



ROVANIEMI

Rovaniemen kaupunki

**ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
20.KAUPUNGINOSAN MELLAVAAARASSA
KIINTEISTÖJEN 698-408-428-6 JA 698-408-
619-0 ALUEELLE**



Selostus – ehdotusvaihe 20.8.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
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.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	29
5.2	Toteutuksen seuranta.....	29

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Rovaniemi
Kunnanosa:	20. Pohtimolampi
Korttelit:	50 ja 51
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen muutoksen ja laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 20.12.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 20.12.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 20.3.-2.4.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024

Tekninen lautakunta __.__.2024, § __

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 20.8.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alueen laajennuksen laadinnan kohteena on noin 13,6 hehtaarin alue Rovaniemen Ylä-Mellalammen rannalla.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (merkitty sinisellä). © Maanmittauslaitos - Kartta-
paikka

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos ja laajennus 20. kaupunginosan Mellavaaran kiinteistöjen 698-408-428-6 ja 698-408-619-0 alueelle.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoisia majoituspalveluita.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Kaavakartta
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 5 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rovaniemen kaupungin kaavoituspäällikkö on tehnyt viranhaltijapäätöksen 11.12.2023 § 22 jossa on päätetty asemakaavan laatimisesta ja muutoksesta 20.kaupunginosan Mellavaarassa.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 11.12.2023

OAS:n nähtävilläolo: 11.12.2023 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 19.3.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 20.3. – 2.4.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Tekninen lautakunta __.__.2024, § __

Kunnanhallitus __.__.2024, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoisia majoituspalveluita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alueen laajennuksen laadinnan kohteena on noin 13,6 hehtaarin alue Rovaniemen Ylä-Mellalammen rannalla. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan osittain Pohtimolammentiehen (19684), jonka lammen puolelle on asuinpihapiiri ja vapaa-ajan asunto, sekä osittain Ylä-Mellalampeen. Pohtimolammentie kulkee suunnittelualueen läpi. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee vapaa-ajan majoitteita valmistava talotehdas. Muutoin alue rajautuu metsäalueeseen.



Kuva 2. Suunnittelualueelta aukeaa maisema pohjoiseen Ylä-Mellalammen suuntaan ja sen taakse. © J. Lokio 6/2023



Kuva 3. Suunnittelualueen läpi kulkeva Pohtimolammentie. Vasemmalla suunnittelualueen harvennettua metsää. © J. Lokio 6/2023

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alue kuuluu pohjoisboreaalisen ja keskiboreaalisen havumetsävyöhykkeen vaihettumisalueeseen. Kaavoitusalue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Peräpohjan vaara- ja jokiseutuun.

Kaavoitettava alue sijaitsee Pohtimolammen itäpuolella Mellavaaran pohjoisrinteellä ja tien pohjoispuolella Ylä-Mellalammen ranta-alueella. Ranta-alue on siellä sijaitsevaa vanhaa lomarakennuksen pihapiiriä lukuun ottamatta ojitettua kosteaa rämeen-tyypistä tiheäkasvuista mäntyvaltaista ranta-aluetta. Tienlaitaa on harvennettu metsätaloustyypillisesti ja sinne on jätetty mäntyjen lisäksi muutamia koivuja.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta ja suunnittelualan rajaus. © Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2023.

Suuri osa kaavoitettavasta alueesta on voimakkaasti harvennettua metsätalousmaata, jossa pohjoisrinteen alaosiin on jätetty muutamia siemenpuita. Itäinen osa rinnealueesta on vähemmän harvennettua ja alue on osittain vanhaa maa-aineksen ottopaikkaa (ks. kuvat 4 ja 6). Suunnittelualan metsätyyppi on kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää (mustikka-kanerva-jäkälätyyppi MCCIT).

Suunnittelualan lounaisnurkka on Mellavaaran lakialuetta, jonka puusto on säilytetty.



Kuva 5. Näkymä Mellavaaran ylärinteeltä Ylä-Mellalammen suuntaan. © J. Lokio 8/2023



Kuva 6. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vanha maa-aineksen otto paikka, johon usealla lähialueen kiinteistön omistajalla on rasiteoikeus. © J. Lokio 8/2023

Kasvillisuus

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia kasveja (lähde: Laji.fi).

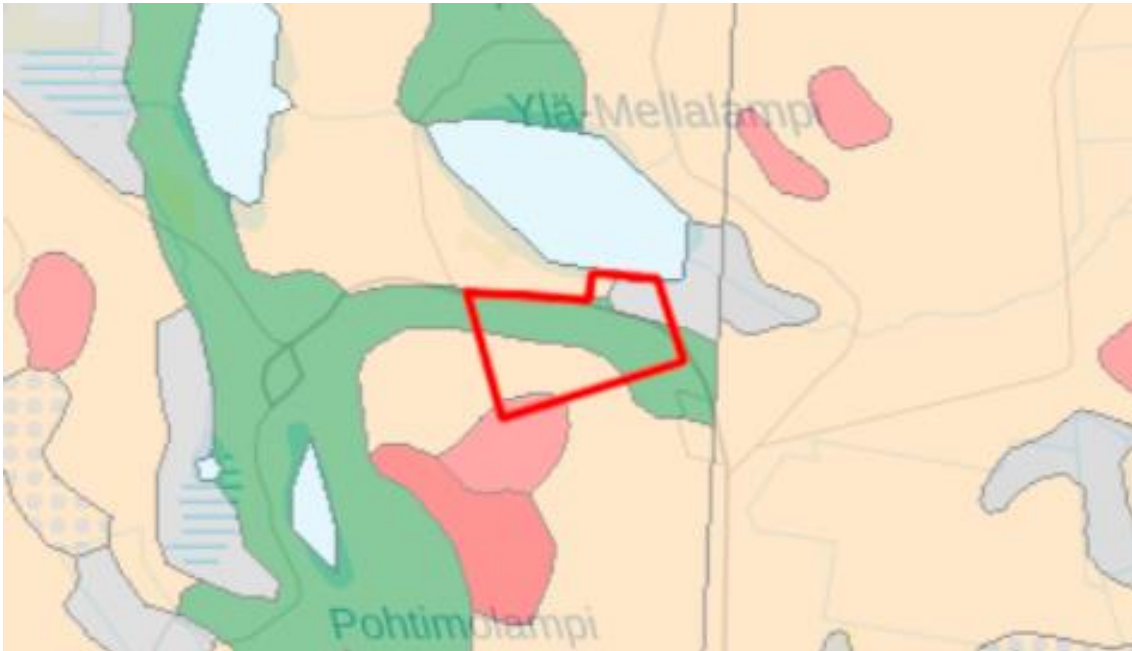
Eläimistö

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia eläimiä (lähde: Laji.fi).

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on osittain karkearakeista maalajia (osoitettu vihreällä, päälajitetta ei selvitetty), osittain sekalajitteista maalajia (keltainen, päälajitetta ei selvitetty),

osittain paksua turvekerrosta (harmaa) ja osittain kalliomaata (punainen). Alueen kallioperästä ei ole tarkkaa tietoa.

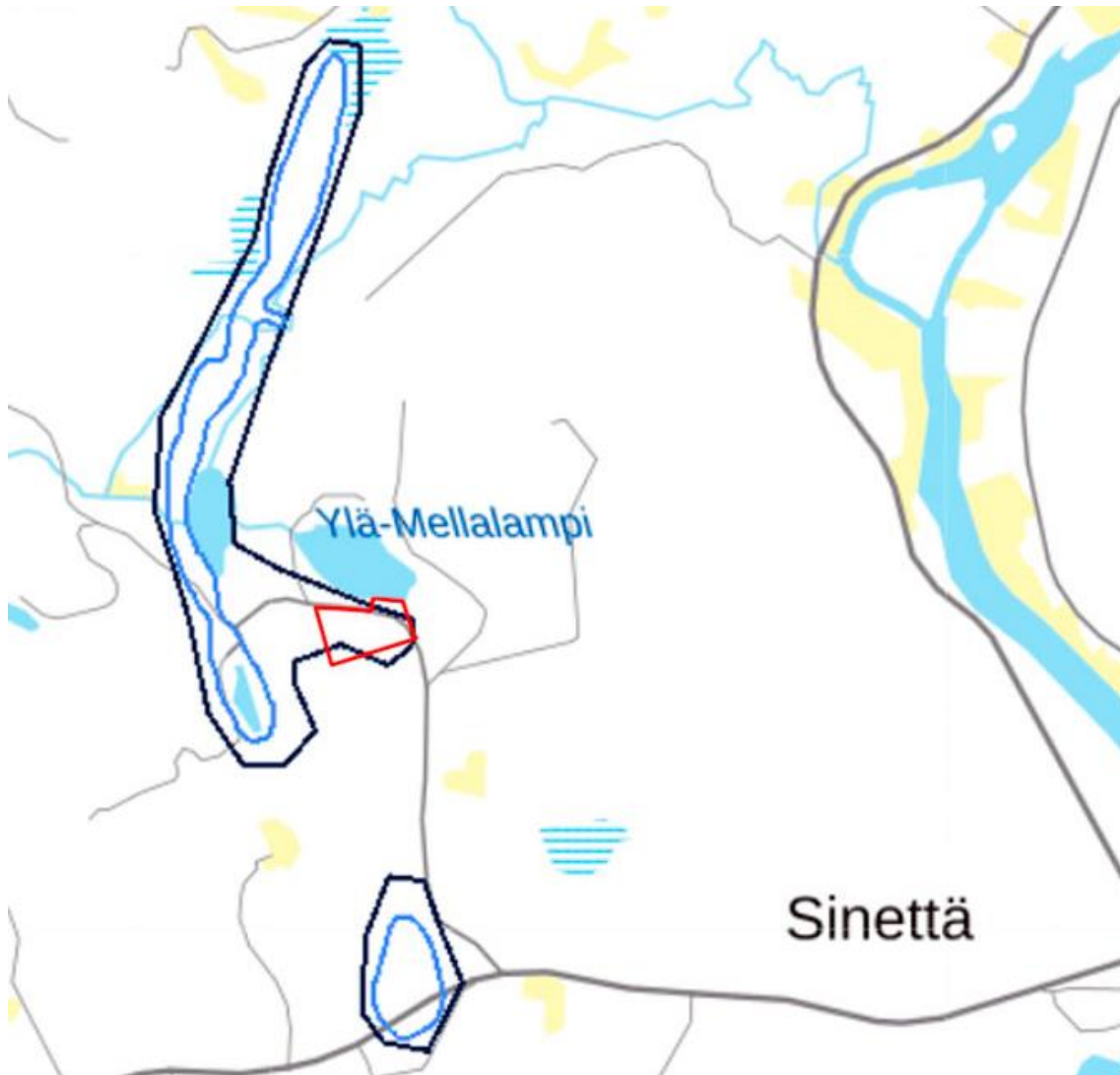


Kuva 7. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 12/2023.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Pohjavesialueen tunnus on 12699240, Mellalampi (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2)). Suunnittelualue rajoittuu varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolelle (ks. kuva 8 seuraavalla sivulla).

Lisäksi kaavoitettava alue sijoittuu Ylä-Mellalammen rantaan.



Pohjavesialueet

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

Kuva 8. Pohjavesialueet. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. Vesi.fi 12/2023.

Tulvavaara

Kaavamuutosalue ulottuu Ylä-Mellalammen rantaan. Lammen alueella ei ole vähäistä suurempaa tulvavaaraa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi tyhjillään oleva vapaa-ajan asunto, jonka länsipuolella sijaitsee yksi vapaa-ajan asunto. Suunnittelualan pohjois- ja luoteispuolelle sijoittuu 4 asuinpihapiiriä sekä 7 vapaa-ajan asuntoa Ylä-Mellalammen ranta-alueella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Rovaniemen kaupungin keskustan palveluihin, joka sijoittuu teitse noin 27 km päähän alueesta. Lähin ruokakauppa sijaitsee Sinetässä teitse noin 7,3 km päässä. Alueen länsipuolella noin 0,5 km etäisyydellä sijaitsee Pohtimolammen matkailukeskus.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee yksi vapaa-ajan asunto. Suunnittelualan pohjoispuolella Ylä-Mellalammen ympärillä sijaitsee neljän asuinpihapiirin asuin- ja talousrakennuksia sekä vapaa-ajan asuntoja piharakennuksineen. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee mm. yksittäismajoitteita tuottava talotehdas.

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 merkittävilta liikennereiteiltä, mutta on kuitenkin kohtuullisen matkan päässä Pellontiestä.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

3.1.4 Maanomistus

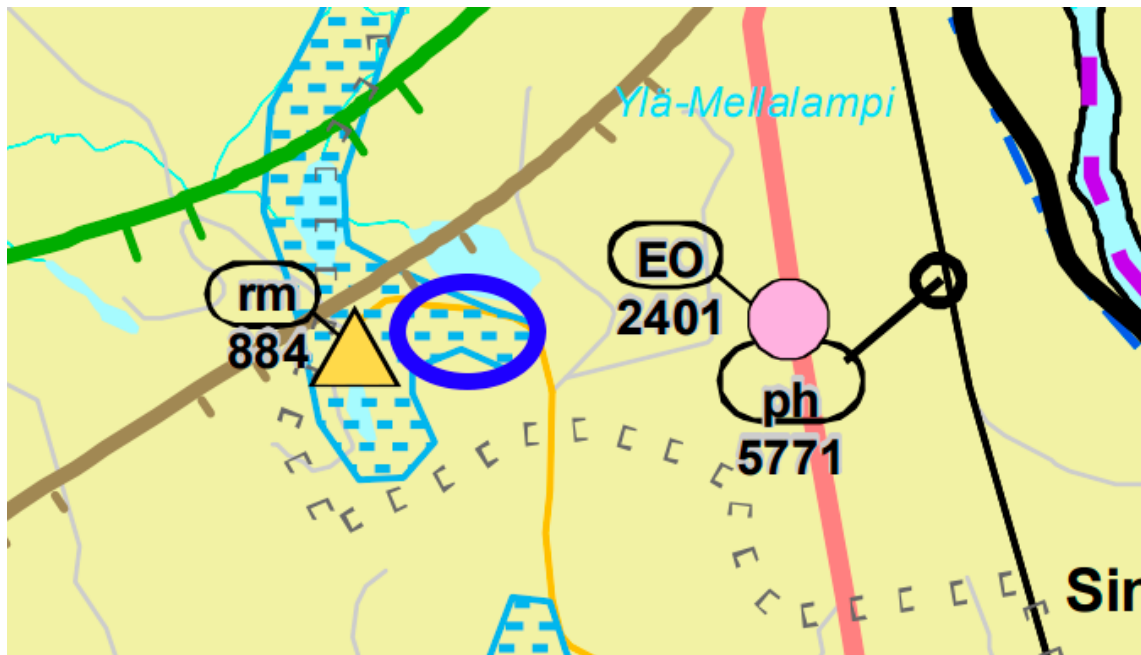
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualan kaakkoisnurkka sijaitsee Rovaniemen kaupungin omistaman kiinteistön alueella.

Rovaniemen kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.9.2022 voimaantullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Alue on merkitty maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Alue on merkitty maakuntakaavassa myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.



Merkintä:	M 4513	Kunta: ROVANIEMI
Päiväys:	31.7.2015	
Alueen nimi:	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE	
Sijainti ja kuvaus:	Rovaniemen kaupungin alueista ne, joita ei ole varattu muihin maankäyttöluokkiin.	
Varausperuste:	Pääasiassa maa- ja metsätaloukseen soveltuva alue.	
Kehittämisperiaate:	Käytetään pääasiassa maa- ja metsätalouteen.	



MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä 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.



MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen.



TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan pohjaviesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.

Merkintä:	rm 884	Kunta: ROVANIEMI
Päiväys:	17.11.2016	
Alueen nimi:	POHTIMOLAMPI	
Sijainti ja kuvaus:	Kohde sijaitsee Pohtimolammen rannalla Rovaniemellä kaupungin keskustasta noin 24 km luoteeseen. Alueella sijaitsevassa hotellissa on hotellihuoneiden lisäksi muun muassa lomahuoneistoja, kaksi ravintolaa ja savusauna. Alueella on hyvät harrastusmahdollisuudet. Hotelli on avoinna talvikuukaudet. Muina aikoina hotelli on avoinna tilauksesta. Kohde sisältyy Itä-Lappi–Ranua–Rovaniemi-matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401) ja Sonka–Sinettä–Meltauksen maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8046).	
Varausperuste:	Seudullinen matkailukohde.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään monipuolisena luonto- ja kulttuurimatkailun kohteena.	

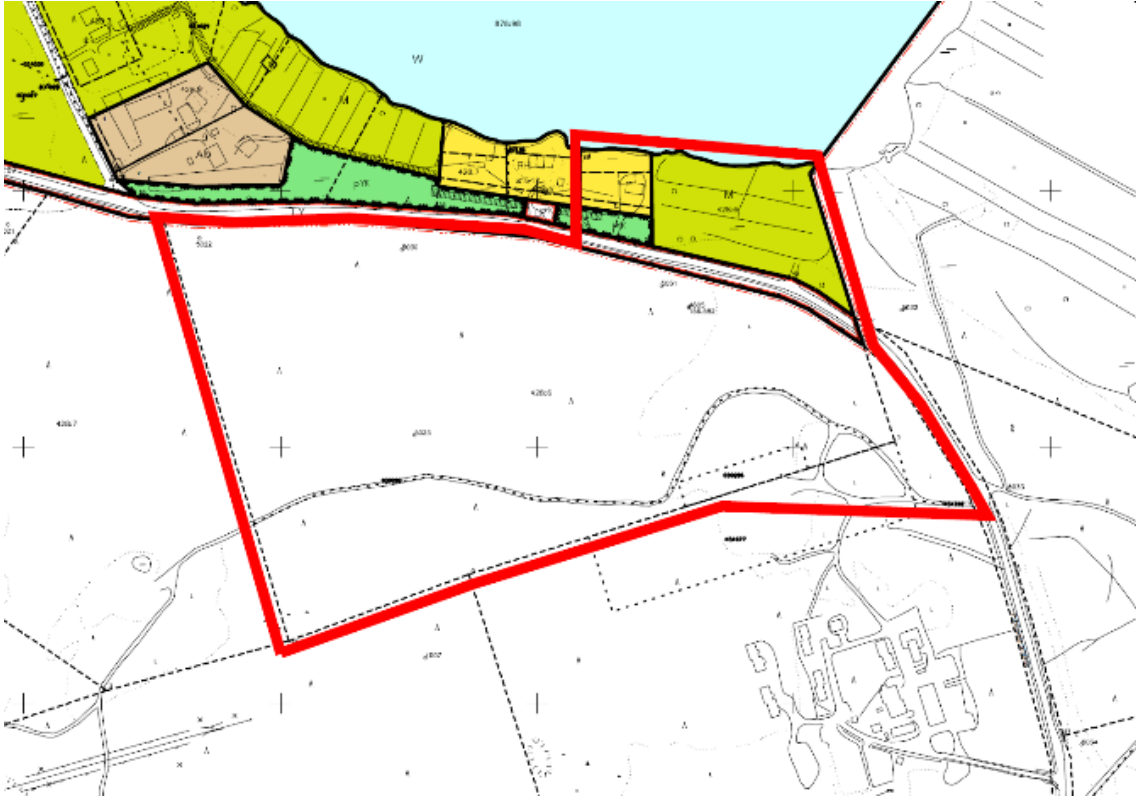
Kuva 9. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ranta-alueen osalta Lapin lääninhallituksen 6.2.1979 vahvistama Mellalammen rantakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain maatalousalueeksi (M), osittain loma-asuntojen korttelialueeksi (RH) ja osittain puistoalueeksi (PYK).



PYK
 PUUSTOALUE. LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ, ALUEESEEN RAJOITTUVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN YHTEISKÄYTTÖÖN TARKOITETTU VAPAA-ALUE, JOLLE SAA RAKENTAA JA RAIVATA TARPEELLISET KÄVELYTIED JA VENEVALKAMAT SEKÄNPALLOILUA, UINTIA, LEIKKIÄ YMS. PALVELEVIA ALUEITA JA RAKENNELMIA. OSOITETULLE RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA YHTEISKÄYTTÖÖN TARKOITETUN SAUNAN, JONKA KERROSALA ON ENINTÄÄN 20 M².

RH
 LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. KULLEKKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN PERHEEN LOMA-ASUNNON TALOUSTILOINEEN. YHTEISRANTAISILLA RAKENNUSPAIKOILLA TALOUSTILAT, KUTEN SAUNA ON SIOITETTAVA SAMAN RAKENNUKSEEN VARSINAISEN LOMA-ASUNNON KANSSA. KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 5 % RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALASTA.

M
 MAATALOUSALUE. OSOITETULLE RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA MAATILAN TALOUSRAKENNUKSEEN KUULUVIA RAKENNUKSIA JA SAUNAN, JONKA KERROSALA ON ENINTÄÄN 20 M². LISÄKSI ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA KAAVA-ALUEEN KIIINTEISTÖJÄ PALVELEVIA TEITÄ JA KÄVELYPOLKUJA.

Kuva 10. Ote voimassa olevasta asemakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestyksen 16.4.2007 35 §.



Kuva 11. Näkymä vaaran päällä. Kuvassa näkyvä laavu on purettu vuoden 2023 loppukesän aikana. Alueella on tehty metsänhoidollisia avohakkuita, minkä johdosta alueelta avautuu laajoja maisemanäkymiä. © J. Lokio 6/2023



Kuva 12. Suunnittelualueen kaavamuuotosalueella rantavyöhykkeellä sijaitseva vapaa-ajan asunto on kunnoltaan välttävä eikä sovellu enää sellaisenaan vapaa-ajan käyttöön. © J. Lokio 8/2023

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoisia majoituspalveluita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Rovaniemen kaupungin kaavoituspäällikkö on tehnyt viranhaltijapäätöksen 11.12.2023 § 22 jossa on päätetty asemakaavan laatimisesta ja muutoksesta 20.kaupunginosan Mellavaarassa.

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:

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Lautakunnat (ympäristölautakunta, elinvoimalautakunta, yhdyskuntasuunnittelun lautakunta, sivistyslautakunta, hyvinvointilautakunta)

Kaava-alue ja sen ympäristö

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat

- Kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat

Muut

- Napapiirin Energia ja Vesi Oy (NEVE)
- Rovaniemen kehitys Oy
- Alueen teleoperaattorit
- Muut asukkaat ja kaupunkilaiset

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 20.12.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.12.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 20.3.-2.4.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteksi 5 ja 6.

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 kuumemisten 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. Päätös 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 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloudeksi tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Alue on merkitty maakuntakaavassa myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

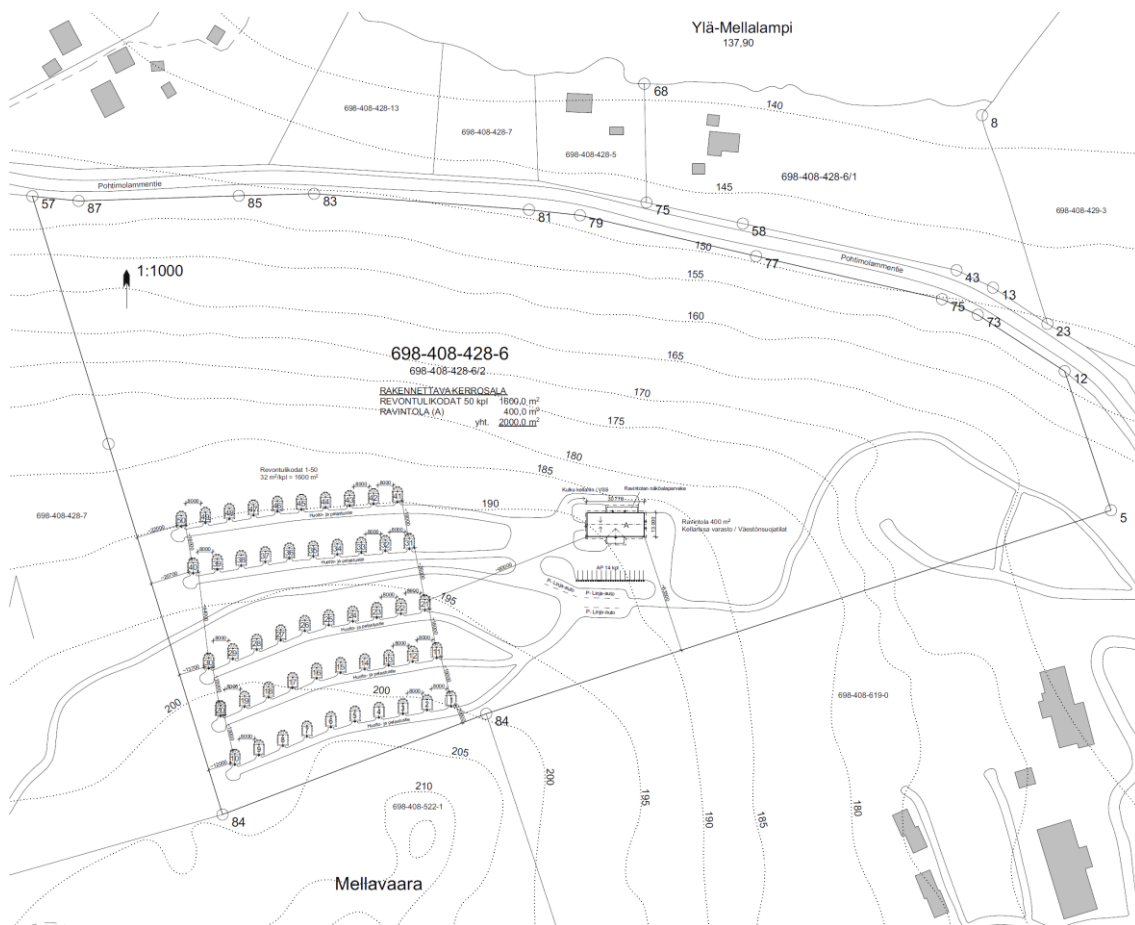
Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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 ensisijaisena vaihtoehtona on käytetty alueelle laadittua alustavaa kehityssuunnitelmaa (ks. kuva 13). Mellavaaran rinteeseen on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), joka mahdollistaa korkeatasoisen resorttyyppisen matkailutoiminnan rakentamisen alueelle. Rakennuksille on osoitettu rakennusalueen sisälle ohjeelliset rakennuspaikat. Myös alueen sisäiselle liikenteelle on osoitettu ohjeelliset reitit. Lisäksi kaavassa on huomioitu laajentumisvara.

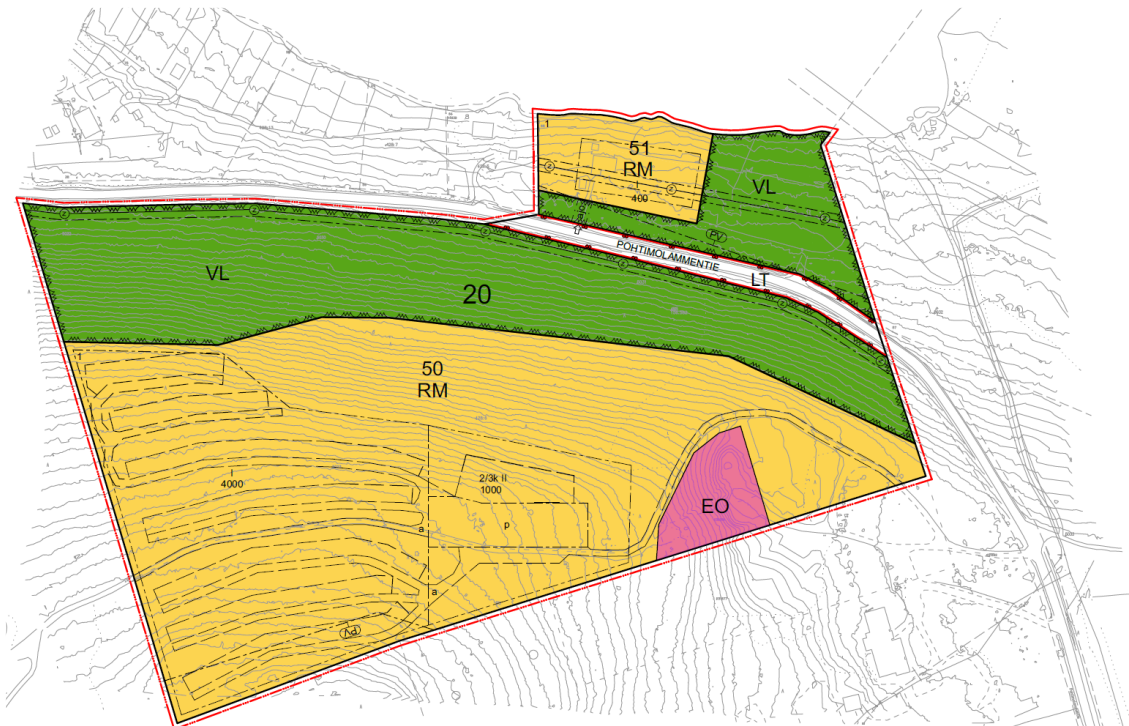


Kuva 13. Arctic Lapland Investment Oy -kehittämissuunnitelma/asempiirros vuodelta 2023, joka toimii asemakaavan laadinnan pohjana. Lisäksi tulevassa asemakaavassa ja -muutoksessa on huomioitu myös laajentumisvara alarinteen puolelle suunnitelman mukaisesta rakentamisesta .

Ranta-alueelle on osoitettu toinen RM-alue, joka mahdollistaa pienemmän mittakaavan matkailurakentamista. Yhteensä RM-aluetta on osoitettu kaavaluonnoksessa 8,3113 ha.

Maa-ainesten ottoaluetta (EO) kaava-alueelle on osoitettu 0,3652 ha.

Alueen poikki on merkitty kulkemaan nykyisellä sijainnillaan Pohtimolammentie, joka muodostaa katualuetta yhteensä 0,3715 ha. Loput alueesta on osoitettu VL-alueeksi, jota on yhteensä 4,5078 ha.



Kuva 14. Asemakaavaehdotus (20.8.2024).

Kaavaehdotuksen vertailuvaihtoehtona on nk. O-vaihtoehto jossa lähtökohtana on nykytilanteen säilyminen: kiinteistön metsänhoidolliset toimenpiteet jatkuu ja ranta-alueen rantakaavan mukaisella rakennuspaikalla oleva vapaa-ajan asunto säilyy. Todennäköisesti kiinteistö menee uudelleen myytäväksi ja odottamaan seuraavaa kiinteistönomistajaa.

Kiinteistönomistaja on hankkinut kiinteistön siinä tarkoituksessa, että voisi toteuttaa alueelle korkeatasoisen matkailukohteen yksittäismajoitteineen ja ravintola-/vastaanottorakennuksineen. Lähtökohtaisesti ensisijainen vaihtoehto on eteenpäin vietävä ratkaisu hankkeen omistajan näkökulmasta ja O-vaihtoehto toteutuu vain mikäli

suunnittelualueen kehittäminen maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti matkailukäyttöön ei ole mahdollista.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

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

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava-alueen pohjoisosa liittyy jo olevaan rakennuskantaan. Kaava mahdollistaa lisäksi rakentamisen Mellavaaran päälle, josta näkymä aukeaa Ylä-Mellalammelle. Kaavassa huomioidaan erikseen uudisrakennusten ympäristöön ja maisemaan sopeuttaminen kaavamääräyksin. Kaavoitettava alue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoidollisin toimenpitein avoimeksi metsähakkuualueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta. Rakentamisella voidaan korjata syntyneitä maisemavauriota.



Kuva 15. Suunnittelualue Mellavaaran rinteillä on suurelta osin metsänhoidollisin toimenpitein avoimeksi kaadettua hakkuuaukeaa. Kuva J.Lokio 2023.

Luonnonympäristö

Asemakaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alue on keskeisiltä osiltaan metsätalousaluetta lukuun ottamatta rakentamiselta

rauhaan jätettävää Pohtimolammentiehen rajautuvaa Mellavaaran alarinnettä (harvennettua talousmetsää, ks. kuva 3) ja tien pohjoispuolen ja Ylä-Mellalammen väliin jäävää rantakaistaa, jossa on tiheäkasvuista rantapuustoa (ks. kuva 4) lukuun ottamatta tyhjillään olevaa umpeenkasvavaa vapaa-ajan asuinpihapiiriä ja itä-länsisuuntaista voimajohtolinja-aukkoa.

Tulvavaara

Asemakaava-alue sijoittuu Ylä-Mellalammen rantaan, mikä huomioidaan kaavassa määrittämällä erikseen kaavamääräys rakentamiskorkeuden suhteen.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä. Hulevedet tulee ohjata niin, etteivät ne kuormita vesistöjä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Siinä huomioidaan hulevesien viivytykset ja imeytyminen ennen niiden poisjohtamista. Lähtökohtaisesti ne tulee hoitaa kiinteistön alueella.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Liikennemäärien on arvioitu lisääntyvän keskimäärin seuraavasti: työ- ja huoltoliikenne 4-8 ajoneuvoa/vrk, matkailua palveleva liikenne 4-8 ajoneuvoa/vrk, yhteensä 8-16 ajoneuvoa vuorokaudessa (keskimäärin 1 ajoneuvo kahden tunnin välein). On huomioitava, että sesonkiaikana (talvi) liikennemäärät ovat suuremmat kuin kevät-, kesä- ja syyskausina, jolloin matkailijoita on vähemmän. Asemakaavan ja -kaavamuutoksen toteutumisen myötä kasvava liikenne kohdistuu pääasiassa suunnittelualueen itäreunasta Pohtimolammentietä etelään Pellontielle (vt 83). Katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille (Maankäyttö- ja rakennuslaki 91§).

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>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 riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Kaavalla tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan (matkailu) kehittämiseksi. Kaava-alueen lähietäisyydellä sijaitsee maakuntakaavaankin merkitty toinen matkailukohde.</p> <p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu sekä hulevedet että alin rakentamiskorkeus.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p>	

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Osa kaava-alueesta on osoitettu lähi-virkistysalueeksi.
--	---

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on ohjannut asemakaavan laadintaa seuraavilla tavoilla: tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi maakuntakaavassa merkitty alue on osoitettu asemakaavaan erityismääräyksin. Asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueena ja monipuolistuvien elinkeinojen myötä myös maaseudun kehittämisen kohdealue tavoitetta.

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;

Suunnittelualue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on sitä myötä resurssitehokas toteuttaa. Asemakaavaan on annettu erityismääräyksiä jotka huomioivat etenkin ekologisen kestävyden taloudellisuuden ja toimivuuden lisäksi.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Kaavan toteutumisen myötä yhdyskuntarakenteen käyttö tiivistyy. Kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä on kirjattu asemakaavan määräyksiin. Kaava-alue tukeutuu olevaan tieverkostoon (Pohtimolammentie), johon kohdistuu jossain määrin lisääntyvää liikennettä.

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.

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

Kaavassa huomioidaan yhdyskuntarakenteen ja siihen liittyvien toimintojen järjestämisessä kestävyteen 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 alimpaan rakentamiskorkeuteen sekä hulevesiin liittyvät asiat. Hulevesiä ei saa suoraan johtaa eikä kuormittaa vesistöä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Tällä varmistetaan, että rinnealueen hulevedet viivytetään, imeytetään ja johdetaan hallitusti niin, ettei siitä aiheudu esim. eroosiovaaraa.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

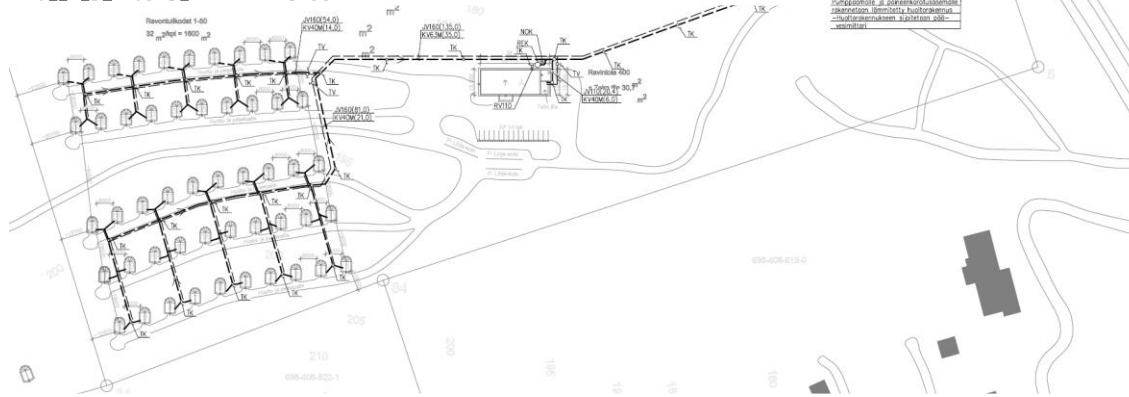
Kaava mahdollistaa alueen matkailutoimintojen kehittymisen.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavalla ei ole vaikutuksia mahdollisiin ympäristöhaittoihin. Alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon niin talous- kuin jätevesien osalta. Koska alue on suurelta osin tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta, on asiasta annettu kaavamääräys: tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (PV). Pohjavesialueella rakentamista ja muuta toimintaa rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto (YSL§17).

YLEISTÄ

- RAKENNUKSET LIITETÄÄN VESILAITOKSEN (NEVE) VESIJOHTO- JA JÄTEVESIVIEMRI-VERKOSTOIHIN
- JÄTEVESIVIEMÄRI VARUSTETAAN JÄTEVESIPUMPPAAMON
- VESIJOHTO VARUSTETAAN VEDENKOROTUSPUMPUIN, JOTTA KÄYTTÖPAINI RIITTÄÄ KAIKISSA KIINTEISTÖN RAKENNUKSISSA
- RAVINTOLARAKENNUKSEN KEITTIÖN JÄTEVEDET JOHDETAAN RASVANEROTTIMEN KAUTTA JÄTEVESIVIEMÄRIIN
- KIINTEISTÖN TONTILLE TIEN LÄHELLE RAKENNETAAN LÄMMITETTY HUOLTORAKENNUS, JOHON SIJOITETAAN JÄTEVESIPUMPPAAMO, PÄÄVESIMITTARI JA VEDENKOROTUSASEMA
- HULEVEDET JOHDETAAN MAASTOON



Kuva 16. LVI-Aluesuunnitelmassa esitetään ensimmäisen vaiheen vesihuoltojärjestelmä, joka liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkkoon. © LVI-Konsultointi J.Vaarala Oy 2023.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Kaavassa on huomioitu suunnittelualueen erityispiirteet etenkin maiseman osalta alueen sijainnin vuoksi. Kaavaan on annettu erityismääräyksiä rakentamistavan, värien ja materiaalien osalta.

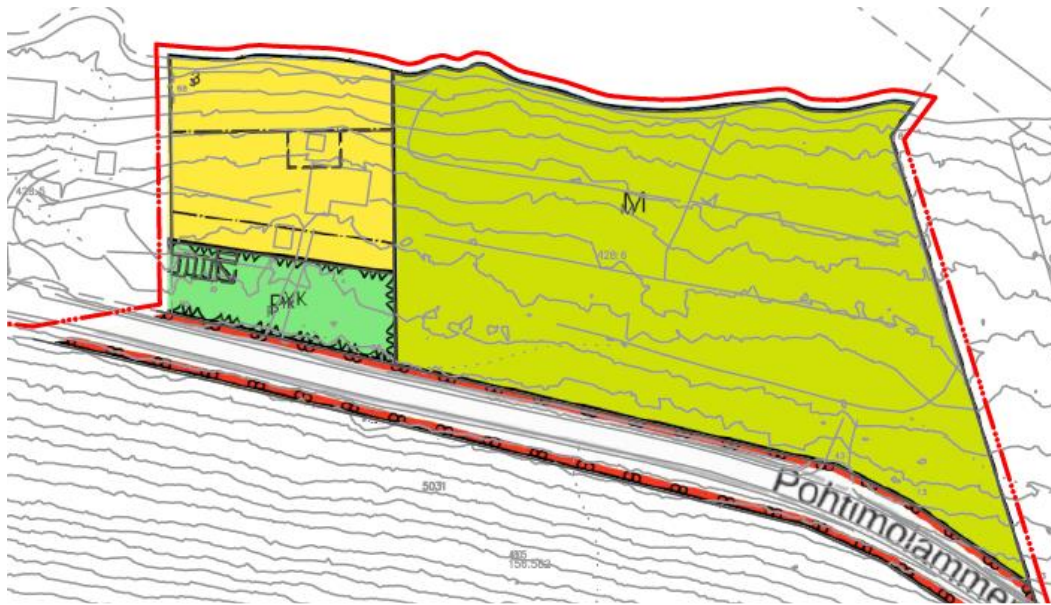
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Osa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

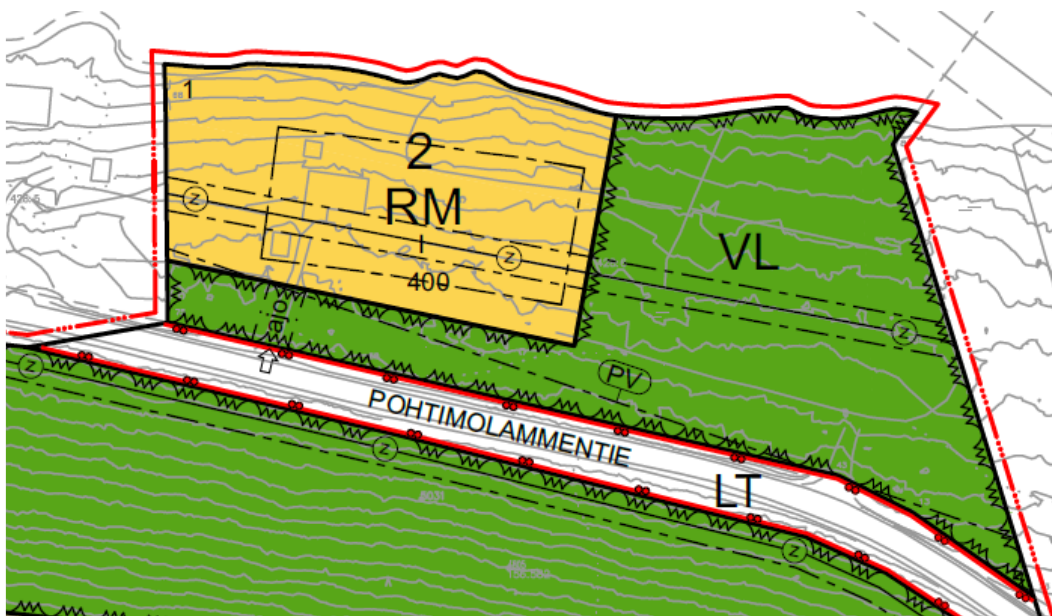
Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

4.5.6 Kaavan suhde Mellalammen rantakaavaan

Pohtimolammentien pohjoispuolisen alueen osalta asemakaavamuutos korvaa Mellalammen rantakaavan (698 1979-3-0) kiinteistön 428:6 osalta. Siinä yhden perheen loma-asuntokortteli (RH) korvataan laajennetulla matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella, jossa rakennusoikeutta on osoitettu 400 k-m². Rantakaavassa on rakennusoikeutta 5% rakennuspaikan pinta-alasta, mikä tässä tapauksessa on noin 130...140 k-m². Näin ollen rakennusoikeuden lisäys nykyiseen on n. 260...270 k-m², mikä käyttötarkoitus huomioiden on perusteltua (kausuunteinen matkailutoiminto).



Kuvat 17 ja 18. Yllä kaavaote Mellalammen rantakaavasta (1979) ja alla kaavaote Mellavaaran asemakaavamuutoksesta.



Ranta-alueen osalta yhdenvertaisuus ei vaarannu, koska rakennuspaikkalukumäärä (1 kpl) pysyy samana. Rakennusoikeuden ja tontin pinta-ala on Mellavaaran asemakaavamuutoksessa suuremmat mikä johtuu käyttötarkoituksen (matkailu) edellyttämistä suuremmista tilatarpeista verrattuna yhden perheen vapaa-ajankäyttöön.

Mellavaaran rinteille osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jossa on rakennusoikeutta yhteensä 5000 k-m², on maankäytöltään perusteltua sen Rovaniemen ja Itälapin maakuntakaavan tavoitteita edistävän tehtävän johdosta. Lisäksi asemakaava-alue täydentää lähialueen matkailutarjontaa korkeatasoisella, ympäröivää luontoa, maisemaa ja asutusta kunnioittavalla tavalla, mikä on huomioitu asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin kaavassa. Kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset rajoittuvat pääasiassa kaavoitettavan kiinteistön alueelle. Kaavoitettava alue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoidollisin toimenpitein avoimeksi metsähakkuualueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta. Rakentamisella voidaan korjata syntyneitä maisemavauriota. Toisaalta ennen puuston uudelleen kasvamista voi Mellavaaran rinteille sijoittuvista matkailumajoitteista ja ravintola-/vastaanottorakennuksesta näkyä ikkunoista valoa, minkä lähialueen asukkaat / vapaa-ajan asukkaat voivat kokea häiritsevänä. Se ei kuitenkaan ole sellainen elinympäristön laadun merkityksellinen heikkeneminen, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Mellavaaran asemakaava ja asemakaavan muutos ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

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 20.8.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122