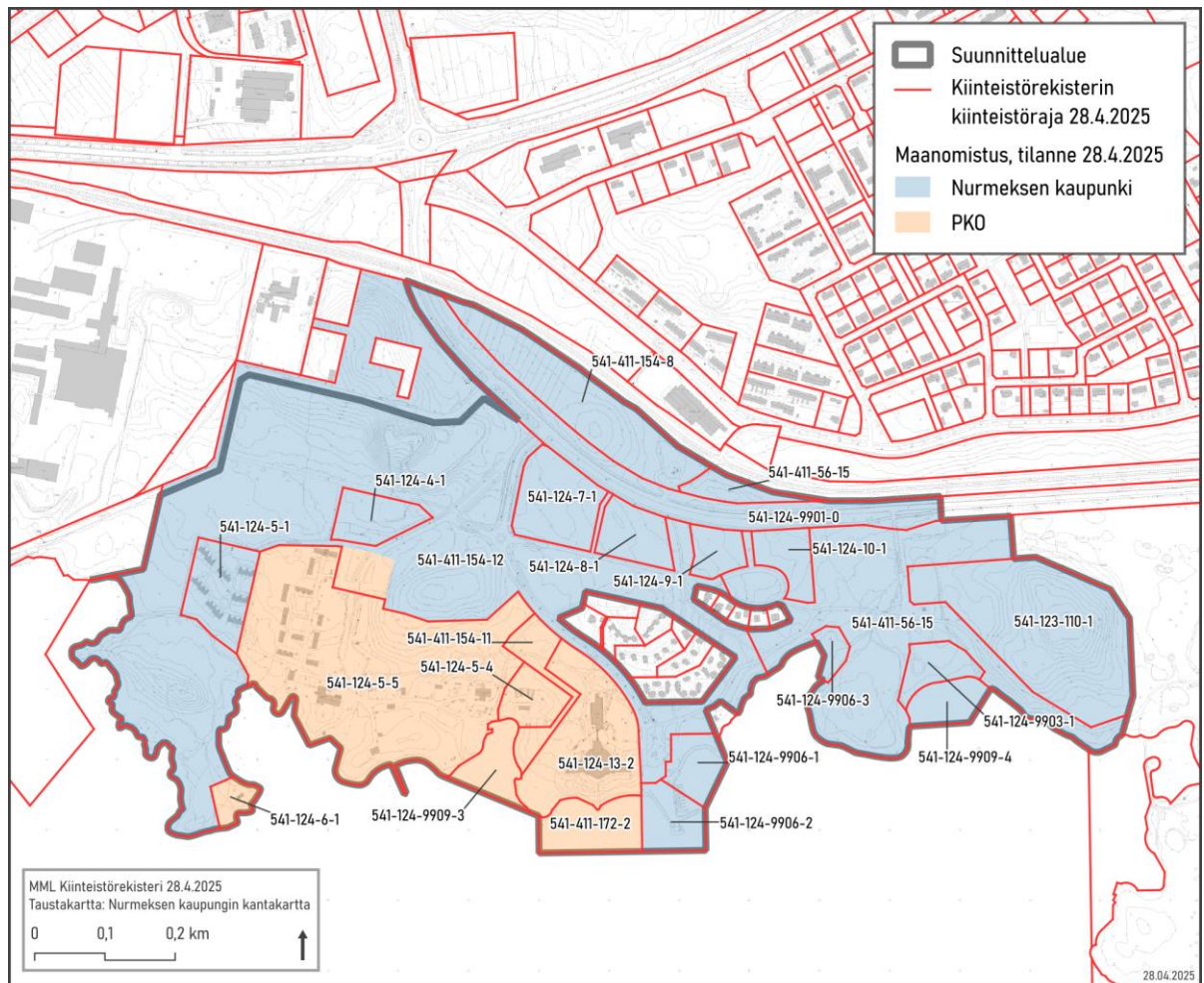


*Kuva 4.19 Esa Timosen tie, vasemmalla kävely- ja pyöräilytie. Oikealla tien ja junaradan välinen suojaviheralue ja masto. (Paula Lamminsalo/Sitowise, 2024).*

#### 4.4 Maanomistus

Kaava-alueella maata omistavat Nurmeksen kaupunki ja Pohjois-Karjalan osuuskauppa (Kuva 4.20). 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 4.20 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

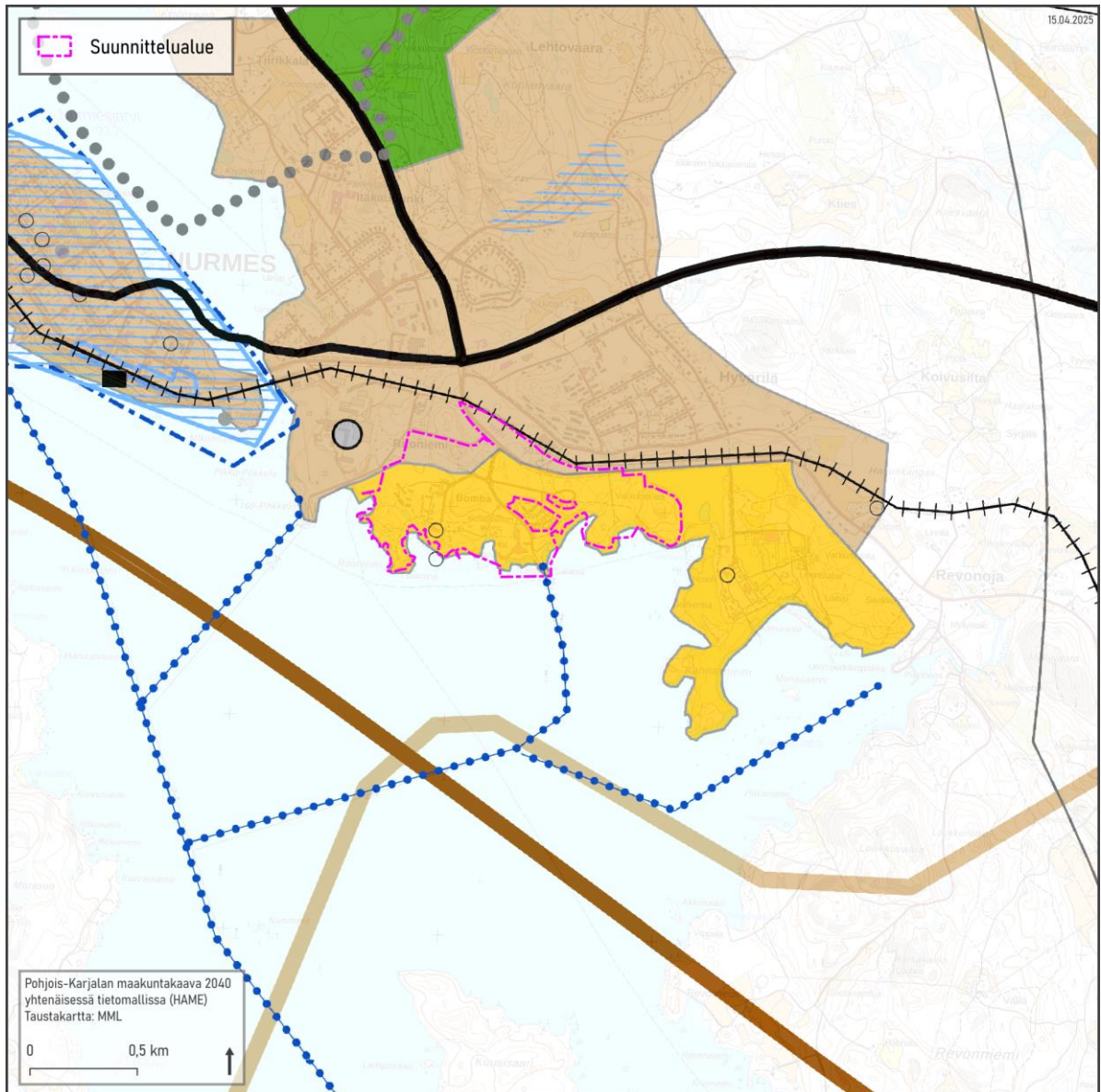
#### Voimassa olevat maakuntakaavat

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.

Muun muassa energiaa, maisema-alueita ja pohjavesialueita käsittelevä maakuntakaavan 2040 2. vaihe on kuulutettu 1.10.2025 tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.





Kuva 4.21 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 virkistykseen kehittämisen aluetta sekä kuutoskäytävän liikenteen kehittämis-  
vyöhykettä.

Alue rajautuu pohjoisessa Joensuu-Kontiomäki pääraataan ja alueelta etelään suuntautuu laiva-  
väylä. Alueella sijaitsee kaksi maakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön koh-  
detta, Bomba-talo ja Bomban tsasouna.

Suunnittelualueen itäpuolella on Hyvärilän maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriym-  
päristön 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 Lehtova-  
ran maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Alueen suunnittelua koskevat lisäksi maakuntakaavojen yleiset määräykset.

| Kaavamerkintä                                                                          | Kaavamääräys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Matkailupalvelujen alue.</b><br><i>(keltainen)</i>                                  | <p>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.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u></p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkailullisesti vetovoimaisen keskuksen muodostamiseen sekä ottaen huomioon eri toimintojen ja rakentamisen sopeuttaminen ympäristöön.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Taajamatoimintojen alueet.</b><br><i>(ruskea)</i>                                   | <p>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.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u></p> <p>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.</p> |
| <b>Taajamaseudun kehittämisen kohdealue.</b><br><i>(vaaleanruskea reunaviiva)</i>      | <p>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.</p> <p><u>Suunnittelumääräys:</u></p> <p>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 peltotalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue.</b><br><i>(harmaa reunaviiva)</i> | <p>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja osin kansainvälisesti merkittäviä kehitettäviä aluekokonaisuuksia.</p> <p><u>Suunnittelumääräykset:</u></p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueita tulee kehittää maakunnan keskeisimpinä matkailun ja virkistyksen, 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Liikenteen kehittämiskäytävä.</b><br><i>(tummanruskea reunaviiva)</i>               | <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                             | <p>(tie- ja raideliikenne) kansallisesti merkittävä poikittainen liikennekäytävä Pohjois-Karjalan kautta Venäjälle.</p> <p><u>Suunnittelumääräykset:</u></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                            |
| <p><b>Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</b><br/> <i>(mustareunainen pallo)</i></p> | <p>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").</p> <p><u>Suunnittelumääräykset:</u></p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä.</p> |

#### 4.5.3 Yleiskaava

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

Alueella on voimassa koko kaupungin alueelle laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava, Rakennesuunnitelma 2010, joka on hyväksytty vuonna 2000. Siinä koko Nurmeksen keskustaaajaman alue, ml. suunnittelualue, on osoitettu keskustoimintojen alueeksi, jolla pääasiallisina toimintoina ovat palvelut, hallinto, asuminen, ympäristöhäiriöitä 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

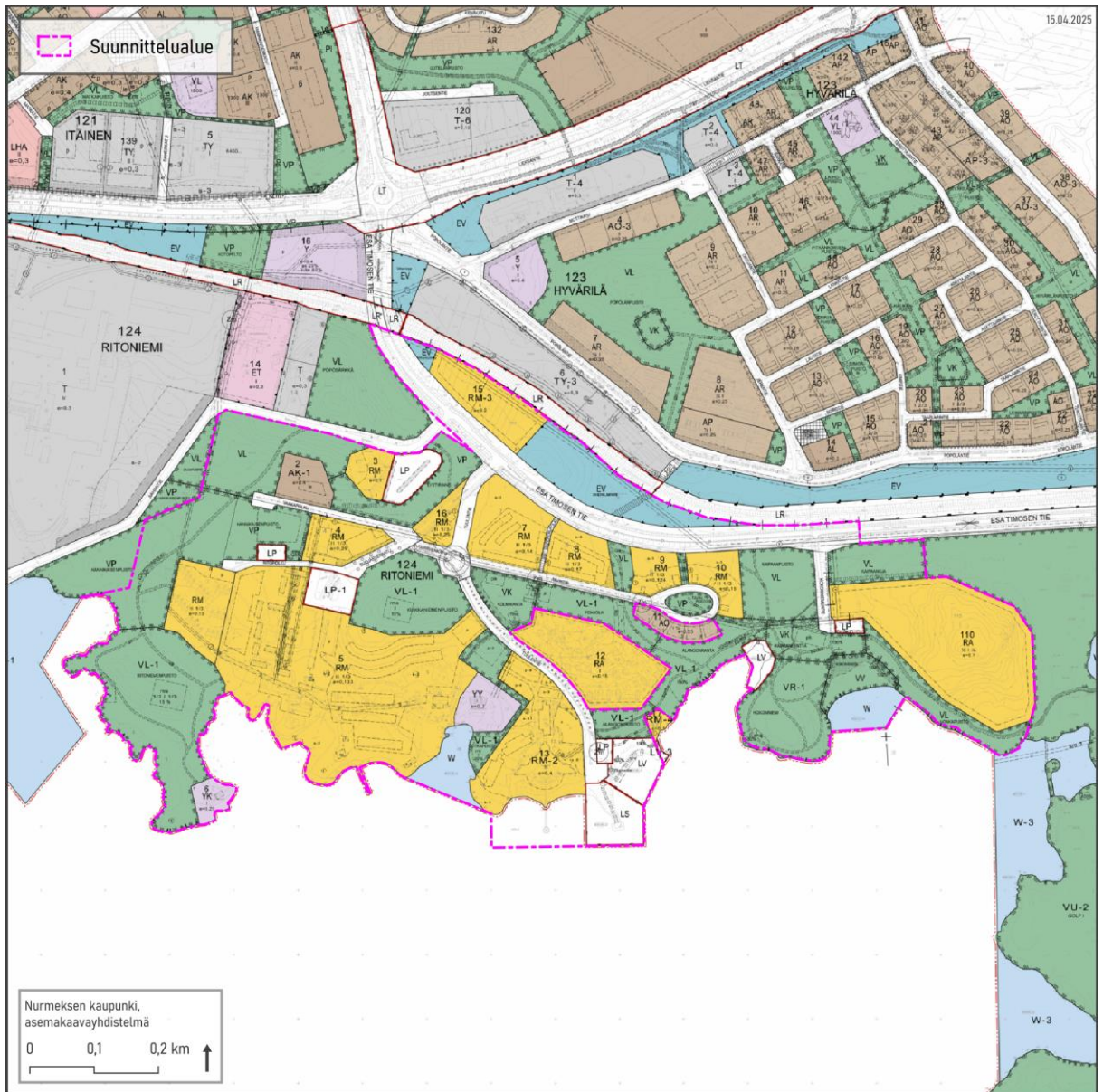
Suunnittelualueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa (Kuva 4.22) osoitettu pääasiassa matkailua palvelevien rakennusten tai loma-asuntojen korttelialueita sekä puisto- ja virkistysalueita. Alueella on lisäksi katu- ja pysäköintialueita, suojaviheraluetta, yleisten rakennusten korttelialueita ja asuinkerrostalojen 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 4.22 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 Nurmeks kaupungin ylläpitämää kantakarttaa. Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

#### 4.5.6 Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Nurmeks kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 26.5.2025. Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

#### 4.5.7 Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Bomban matkailualueen kaavamuutos on esitetty Nurmeks 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 vuoteen 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.

Valmisteluvaiheessa kaavoituksen pohjaksi ja kaavaratkaisun havainnollistamiseksi laadittiin viitesuunnitelma ja siihen liittyvää havainnemateriaalia keväällä 2025 (Sitowise Oy, liite 12). Viitesuunnitelmassa huomioitiin aloitusvaiheessa laadittujen selvitysten alustavat tulokset.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittiin kaavan ilmastovaikutusten arviointi Planect-työkalulla (Sitowise Oy, liite 12). Kaavan toteutuksen ohjaamiseksi laadittiin sitovat rakentamistapaohjeet (Sitowise Oy, liite 13). Muuttuneen kaavaratkaisun vuoksi viitesuunnitelmaa ja aiemmin laadittuja selvityksiä päivitettiin tarvittavilta osin.

## 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 karjalauskylän kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

### 5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on Nurmeksien 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1), 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 kaavasuunnittelun ajan Nurmeksien kaupungin internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavoituksen edetessä.

#### Asemakaavan aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä ja siitä 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 laatimaan meluselvitys, selvittämään alueen luontoarvot asianmukaisesti, laatimaan liikenneselvitys, tarkastelemaan kaavan ilmastovaikutuksia ja huomioimaan hulevesien hallinta. Lisäksi pyydettiin havainnollistamaan kaavaratkaisua, tarkastelemaan Bomba-taloa ja tsasounaa suojeltavina kohteina sekä huomioimaan suunnittelussa alueelta puuttuva oikeusvaikutteinen yleiskaava.

#### Asemakaavan valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineistoja ja alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin Nurmeksessa ja etäyhteydellä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 3.6.2025.

Valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä ja siitä oli mahdollista jättää mielipiteitä ja lausuntoja 12.6.–21.7.2025 välisenä aikana.

Valmisteluvaiheen aineistosta ja kaavaluonnoksesta esitettiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Esitetty palaute ja vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (Liite 2).

Valmisteluvaiheen aineistosta ja kaavaluonnoksesta annetussa palautteessa pyydettiin mm. sovittamaan uudisrakentaminen karjalaiskylän miljööseen ja vaalimaan karjalaiskylän alkuperäistä rakennuskantaa, sekä osoittamaan Bomba-talo ja Bomban tsasouna suojeltavina rakennuksina. Kalevanhoviille ehdotettiin säilyttävää merkintää. Kokkonniemen alue pyydettiin säilyttämään rakentamattomana. Kaavaratkaisun maisemavaikutuksia pyydettiin havainnollistamaan kattavammin, poistamaan kaavakartalta ohjeelliset rakennusalat, huomioimaan entisen kaatopaikan maaperä,



varmistamaan pysäköintipaikkojen riittävyys ja huomioimaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuminen alueelta.

Lisäksi pyydettiin tarkentamaan vesialueiden käyttöä, varmistamaan rantapuuston säilyminen, huomioimaan meluvaikutukset ja tarkentamaan hulevesiin liittyviä määräyksiä. Luontoarvojen osalta edellytettiin tarkentamaan luontoselvitysten tulkintaa ja osoittamaan kaavassa direktiivilajien elinympäristöt sekä norot. Kaavaan pyydettiin lisäämään mm. puuston säilyttämiseen liittyviä määräyksiä ja säilyttämään alue metsäisenä, sekä selvittämään kaavan ilmastovaikutukset.

Luonnoksesta lähetettiin 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 Yrittäjäpalvelu 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.

#### Asemakaavan ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineistoja ja alustavaa kaavaehdotusta esiteltiin Nurmeksessa ja etäyhteydellä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 18.12.2025.

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

Asemamakaavamuutoksen ja -laajennuksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallituksen esityksestä Nurmeksen kaupunginvaltuusto.

#### 5.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen kanssa pidettiin työneuvottelut 25.4.2025 mahdollisiin noroihin liittyen sekä 18.9.2025 luontoselvityksiin liittyen.

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 virkistysalueen kohdealueen 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

##### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluvaiheessa kaupungin ja Pohjois-Karjalan osuuskaupan tavoitteita tarkennettiin.

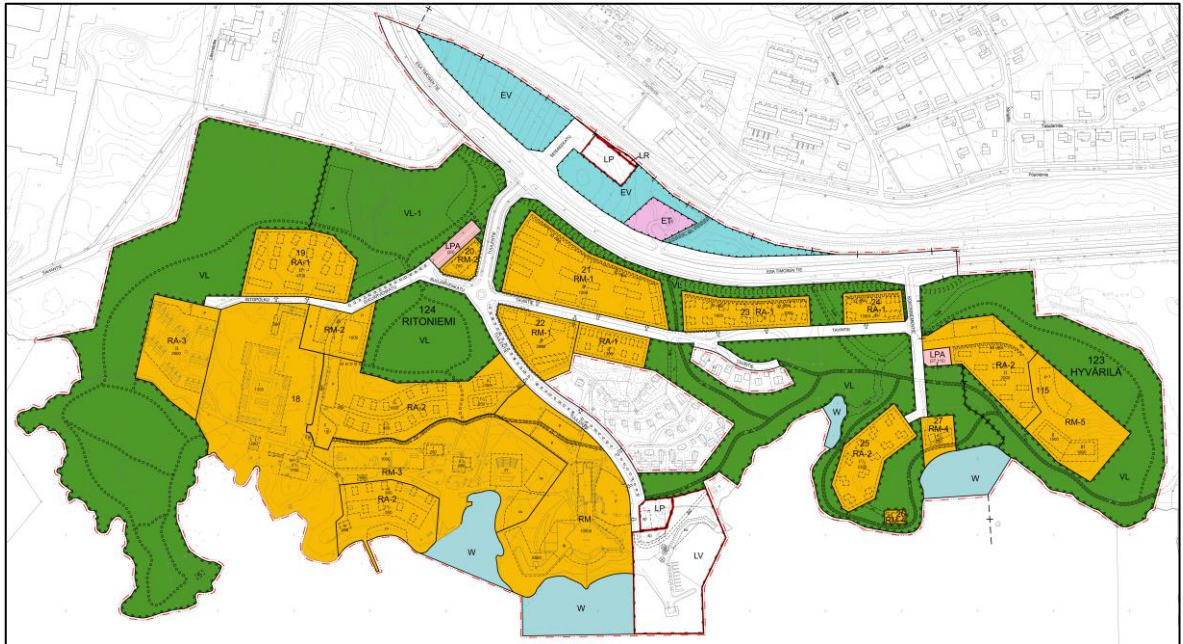
##### Kaavaluonnosratkaisun kuvaus

Kaavaluonnos vastasi pääosin kaavaehdotusta. Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle osoitettiin yhteensä 58 710 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Luonnoksessa Ritoniemi oli osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi. Lystirinteen, Ritopolun ja Suojärvenkadun väliin oli osoitettu kytkettyjen loma-asuntojen korttelialue. Nykyisen kesäteatterin rakennukset varattiin kesäteatteritoimintaan. Karjalaiskylän ympäristön uusi rakentaminen vastasi kaavaehdotusta. Kylpylähotellin uusimmalle läntiselle viisikerroksiselle osoitettiin laajennus kohti karjalaiskylää. Bomba-talo ja tsasouna osoitettiin ensisijaisesti säilytettävänä rakennuksina.

Tavintien ja Esa Timosen tien välinen alue varattiin kokonaan majoitustoimintaan ja loma-asumiseen. Kokonniemeen oli osoitettu enintään kahden huoneiston loma-asuntojen korttelialue.

Kokonniemen kiertävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys oli osoitettu RM-4-alueen läpi. Muilta osin kaavaluonnoksen liikenne- ja liikkumISRatkaisut käytännössä vastasivat kaavaehdotusta.



Kuva 5.1 Ote kaavaluonnoskartasta 15.5.2025.

#### Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävilläolon jälkeen alueen suunnittelua on jatkettu maanomistajien muuttuneiden tavoitteiden perusteella. Kaavaratkaisua ja sen pohjana olevaa viit-suunnitelmaa on muutettu monelta osin, mutta kaavan päätavoitteet ja tarkoitus ovat pysyneet ennallaan.

Ritoniemen alueella on mahdollistettu yhteensä neljän Kalevala-elokuvassa käytetyn lavasterakennuksen pysyvä sijoittaminen alueelle ja osoitettu näitä varten erillinen korttelialue.

Ritopolun pohjoispuolelle osoitettu uusien loma-asuntojen alue on poistettu ja alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Vastaava, mutta pienempi loma-asuntojen alue on kaavaehdotuksessa osoitettu Suojärvenkadun eteläpuolelle. Muutoksella kaava-alueen länsiosa säilyy yhtenäisenä metsäisenä viheralueena ja uusi rakentaminen sijoitetaan kauemmas Ritoniemen teollisuusalueesta.

Kokonniemen alueella suunnitteluratkaisua on muutettu vastaamaan alueen kehittämistä suunnittelevan toimijan tavoitteita. Loma-asuntojen lisäksi Kokonniemeen voidaan toteuttaa monitoimirakennus, joka sisältää liiketilaa, toimistoja ja majoitustiloja.

Tavintien pohjoispuolella Tuulentien vieressä kaavaluonnoksessa kokonaan majoitustoimintaa varten osoitettu korttelialue on jaettu kahtia niin, että Tuulentien puoleinen osa on varattu muille matkailua palveleville toiminnoille. Muutoksella varmistetaan, että Bomban alueella on majoituksen lisäksi varattu riittävästi tilaa erilaisille matkailupalveluille. Matkailupalvelujen rakennukset on sijoitettu Bomban alueen sisääntuloreitin läheisyyteen liikenteellisesti keskeiselle paikalle.

Kylpylähotellin läntisen viisikerroksisen siiven laajentamisen mahdollistavaa rakennus-alaa on hie-man lyhennetty karjalaiskylän suuntaan. Nykyisen kesäteatterin näyttämörakennuksen ja katso-mon mahdollinen korvaaminen mittakaavaltaan vastaavilla matkailua palvelevilla rakennuksilla on



mahdollistettu poistamalla kaavaluonnoksessa rakennusallalle osoitettu erityismerkintä. Bombatalo ja tsasouna on osoitettu suojeltavina rakennuksina ja Kalevanhovi ensisijaisesti säilytettävänä.

Kylpylähotellin ja lähialueen kasvavaan pysäköintitarpeeseen on vastattu muuttamalla Bomban sataman yleinen pysäköintialue kylpylähotellin korttelin käyttöön varatuksi autopaikkojen kortteli-alueeksi. Lisäksi on mahdollistettu Tuulentien varressa olevan pysäköintialueen laajentaminen kohti luodetta.

Bomban sataman tarvitsemien yleisten pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittuminen venesataman alueella on tutkittu viitesuunnitelmassa. Moottorikelkkareitin linjaus Esa Timosen tien varresta Kalevanhoviin läheisyyteen on suunniteltu ja osoitettu kaavaehdotuksessa Tuulentien yhteyteen.

#### 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. Viitesuunnitelmaratkaisussa on huomioitu laadittujen selvitysten tulokset. Asemakaavan kaavaratkaisu on laadittu viitesuunnitelman pohjalta.

Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Sitowise, Liite 12). Suunnitelma sisältää yhden toteutusvaihtoehdon uudisrakentamisen osalta sekä tähän ratkaisuun perustuvat poikkileikkauskuvat alueelta, rakeisuuskuvan, havainnollistavan ilmakuvaan (Kuva 5.2) ja näkymäkuvat valituista pisteistä.

Viitesuunnitelman lisäksi Pohjois-Karjalan osuuskauppa on laatinut kylpylähotellin läntisen siiven laajennuksesta havainnekuvan, joka on esitetty liitteessä 12a.



Kuva 5.2 Ote viitesuunnitelman havainnollistavasta ilmakuvaista (Sitowise Oy, 2025). Kuva on esitetty täysikokoisena liitteessä 12.

## 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 valmistelevaan aineistoon päätöksenteon yhteydessä.

### 6.1 Tavoiteaikataulu

*Taulukko 6.1 Kaavan toteutunut tai tavoitteellinen aikataulu.*

| Suunnitteluvaihe              | Alustava aikataulu/toteutunut aikataulu |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| OAS nähtävillä                | 29.8.-30.9.2024                         |
| Valmisteluaineisto nähtävillä | 12.6.–21.7.2025                         |
| Kaavaehdotus nähtävillä       | 1/2026 - 2/2026                         |
| Hyväksymiskäsittely           | Kevät 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 2a.

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

### 6.4 Asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

Valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet niihin on kuvattu selostuksen liitteessä 2b.

Saadun palautteen perusteella alueelle on laadittu kaavan toteutusta ohjaavat rakentamistapaohjeet (liite 13), joiden noudattamisesta on määrätty kaavaehdotuksessa. Kaavaratkaisua on havainnollistettu kattavammin viitesuunnitelman yhteydessä (liite 12).

Bomba-talo ja Bomban tsasouna on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1 ja Kalevan hovi merkinnällä sr-2. Karjalaiskylän RM-3-aluetta koskien on annettu alueen säilymiseen tähtääviä lisämääräyksiä. Entisen kaatopaikan VL-1-aluetta koskevia määräyksiä on täydennetty pilaantuneen maan osalta. Alueen nykyisen puuston säilyttämiseen liittyviä sp-merkintöjä on lisätty.

Viitasammakon elinympäristöt Ritoniemen länsirannalla on osoitettu merkinnällä luo ja vesilain mukaisiksi noroiksi tulkitut uomat Kokoniementien läheisyydessä merkinnällä luo-1. Vanhan kaatopaikan eli Lystirinteen läheisyyteen Suojärvenkadun länsipuolelle osoitettu uusi kortteli 19 (RA-1) on poistettu ja osoitettu vastaavaa rakentamista Suojärvenkadun itäpuolelle. Lystirinteen alue ja kaava-alueen länsiosa säilyvät metsäisenä lähivirkistysalueena.

### 6.5 Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset

*(Täydennetään kaavoituksen edetessä)*

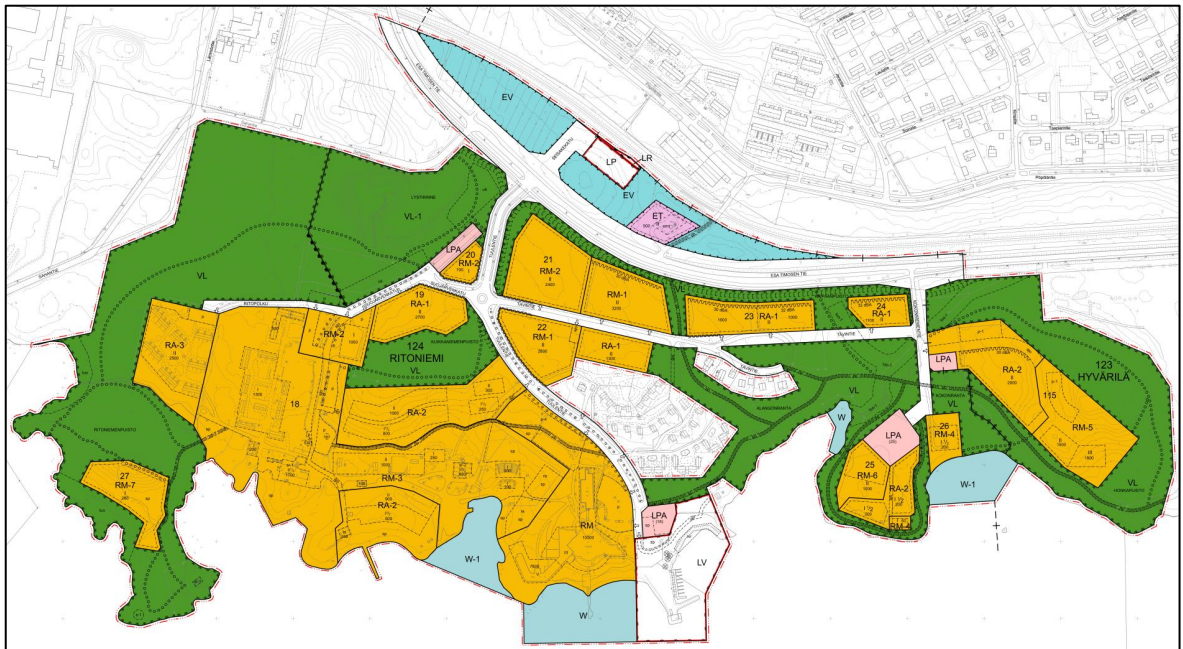
## 7 Asemakaavan kuvaus

### 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, yhdyskuntateknisen huollon alue, venesataman alue, rautatiealue ja katualueita.

Kaavaratkaisu ei alueiden käytön pääperiaatteiden osalta poikkea merkittävästi alueella voimassa olevista asemakaavoista. Merkittävimmät erot nykyisiin asemakaavoihin ovat rakentaminen Kokkonniemeen, Tavintien yhdistäminen Kokkonniementiehen 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.



Kuva 7.1 Ote kaavaehdotuskartasta 26.11.2025.

#### 7.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu yhteensä 56 450 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain kerrosneliömetreinä.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu noin 42 300 k-m<sup>2</sup> 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 14 150 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta ja rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 33 %. Koko kaava-alueen aluetehokkuus ml. vesialueet (rakennusoikeus suhteessa pinta-alaan) kasvaa tehokkuudesta  $e=0,070$  tehokkuuteen  $e=0,093$ .



Nykytilanteessa alueella on Kiinteistötietojärjestelmän tietojen perusteella toteutunutta rakentamista yhteensä 15 208 k-m<sup>2</sup>. Tästä arviolta 8700 k-m<sup>2</sup> on majoituskäytössä ja loput 6508 k-m<sup>2</sup> muussa käytössä.

Verrattuna alueen toteutuneeseen rakentamiseen, alueelle muodostuu kaavalla noin 41 242 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta ja rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 270 % (3,7-kertaistuu).

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- RM: 18 100 k-m<sup>2</sup>
- RM-1: 6000 k-m<sup>2</sup>
- RM-2: 4100 k-m<sup>2</sup>
- RM-3: 6430 k-m<sup>2</sup>
- RM-4: 260 k-m<sup>2</sup>
- RM-5: 3300 k-m<sup>2</sup>
- RM-6: 1000 k-m<sup>2</sup>
- RM-7: 260 k-m<sup>2</sup>
- RA-1: 7700 k-m<sup>2</sup>
- RA-2: 6300 k-m<sup>2</sup>
- RA-3: 2500 k-m<sup>2</sup>
- ET: 500 k-m<sup>2</sup>

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.

Asemakaavan seurantalomake täytetään kaavan hyväksymisvaiheessa ja se esitetään kaavaselostuksen liitteenä ii.

#### 7.1.2 Aluevaraukset

**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM, RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7)**

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. Kaava mahdollistaa hotellin uusimman, läntisen viisikerroksisen siiven jatkamisen kohti karjalaiskylää.

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

Tuulentien, Suojärvenkadun ja Tavintien risteyksen läheisyydessä RM-2-alueille voidaan sijoittaa majoitustoimintaa lukuun ottamatta erilaisia matkailua palvelevia toimintoja. Lisäksi Suojärvenkadun eteläpäässä nykyisen karjalaiskylän reunalle voidaan sijoittaa RM-2-toimintoja, esimerkiksi keilahalli.

Karjalaiskylän alue on osoitettu RM-3-alueena, jolla rakentaminen ja muut muutokset sopeutetaan karjalaiskylän ominaispiirteisiin. Karjalaiskylän ympäristö säilyy pääosin ennallaan. Nykyisiin rakennuksiin hyvin sopivaa täydennysrakentamista voidaan sijoittaa Bomba-talon ja Kalevanhovin väliselle alueelle. Bomban kesäteatterin katsomo ja näyttämörakennus voidaan korvata uudisrakennuksilla. Kylpylähotellin ja kesäteatterin väliseen männikköön voidaan sijoittaa pienehköjä majoitusrakennuksia tai -rakennelmia niin, että alueen puusto säilyy. Lisäksi hotellin ja karjalaiskylän väliseen lahdelmaan voidaan sijoittaa kelluvia majoitteita.

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

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.

Kokonniemeen osoitetulle RM-6-alueelle voidaan sijoittaa sekä matkailua palvelevia toimintoja että majoitusta. Rakentaminen sovitetaan maisemaan tummasävyisenä ja puuverhoiltuna.

Ritoniemen alueelle osoitettu RM-7-alue mahdollistaa ainoastaan neljän Kalevala-elokuvaan liittyneen hirsisen lavasterakennuksen pysyvän sijoittamisen alueelle. Rakennuksiin voidaan sijoittaa matkailua palvelevia toimintoja, mutta ei majoitustoimintaa. Ritoniemen luonnontilaisuuden vaalimisen vuoksi alueen puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Alueelle ei toteuteta ajoyhteyttä, vaan kulku Ritoniemeen tapahtuu jatkossakin ns. hiljaisuuden polun kautta.

#### 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 Suojärvenkadun eteläpuolelle 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 sovitetaan maisemallisiin arvoihin ja karjalaiskylän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennukset ovat puuverhoiltuja. Alueet voidaan toteuttaa erillisinä loma-asuntoina väljemmin sijoittuen tai porrashuonein/katoksien kytkettyinä tiiviimmin, jolloin puolestaan suurempi osa alueesta säilyy rakentamattomana.

Ritopolun päässä nykyisten rivitalo-loma-asuntojen RA-3-alue säilyy nykyisellään. Rakennukset voi korvata vastaavan kaltaisilla, enintään kaksikerroksisilla kytketyillä loma-asunnoilla.

#### 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 metsäalueet voivat kehittyä monimuotoisemmiksi ja kohti luonnontilaa.

Tuulentien ja Suojärvenkadun länsipuolen ns. Lystirinteen VL-1-aluetta kehitetään edelleen ulkoilu- ja virkistyskohteena. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi pelikenttiä ja vähäisiä ulkoilua virkistystä palvelevia rakennuksia. Alueen kehittämisessä tulee kuitenkin tarkemmin selvittää ja 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 Kokkonniementielle uusien korttelialueiden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi. Tavintien yhteyteen voidaan toteuttaa erillinen kevyen liikenteen väylä. Toteutuksessa tulee huomioida noron ylitys.

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

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

Alueen nykyiset leveämmät ulkoilureitit ja hiihtoladut on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn ohjeellisina yhteyksinä. Kokkonniemen ympäri voidaan toteuttaa uusi rantareitti. Hiihtolatu säilyy nykyisellä paikallaan, Kokkonniementien yli voidaan toteuttaa sitä varten silta. Alueen nykyiset ja mahdolliset uudet kapeammat, maastoon sovitettavat polkureitit on osoitettu ohjeellisina ulkoilureiteinä.

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. ET-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup> ja se muodostaa korttelin 28.

#### Pysäköintialueet

Pysäköinti toteutetaan pääosin korttelialueilla, joilla pysäköintipaikkojen sijoittumista on tarpeen mukaan ohjattu kaavassa erillisillä osa-aluemerkinnöillä. Muilta osin pysäköinti voidaan sijoittaa vapaasti korttelialueen sisällä. Pysäköintipaikkojen sijoittumista ohjataan kuitenkin viitesuunnitelmassa, jossa on tutkittu myös pysäköintipaikkojen riittävyys.

Uuden junaseisakkeen yhteyteen toteutetaan yleinen pysäköintialue. Yleiseen pysäköintiin on lisäksi varattu lähivirkistysalueelle sijoittuvat, olemassa olevat pysäköintialueet Ritopolun pohjoispuolella ja Tavintien eteläpuolella. Yleistä pysäköintiä sijoittuu lisäksi Bomban sataman alueelle, jossa kaavalla ei ole osoitettu pysäköinnille erillistä aluetta.

Tuulentien ja Suojärvenkadun risteykseen toteutettavaa matkailupalvelujen rakennusta varten Tuulentien aiemman linjauksen paikalle toteutetaan pysäköintialue. Kokkonniementien varrelle



mahdollistetaan kaava-alueen itäosan korttelialueita ja rannan saunarakennusta palveleva pysäköintialue. Kylpylähotellin kasvavaa pysäköintitarvetta varten toteutetaan Tuulentien päähän Bomban sataman yhteyteen uusi pysäköintialue.

#### Palvelut

Kaava mahdollistaa matkailuun liittyvien palvelujen rakennusten toteuttamisen RM- ja RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6 ja RM-7 alueille.

### 7.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueita koskevia kaavamerkintöjä on avattu edellisessä luvussa. 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 kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

#### 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 eheytymistä. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen taajamakuva, viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön, luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön erityisarvot ja pyritty säilyttämään nämä.

Bomban talon ja tsasunan maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on huomioitu osoittamalla ne suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1). Lisäksi on annettu näiden kohteiden ympäristön (karjalaiskylä, Ritoniemi) erityispiirteiden huomioimiseen velvoittavia asemakaavamääräyksiä.

Nurmeksen taajamaseudun kehittämisen kohdealuetta, Pielisen matkailun ja virkistyskeuhkojen kehittämisen aluetta sekä kuutoskäytävän liikenteen kehittämisvyöhykettä koskevat yleispiirteiset määräykset on huomioitu suunnittelussa. Asemakaava edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tiivistämällä aluetta ja huomioi virkistysverkostojen jatkuvuuden sekä alueen maiseman ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen matkailu- ja virkistyskohteena sekä ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti hallitun kasvun. Asemakaava edistää liikenteen sujuvuutta alueella ja edistää alueen saavutettavuutta junaliikenteellä.

### 7.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja 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 on laadittu rakentamistapaohje, joka tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnitte-lussa ja toteutuksessa. Alueen toteutusta ohjataan myös viitesuunnitelmalla. Alueen kaupunkiku-vallista ilmettä on ohjattu lisäksi kaavamääräyksiin.

Karjalaiskylän reuna-alueille lännessä ja idässä on osoitettu puustoltaan säilytettäviä alueita, joilla pyritään rajaamaan karjalaiskylän kaupunkikuvallista kokonaisuutta suhteessa ympäröiviin aluei-siin. Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään karjalaiskylän yhtenäisyys, mahdollistaen kuitenkin alueen kehittäminen ja hallitun uudisrakentaminen. Karjalaiskylän ympäristöön sijoittuva uusi ra-kentaminen sekä alueen sisäinen pienimuotoinen täydennysrakentaminen muuttavat alueen luon-netta tiiviimmäksi ja rakennetummaksi erityisesti karjalaiskylän itäosassa.

Nykytilanteessa kaava-alueen muusta kaupunkikuvasta poikkeava kylpylähotellin lähiympäristö muuttuu edelleen kaupunkimaisemmaksi. Hotellikompleksin suuri mittakaava ja kaupunkikuvalli-sesti hallitseva asema korostuvat uuden hotellisiiven laajennuksen, hotellin länsipuolelle sijoitet-tävien pienempien uusien majoitusrakennusten sekä pysäköintialueiden laajentamisen myötä (Kuva 7.2).



*Kuva 7.2 Kylpylähotellin laajennusosa muodostaa kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan poikkeavan kokonaisuuden alueen muuhun rakentamiseen nähden.*

Rakennusten kokoa ja korkeutta koskevilla kaavamääräyksillä pyritään säilyttämään kaava-alueella pääosin pieni mittakaava ja sopeuttamaan rakentaminen puuston lomaan. Rakentaminen pyritään sovittamaan metsäiseen ympäristöön ja alueen nykyiseen rakennuskantaan edellyttämällä suurim-malla osalla alueista kokonaan tai osin puuverhoiltuja rakennuksia. Karjalaiskylän alueella rakenta-minen 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

Kaavassa on osoitettu useita matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Kaava mahdollis-taa laajasti erilaisten matkailupalveluiden sijoittamisen alueelle. Toteutuessaan kaava luo runsaasti uusia työpaikkoja ja sillä on positiivinen vaikutus alueen elinkeinotoimintaan.

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

Kaava mahdollistaa karkean arvion perusteella ainakin noin 1420 vuodepaikan toteutumisen kaava-alueelle. Kaava-alueen nykyiseksi vuodepaikkamääräksi on arvioitu 550, jolloin kaava mah-dollistaa ainakin noin 870 uutta vuodepaikkaa. Kaavan toteutuksesta riippuen uusien vuodepaik-kojen määrä voi olla myös huomattavasti suurempi.

Bomba-Hyvärilä masterplan II 2035:ssä tavoitteeksi asetettiin 1500:n vuodepaikkaa Bomban ja Hy-värilän alueille yhteenlaskettuna. Kaava mahdollistaa siten vähintään masterplanissa tavoitellun vuodepaikkamäärän Bomban alueen osalta. Kaava-alueen lisäksi Bomban alueella on toteutuneita vuodepaikkoja ns. Loma-Sirmakan mökkikylässä.

Karkea arvio vuodepaikkamäärästä perustuu seuraavaan oletukseen kaavassa osoitettujen uusien majoitustoiminnan ja loma-asumisen mahdollistavien rakennusalojen rakennusoikeuden osuuden käyttämisestä majoitustoimintaan (Taulukko 7.1).

*Taulukko 7.1 Suuntaa antava laskelma kaavan mahdollistamasta vuodepaikkamäärästä. Laskel-massa on huomioitu korttelialueet, joilla sallitaan majoitustoiminta tai loma-asuminen.*

| Alueen käyt-tötarkoitus | Alueen kerrosala yh-teensä (k-m <sup>2</sup> ) | Majoitustoiminnan tai loma-asumisen osuus, arvio (%) | Majoituksen tai loma-asumisen kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) | Vuodepaikkoja (k-m <sup>2</sup> / 25) |
|-------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>RM</b>               | 18 100                                         | 60                                                   | 10 860                                                      | 434                                   |
| <b>RM-1</b>             | 6000                                           | 95                                                   | 3600                                                        | 144                                   |
| <b>RM-3</b>             | 6430                                           | 50                                                   | 3215                                                        | 129                                   |
| <b>RM-5</b>             | 3300                                           | 60                                                   | 1980                                                        | 79                                    |
| <b>RM-6</b>             | 1000                                           | 25                                                   | 250                                                         | 10                                    |
| <b>RA-1</b>             | 7700                                           | 95                                                   | 7315                                                        | 293                                   |
| <b>RA-2</b>             | 6300                                           | 95                                                   | 5985                                                        | 239                                   |
| <b>RA-3</b>             | 2500                                           | 95                                                   | 2375                                                        | 95                                    |



Laskelman perusteella majoitukseen ja loma-asumiseen käytettävää kerrosalaa voi toteutua kaava-alueella nykyinen ja uusi rakentaminen huomioiden yhteensä 35 580 k-m<sup>2</sup>. Yhtä vuodepaikkaa kohden rakentuvaksi kerrosalaksi oletetaan keskimäärin 25 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen karkeaksi arvioksi alueen teoreettisesta vuodepaikkamäärästä saadaan 1423 vuodepaikkaa, joista 873 uusia.

Todellisuudessa uusien 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.

Laadittu vuodepaikkalaskelma on varovainen ja kuvaa kaavan mahdollistamien vuodepaikkojen minimimäärää. Alueen nykyiseksi majoituskäytössä olevaksi kerrosalaksi on arvioitu 8700 k-m<sup>2</sup> ja nykyiseksi vuodepaikkamääräksi 550, jolloin yhtä vuodepaikkaa kohden toteutuneeksi kerrosalaksi saadaan vain 15,8 k-m<sup>2</sup>. Mikäli kaavassa osoitettu uusi majoitustoiminta ja loma-asuminen toteutuisivat vastaavalla vuodepaikkamitoituksella, kaava mahdollistaisi jopa 1700 uutta vuodepaikkaa.

### 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 (pp). Maanrakennusta edellyttävät leveät kuntopolut, hiihtoladut ja vastaavat reitit tulee sijoittaa näille sijainniltaan ohjeellisille teille. Ulkoilureittimerkinnällä osoitetut uudet polut tulee toteuttaa selvästi kapeampina reiteinä, jotka eivät edellytä merkittävää maanmuokkausta.

Ritoniemessä Bomban tsasounalle johtava ns. hiljaisuuden polku on osoitettu erillisellä merkinnällä, jossa rajataan polun leveys enintään 2 metriin ja kielletään sen asfaltointi (pp-1). Hiljaisuuden polku on tarkoitus säilyttää nykyisellään, jalankulkua varten.

Lystirinteen alue on osoitettu lähivirkistysalueena, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja sekä näitä palvelevia rakenteita ja vähäisiä rakennuksia maaperäolosuhteet huomioiden (VL-1).

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavassa on osoitettu Bomba-talo ja Bomban tsasouna suojeltavina rakennuksina, joita ei saa purkaa (sr-1). Kalevanhovi on osoitettu ensisijaisesti säilytettävänä rakennuksena (sr-2). Karjalaiskylän alueelle (RM-3) on annettu määräys, joka edellyttää vaalimaan alueen alkuperäistä rakennuskantaa ja sopeuttamaan uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut toimenpiteet karjalaiskylän ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin.

Kaupunkikuvallisia ja maisemallisia vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin on käsitelty tarkemmin näitä teemoja koskevissa luvuissa.

Kaava edistää Bomba-talon, tsasounan ja Kalevanhovin rakennusten arvojen säilymistä rakennuksille osoitettujen suojelu- ja säilytysmerkintöjen vuoksi. Kaava edistää myös karjalaiskylän muiden rakennusten säilymistä aluetta (RM-3) koskevien määräysten vuoksi.

Karjalaiskylän läheisyyteen osoitettava uusi rakentaminen sekä karjalaiskylän sisäinen täydennysrakentaminen muuttavat alueen luonnetta ja maisemaa tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Uudisrakentamista kuitenkin ohjataan kaavamääräyksillä, rakentamistapaohjeella ja viitesuunnitelmalla niin, että karjalaiskylän yhtenäisyys ja keskeiset arvot säilyvät. Kaavalla on pyritty sovittamaan

yhteen karjalaiskylän alkuperäisten arvojen vaaliminen sekä tavoitteet kaava-alueen voimakkaasta uudis- ja täydennysrakentamisesta sekä yleisestä kehittämisestä.

#### Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei edellytä teknisen huollon runkoverkon parantamista tai laajentamista. Teknisen huollon toteuttaminen alueella ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

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 Kokkonniementielle asti. Tavintien katualue on mitoitettu niin, että sen rinnalle voidaan sijoittaa erillinen jalkakäytävä.

Kokkonniementietä jatketaan etelään kohti Kokkonniemen korttelialueita. Nykyisellään kapeaa sorapintaista tietä tulee parantaa, mikäli sen varteen osoitetut korttelialueet toteutuvat.

Kaavan mahdollistamat uudet korttelialueet kytkeytyvät pääosin katualueisiin. Kokkonniementien 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.

Liikenneselvityksen (liite 10) perusteella kaavan toteutuminen täysimääräisenä tuottaisi noin 1000 yhdensuuntaista henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Koska alueelle ei juuri pääse julkisin liikennevälinein, liikennemuotojen jakautumiseksi on oletettu 70 % henkilöautoille, 28 % kävelylle ja pyöräilylle ja 2 % joukkoliikenteelle. Junaseisakkeen toteutuminen voi kuitenkin moninkertaistaa joukkoliikenteellä alueelle saapuvien henkilöiden määrän ja vaikuttaa siten alueen kulkutapajakaumaan.

Kaavan toteutuminen lisäisi liikennettä Esa Timosen tiellä Suojärvenkadun risteyskohdalla noin 40–69 %, 2447–3697 ajoneuvoon vuorokaudessa sesongista ja viikonpäivästä riippuen. Liikennemäärä Lieksantien liikenneympyrässä kasvaisi enintään 58 %, 2774 ajoneuvoon/vrk. Esa Timosen tien Hyvärilään päin suuntautuva liikennemäärä kasvaisi noin 16 %, 386 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Kaavan toteutuksen aikaansaama ajoneuvoliikenteen määrän kasvu ei johda lähimpien katujen, teiden tai risteysten välityskyvyn heikkenemiseen tai ruuhkautumiseen. Liikenteen kasvulla ei ole olennaisia vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen.

### 7.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Kasvillisuus ja luontotyytit

Merkittävä osa kaava-alueesta on osoitettu suojaviheralueeksi tai lähivirkistysalueeksi. Lystirinteen aluetta lukuun ottamatta näille alueille on annettu määräys säilyttää metsänpohja ja puustositen, että vain tarpeelliset maisemanhoitotoimet sallitaan.

Kaikilla RM- ja RA-alkuisilla korttelialueilla on yleismääräyksen mukaan pyrittävä säilyttämään nykyinen metsänpohja ja puusto rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista, nurmialueita tulee välttää. Usealle korttelialueelle on lisäksi osoitettu erillisiä alueen osia, joilla oleva puusto on ehdottomasti säilytettävä (sp).

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 kuitenkin pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa ja metsänpohjan kasvillisuutta koko kaava-alueella.

Luontoselvityksessä tunnistetut huomionarvoiset lehtoalueet sijoittuvat Ritoniemen alueelle ja Kokkonniementien läheisyyteen. Ritoniemi on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja alueelle on annettu määräys puuston ja metsänpohjan säilyttämisestä.

Kokkonniementien läheisyydessä sijaitsevat ojauomat on määritelty vesilain mukaisiksi noroiksi, joiden välitön lähialue on osoitettu merkinnällä luo-1. Tavintien rakentamisessa huomioidaan noron ylitys. Ainoa huomionarvoinen luontotyyppi, joka heikentyy tai supistuu kaavan myötä merkittävästi, on Kokkonniementien läheisyydessä sijaitseva lehtoalue, jolle sijoittuu mm. korttelin 24 RA-1-alue.

#### Liito-orava ja viitasammakko

Kaava-alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Luontoselvityksen johtopäätösten mukaisesti liito-oravan elinympäristöä ei ole rajattu kaava-alueelta. Kaava-alueen länsireunalla liito-oravan mahdolliset kulkuyhteydet pohjoiseen säilyvät ennallaan tai paranevat hieman. Lähivirkistysalue ulottuu Ritoniemestä Esa Timosen tielle asti, jonka pohjoispuolella tien ja junaradan välissä on suojaviheralue. Kaava ei vaikuta kaava-alueella ja sen ympäristössä oleviin nykyisiin liito-oravan kulkuyhteyksien katkoksiin, kuten tiestöön ja rautatiehen.

Viitasammakon tunnistetut elinympäristöt on osoitettu Ritoniemen länsirannalta luo-merkinnällä. Ritoniemen länsirannalla esiintyvien viitasammakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikat säilyvät ennallaan tai niiden olosuhteet paranevat lähivirkistysalueen puuston ja metsänpohjan säilyttämistä edellyttävän määräyksen myötä. RM-7-alueen rajauksessa on huomioitu viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue.

#### Linnusto

Aineistoon ja karttatarkasteluun perustuen Bomban alue ei ole erityisesti linnustollisesti arvokas eikä mitään tarkkaan rajattua linnustoarvojen takia suojeltavaa aluetta voida alueelta osoittaa. Alue on jo nykyisellään suurelta osin rakennettua ympäristöä, eikä linnustolle arvokkaita luonnontilaisia ympäristöjä sijoitu alueelle. Vaikka joitain suunnittelussa huomioitavia suojelullisesti



tärkeitä lajeja alueella esiintyykin, alueen ei katsota kokonaisuutena olevan linnustollisesti merkittävä eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia alueen linnustoon.

Kaava-alueella säilytetään laajasti nykyistä puustoa ja muuta kasvillisuutta, joten kaavalla ei arvioida olevan olennaisia heikentäviä vaikutuksia alueen linnustoon eikä alueen asemaan lintujen elinympäristönä. Etäisyyden takia kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia Pielisen FINIBA-alueen suojeluperusteluihin.

Bomban sataman alueella pesivät kalatiirat sekä sataman ja hotellin alueella pesivät haarapääskyt ja räystäspääskyt tulee huomioida alueen toteutussuunnittelussa.

#### 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-aluetta koskevia yleismääräyksiä. Laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tulee huomioida ohjeena alueen toteutussuunnittelussa.

Kaavassa osoitetusta uudesta rakentamisesta korttelin 26 RM-4-alue sijoittuu suurelta osin tulvariskialueelle. Riskialueelle sijoittuu myös osa kaavassa osoitetuista kulkuyhteyksistä ja osia korttelialueista. Näiden alueiden osalta rakentamisessa ja kulkuyhteyksien toteutuksessa on huomioitava turvallinen rakentamiskorkeus tai hallittava tulvariski muutoin. Pielisen tulvariski tulee huomioida koko kaava-alueella rantavyöhykkeelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

#### 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 rakentamiskaavan rakennettavuudesta. Tämä koskee erityisesti kaava-alueen itäosaa, jossa on osoitettu uusia korttelialueita ja ajoyhteyksiä moreenimaan lisäksi osin savipitoiselle maalle, täytemaalle ja kalliomaalle.

Entisen kaatopaikan eli Lystirinteen alueella ei tule tehdä mitään maanmuokkaustoimenpiteitä ilman asianmukaisia maaperätutkimuksia ja suunnitelmia. Tähän liittyen on annettu koko VL-1-alueella koskeva määräys, koska pilaantuneen maa-alueen tarkkaa rajausta tai maaperäolosuhteita ei ole selvitetty.

#### 7.3.8 Vaikutukset maisemaan

Kaavassa osoitettu uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan maisemaan siten, että maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti herkimmillä alueilla, Pielisen rantojen ja karjalaiskylän läheisyydessä, 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.

Nykytilanteessa alueen maisemakuvassa selkeästi erottuvan kylpylähotellin uusinta, läntistä siipeä jatketaan viisikerroksisena karjalaiskylän suuntaan (Kuva 7.3). Laajennus lisää maiseman muutosta Pieliseltä, karjalaiskylästä ja Ritoniemestä tarkasteltuna. Kylpylähotelli ja sen uusimman siiven pääosin lasi- ja betonipintainen julkisivu on kuitenkin jo selvästi havaittavissa näiltä alueilta nykytilanteessakin. Kylpylähotellin lähiympäristön maisema muuttuu rakennetummaksi ja kokonaisuuden

muodostama kontrasti kaava-alueen muutoin metsäiseen, pienipiirteiseen ja väljään mittakaavaan korostuu.



*Kuva 7.3 Havainnekuva Karjalaiskylän ja kylpylähotellin alueesta. Kylpylähotelli erottuu maise-massa mittakaavaltaan ja tyyliltään omaksi kokonaisuudekseen.*

Karjalaiskylän läheisyyteen sijoitetaan uutta rakentamista, mikä muuttaa alueen maisemakuva. Rakentamisen mittakaava ja luonne karjalaiskylän läheisyydessä on pyritty säilyttämään pienipiirteisenä (Kuva 7.4). Alueen puustoa säilytetään laajasti, mutta myös puuston lomaan ja taakse sijoittuva rakentaminen erottuu paikoin karjalaiskylään. Karjalaiskylän väljä ja luonnonläheinen, muutoksille herkkä maisemakuva muuttuu tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Bomba-talon ja Kalevanhovin välissä rantamännikön lomasta avautuva maisema Pieliselle osittain peittyy RA-2-alueen rakentamisen myötä.



*Kuva 7.4 Havainnekuva tapahtuma-aukion suuntaan. Taustalla näkyy karjalaiskylän suuntaan pienimittakaavaista rakentamista.*

Karjalaiskylän itäosan maisemallista muutosta lisäävät kylpylähotellin uusimman siiven laajentamisen lisäksi karjalaiskylän ja kylpylähotellin väliseen männikköön sijoitettavat pienehköt majoitusrakennukset tai -rakennelmat, alueiden väliseen lahdelmaan sijoittuvat kelluvat majoitteet sekä pysäköintialueen laajennus Tuulentien läheisyydessä. Uudet rakennukset ja rakenteet sijoittuvat karjalaiskylän ja kylpylähotellin ympäristön väliselle maisemallisesti melko avoimelle mäntykankaalle. Uuden rakentamisen myötä karjalaiskylän ja kylpylähotellin alueen välinen metsäinen siirtymä- ja suoja-alue kaventuu ja alueet sulautuvat vahvemmin toisiinsa.

Rakennusten kokoa ja korkeutta koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään kaava-alueella pääosin pieni mittakaava ja sopeuttamaan rakentaminen puuston lomaan. Kaava-alueen itäosassa RM-5-alueella rakentamisalat ja mahdollisen hotellirakennuksen kerroskorkeudet on sovitettu mäenrinteeseen siten, että maaston korkein kohta jätetään rakentamatta ja rakennukset jäävät maisemassa puidenlatvojen alapuolelle (Kuva 7.5). Julkisivun väritystä ja materiaaleja koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty lieventämään rakentamisen maisemavaikutuksia erityisesti Pielisen rantavyöhykkeen ja karjalaiskylän läheisyydessä.





*Kuva 7.5 Havainnekuva kaava-alueen itäosasta, jossa rakentaminen on sijoitettu puustoisien rantavyöhykkeen taakse.*

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 Vaikutukset ilmastoon

Kaavaratkaisun elinkaaren hiilijalanjäljeksi on 50 vuoden tarkastelujaksolla arvioitu n. 35,5 kg CO<sub>2</sub>e / k-m<sup>2</sup> / vuosi. Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito on selkeästi suurin yksittäinen päästölähde. Merkittäviä ilmastovaikutuksia aiheutuu myös alueelle suunniteltujen matkailutoimintojen tuottamasta liikenteestä sekä rakentamisen myötä alueelta häviävistä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoista.

Kaavaehdotus mahdollistaa junaliikenteen pysähtymisen alueella, mikä toteutuessaan tarjoaa vaihtoehdon yksityisautoilulle ja auttaa vähentämään matkailutoimintojen tuottamia liikenteen päästöjä. Lisäksi kevyen liikenteen yhteyksiä ja virkistysreittejä kehitetään, mikä tukee kävelyn ja pyöräilyn käyttöä matkailualueella. Kaavan yleismääräykset ohjaavat säilyttämään korttelialueilla omassa olevaa puustoa sekä metsänpohjaa, millä on positiivinen vaikutus maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen säilymiseen alueella.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista alueella edistää hulevesien hallintasuunnitelma sekä määräys vettä läpäisevien materiaalien suosimisesta päällysteissä. Alueen luonteen säilyttäminen puustoisena auttaa myös lämpökuormituksen hallinnassa.

Tehokkain jatkosuunnittelun keino alueen ilmastovaikutusten hillintään on vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttö, sillä rakennusmateriaalit muodostavat merkittävimmän osan alueen elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä. Rakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan hillitä tehokkaimmin esim. vähähiilisten betonin käytön tai puurunkoisten rakennusten avulla. Kaavassa määrätyillä puujulkisivuilla on runkomateriaaliin verrattuna vain pieni vaikutus rakentamisen ilmastovaikutuksiin.

Liikenteen ilmastovaikutuksia voidaan alueen jatkosuunnittelussa hillitä tehokkaimmin panostamalla joukkoliikenteen yhteyksiin ja palvelutasoon, laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin sekä sähköautojen latausmahdollisuuksiin alueella.

Esirakentamisen päästöjen osalta päästöjä voidaan hillitä tehokkaimmin ohjaamalla vähähiilisten materiaalien käyttöön pohjanvahvistuksessa sekä hyödyntämällä paikallisesti korttelialueella syntyviä maamassoja, jolloin niiden kuljetus pois alueelta vähenee. Energian ilmastovaikutuksia voidaan hillitä etenkin ohjaamalla energiatehokkaaseen rakentamiseen sekä uusiutuvan energian tuotantoon alueella.

#### 7.3.10 Muut vaikutukset

Kaavasta ei ole laadittu kaavataloudellista arviointia.

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia yleiseen turvallisuuteen.

#### 7.3.11 Ympäristön häiriötekijät

Ennustettu melutaso kaavassa osoitetuilla korttelialueilla alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB oleellisilta osin. Yöajan keskiäänitaso 50 dB ylittyy kaava-alueen länsireunassa Ritopolku 5:n alueella sahan ja puutavarasataman melun vuoksi sekä Esa Timosen tien läheisyydessä rautatieliikenteen melun vuoksi.

Päiväajan keskiäänitaso alittaa myös tavoitearvon 45 dB (lomarakennusten ja virkistysalueiden ohjearvo taajaman ulkopuolella) noin puolella suunnitelluista matkailupalveluiden rakennuksista ja pääosalla ranta-aluetta. Yöajan tavoitearvo 40 dB ylittyy valtaosalla aluetta yöaikaisesta raideliikenteestä sekä lännessä sahan toiminnasta ja puusatamasta johtuen.

Tavintien pohjoispuolelle osoitetuille uusille korttelialueille on annettu kaavassa meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. Tavintien pohjoispuolella tulee kiinnittää huomioita rakennusten oleskelualueiden sijoitteluun, jotta niillä saavutetaan 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. Osa nimistöstä poistuu puistoalueiden yhdistämisen vuoksi.

## 9 Asemakaavan toteutus

### 9.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutuksen ohjaamiseksi on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet (Liite 13). Lisäksi kaavan toteutuksen ohjaa ja kaavaratkaisua havainnollistaa viitesuunnitelma (Liite 12).

Ilmastovaikutusten arvioinnin yhteydessä (Liite 11) on esitetty keinoja kaavan toteutuksen aiheuttamien ilmastopäästöjen vähentämiseksi sekä ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautumiseksi.

## 9.2 Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Nurmeksien 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), kaavasunnittelija

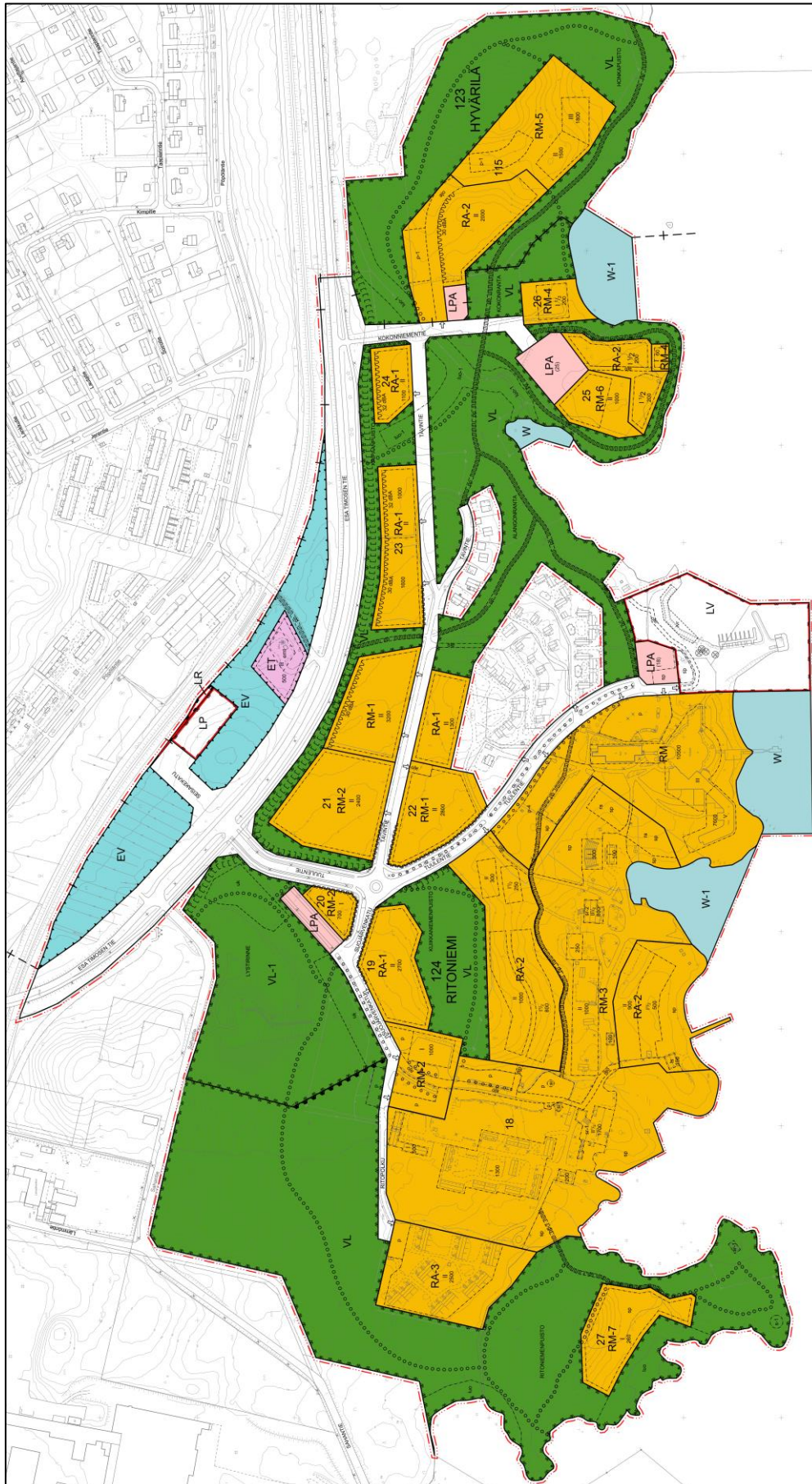
Andrea Esquivel Velázquez, arkkitehti, kaavasunnittelija

### Nurmeksessa 26.11.2025

Olli Kakkinen  
vs. maankäyttöpäällikkö

Sanna Matkaselkä  
Kaavan laatija  
Sitowise Oy

## Liite i. Asemakaavakartta ja määräykset (pienennös) 26.11.2025



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Lähivirkistysalue.<br>Alueella oleva puusto ja metsänpohja tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Lähivirkistysalue, jolle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintoja sekä näitä palvelevia rakenteita ja vähäisiä rakennuksia. Alueella sijaitsee pilaantuneita maita. Pilaantuneen maaperän alueella ei saa suorittaa maanmuokkausta eikä rakentamista ilman ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä pilaantuneen maaperän selvityksiä ja kunnostussuunnitelmia.                                                                                                                                                                                                                |
|    | Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyjä loma-asuntoja. Rakennusten julkisivujen tehostamateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennukset saa kytkeä toisiinsa porrashuoneella tai katoksella. 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 kytkeä toisiinsa porrashuoneella tai katoksella. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa sijoittaa kytkettyjä loma-asuntoja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Matkailua palvelevien kytkettyjen rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu majoitustoimintaa varten. Rakennusten julkisivujen tehostamateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Yhtenäisiä pitkiä julkisivuja ei saa muodostaa, julkisivuja tulee rytmittää porrastuksin, materiaalein tai muilla keinoin.                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu matkailua, virkistystä tai kulttuuria tukevia urheilu-, palvelu-, myymälä-, liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten julkisivujen tehostamateriaalina tulee käyttää puuta tai rakennusten on oltava puuverhoiltuja.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava karjalaiskylän rakennusten ominaispiirteisiin, mittakaavaan, materiaaleihin ja värisävyihin. Karjalaiskylän alkuperäistä rakennuskantaa tulee vaalia. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Aluetta koskevista lupahakemuksista on pyydetävä museoviranomaiselta lausunto. |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ainoastaan saunarakennuksen ja sen yhteyteen pienimuotoisia matkailua tukevia palvelutaloja. Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu ensisijaisesti majoitustoimintaa varten. Rakennusten tulee olla tummasävyisiä ja pääosin tai kokonaan puuverhoiltuja. Julkisivun tulee avautua Pielisen suuntaan siten, että vältetään suurten yhtenäisten heijastavien lasipintojen muodostumista.                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.<br>Rakennusten tulee olla tummasävyisiä ja pääosin tai kokonaan puuverhoiltuja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään 4 hirsirakennusta. Rakennukset tulee toteuttaa siten, että nykyinen puusto säilytetään. Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolella oleva puusto ja metsänpohja tulee säilyttää. Alueelle ei saa toteuttaa ajoyhteyttä.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Rautatiealue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Venesatama / venevalkama.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Yleinen pysäköintialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Autopaikkojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Suojaviheralue.<br>Alueella oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Vesialue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Vesialue, jolle saa sijoittaa siirrettäviä kelluvia majoitteita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 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 kerrosalanelömetreinä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarin- tai ullakkokerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 20 k-m <sup>2</sup> kokoisia yksittäisiä majoitusrakennuksia tai -rakennelmia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m <sup>2</sup> . 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa. Alue on luonnonsuojelulain 11 §:n nojalla suojellun luontodirektiivin liitteen IV(a) eliölajin (viitasammakko) lisääntymis- tai levähdyspaikka, jota ei saa hävittää eikä heikentää. Alueen raja on sijainniltaan likimääräinen.                                                                                                                                                                                |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa. Alueella sijaitsee vesilain 11 §:n mukainen noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Alueen raja on sijainniltaan likimääräinen. Noron ylittävä Tavintie voidaan toteuttaa siten, että noron vesitalous turvataan.                                                                                                                                                                                  |
|  | Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava muistomerkki (matkamiehen risti.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa vapaa-ajan aktiviteetteja maaperäolosuhteet huomioiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Suluissa olevat numerot osoittavat kortteit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto.                                                      |
|  | Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata ympäristöön soveltuvalla uudisrakennuksella. Korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla niin, että rakennuksen arvojen mukainen luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Rakennusta koskevista lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaiselta lausunto. |
|  | Alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä. Alueen raja on sijainniltaan likimääräinen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Alueen osa, jolla sijaitseva kivi on säilytettävä. Alueen raja on sijainniltaan likimääräinen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Maisemallisesti merkittävä puu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Säilytettävä/istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Ohjeellinen ulkoiletti. Reitti tulee toteuttaa polkuna. Reitti tulee sovitaa maastoon ja sen toteutuksessa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uria ja polkuja.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Ohjeellinen moottorikelkkareitti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Tietä ei saa asfaltoida.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle varattu tie, joka tulee toteuttaa enintään 2 metriä leveänä. Tietä ei saa asfaltoida.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Ohjeellinen ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka, joka tulee sijoittaa ajoyhteyden varrelle ja sovitaa ympäristöön.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka, jolla on säilytettävä tai istutettava puita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Ohjeellinen mastoalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueen toteutuksessa on huomioitava maanalaisten johtojen sijoittuminen.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Alueella tulee noudattaa alueelle laadittua rakentamistapaohjetta.

Alueelle saa sijoittaa vähäisiä yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita, joiden tulee soveltua ympäristöön.

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

RM, RM-1-, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RA-1, RA-2 JA RA-3-KORTTELIALUEET

Rakennusten ja kulkuväylien ulkopuolelle jäävällä piha-alueella on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto ja metsänpohja. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla kasvupaikalle ominaista, nurmialueita tulee välttää.

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

Uliko-oleskeluun käytettävät piha-alueet ja parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että keskiäänitaso 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 pohjaviesolosuhteiden sallissa tonttikohdasta.

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

**(Lisätään hyväksymisvaiheessa: Liite ii. Asemakaavan seurantalomake)**