

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

Suomun matkailukeskuksen asemakaavan laajennus

tilan Metsänummi 320-413-27-5 alueella

Selostusosa

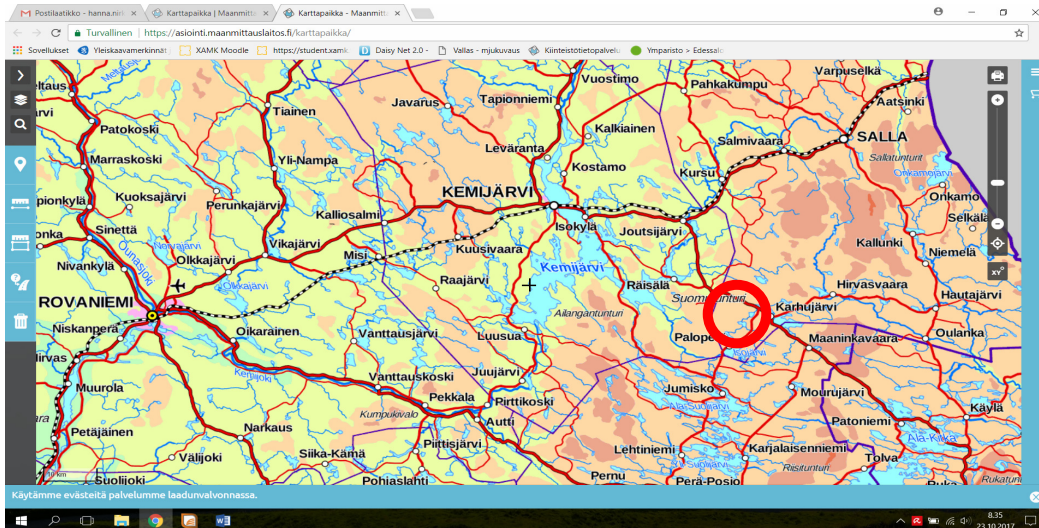


Suunnittelualueen rinnettä

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suomun matkailukeskuksen asemakaavan laajennuksen kohteena on Kemijärven kaupungissa, Suomutunturin alueella noin 7,8 hehtaarin kokoinen suunnittelualue tunturin etelä-kaakkoisrinteellä. Suunnittelualue koostuu osasta tilaa Metsänummi 320-413-27-5, joka on kokonaisuudessaan rakentamaton.



Seudullinen sijainti

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on laatia asemakaava omistamalleen tilalle Metsänummi 320-413-27-5 Suomutunturin eteläosassa. Alueen matkailupalveluiden osalta halutaan hankkeella hakea uudenlaista majoitus-/ palvelutarjontaa alueelle ja toisaalta myös halutaan tukeutua alueelta jo löytyviin muihin palveluihin. Suomun alueella on tällä hetkellä matkailumajoituskapasiteettia tonttivarantona hyvinkin riittävästi, joten siitä syystä nyt kaavoitettavaa aluetta ei ole kaavailtu perinteiseen majoitukseen. Kaavalla olisi tarkoitus mahdollistaa ns. revontuli-iglukylän rakentaminen. Igluissa majoittuminen olisi suunnattu vastaamaan erityisesti Aasiasta tulevien matkailijoiden toiveisiin revontulien kokemisesta.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	1
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	1
1.3	Sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista	2
2	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	<i>Luonnonympäristö ja maisema</i>	3
2.12	<i>Rakennettu ympäristö</i>	5
2.13	<i>Maanomistus</i>	5
2.2	Suunnittelutilanne.....	5
2.21	<i>Maakuntakaava</i>	6
2.22	<i>Yleiskaava</i>	8
2.23	<i>Asemakaava</i>	9
2.24	<i>Rakennusjärjestys</i>	9
2.25	<i>Rakennuskiellot</i>	9
2.26	<i>Pohjakartta</i>	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset.....	9
3.2	Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.3	Ideatason maankäytön suunnittelua	16
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
4.1	Yhteenvedo ja mitoitus	18
4.11	<i>Kokonaismitoitus</i>	18
4.2	Aluevaraukset	18
4.21	<i>Korttelialueet (RM, RM-1 ja RM-2)</i>	18
4.22	<i>Tie- ja liikennealueet</i>	19
4.23	<i>Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet</i>	19
4.3	Tekninen huolto	20
4.31	<i>Vesihuolto</i>	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.1	Suhde maakuntakaavaan	21
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	21
5.4	Vaikutukset ympäristöön ja kulttuuriarvoihin.....	22
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	22
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	22
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	23

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.11.2017 (päivitetty 19.12.2018)
2. Tilastolomake
3. Luontoselvitys, raportti 27.6.2018/ Pia Kangas
- Asemakaavan merkinnät ja määräykset sekä kaavakartta 1:2000

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 *Selvitys suunnittelualan oloista*

2.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on loivahkoa, erinomaisesti rakentamiseen soveltuvaa ikääntyneen männikön hallitsemaa metsämaata. Yleiskaavatyötä varten on alueelta laadittu lisäluontoselvitys (Pia Kangas, 10.8.2009), jossa tilan alueelta mukaan on otettu Niittylammet.

Ohessa lainaus lisäluontoselvityksen taustasta ja tavoitteista sekä Niittylampien osuudesta:

”Suomutunturin alueesta on Seitap Oy tehnyt luontoselvityksen kesällä 2008 yleiskaavaa varten. Tämä luontoselvitys on lisäselvitys, sillä yleiskaava-alue on laajempi kuin kesällä 2008. Tämän selvityksen tarkoitus on antaa lisätietoa yleiskaavaa varten lakikohteista ja mahdollisista muista huomion arvoisista asioista, kuten esimerkiksi arvokkaista luontoympäristöistä ja maisemasta. Selvityksessä annetaan suosituksia rakentamista tai kaavoitusmerkintöjä varten. Työ on tehty Kemijärven kaupungille. Maastotyöt on tehty heinäkuun loppupuolella 2009. Maastotöissä inventoitavat alueet käveltiin läpi ja selvitettiin, onko alueella tai sen välittömässä läheisyydessä arvokkaita luontokohteita tai uhanalaista lajistoa.”

Niittyvainion lammet (luontoselvitys, kohta 4.3)

”Ylempien Niittyvainionlampien läntisen lammen ranta on väli-rimpipintaista nevaa, joka muuttuu selvemmin vähäravinteiseksi mätäspintaiseksi rämeeksi. Nevalla kasvaa luhtavillaa, tupasvillaa, raatetta ja rahkasammalia. Etäämmällä lammesta räme pintainen ranta on ruskearahkasammalmättäinen, jossa kasvaa hilloja, suokukkaa ja kitukasvuista mäntyä. Rannan läheisyydestä on hakattu keloja. Lahopuuta ei juuri esiinny. Lammen vesi on melko kirkasta suolammeksi. Lammessa kasvaa ulpukkaa. Lampi voisi olla metsälain erityisen arvokas elinympäristö, vaikka lähiympäristön puusto on käsiteltyä.

Itäisemmässä lammessa on kaivettu oja kaakkoiskulmassa. Lammen ranta on hyvin vähäravinteinen ja siellä kasvaa hillaa, suokukkaa, juolukkaa ja variksenmarjaa sekä rahkasammaleita. Räme on mätäspintaa.

Alemmista Niittyvainionlammista pohjoisemman rannassa on kaakkoispuolella rimpipintaista nevaa, jossa kasvaa tupasluikkaa, pullosaraa, tupasvillaa, raatetta ja rahkasammalia. Muu osa lammen rantaa on räme pintaa, jossa kasvaa suokukkaa, hillaa, vaivaiskoivua ja kitukasvuista mäntyä.

Lammessa on ulpukkaa ja kaitapalpakkoa. Lammesta lähtee laskuoja alempaan lampeen. Laskuojan ympäristössä kasvaa rämemäntyä ja pullosaraa, raatetta ja rahkasammalia. Eteläisemmän lammen rannassa kasvaa villapääluikkaa, tupasluikkaa, pullosaraa, raatetta, järvikortetta sekä lammessa ulpukkaa. Lammen rannassa on vanhoja kantoja.

Lammesta saa alkunsa Niittyvainionoja. Niittyvainionlammen jälkeen ennen korpea on vanha hiihtoura, jota on käytetty kelkkailussa, sekä uralla on mönkijäjälkiä. Niittyvainion oja on hyvin rehevää ja luhtaista mätäsrimpipintakorpea.

Puustossa kasvaa runsaasti harmaaleppää sekä koivua ja kuusta. Lahopuuta ei esiinny kovin paljoa. Pensaskerroksessa esiintyy pajua, tuomea, pihlajaa ja katajaa. Kenttäkerroksessa vallitsevat raate, kurjenjalka ja korpikastikka, sekä muita lajeja ovat korpi-imarre, tähtisara, rentukka, suo-orvokki ja suokorte. Pohjakerroksessa on okarahka-, korpi- ja lehväsammaleita.”

Suosituksset (lainaus vain Niittylampien osalta):

”... Niittyvainionlammet ovat kaunista seutua, sillä sieltä avautuu näkymä Suomotunturiin. Niittyvainionlampia ja suoniittyjä voisi jatkossa ajatella hyödynnettäväksi esimerkiksi vaellusreittien kohteina. (Laajempi vaellusreitti Paloselkiin päin). Rakentamiselle mitkään lammen alueet eivät ole soveliaita, sillä rannat ovat pääasiassa suota.”

Varsinaisen suunnittelualueen rajauksessa edellinen on huomioitu siten, että lammet on jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle. **Nyt käsiteltävältä alueelta on tiedossa kolme huomion arvoista luontoarvojen aluetta, jotka tulivat inventoitua kesällä 2018** tätä hanketta varten tehdyssä luontoselvityksessä (ks. liite 3). Yhteenvedossa todetaan seuraavaa:

"Asemakaavan vaikutukset luontoon

Suunnittelun kaava-alueen metsät ovat käsiteltyjä, joten sen luontoarvot ovat heikentyneet. Alueella on muutama erityistä huomiota vaativa kohde. Tällaisia ovat tihkupinta ja silmälläpidettävä kissankäpälä. Tihkupinnasta lähtevä vesiuoma ja alueen länsipuolella oleva haavikko on hyvä huomioida suunnittelussa. Nämä kohteet eivät ole varsinaisia lakikohteita, mutta monimuotoisuuden kannalta sopivia kohteita säilytettäväksi. Pienialaiset ajouralla oleva tihkupinta sekä pienen pieni avosuoma on myös hyvä huomioida suunnittelussa.

Suunniteltu iglukylä sijaitsee laskettelurinteiden välittömässä läheisyydessä, mikä on hyvä asia. Tällöin rakentaminen sekä muu matkailutoiminta keskittyy ja erämaiset osat kuormittavat vähemmän rakentamisesta ja muusta ihmistoiminnasta.

Maaperä on sopivaa rakentamiselle. Paikoin on runsaskivisyttä ja soistuneisuutta, mutta hyvällä suunnittelulla löydetään varmasti optimaaliset kohteet rakennuksille. Sade- ja sulamisvesiojien suunnittelussa kannattaa huomioida eroosion vaikutus. Selvästi rinteiden suuntaiset ojat voivat lisätä maaperän kulutusta ja huuhtoumaa sekä samalla lisätä ravinnekuormitusta alempana. Puustoa on hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan, jotta rakennukset sulautuvat maisemaan.”

Suunnittelun alla olevan ydinalueen maasto on kauttaaltaan hyvin tasalaatuista ja pinnanmuodoiltaan loivapiirteistä. Alueen lounaispuolelle jää soistunut rinne sekä yksittäinen jyrkänne:



2.12 Rakennettu ympäristö

Tilalla ei ole rakennuksia, mutta alueelle suuntautuu laskettelurinteiden ala-asemalta tienpohja, joka tosin ei jatku enää pitkälle suunnittelun alaisen tilan puolelle. Samaisella alueella on tehty pienimuotoista maa-ainesten ottoa ja sen läpi kulkee tunturin kiertävä valaistu vaellus-, pyöräily- ja hiihtoreitti kohti Nurkkalampea:



Palvelut

Lähialueella sijaitsevia matkailuun liittyviä kohteita ja palveluita ovat hiihtokeskus ja sen ympärille kootut majoitus- ja ravintolapalvelut sekä lähialueen kohteista mainittavat kahvila Tuulenpesä, Räisälän kappeli ja lossi sekä Riutukan uittopuro. Alle tunnin ajomatkan päästä alueesta löytyvät Sallan poropuisto idässä ja Oulangan kansallispuisto etelässä. Noin tunti menee autolla ajaen Posion keramiikkataiteilijapajoihin, Riisitunturin kansallispuistoon sekä Korouoman kanjoniin, jossa on mahdollista tutustua Suomen suurimpaan jääputoukseen. Pohjoisessa Kemijärven vesistö on 5 minuutin päässä, Kemijärven kaupungin palvelut puolen tunnin ja Pyhä-Luoston kansallispuisto runsaan tunnin ajomatkan takana.

2.13 Maanomistus

Alueen maanomistaja on yksityinen.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.21 Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaava-alue käsittää Kemijärven kaupungin sekä Pelkosenniemen, Posion, Sallan ja Savukosken kunnat. Ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.2004 Lapin liiton valtuuston päätöksen 20.5.2003 Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymisestä ja maakunta-aluetta koskevan seutukaavan kumoamisesta.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laatiminen on vireillä. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen kuuluvat Rovaniemen ja Kemijärven kaupungit sekä Pelkosenniemen, Posion, Ranuan, Sallan ja Savukosken kunnat.

Itä-Lapin voimassa olevassa maakuntakaavassa esitetyt merkinnät alueella:

Merkintä: **mv 8401**

Alueen nimi: **ITÄ-LAPIN MATKAILUALUE**

Varausperuste: *Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.*

Kehittämisperiaate: *Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta: luonto- ja kulttuurikohteet, reitit, liikenneyhteydet, markkinointi. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien maaseudun yritysten yhteistyötä.*

Merkintä: **RM 1420**

Alueen nimi: **SUOMU**

Varausperuste: *Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.*

Kehittämisperiaate: *Kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.*



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Koko maakuntakaava-aluetta koskevista määräyksistä seuraavat koskevat nyt käsiteltävää hanketta:

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten vaara- ja tunturialueilla, joki- ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheis-

sä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, johon Kemijärven ja Suomunkin alue kuuluu, on kaavaehdotusvaiheessa. Maakuntahallitus hyväksyi muistutuksiin laaditut vastineet, maakuntakaavaehdotuksen sekä esityksen korvaaviksi alueiksi kokouksessaan 28. marraskuuta 2016. Natura-alueita korvaavista alueista on tehty selvitys ja esitys valtioneuvostolle Naturasta poikkeamiseksi. Poikkeamisesitys koskee Kemihaaran allasta ja Sallatunturin matkailualueen laajennusta.



Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksesta 28.11.2016

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueita koskee erityisesti merkinnät:

RM, MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan

mv, MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE


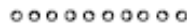
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistys- ja ulkoilun vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

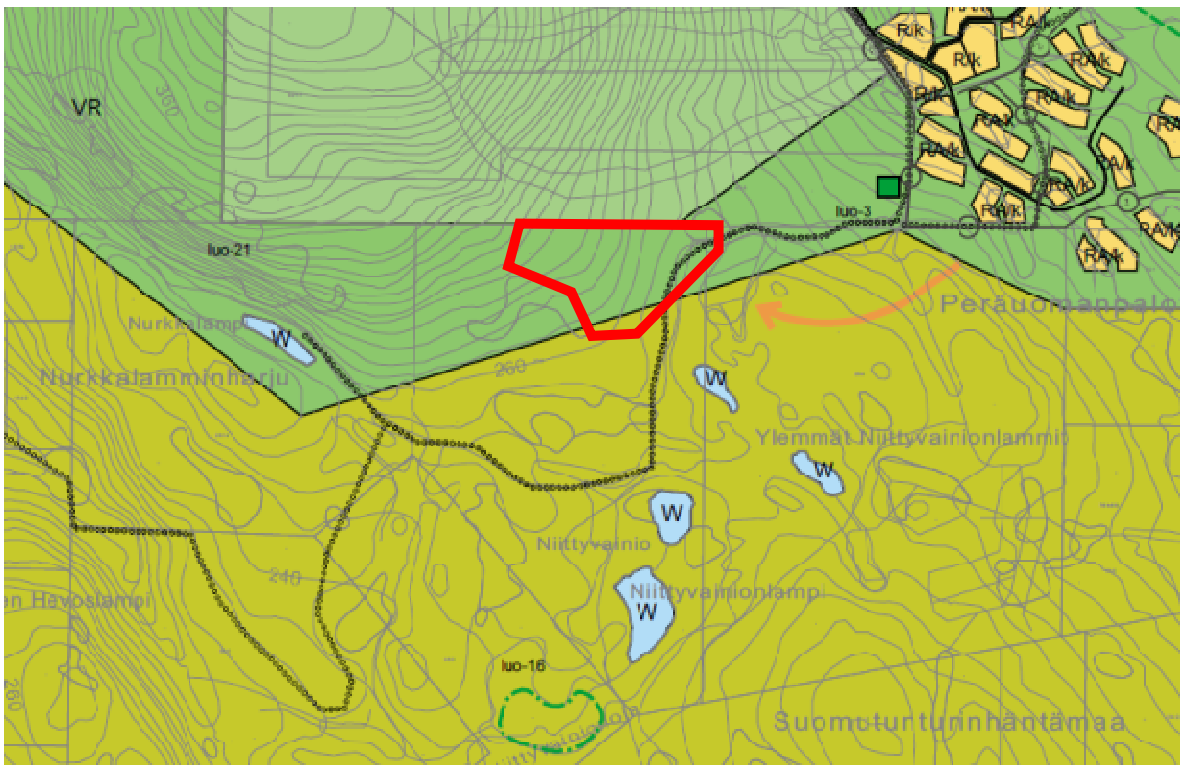
2.22 Yleiskaava

Alueen pitkään valmisteltu yleiskaava sai 19.7.2018 lainvoiman oikeusvaikutteisena. Eli kunnanvaltuuston 12.9.2016 § 76 hyväksymä Suomen yleiskaava.

Osayleiskaavassa tila on pohjoisosaltaan osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi Matkailu- ja lomarakenteen laajenemissuuntaa osoittava nuolimerkinnän voi katsoa osoittavan nimenomaan suunnittelualuetta. Lisäksi tilan alueella kulkee ulkoilureitti (ks. ote seuraavassa).

VR	<p>RETKEILY- JA ULKOILUALUE.</p> <p>Alueella sallitaan vain pienimuotoisten, maisemaan sopivien ja virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien sekä alueen täytön edellyttämien teiden ja reittiverkostojen rakentaminen. Rakennelmat on toteutettava siten että ne sopivat hyvin ympäristöönsä maastoon ja maastonmuotoihin. Rakentamisessa käytettävän pintamateriaalin tulee sopia luonteeltaan ja väritykseltään hyvin ympäristöönsä.</p> <p>MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella suoritettavat, maisemallisia arvoja oleellisesti heikentävät toimenpiteet, kuten maa-ainesten otto ja metsien avohakkuu, edellyttävät kaupungin myöntämää MRL 126 §:n mukaista maisematu lupaa.</p>
M	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.</p> <p>Alueelle saa rakentaa ainoastaan niiden käyttöä palvelevia rakennuksia, MRL 43.1 §.</p>

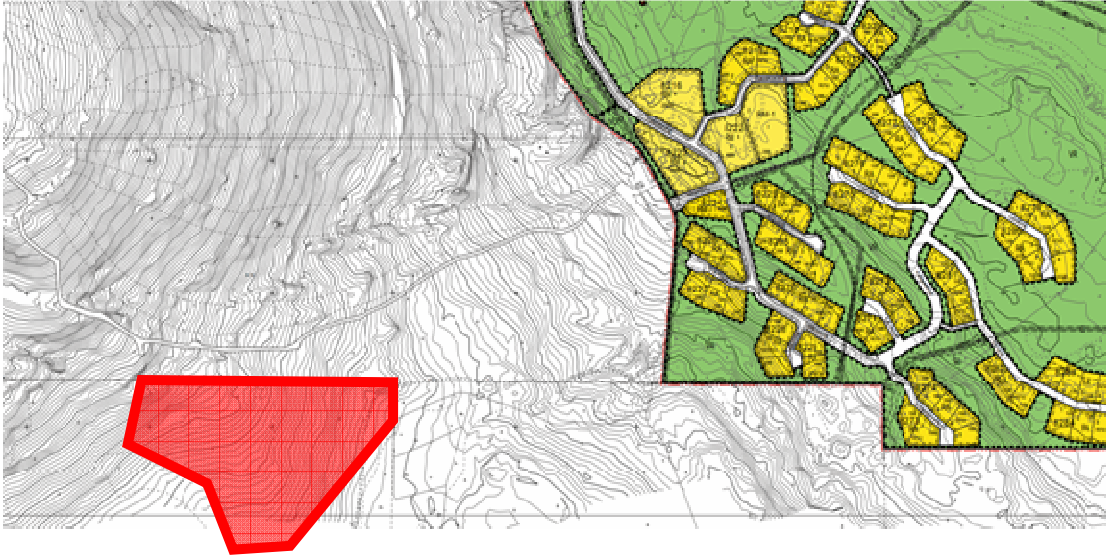

MATKAILU- JA LOMARAKENTEEN LAAJENEMISSUUNTA.

ULKOILUREITTI.



Ote yleiskaavasta, asemakaavoitettava alue punaisella rajauksella

2.23 Asemakaava

Suomun alueella on useita asemakaavoja, mutta yksikään asemakaava ei ulotu ko. tilalle asti.



Kaavaluonnokseen tarkentunut suunnittelualue punaisella, pinta-ala 7,8 ha

2.24 Rakennusjärjestys

Kemijärven kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 30.1.2017 § 4.

2.25 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltopäätöksiä.

2.26 Pohjakartta

Alueella on voimassa asemakaavan pohjakartta, jota on vielä tarkennettu ja laajennettu kesän 2017 aikana tätä hanketta varten.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 *Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset*

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty selostusosan alussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alustava aikataulu jatkon suhteen.

- Vuoden 2017 helmikuussa maanomistajat esittelivät ns. iglukylän ideaa kaupungin virkamiesjohdolle. Ohjeistus kaavoituksen käynnistämisestä -> Hakemus kaavoituksesta kaupungille maaliskuussa 2017.
- Tekninen lautakunta käynnisti asemakaavoituksen 26.4.2017 § 46 ja hyväksyi laaditun kaavoitussopimuksen. Maankäyttösopimus laaditaan prosessin aikana ja tulee tuoda erikseen hyväksyttäväksi lautakuntaan.
- Kaavoittajan valinta tapahtui maanomistajan toimesta kesäkuussa 2017. Alustavat tavoitteet ja perusselvitykset hankkeelle.
- Työneuvottelu kaupungingeodeetin kanssa Suomulla 6.7.2017/ alustavat tavoitteet ja reunaehdot hankkeelle.
- Kattavat maastotyöt tilan ja lähiympäristön alueella heinäkuussa 2017. Pohjakartan täydennys elokuussa 2017.
- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma syyslokakuussa 2017.
- Kaavoittaja toimitti alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja alustavan kaavarungon kaupungille marraskuussa 2017.
- Kaavan vireilletulo MRL 63 § : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtävillä ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (30.11-15.12.2017). OAS oli nähtävillä teknisen osaston maankäyttötoimistolla Vapaudenkatu 8, III-kerros ja palvelupiste Sortteerissa Vapaudenkatu 8, I-kerros.

Mielipiteet on voinut toimittaa osoitteella Tekninen osasto / Maankäyttö, PL 5, 98101 Kemijärvi taikka sähköpostitse kirjaamo@kemijarvi.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme palautetta:

Museoviraston lausunnossa (15.12.2017) ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.

Kahdessa lähialueen yksityisen maanomistajan jättämässä palautteessa esitetään kritiikkiä mm. seuraavista seikoista:

- Suometunturin voidaan arvioida peittävän keskeiset revontulien ilmenemissuunnat alueelta
- Suomen kehityksessä tulisi huomioida maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- kaava-alueita tulisi laajentaa palautteen jättäjän määrälalle
- ei ole muiden maanomistajien kannalta hyväksyttävää ja tasapuolista avata valtuuston hyväksymää osayleiskaavaa vain yhden maanomistajan alueella
- tässä yhteydessä tulisi tutkia huomattavasti laajempaa kokonaisuutta
- selvityksiä tulisi tältä osin tarkistaa ja päivittää

Kaavanlaatijan vastine edellä mainitusta palautteesta:

Nyt käsillä oleva asemakaavahanke on jo täysin kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan ja kaupungin esittämien reunaehtojen mukainen. Ideointi kyseiselle alueelle on tapahtunut yksityisen maanomistajan toimesta ja kaavoituksen kuluista vastaa myös kyseisen tilan maanomistaja. Maastossa on tutkittu mahdolliset revontulien katselusuunnat, loivasta rinteestä avautuu hyvät sektorit pohjoiselle yötaivaalle. Hanke ei estä muita alueen maanomistajia kehittämästä omia maitaan kaavoituksen avulla siten, kuten parhaaksi näkevät. Palaute ei anna perusteita pysäyttää hankkeen suunnittelua. Toki vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kyseisten tilojen sijainti, häiriötä naapurituloille ei haluta aiheuttaa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi palautetta:

Lapin liiton virasto toteaa lausunnossaan (16.4.2018) luonnoksen olevan Itä-Lapin maakunta-kaavan sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

Kaavaselistukseen on lisätty kohtaan 2.21 koko maakuntakaava-aluetta koskevat määräykset ja merkintäkohtaisen määräykset soveltuvien osin.

Lapin ELY-keskus on antanut lausuntonsa 19.4.2018, seuraavassa on referoitu lausuntoa sekä kaavanlaatijan vastineet kohta kohdalta:

ELY-keskus muistuttaa, että kaavaselistuksen tulee sisältää keskeiset osat selvitysten tuloksista. Lisäksi selvitykset tulee olla osallisten saatavissa.

Vastine: Kaava-asiakirjoja on täydennetty luontoselvityksellä, joka löytyy selostusosan liitteenä.

Kaavaluonnoksessa kaavan nimi on Suomun matkailukeskuksen asemakaavan laajennus tilan Metsänummi 320-413-27-5 alueella. Kunnan tulee suosia selkeitä kaavanimiä ja käyttää samaa nimeä kaikissa asiakirjoissa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Myös asemakaavoituksessa tulee edistää niiden toteuttamista.

Vastine: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on täsmennetty selostusosaan ja otettu huomioon siltä osin kuin ne vaikuttavat nyt käsillä olevaan hankkeeseen.

Yleiskaava varten tehty luontoselvitys (Pia Kangas 2009) koskee Niittyvainion lampia, mutta ei koske tilan aluetta, johon suunnitellaan iglumatkailurakentamista ja teitä sekä RM -ravintola-alueita.

Suunnitellulla Suomun asemakaava laajennusalueella eikä lähiympäristössä ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei 46

§:n uhanalaisten lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/EY) liitteen IV a eläinlajien ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja Hertta-rekisterin eliöt-osion mukaan (9.4.2018 SYKE).

Noin 200 metriä asemakaavan laajennusalueelta koilliseen oli erittäin uhanalaisen (E) pohjanhyttelöjäkälän esiintymä haavassa, joka tuhottiin, kun Suomutunturin itärinteitä raivattiin.

Suurten petolintujen pesäreviirejä ei ole alueella Petolintujen pesät 2017 -rekisterin mukaan (Metsähallitus, 9.4.2018).

Lapin ELY-keskus pitää tärkeänä, että luontoselvitys (kasvilajit, luontotyypit, pesimälintuhavainnot kartoitusmenetelmällä) tehdään luontokartoittajan tai biologin toimesta oikea-aikaisesti 20.6. – 31.8 ja erityisesti katsotaan painanteet, sulamisvesiuomat ja puronvarret sekä haapapuiden jäkälät mm. pohjanhyttelöjäkälä.

Vastine: Kaava-asiakirjoja on täydennetty luontoselvityksellä, joka löytyy selostusosan liitteenä. Selvityksessä löydetty huomioitavat kohteet (3 kpl) on esitetty kaavakartalla asianmukaisesti. Muilta osin selvityksen huomioitavat kohteet jäävät suunnittelualueen ulkopuolelle.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota teiden rakentamiseen ja hulevesien johtamiseen sekä alueen metsämaisemaan sopeutuvaan rakentamiseen. Syviä alas rinnettä johdettuja ojia tulee välttää, koska ovat eroosiovaikutuksille alttiita.

Vastine: Näin on suunnittelun aikana tehty (ks. esim. kaavamääräykset).

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Lapin ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavan ohjausvaikutus ulottuu asema-kaavaan, mikäli alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Vastine: Maakuntakaavoituksesta vastaavan Lapin liiton viraston antaman lausunnon mukaan kaavaratkaisu on täysin Itä-Lapin maakuntakaavan sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakunta-kaavaehdotuksen mukainen.

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Kaavaselostuksen mukaan kyseessä olevalle alueelle kunnanvaltuusto on 12.9.2016 § 76 hyväksynyt Suomen yleiskaavan, mutta yleiskaavasta on valittu hallinto-oikeuteen, joten yleiskaava ei ole voimassa.

MRL 54.4 § mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavan tavoitteita, sisältöä ja vaikutuksia (MRL 9 §) tulee tarkastella myös yleiskaavan sisältövaatimukseen nähden.

Kaavanlaatijan vastineen (s. 10) mukaan asemakaava on täysin kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan mukainen. Lapin ELY-keskus toteaa, että mikäli yleiskaava on voimassa hyväksyttäessä asemakaavaa, sen tulee edellä mainitulla tavalla olla ohjeena. Esitettyssä aineistossa

ei käy ilmi, miten asemakaavaratkaisussa, jolla yleiskaavan retkeily- ja ulkoilualue katkaistaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella, yleiskaava on voinut olla ohjeena.

Vastine: Matkailu- ja lomarakenteen laajenemissuuntaa osoittava nuolimerkinnän voi katsoa osoittavan nimenomaan nyt käsiteltävää suunnittelualuetta.

Pohjakartan riittävyys jää epäselväksi.

Vastine: Pohjakartta on tarkistettu maastossa, alue on hyvin "tasalaatuista" eikä enempiä merkintöjä alueelle tarvitakaan. Kaupunki hyväksyy käytettävän pohjakartan.

Rakennuspaikan ja rakennusalan käsitteitä on käytetty epäjohdonmukaisesti. Hulevesien käsittely on siirretty jatkosuunnitteluun määrittelemättä mitä jatkosuunnittelulla tarkoitetaan.

Vastine: Käsitteitä on tarkennettu kaavamääräyksiin. Jatkosuunnittelulla tarkoitetaan käytännössä rakennuslupavaihetta.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu katuja tai yleisiä alueita. Kuitenkin niiden osalta on annettu toteuttamisvastuun siirtoa koskeva määräys. Kaavamerkintöjen ja -määräysten tulee olla yksiselitteisiä.

Vastine: Kaupungin toiveesta maanomistajan vastuuta on tältä osin haluttu korostaa kaavamerkinnöissä.

Syksyllä 2018 maanomistaja ja kaupungit edustajat ovat neuvotelleet maankäyttösopimuksista, allekirjoitukset alkuvuonna 2019.

Kaavaehdotus asetettiin sen jälkeen nähtäville (8.2. - 11.3.2019) ja siihen on tehty vielä tarvittavat korjaukset palautteen perusteella.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kolme palautetta:

1. Lapin liiton virasto toteaa lausunnossaan (25.2.2019) ehdotuksen olevan Itä-Lapin maakuntakaavan sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

2. Muistuttaja A kysyy mihin tielinjausta on suunniteltu. Voidaanko asemakaavassa vaikuttaa kunnallistekniikan suunnitteluun niin, että iglukylä veloitetaan liittymään Suomen alueen yhteisviemäriin. Revontulien näkyvyyttä haittaa sijainti tunturin eteläpuolella.

Vastine: Tielinjaus noudattaa nykyisen rasiestetien paikkaa. Alue on liitettävä alueen kunnallistekniikkaan kaupungin ohjeistuksella. Maastossa on tutkittu mahdolliset revontulien katselusuunnat, loivasta rinteestä avautuu hyvät sektorit pohjoiselle yötaivaalle.

3. Lapin ELY-keskus on antanut lausuntonsa 21.3.2019, seuraavassa on referoitu lausuntoa sekä kaavanlaatijan vastineet kohta kohdalta:

Asemakaavaehdotuksessa ei ole suunniteltu vesihuoltoa, eikä arvioitu sen järjestämisen vaikutuksia.

Vastine: Maankäyttösopimuksen perusteella vastuu vesihuollon järjestämisestä kuuluu alueen toteuttajalle. Kaupunki valvoo, että alue liitetään alueen verkostoon.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksen mukainen matkailupalveluiden alue katkaisee Suomutunturia kiertävän retkeily- ja ulkoilualueen ilman, että asemakaavassa on esitetty selvitystä yleiskaavassa osoitetun VR-alueen tavoitteen toteutumisesta.

Vastine: Tunturia kiertävät ulkoilureitit jäävät ennalleen, saman tilan eteläosaan jää erittäin laajoja metsätalousalueita virkistykseen ja ulkoiluun.

Ulkoilureitin ylittää kaava-alueelle tuleva tie, jonka sijainti, mm. näkemäalueet, tulee suunnittelussa turvata siten, että samassa tasossa oleva risteys on turvallinen ulkoilijoille.

Vastine: Otetaan huomioon tien suunnittelussa, ei merkittävää liikennettä.

Toimenpiderajoitus on voimassa asemakaava-alueella suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n perusteella. Siitä ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa.

Vastine: Poistetaan kaavamerkinnöistä.

ELY-keskus katsoo, että luontoselvitys on hyvin laadittu, kaavoitusta ohjaava ja riittävä.

Tihkupinta-alue tulisi kiertää vähintään 10 metrin etäisyydeltä.

Vastine: Tarkistetaan hieman rakennusalan rajausta.

Kyseisessä kaavaehdotuksessa RM-merkintää käytetään vastoin asetuksessa säädettyä.

Vastine: Tarkistetaan hieman määräystä.

Kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (tavoite kevään 2019 aikana). Päätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa ns. revontuli-iglukylän rakentaminen. Igluissa majoittuminen olisi suunnattu vastaamaan erityisesti Aasiasta tulevien matkailijoiden toiveisiin revontulien kokemisesta. Igluja olisi tarkoitus rakentaa alueelle noin 50 kpl. Lisäksi alueelle tarvittaisiin vastaanotto- ja huoltorakennus/rakennukset, sekä mahdollisesti saunarakennuksia. Alue rakentuisi melko tiiviisti, ja tilasta on tarkoitus kaavoittaa vain rakentamiseen parhaiten soveltuva pohjoisosa lähimpänä nykyistä loma-asutusta.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana keväällä 2017 maanomistajan ja kaavoittajan toimesta sekä kaupungin virkamiestaholta listattiin seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä):

1. Revontuli-iglukylän rakentamismahdollisuus (n. 50 iglua)
2. Asemakaavan tiiviisyys
3. Kunnallistekniikan ja katuverkoston liittäminen alueelle
4. Virkistysreittien säilyttäminen ja mahdollinen kehittäminen (olemassa olevat rasitteet hiihtoladulle ja patikkapoluille)
5. Mahdollinen lähilampien jatkokehitys tai kehittäminen virkistyskäyttöön
6. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu kaavallisen mitoituksen suhteen

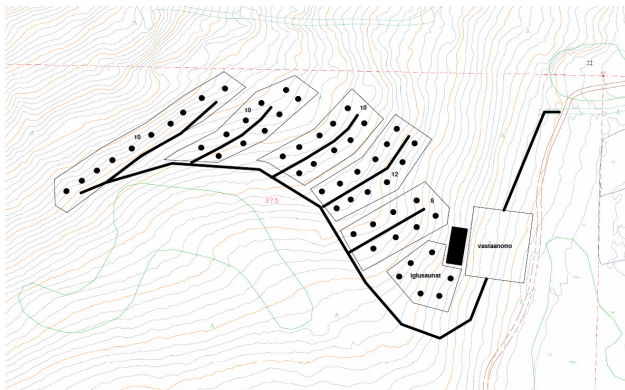
Todettiin, että asetetut tavoitteet ovat alueelle laaditun kehittämissuunnitelman keskeisten yleisperiaatteiden mukaiset.



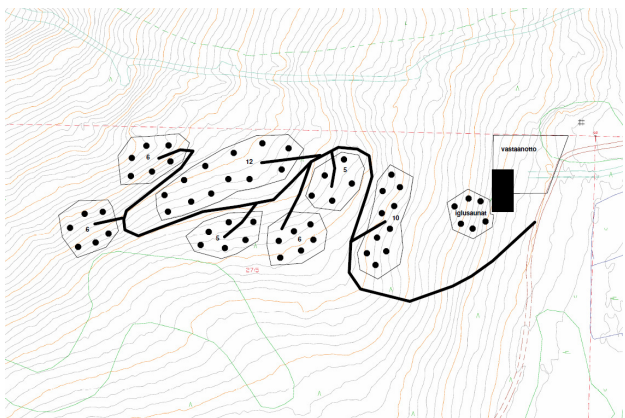
Suunnittelualueetta

3.3 Ideatason maankäytön suunnittelua

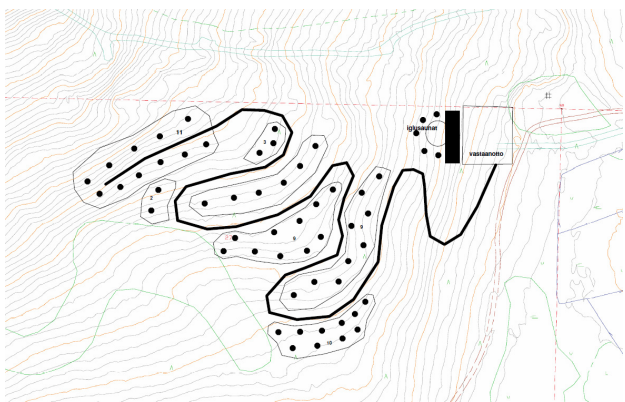
Kaavaluonnoksen pohjaksi on laadittu useita maankäytön ideasuunnitelmia, joista osa on esitelty alla.



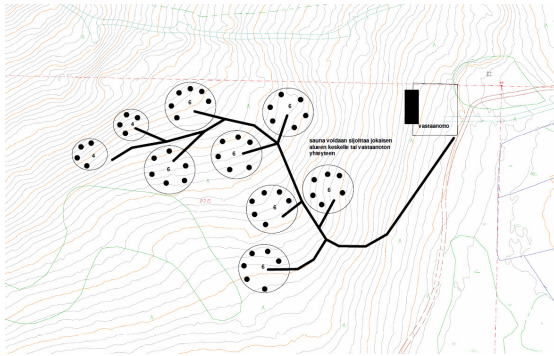
Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



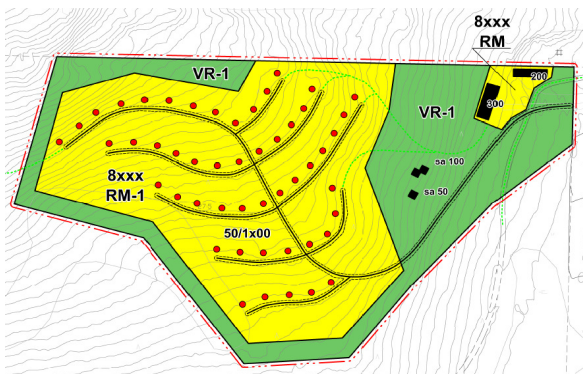
Vaihtoehto 4

Idealuonnoksista jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin pääosin vaihtoehto 1, jossa tiestö kulkee loivasti rinteitä myötäillen ja iglut sijoittuisivat melko tiiviisiin riveihin. Tässä vaihtoehdossa vastaanoton paikka ei kuitenkaan tuntunut luontevimmalta, joten sen paikka valittiin toisista suunnitelmista, eli alueen koillisnurkkaan.

Suoritettiin vertailua jo aiemmin toteutettuihin Pohjois-Suomen vastaaviin hankkeisiin. Nyt suunniteltavan alueen poikkeuksellisen hieno rinne ja valmiiksi viihtyisä ympäristö halutaan hyödyntää maksimaalisesti. Mutta joitakin jo toteutettujen kohteiden piirteitä / käytännön seikkoja halutaan mukaan:

- avoimet näkymät pohjoisen suuntaan kaikista igluista
- vastaanottorakennus ja huoltotilat tulotien varteen
- huoltotiet mahdollisimman lähelle iglujä
- tiivis rakenne lienee sittenkin tarpeen kohderyhmän takia, yhteisöllisyys

Näillä perusteilla kaavaluonnoksen pohjaksi syntyi ns. kaavarunko:



Punaisella iglujen paikat

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta sekä mm. osalliset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen aikana viranomaisilta ja muilta osallisilta saatava palaute on otettu huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 *Yhteenveto ja mitoitus*

4.1.1 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7,8 ha.

Asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	Kortteli	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RM	8290	2058	0.24	500
RM-1	8291	47667	0.03	1500
RM-2	8292	4086	0.06	250
VR-1		24157	0.00	0
Yht.		77968	0.03	2250

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle rakennusoikeutta yhteensä 2250 k-m² vetovoimaisen ja riittävän ison matkailukohteen tarpeiden, alueen yleiskaavan, ympäristönäkökohtien ja maasotatarkastelujen perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy hyvin väljänä (e= 0.03). Metsänummen koko tilan rakentamistehokkuus jää erittäin väljäksi (e= 0.004).

4.2 *Aluevaraukset*

4.2.1 Korttelialueet (RM, RM-1 ja RM-2)

Tulotien varressa alueelle saavuttaessa sijaitsee alueen päärakennus ja huoltotiloja, joihin keskitetään alueen vastaanotto ja oheispalvelut:

RM/ Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa koko aluetta palveleva päärakennus, jonka enimmäisrakennusoikeus on 300 k-m² sekä huoltorakennus 200 k-m². Ohjeelliset uudet rakennusalat on osoitettu kaavakartassa.

Varsinainen iglukylä sijaitsee korttelialueella RM-1. Ohjeelliset rakennuspaikat ja tiestö osoittavat periaatteellisen ratkaisumallin, jossa rinteen muotoja on hyödynnetty mahdollisimman paljon ja järkevästi. Tavoitteena on ollut myös maksimoida näköyhteys rakennuksilta pohjoisen suuntaan, jossa revontulet useimmiten näyttäytyvät. Rinteen muotoja mukailevat huoltotiet varmistavat käytännöllisen liikkumisen alueella. Myös alueen vaiheittainen toteuttamismahdollisuus on huomioitu korttelialueella:

RM-1/ Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailukäyttöön lasi-igluja tms., joiden kerrosala on enintään 30 k-m². Ohjeelliset rakennusalat (max. 50 kpl) on osoitettu kaavakartassa. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus, eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja.

Iglualueelle johtavan tien varteen on varattu korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa kaksi matkailutoimintaa palvelevaa saunaa ja huoltotiloja:

RM-2/ Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä saunaa tukemaan matkailualueen toimintoja kaavakartan ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti (50 ja 100 k-m²) sekä huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle rajasta.

4.22 Tie- ja liikennealueet

Sisääntulo alueelle perustuu olemassa olevaan tiestöön, rasite. Kaupungin kanssa on sovittu ettei varsinaista katualuetta ole tarpeen osoittaa suunnittelualueelle. Tämä periaate on myös mahdollisimman luonnonmukaisen ja maisemaa säilyttävän rakentamisen mukaista. Rinteelle suuntautuvat tiealueet (huoltotiet) on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä.

4.23 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

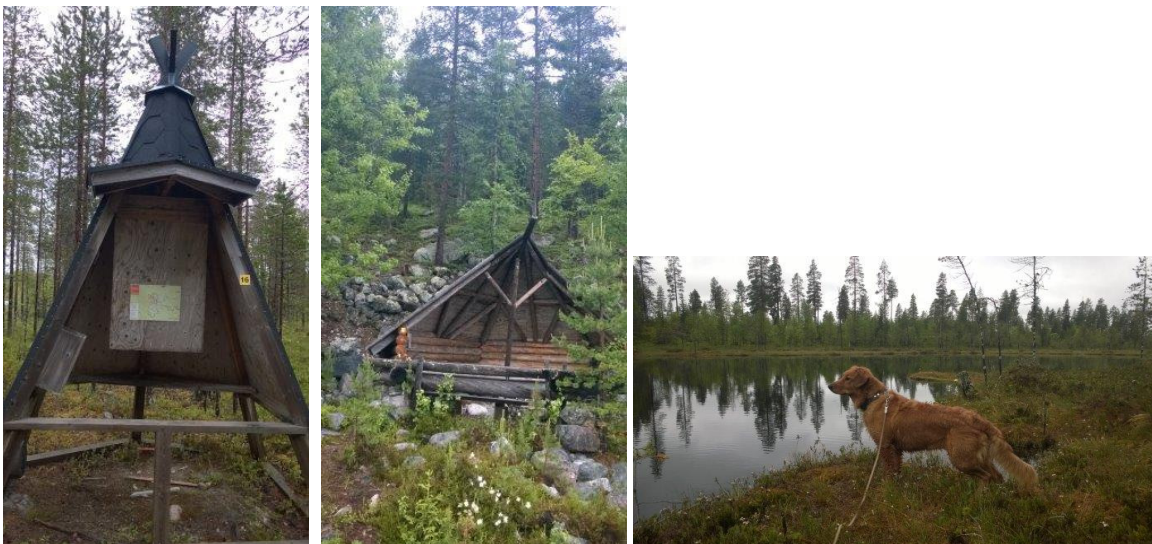
Matkailualueetta ympäröi retkeilyyn ja ulkoiluun soveltuva virkistysalue, jolle on mahdollista sijoittaa matkailun tukitoimintoja jo sinällään valmiin ja vetovoimaisen luonnonympäristön lisäksi. Valmista ja ehdottomasti säilytettävää / hyödynnettävää retkeilyreitistöä on alueen itäosassa, jonka halkaisee tunturin ympäri kulkeva valaistu patikointi-, pyöräily ja hiihtoreitti. Alueen sisäiset kulkuyhteydet täydentyvät ajoyhteyksien lisäksi ohjeellisilla virkistysreiteillä, jotka pitävät yhteydet riittävän lyhyinä jalankulkijoillekin. Vastaanottorakennukselta kaukaisimmille majoitusigluille on matkaa n. 350 metriä.

VR-1/ Retkeily- ja ulkoilualue. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakuuna siten, että maiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Alueelle voi sijoittaa pallokenttiä, leikkikentän, grillikodan, laavun, yms. korttelialueita 8290 - 8292 tukevia toimintoja sekä matkailualueen huoltoyhteyksiä. Alue on tarkoitettu korttelien 8290 - 8292 yhteiseen käyttöön (MRL 91 §).



VR-1 alueelle jäävä notkelma lähellä naapuritilan rajaa suunnittelualueen luoteisnurkassa



Alueen itäosan läpi kulkeva reitistö johtaa mm. Nurkkalammen kodalle

Hanketta varten teetetyssä luontoselvityksessä tuli varsinaiselta suunnittelualueelta esille kolme huomioitavaa kohdetta, jotka on kaavaehdotuksessa osoitettu omalla merkinnällään:

s-1/ Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä osa-alue. Alueen olosuhteet on säilytettävä ennallaan (ks. kaavan luontoselvitys). Kyse ei ole esim. uhanalaisista lajeista, joten varsinaisia suojelumerkintöjä ei tarvita. Kohteet sijaitsevat reuna-alueilla, joten kaavaratkaisuun niillä ei ole olennaista merkitystä.

4.3 Tekninen huolto

4.31 Vesihuolto

Kaavoitettavaa aluetta tulee tutkia vesihuollon osalta kokonaisuutena. Vesihuoltoratkaisuissa tulee huomioida alueen mahdollinen vaiheittainen toteuttaminen sekä korttelialueiden mahdollisesti erilainen käyttöaste sekä käytön vuodenaikojen väliset vaihtelut. Kaavaan sisältyy seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistöille tai pohjavesille. Hulevesien käsittelystä on esitettävä tarkemmat suunnitelmat jatkosuunnittelun yhteydessä. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Määräyksiä tarkennetaan tarpeen mukaan Kemijärven lämpö ja vesi Oy:n kanssa käytävien neuvottelujen perusteella. Osakeyhtiö on vastuussa mm. Suomen alueen vesihuollosta.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 *Suhde maakuntakaavaan*

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu merkintä **rm**, matkailupalvelujen alue sekä mv matkailun vetovoima-alue. Samat merkinnät löytyvät alueelta myös uudessa maakuntakaavaehdotuksessa (ks. kohta 2.21). Siten esitetty kaavaratkaisu on täysin maakuntakaavan mukainen.

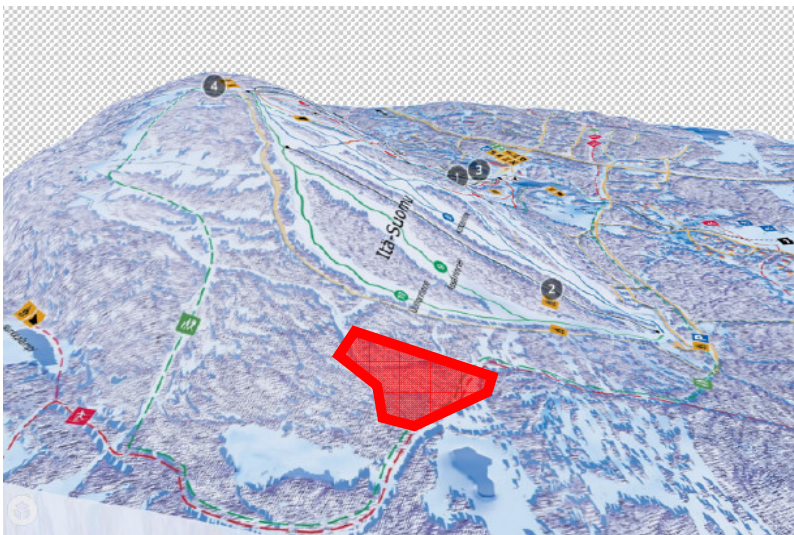
5.2 *Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan*

Syksyllä 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymässä, kesällä 2018 lainvoimaisessa osayleiskaavassa Metsänummen tila on pohjoisosaltaan osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Nyt asemakaavoitettava alue on lähes kokonaan VR-alueella. Lisäksi Matkailu- ja lomarakenteen laajenemissuuntaa osoittava nuolimerkinnän voi katsoa osoittavan nimenomaan nyt käsiteltävää suunnittelualuetta. Lisäksi tilan alueella kulkee ulkoilureitti (ks. otteet kohdassa 2.22).

Esitetty kaavaratkaisu on täysin alueelle laaditun kehittämissuunnitelman ja yleiskaavan mukainen.

5.3 *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen*

Suomun matkailukeskuksen aluerakenteeseen nyt suunniteltu toiminta istuu saumattomasti. Rinteet ovat aivan alueen vieressä ja reitistöt kulkevat jo alueen läpi. Alueen likimääräinen sijainti Suomun matkailukeskuksen kokonaisuudessa:



www.suomutunturi.fi

Copyright: HS-visual Art, Hannu Sievilä www.panoraama.com

Nykyiseltä pääosin perinteiseen loma-asumiseen varatulta asemakaava-alueelta on matkaa suunnittelualueelle noin 600 metriä. Alueen käyttö (iglukylä) huomioon ottaen etäisyys on sopiva, sillä kyseinen toiminta kaipaa myös omaa rauhaa. Ja silti matkailukeskuksen keskeiset palvelut ovat vielä kävelymatkan etäisyydellä (hotellille noin kaksi kilometriä).

5.4 Vaikutukset ympäristöön ja kulttuuriarvoihin

Uutta rakentamista on osoitettu harkitusti alueen maisemalliset arvot ja maaston muodot huomioiden. Kaavamääräyksillä ohjataan uutta rakentamista siten, etteivät maisema- tai virkistysarvot vaarannu:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa mahdollisimman luonnonmukaisina. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Retkeily- ja ulkoilualueen metsänhoidossa on toteutettava puistomaisten alueiden hoitotapoja. Avohakkuuta tai laajoja harvennushakkuuta ei saa alueella tehdä.

Rakennukset, tiet, autopaikat, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan sen tasoa. Vaurioituneet alueet on maisemoitava ympäristöön sopiviksi.

Alueelta tehtiin yksi huomioitava lajihavainto luontoselvityksessä. Koordinaateissa 7380976; 545418 kasvaa silmälläpidettävää kissankäpälää aarin alueella. Ajouralla oleva tihkupinta ei ole luonnontilaisen kaltainen ja voi olla, että tihkupintaisuus ei olisi tullut näin voimakkaasti esiin ilman ajouria. Tihkupinnasta kaakkoon on pieni oligotrofinen eli vähäravinteinen suursarainen neva. Nämä kaikki kohteet on huomioitu suunnittelussa, kaavamerkintä s-1, Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä osa-alue. Alueen olosuhteet on säilytettävä ennallaan.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen itäosassa kulkee patikointi- ja latureitti, joka on tarkoitus edelleen säilyttää. Alueen sisäinen retkeily- ja ulkoilualue palvelee lähinnä matkailijoita, jotka eivät halua lähteä esim. hiihtämään tai laskettelemaan vaan haluavat jo majoituksen lähiympäristössä ihastella alueen luontoa ja maisemaa. Alueen viihtyisyydestä pitää huolta puuston ja ympäristön säilyttäminen alueen reunoilla.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole suoranaisesti juuri mitään vaikutuksia, kun sisään-tulona hyödynnetään jo olemassa olevaa tieyhteyttä toki kunnostamisen kautta. Liikennemäärät toivottavasti alueella lisääntyvät, kuten myös koko alueella matkailijavirtojen kasvaessa.

5.7 *Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen*

Kaupungille kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee Suomen elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla alueen matkailuelinkeinoja. Alueen matkailu- ja majoitustoiminta monipuolistuisi huomattavasti Iglukylän toteuttamisella ja kysyntä ainakin ulkomaalaisten matkailijoiden keskuudessa saattaisi nousta. Tämä hyödyttää koko alueen toimintaa taloudellisesti.

Maanomistajalle uudisrakentamisesta syntyy kustannuksia. Uudisrakentaminen tapahtunee vaiheittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaa kaavan rakentamalla aluetta harkintansa mukaan tai etsimällä operaattorin toteuttamaan aluetta. Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi



Kuutamoa suunnittelualueella joulukuussa 2018