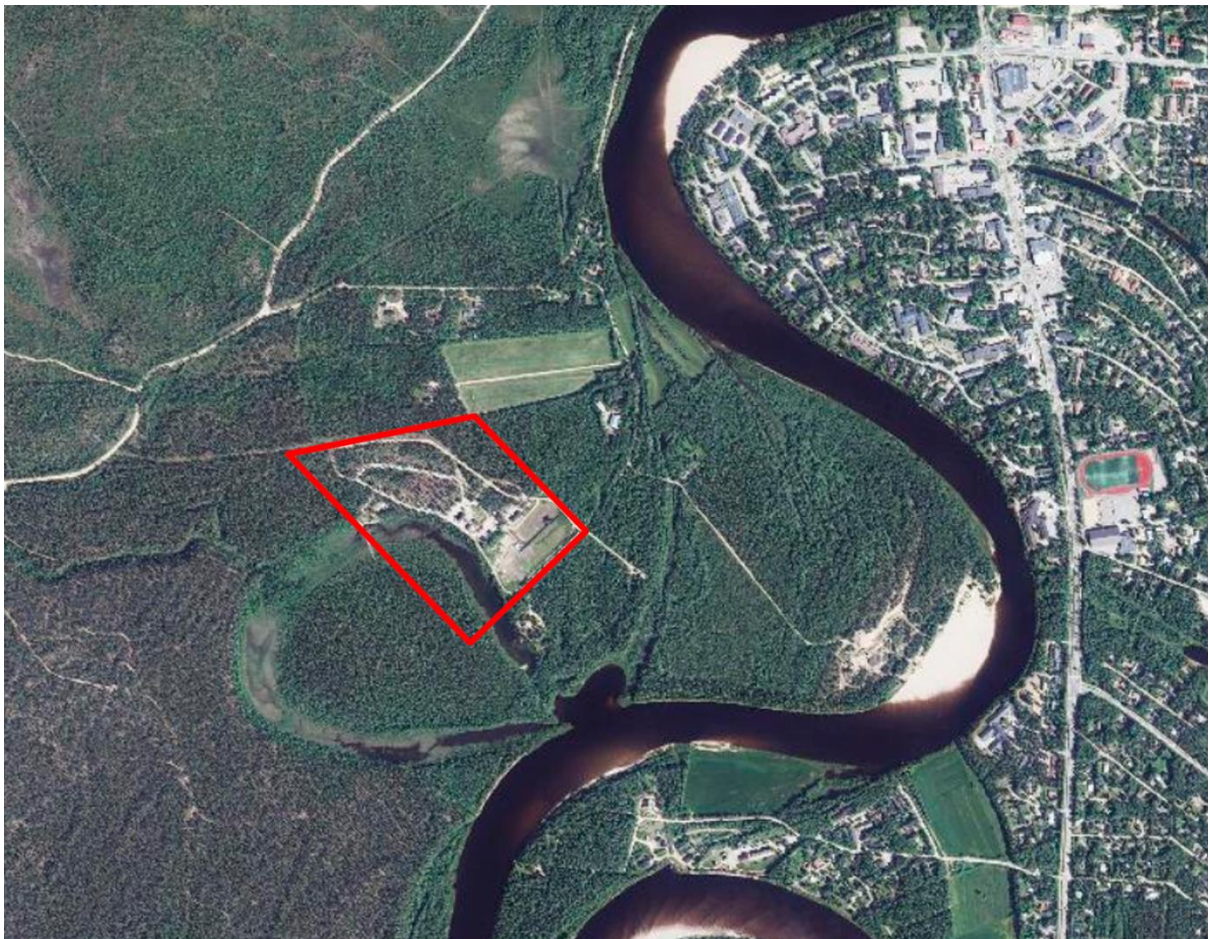




Inarin kunta

POSOVUOPAJAN RANTA- ASEMAKAAVA KIINTEISTÖILLE 148-403-21-8 JA 148-403-21-10



Selostus 13.5.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	28
5.2	Toteutuksen seuranta	28

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Inari
Kunnanosa: Ivalo
Kortteli: 1
Kaava: Ranta-asemakaava
Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 27.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 27.9.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 29.11.2023 – 5.1.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 6.3. – 5.4.2024

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 10.5.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alueen laajennuksen laadinnan kohteena on noin 17,2 hehtaarin alue Ivalon keskustaajaman länsipuolella. Alue sijoittuu Ivalojoen jo osittain umpeen kasvaneen joenuoman rantaan.



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty sinisellä) sijainti. © Inarin kunnan karttapalvelu

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Posovuopajan ranta-asetakaava kiinteistöille 148-403-21-8 ja 148-403-21-10

Ranta-asetakaavan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen resort-tyyppisen matkailualueen laajentaminen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
6. Posovuopajan luontoselvitys ranta-asetakaavaa varten, Luontoselvitys Kangas Oy (11.10.2023)
7. Emätilatarkastelu

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Inarin tekninen lautakunta on päättänyt 30.8.2023 § 68 ranta-asetmakaavan suoritamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 27.9.2023

OAS:n nähtävilläolo: 27.9.2023 alkaen

Kuulutus ranta-asetmakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 29.11.2023

Ranta-asetmakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 29.11.2023 – 5.1.2024

Kuulutus ranta-asetmakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 6.3.2024

Ranta-asetmakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 6.3. – 5.4.2024

Ranta-asetmakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Ranta-asetmakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisten resort-tyyppisen matkailualueen laajentaminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asetmakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen olevaa rakentamista. Kuva J. Lokio 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavan laadinnan kohteena on noin 17,2 hehtaarin alue Ivalojoen Posovuopajassa Ivalon kirkonkylän länsipuolella. Alue koostuu kahdesta yksityisomisteisesta kiinteistöstä, jossa on korkeatasoisen majoitus- ja elämyspalvelukeskuksen majoitus-, vastaanotto-, ravintola- ja huoltorakennuksia sekä hevostalli. Kaava-alueita ympäröi metsäalue, johon Posovuopaja ulottuu etelästä. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee asuinpihapiirit muutaman kymmenen metrin etäisyydellä ja koillisessa reilun 200 m etäisyydellä.



Kuva 3. Suunnittelualueen kaakkoisosaa. Kuva J. Lokio 2023.

3.1.2 Luonnonympäristö

Metsäkasvillisuusaluejaossa kaavoitusalue sijaitsee pohjoisboreaalisella Metsä-Lapin vyöhykkeellä ja suokasvillisuusvyöhykejaossa Metsä-Lapin aapasuovyöhykkeellä.

Kaavoitusalueen pohjoisosa on harvaa mäntyvaltaista kuivahkon kankaan talousmetsää. Männikkö on nuorehkoa, mutta seassa on jonkin verran vanhempaa puusukupolvea. Sekapuustona on nuoria hieskoivuja. Kenttäkerroksessa kasvaa lähes yksinomaan puolukkaa ja variksenmarjaa. Pohjakerroksen valtalaji on seinäsammal,

minkä lisäksi siellä täällä kasvaa poronjäkäliä ja torvijäkäliä. Lahopuuta ei ole juuri lainkaan, ja eri-ikäisten kantojen perusteella metsää on harsittu useampaan otteeseen.

Aivan kaavoitusalueen lounaiskulmassa on pienialaisesti nuorehkoa haapa- ja koivuvaltaista tuoretta ja lehtomaista kangasta. Puolukka on kenttäkerroksen valtalaji, mutta ruohoisuus on lähes yhtä peittävää. Lehtomaisuutta ilmentävät esimerkiksi haavikossa havaitut ruohokanukka, kultapiisku, metsäimarre, lillukka, oravanmarja ja metsäkurjenpolvi sekä lehtomaisilla kankailla tyypillisesti kasvava metsäliekosammal. Katajaa on siellä täällä, samoin harmaaleppää sekä vähän kuusta. Alueen lounaiskulmassa maaston pinnanmuodot ovat vaihtelevat, ja mahdollisesti tulvavesi yltää toisinaan syvimpiin painanteisiin.

Posovuopaja

Posovuopaja on Ivalojoen meanderoinnin tuloksena syntynyt juolua, jonka kasvillisuus on enimmäkseen vesisaravaltaista saraluhtaa. Avoluhta vaihettuu rannempana kapeaan pajuluhtavyöhön ja edelleen kapeaan nevakorpeen. Posovuopajan ja sen rannan lajistoon kuuluvat vesisaran lisäksi mm. mätässara, juolukka, kurjenjalka, kaarlenvaltikka, järvikorte, korpikastikka ja jouhivihvilä. Vaateliaimpia Posovuopajan rannalla harvakseltaan havaittuja kasveja ovat pohjoinen puro- ja jokivarsien sekä niittyjen laji kellosinilatva sekä lehtomaisilla ja korpisilla paikoilla kasvava tuppisara.



Kuva 4. Posovuopaja. Kuva J. Lokio 2023.



Kuva 5. Alue laskee jyrkästi Posovuopajaa kohti. Rinteessä on kaavoitusalueen iäkkäintä ja luonnontilaisinta puustoa. Kuva J. Lokio 2023.



Kuva 6. Suunnittelualan rakennuskantaa. Rakennukset sulautuvat luontevasti metsän siimekseen. Kuva J. Lokio 2023.

Huomioitava lajisto ja luontotyypit

Kaavoitusalueella havaittiin inventoinnin yhteydessä silmälläpidettäviin (NT) luokiteltuja lapintiaisia sekä yksi harakka. Muita maastokäynnillä havaittuja lintulajeja ovat räkättirastas ja niittykirvinen. Huomionarvoiset havainnot kesän 2023 maastokäynnillä olivat silmälläpidettävät (NT) lapintiainen sekä harakka. Aiemmin on havaittu nuorehkossa talousmetsässä lapintiaisen lisäksi myös erittäin uhanalainen (EN) viherpeippo vuonna 2008 sekä vaarantunut (VU) pajusirkku vuonna 2001. Näiden lisäksi samalle havaintopisteelle on tallennettu Laji.fi-tietokantaan havaituksi silmälläpidettäviä (NT) lintulajeja, kuten liro, valkoviklo ja taivaanvuohi. Lintuhavaintojen perusteella Posovuopajan ranta-asemakaava-alueen pohjoisosa on kuitenkin luonnon monimuotoisuutta tukeva alue.

Suosituksien laaksoarhon suhteen: Laaksoarhoa on lukuisilla kasvupaikoilla pitkin Ivalojoen vartta, lähimmillään noin 300 metrin päässä kaavoitusalueelta. Laji jää helposti huomaamatta varsinkin niukoilla esiintymillä kesä-heinäkuun vaihteessa tapahtuvan kukinta-ajan ulkopuolella. Posovuopajan ranta-asemakaava-alueella voisi olla potentiaalinen laaksoarhon kasvupaikka aivan alueen lounaiskulmassa vuopajan länsirannalla nuoren haavikon ja koivikon lomassa, vaikka lajia ei maastossa havaittu kesällä 2023. Nuori haavikko jäänee aluerajauksen reunalla (matkailu)rakentamisen ulkopuolelle tukemaan tulevaisuuden monimuotoisuutta, koska siihen ei ole tämänhetkisten tietojen mukaan suunnitelmia.

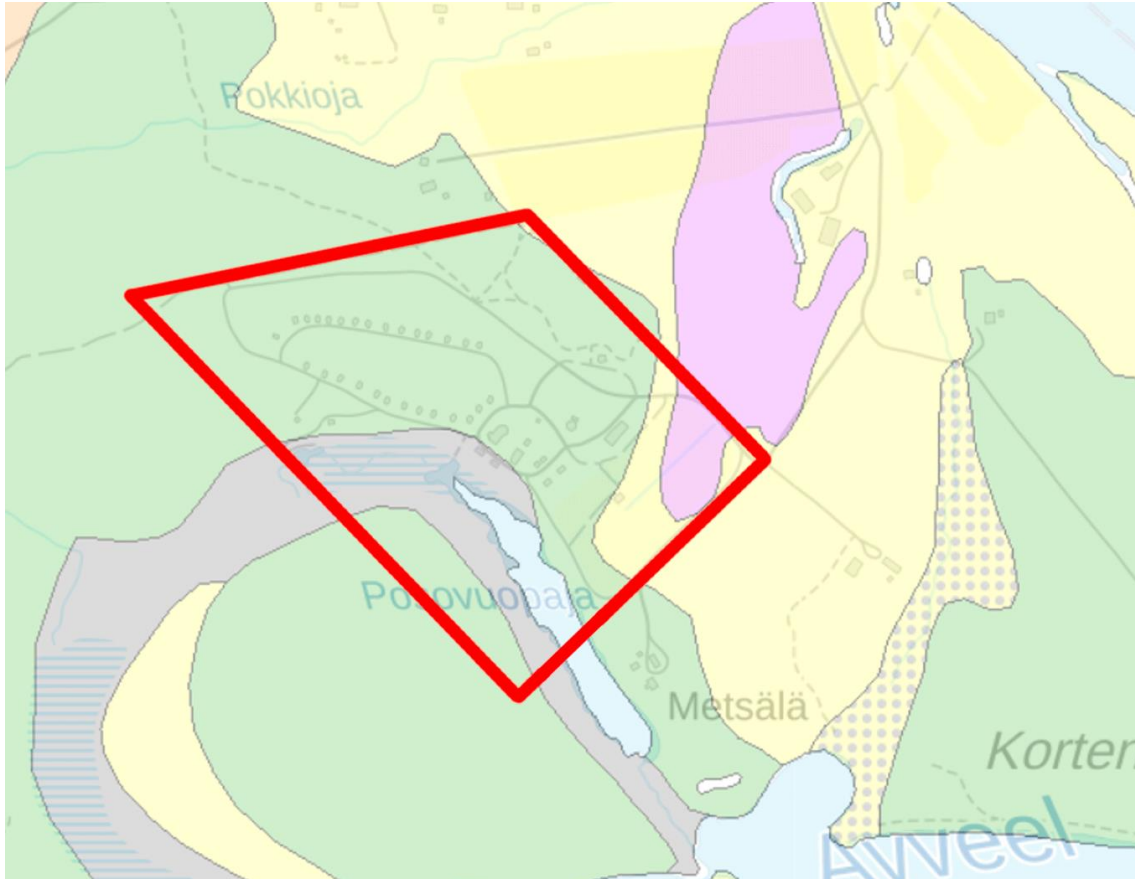
Luontodirektiivin IV-liitteen lajeihin lukeutuvan, rauhoitetun viitasammakon havainnointiin maastokäynnin ajankohta oli liian myöhäinen. Lajin esiintymistä Posovuopajan luhdalla ei voida näin ollen täysin poissulkea, mutta talviaikaan painottuvan matkailutoiminnan ei katsota häiritsevän viitasammakon mahdollista esiintymistä alueella tai leviämistä alueelle. Lähin tunnettu viitasammakoesiintymä on noin seitsemän kilometriä koilliseen Posovuopajalta.

Saukko on niin ikään luontodirektiivin laji (II- ja IV-liite). Saukosta ei havaittu viitteitä Posovuopajan ranta-asemakaava-alueella, mutta lajista on muutamia havaintopaikkoja lähimmillään 5-10 km päässä kaavoitusalueelta. Saukko saattaa siis liikkua Ivalojokea pitkin, mutta kaavoitusalueella ei havaittu sopivaa pesimäympäristöä lajille. Metsälain 10 §:n mukaisia kohteita ei ole tiedossa alueelta eikä sen läheisyydestä. Posovuopajan ranta-asemakaava-alue ei lukeudu myöskään linnustollisesti tärkeiksi määritettyihin FINIBA- IBA- tai MAALI-alueisiin. Se ei sijaitse suojelualueella eikä valtakunnallisella arvokkaalla maisema-alueella.

Posovuopajan ranta-asemakaava-alueella ei ole uhanalaisia tai merkittäviä luontotyppejä.

Maaperä

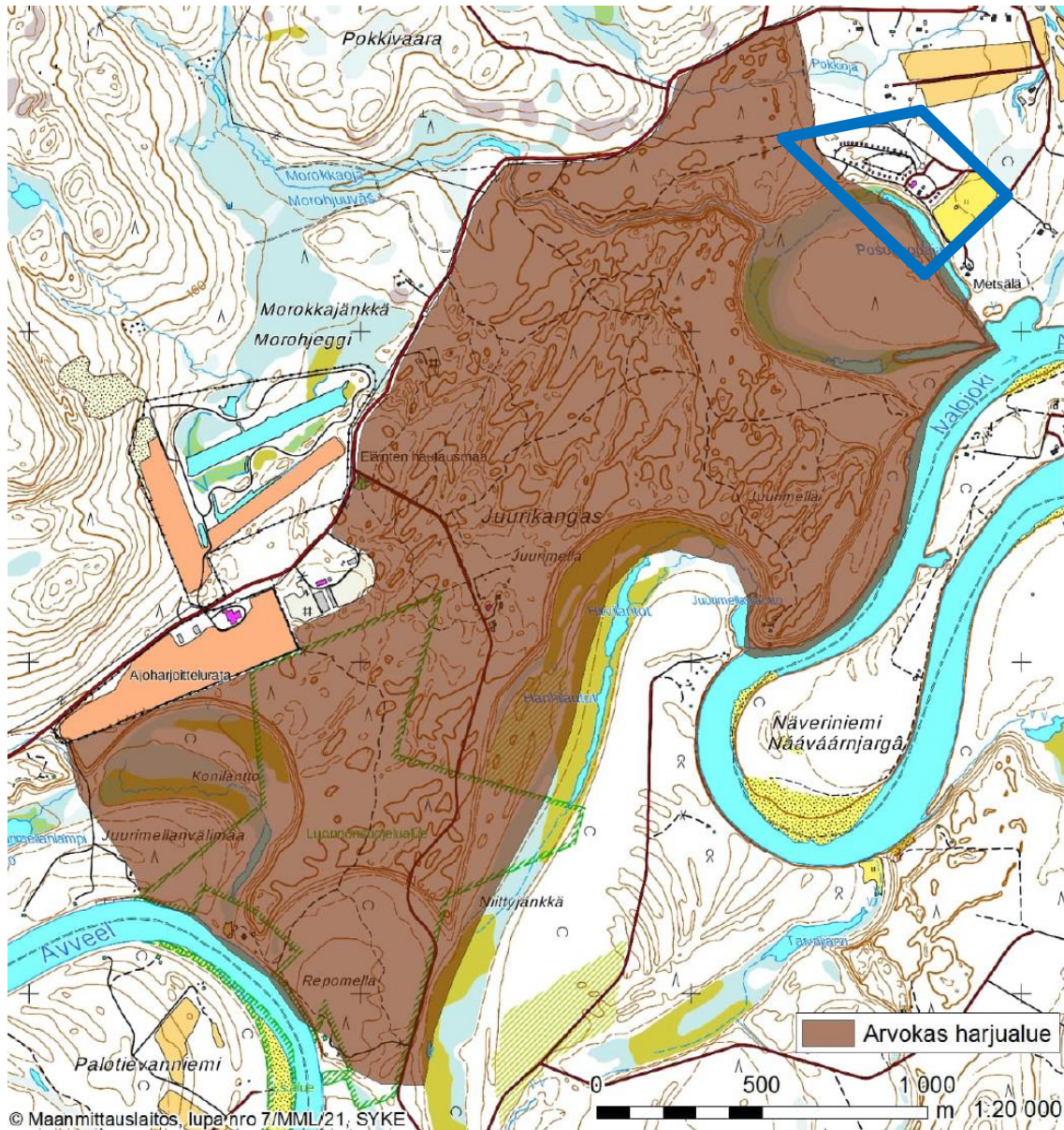
Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on osittain hiekkaa (osoitettu vihreällä), osittain saraturvettä (harmaa), osittain karkeaa hietaa (keltainen) ja osittain hieno hietaa (pinkki). Alueen kallioperä koostuu granaatti-kordieriittigneissistä.



Kuva 7. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 10/2023.

Juurikankaan maakunnallisesti arvokas harjualue

Kaavoitettavan alueen luoteisosa sijaitsee Juurikankaan maakunnallisesti arvokkaalla harjualueella. Geologisesti ja geomorfologisesti Juurikankaan harjualueella on Ivalojoen laaksoon kerrostuneita, harjujaksoon liittyviä tasanteita, terasseja, selänteitä ja kumpuja. Jokilaaksossa on vanhan jokiuoman eroosiokaaria ja jokitörmä sekä nykyinen jokiuoma eroosio-törmineen ja särkkineen. Muodostuman päällä on melko edustavia tuulikerrostumia. Juurikangas kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin tuulikerrostumien alueisiin, TUU-13-048. Tasanteet ovat noin tasolla 140 m mpy ja korkeimpien dyynien harjat tasolla 145–148 m mpy. Alemmat jokitasanteet, missä kaavoitettava alue sijaitsee, ovat noin tasolla 122–125 m mpy.



Kuva 8. Juurikankaan arvokas harjuaalue (ruskea väri) ja kaava-alueen rajausta neellä. © Maanmittauslaitos 2021.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

Kaavoitettava alue sijoittuu Posovuojapajan juoluan rantaan, joka on muodostunut alueen eteläpuolella kulkevasta Ivalojoesta.

Tulvavaara

Kaavoitettavan alueen koillisosan kiinteistöstä 21:10 suurin osa sijoittuu tulvavaara-alueelle. Kiinteistön 21:8 Posovuopajaan rajautuva lounaisosa sijoittuu tulvavaara-alueelle (ks. kuva alla). Alueen oleva rakennuskanta sijoittuu kokonaisuudessaan tulvavaaran ulkopuolisille alueille.



Kuva 9. Kerran 100 vuodessa esiintyvä vesistötulva suhteessa suunnittelualueeseen. © Suomen tulvakarttapalvelu 2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueella sijoittuu matkailupalveluita ja majoitustoimintaa. Alueen lähiympäristöön sijoittuu muutamia asuinpihapiirejä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Ivalon keskustaajaman palveluihin, joka sijoittuu linnuntietä noin 1,3 km päähän alueesta.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu syrjään merkittäviltä liikennereiteiltä, mutta on kuitenkin kohtuullisen matkan päässä Paldojärventiestä, joka yhdistyy Ivalontiehen (E75).

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee 20 kV:n sähköjohtoverkosto. Alueen vedensaanti hoidetaan kiinteistökohtaisilla vesikaivoilla ja jätevedet on kerätty hevostallin läheisyydessä sijaitsevaan panospuhdistamoon. Puhdistamossa puhdistettu vesi on imeytetty läheiselle hevosten laidunpellolle. Alue liitetään kunnalliseen jätevesiverkostoon mahdollisesti jo vuoden 2024 aikana (Inarin kunnanvaltuusto on 1.2.2024 §11 hyväksynyt Inarin Lapin Vesi Oy:n toiminta-alueen laajentamisen ranta-asetemakaava-alueelle).

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa yleistä vesialuetta (Posovuopaja) lukuun ottamatta.

Inarin kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Lapin maakuntakaava on saanut lainvoiman 28.1.2008. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty metsätalous- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi (M-1). Vuonna 2017 on aloitettu Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, jonka ehdotusvaiheen nähtävilläolo päättyi 16.1.2024. Siinäkin alue on merkitty metsätalous- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi (M-1).



M-1 Metsätalous- ja poronhoitovaltainen alue

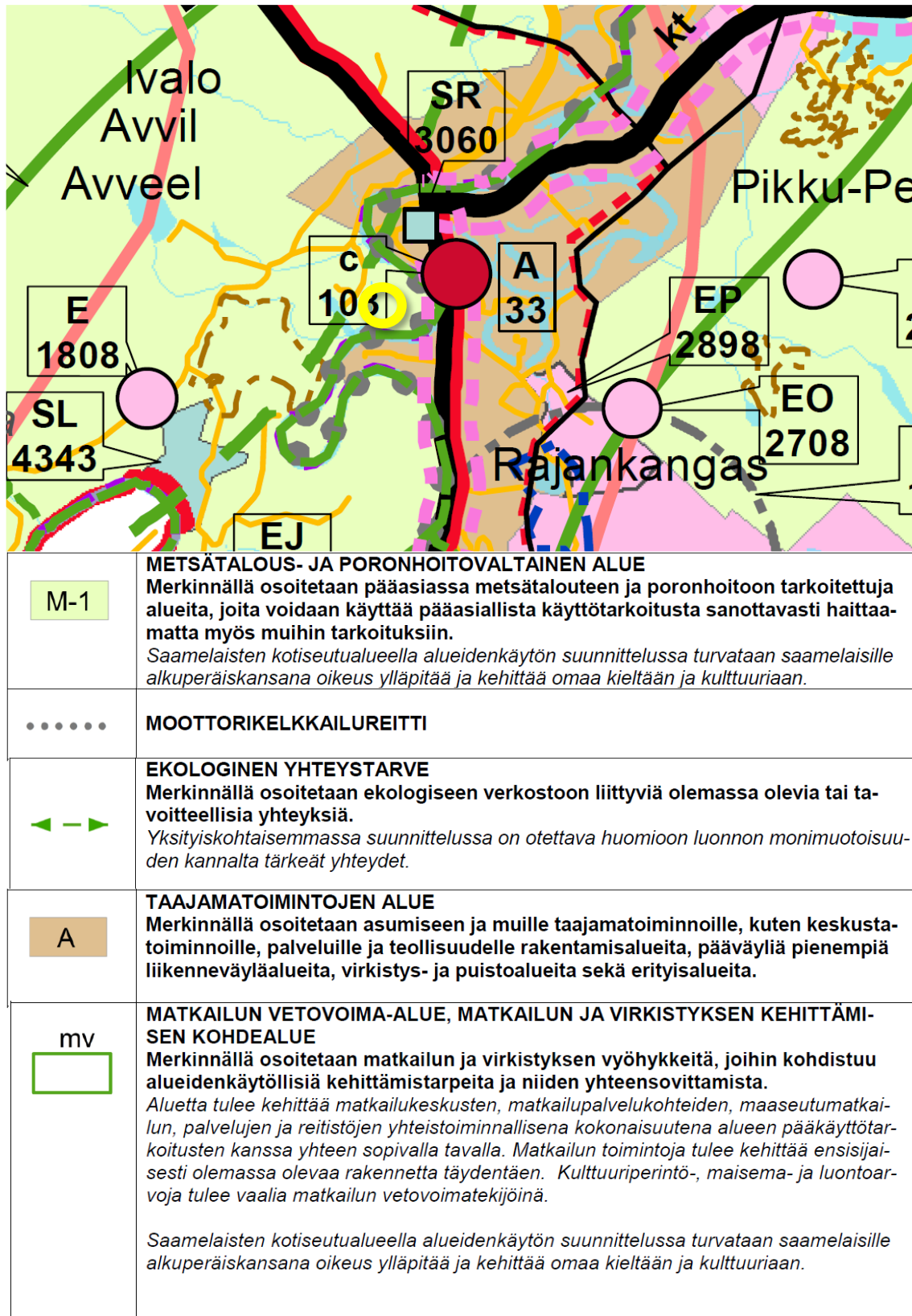
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouteen ja poronhoitoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen alueidenkäytöllisiä periaatteita.

Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Kuva 10. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.



Kuva 11. Ote Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040 -ehdotuksesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella ympyrällä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Inarin kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 26.6.2014 ja se on astunut voimaan 5.8.2014.



Kuva 12. Posovuopajan rantaan laskeutuva rinne. Kuva J. Lokio 2023.



Kuva 13. Suunnittelualueen matkailutoimintojen päärakennus, jota on tarkoitus laajentaa merkittävästi. Kuva J. Lokio 2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa korkeatasoisen resort-tyyppisen matkailualueen laajentaminen suunnittelualueelle, jossa toteuttamisen lähtökohtana on ympäristö- ja maisema-arvojen huomioiminen. Suunnittelualueella on v. 2016 jälkeen toteutettu Aurora Village -resortalue, jossa on 28 revontulimökin lisäksi mm. vastaanotto- ja ravintolarakennus, safari- ja huoltorakennukset, saunarakennukset, henkilökunnan asuntoja, hevosmaneesi ym. yhteensä noin 1330 k-m² edestä. Alueen kehittämismahdollisuuksien varmistaminen edellyttää ranta-asemakaavan laadintaa alueelle, minkä vuoksi kaavoitukseen on ryhdytty.



Kuva 14. Dronekuva suoraan ylhäältä alueen rakennetusta ympäristöstä. © J. Tuunanen 2023.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Inarin kunnanhallitus on päättänyt 30.8.2023 § 68 ranta-asemakaavan suorittamisesta

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Inergia
- ✓ Inarin Lapin Vesi Oy

Viranomaiset:

- ✓ Inarin kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Metsähallitus
- ✓ Saamelaiskäräjät Sajos
- ✓ Saamelaismuseum Siida
- ✓ Arktisen Lapin ympäristönsuojelu

Muut:

- ✓ Alueen paliskunnat (Hammastunturin ja Ivalon) ja paliskuntain yhdistys
- ✓ Inarin luonnonystävät ry
- ✓ Muut tahot ilmoituksensa mukaan

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 27.9.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.9.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 29.11.2023 – 5.1.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 6.3.-5.4.2024. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselvituksen liitteiksi.



Kuva 15. Posovuopajan rantatörmää suunnittelualueelta etelästä päin. Rakennuskanta sulautuu ympäröivään luontomaisemaan huomaamattomasti. Ainoastaan kulureitit erottuvat selvemmin. © J. Tuunanen 2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Pohjois-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty metsätalous- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi (M-1).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana on käytetty alueelle laadittuja kehityssuunnitelmia, joiden johdosta vaihtoehtoisia tarkasteluja ei ole ollut tarpeen laatia. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusala ja -oikeutta lisärakentamiselle, mikä mahdollistaa alueelle toimivan resort-tyyppisen matkailutoiminnan laajentamisen.

Alueen pohjoisosa (10,3088 ha) on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m² jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0.06$. Suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on määritetty II. Kaakkoisosa (2,9154 ha) on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolle saa sijoittaa hevosaitauksia ja -suojia (MH-1). Alueen luoteisnurkkaan on osoitettu korotettava alueen osa, jonne saa sijoittaa enintään 600 k-m² suuruisen varaston. Muilta osin alue sijoittuu suurelta osin tulvavaara-alueelle, jonne ei rakennusoikeutta ole osoitettu. Kaava-alueen koillisosa on jätetty luonnontilaiseksi osoittamalla alue osittain vesialueeksi (W, 1,1235 ha) ja osittain (2,8556 ha) lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen ajoyhteydet on määritetty ohjeellisena kaavakarttaan.

Kaavaluonnoksen määräyksissä on pyritty huomioimaan alueen erityisominaisuudet, erityisesti tulvavaaran, maisemarakenteen ja vesistöalueen (Posovuopaja) osalta.



Kuva 16. Asemakaavaluonnos (7.11.2023).

Valmisteluvaiheen aikana saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavaluonnos tarkistettiin ehdotukseksi, johon tehtiin seuraavia muutoksia:

- matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM) kerroslukumerkintöjä tarkennettiin rakennusalakohdaisiksi
- RM-aluetta pienennettiin ja vastaavasti maa- ja metsätalousaluetta, jolle saa sijoittaa hevosaitauksia ja -suojia (MH-1) suurennettiin hieman.
- korotettavaa alueen osaa (ko), jonne saa sijoittaa enintään 600 k-m² suuruisen varaston pienennettiin ja kerrosalaa siirrettiin.
- arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma-alue rajattiin kaavaan (ge) ja annettiin erityismääräyksiä alueelle rakentamisen osalta.



Kuva 17. Asemakaavaehdotus (10.5.2024).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava mahdollistaa olevan alueen laajentumisen. Oleva alue on resort-tyyppistä matkailualueita, joka ulkoasultaan sopeutuu ympäristöönsä ja maisemaan. Kaavassa huomioidaan vielä erikseen uudisrakennusten ympäristöön ja maisemaan sopeutuminen. Kaavan toteutumisella ei siis ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai maisemaan.



Kuva 18. Viistokuva idän suuntaan. Etualalla ja tien oikealla puolella oleva arvokas harjualue ei pintakasvillisuudeltaan ja puustoltaan eroa muusta suunnittelualan ympäristöstä. © J.Tuunanen 2023.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueelle on tehty luontoselvitys syksyllä 2023, jossa mainitut asiat on huomioitu kaavassa.

Kaavassa osoitetaan rakennusaloja Juurikankaan arvokkaan harjualueen alempien jokitasanteiden alueelle, jonne on annettu kaavaan määräys harjualueen geologisten ja maisemallisten arvojen turvaamisesta. Maisemallisiin arvoihin ei rakentamisen

mahdollistamisella arvokkaalle harjualueelle ole vähäistä suurempaa vaikutusta (ks. kuva 17 edellisellä sivulla).

Tulvavaara

Ranta-asemakaava-alueen koillisosan kiinteistöstä 21:10 suurin osa sijoittuu tulvavaara-alueelle. Kiinteistön 21:8 Posovuopajaan rajautuva lounaisosa sijoittuu tulvavaara-alueelle (ks. kuva 9 sivulla 11). Tulvavaara on huomioitu kaavassa jättämällä tulvavaara-alueet rakentamisen ulkopuolelle sekä määrittämällä erikseen kaavamääräykset tulvan huomioimiseen liittyen.

Alueen oleva ja ranta-asemakaavan mahdollistama tuleva rakennuskanta sijoittuu kokonaisuudessaan tulvavaaran ulkopuolisille alueille. Ainoastaan kiinteistön 21:10 läntiseen kulmaan on mahdollistettu maanpinnan korottaminen tasoon +124.00 (N2000), jonne voi sijoittaa maksimissaan 600 k-m² kokoisen varastorakennuksen.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat on huomioitu kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tie- ja sähköverkosto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Alue liitetään kunnallisen jätevesiviemäriverkoston piiriin mahdollisesti jo vuoden 2024 aikana.

Muut vaikutukset

Suunnittelualue on merkitty maakuntakaavassa metsätalous- ja poronhoitovaltaiseksi alueeksi, jota voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Kaavassa esitetty toiminta ei vaikeuta maakuntakaavan toteutumista eikä kaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia metsän- tai poronhoitoon.

Suunnittelualue ei sijaitse porojen jutamisreitillä mutta poroja voi laiduntaa alueella. Lähin poroerotusaita sijaitsee Outajärvien/Outavaaran luona, joka sijaitsee linnuntietä n. 8 km luoteeseen ranta-asemakaava-alueesta.

Kaava mahdollistaa olevan alueen laajentumisen. Kaavamääräyksissä huomioidaan erikseen poronhoitoalueeseen liittyviä asioita kuten että porojen laiduntaminen alueella on kaavalla määrätty huomioitavaksi ja tontteja ei saa aidata. Kaavalla ei estetä esim. porojen keräystä, kuljetusta tai jutamista alueen kautta.

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.



Kuva 19. Alueen olevaa rakennuskantaa. Kuva J. Lokio 2023.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle	Kaavalla tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan (matkailu) kehittämiseksi.
--	--

riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannonle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja sen tukeutuminen olemassa olevaan rakenteeseen.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa on huomioitu sekä hulevedet että alueen tulvariski ohjaamalla rakentamista ja antamalla määräyksiä.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavassa huomioidaan luonnon kannalta tärkeät asiat. Alueella on tehty luontoselvitys syksyllä 2023, joka on ohjannut kaavan laadintaa.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kaava mahdollistaa olemassa olevan alueen laajentumisen, ts. suunnittelualue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on sitä myötä resurssitehokas toteuttaa.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Olemassa olevan alueen laajentumisen myötä yhdyskuntarakenteen käyttö tiivistyy.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaava ei ota kantaa asumisen kysymyksiin, sillä suunnittelualueelle sijoittuu matkailupalveluita ja niihin liittyvää majoitustoimintaa. Kaavan myötä alueen matkailupalveluiden tarjonta laajenee etenkin majoituspalveluiden osalta.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

Kaavassa huomioidaan yhdyskuntarakenteen ja siihen liittyvien toimintojen järjestämisessä kestävyysliikenteen liittyvät asiat. Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa liikenteen järjestämiseen muuten kuin alueen sisäisten liikenneyhteyksien osalta.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavassa huomioidaan tulvavaaraan sekä hulevesiin liittyvät asiat.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaava mahdollistaa alueen matkailutoimintojen kehittymisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavalla ei ole vaikutuksia mahdollisiin ympäristöhaittoihin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavassa on huomioitu suunnittelualueen erityispiirteet etenkin maiseman ja luonnonarvojen osalta.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavoitettava alue sijaitsee luontovirkistykseen hyvin soveltuvalla alueella, johon rakentaminen on sijoitettu virkistys- ja luontopalvelut huomioiden. Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, joka on ohjannut kaavan laadintaa.



Kuva 20. Syksyinen viistokuva idän suuntaan auringon noustessa. © J.Tuunanen 2023.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 13.5.2024



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122