

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Apukka asemaakaavan muutos, 26. kaupunginosa,
kortteli 26001, Apukan matkailualue, Rovaniemi

Apukka Resort Oy

Ehdotusvaiheen kuuleminen 26.9.-25.10.2024

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Apukan asemaakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 26.9.–25.10.2024. Nähtävillä oloaikana annettiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia jätettiin yksi.

Alla on kuvakaappaukset lausunnoista sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa.

Lausunnot

1 Napapiirin vesi ja energia

Apukan asemaakaava

-Asemakaavamääräyksen tekstin "Maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n nojalla määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille." tulee pitää sisällään myös vesihuollon rakentaminen.

Vastine:
Alueella olevat rakennukset liitetään toimijan omaan vesihuoltoverkkoon. Lausunnon sisältö otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Merkitään tiedoksi.

2 Lapin ELY-keskus

Apukan asemaakaavan muutos, Rovaniemi, kaavaehdotus

Rovaniemen kaupunki pyytää Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavamuutosehdotuksesta. Asemakaavamuutosalue sijaitsee Rovaniemen kaupungissa, Olkkajärven rannalla Apukassa noin 15 km etäisyydellä Rovaniemen keskustasta.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 22.03.2021 hyväksymä asemakaava. Kaavaselistuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kaava-alueen rajauksen alueella ohjaamaan yrityksen tulevien vuosien rakentamista.

Lausuttava kaava-aineisto sisältää asemakaavamuutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavaselistuksen (5.9.2024) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (3.9.2024). Valmisteluaineistosta ei ole pyydetty ELY-keskuksen lausuntoa. ELY-keskus lausuu asemakaavamuutosehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista MRL 9 §:ssä.

Liikenne

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa esitetyt liikennejärjestelyt ovat ELY-keskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa sovitun kaltaisia. Neuvotteluissa sovittu alueen liikenneselvitys on tehty. Liikenneselvityksessä kuvataan tulevaa tilannetta ja se palvelee myös mahdollisesti tulevia asemakaavan laajennuksia. ELY-keskus katsoo, että esitetty liikennemeluserveys on riittävä.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/a). Alue varataan yleisntien alikulku varten. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alikulku olisi hyvä mitoittaa siten, että sitä voisi käyttää myös huoltoliikenne. Kaavaehdotuksessa yleisntien alikululle varattu alue (pp/a) on syytä mitoittaa siten, että siihen on jatkossa mahdollista sijoittaa laajempiaukkoisen alikulku, vaikka lopullisessa

toteutuksessa päädyttäisiin vähemmän tilaa vaativaan ratkaisuun. Asemakaavassa ei tarvitse vielä ratkaista alikulun lopullisia suunnitelmia alikulun tyyppien suhteen.

ELY-keskus muistuttaa, ettei kaavaliittymistä tarvitse hakea erillistä liittymälupaa, mutta liittymän rakentamisohjeet tulee silti pyytää Pirkanmaan ELY-keskuksen keskitetyistä lupapalveluista. Tämä tapahtuu samoin kuin liittymäluvan hakeminen. Lausuntopyyntöön tulee liittää tarkemmat suunnitelmat liittymän mitoituksesta ja rakenteista.

Luontoympäristö

Suunnittelualueen pohjoisrajalta Apukkajärvestä Olkkajärveen laskevan uoman varrelta on tehty koskikarahavainto. Tämä viittaa siihen, että uoma on ainakin osittain koskikaran talvehtimisaluetta. Koskikara on uhanlainen (vaarantunut, V) ja lintudirektiivin I liitteen laji. Toramojoen vesistöstä on myös tehty saukkohavainnot, eli samainen uoma on todennäköisesti myös saukon elinpiiriä. Saukko on Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävä, luontodirektiivin IV (a) -liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 78 §).

ELY-keskus katsoo, että em. uoman ranta (noin 10-15 m:n etäisyydelle rantaviivasta) tulisi osoittaa esimerkiksi lähivirkistysalueeksi (VL) tai vähintään luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi kohteeksi (uhanalaisten lajien elinympäristö) ja varustaa kaavamerkintä rannan koskemattomuuden varmistavalla kaavamääräyksellä.

Suunnittelualueelta ei ole muita tiedossa olevia luonnonsuojelulain (9/2023) mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien tai erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (8.10.2024 Lajitietokeskus ja LajiGIS-järjestelmä/Metsähallitus), eikä luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita, jotka tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa.

Tulva

ELY-keskus toteaa, että alimmat rakentamiskorkeusmääräykset vastaavat säännöstelylle järvelle käytettyjä korkeustasoja ja rakentamiseen tarkoitetut alueet ovat lähtökohtaisesti mahdollisen tulva-alueen ulkopuolella.

Kaavan nimi

Lausuntopyynnön mukaan kaavan nimi on 26. kaupunginosa kortteli 26001, Apukan matkailualue, kaavaselostuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan nimi on Apukan asemakaavan muutos ja kaavaehdotuksessa kaavan nimi on 26. kaupunginosa Apukan asemakaava. Sekaannusten välttämiseksi ELY-keskus suosittaa

käyttämään kaikissa kaava-asiakirjoissa asemakaavamuutoksesta samaa nimeä.

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää, että edellä lausuttu otetaan huomioon.

Vastine:

Kaavan merkitään 10 m leveä luo-alue. Rantaviiva merkitään kaavaan Syken Liiterin aineiston mukaisesti (Ranta10-aineisto).

Kaavamääräys:

Luo-1. UHANALAISET LUONTOTYYPIT.

Alueella sijaitsee uhanalaisten luontotyyppien tai lajien mukaisia esiintymiä, alueita tai kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava alueen erityiset luontoarvot huomioon, eikä niitä saada alueella tehtävillä toimenpiteillä heikentää.

Kaava-aineiston nimet tarkistetaan ja muokataan yhdenmukaisiksi. Lausunnon sisältö otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Merkitään tiedoksi.

Muistutukset

1. Muistutus A

Haluan mielipiteessäni tuoda esiin jo aikaisemmassa lausunnossa esitettyjä huolia koskien Apukan aluetta ja sinne suunnitteilla olevia rakennushankkeita. Apukan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan seuraavaa: *”Maakuntakaavaavan mukaan alueen suunnittelussa on huolehdittava, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.”* Miten maakuntakaavassa mainitut seikat huomioidaan Apukan lisärakentamista suunniteltaessa? Konkreettisia toimia, jotka mainitaan maakuntakaavassa, ei juurikaan tässä suunnittelun vaiheessa mainita.

Täytyisi muistaa, että ollaan rakentamassa keskelle luontoa, joka on haavoittuvampi ympäristö kuin jo valmiiksi rakennettu kaupunkialue. Vaikutuksia luontoon ja ympäristöön ei voida sivuuttaa. Mitä enemmän järven rantoja muokataan sitä enemmän se rasittaa vesistöä. Olkkajärven jatkuva vedenpinnan säännöstely syövyttää rantoja. Apukan peltojen suunnasta järveen laskee useampi oja, joidenka kautta haitalliset maa-ainesvalumat virtaavat järveen. Tämä lisää vesistön rehevöitymistä ja ilmaston lämpenemisen myötä ongelmat lisääntyvät. Lisääntykö valumien määrä edelleen maanmuokkauksen ja rakentamisen myötä? Aiotaanko ensin poistaa jo olemassa olevat ongelmat, ennen kuin aiheutetaan alueelle lisää haittaa? (EU:n ennallistamisasetus). Onko Olkkajärven veden laatua tutkittu ja aiotaanko mittauksia edelleen suorittaa?

Rakentaminen tulee muuttamaan aluetta maisemallisesti. Miten rakennukset sulautuvat järvimaisemaan? Kaadettaanko puut läheltä rantaa vai jätetäänkö sinne suojavyöhyke? Miltä rakennukset näyttävät järveltä päin katsottuna? Yksityisiä rakentajia koskee tarkat määräykset siitä, kuinka lähelle rantaa voidaan rakentaa esimerkiksi saunarakennuksia ja saunalausioita, jotka ovat kiinteästi rantaan kiinnitettynä. Rakentamisen pitäisi olla ekologista, mikä rasittaa vähemmän ympäristöä ja luontoa. Keinot siihen ovat nykyisin olemassa.

Apukka Resort Oy aikoo lisätä toimintaansa Apukan peltojen alueella. Alue on monien lintujen pesimä- ja muuttoaluetta. Valitettavasti rakentaminen ja maan muokkaaminen saattavat tuhota eläin- ja kasvilajeja. Olisiko alueella tehtävä jonkinlainen luontokartoitus?

Olkkejärvi ja Apukan alue ovat olleet perinteistä kulttuurimaisemaa, joka syntyi aikoinaan ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksesta. Se maisema tulee häviämään rakentamisen myötä.

Mielipiteelläni haluan herättää ajatuksia siitä, mitä haittaa rakentaminen ja alueen tuleva ”käyttö” voivat aiheuttaa ympäristölle ja luonnolle, jos rakentaminen ei tapahdu luontoa suojellen ja kunnioittaen.

Vastine:

Asemakaavalla ei voida ohjata Olkkajärven säännöstelyä. Maankäyttö- ja rakennuslailla (MRL) ohjataan maankäyttöä eli tässä tapauksessa asemakaavan laatimista. Vesilailla

ohjataan vesistön suunnittelua. Ely-keskuksen lausunnon mukaisesti Apukkajärvestä Olkkajärveen laskevan uoman yhteyteen merkitään 10 m leveä luo-alue. Rantaviiva merkitään kaavaan Syken Liiterin aineiston mukaisesti (Ranta10-aineisto).

Kaavamääräys:

Luo-1. UHANALAISET LUONTOTYYPIT.

Alueella sijaitsee uhanalaisten luontotyyppien tai lajien mukaisia esiintymiä, alueita tai kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava alueen erityiset luontoarvot huomioon, eikä niitä saada alueella tehtävillä toimenpiteillä heikentää. Asemakaava sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle RM-alueelle.

RM: MATKAILU-/VIRKISTYSKOHDE. Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kannalta merkittävät kohteet. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.

Kaavalla mahdollistetaan olemassa olevan matkailukeskuksen lisärakentaminen jo nyt voimassa olevan kaavan rakennusalojen sisällä. Matkailukeskuksella on oma vesi- ja jätevesihuolto., johon kaikki rakennukset liitetään. Alueen liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota ja autoliikenne sijoittuu ensisijaisesti nelostien varteen.

Lausunnon sisältö otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Merkitään tiedoksi.