

FCG.

Rakennettu
ympäristö

Apukan asemakaavan laajentaminen, osa 3

EHDOTUSVAIHEEN VUOROVAIKUTUSLOMAKE

[Asiakas]

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

[Publish Date]

[Asiakasnro-projektinro]

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

*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 asemakaavan laajentaminen, osa 3:n ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 19.2.–20.3.2026. Ehdotusvaiheen aineistosta annettiin kolme lausuntoa.

1 Lapin elinvoimakeskus

Liittymät Vt 4:ään

Liittymät ja LT-alueen tilavaraus on sovitettu yhteneviksi Napapiiri – Apukka Vt 4 yleissuunnitelman yhteyksien kanssa. Jatkossa tulee varmistaa, että asemakaava pysyy yhteneväisenä yleissuunnitelman kanssa. Kaavan toteutuksen myötä on tärkeä poistaa nykyisiä liittymä käytöstä uusien liittymien käyttöönoton myötä.

Liikennemelu

Esitetyssä kaavaratkaisussa osa suunnitelluista majoitustiloista sijoittuu melualueelle. Kaikki majoitustilat tulee sijoittaa melualueen ulkopuolelle tai vaihtoehtoisesti kaavassa tulee olla sellaiset määräykset, joilla turvataan riittävä meluntorjunta koko RM -alueella. Tulevassa tihankkeessa ei tulla toteuttamaan alueella meluntorjuntaa. Meluntorjuntarakenteet tulee sijoittaa tiealueen ulkopuolelle ja niiden toteutuksesta ja kuluista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija.

Elinvoimakeskus muistuttaa, että taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB.

ELY-keskus toteaa, että esimerkiksi suojaviheraluemerkintää (EV) voidaan käyttää liikenneväylän ja rakennuskorttelien tai lähivirkistysalueen välisellä alueella, missä melu ylittää 45 dB tason. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä tai puuston istuttamisesta.

Vastine:

Alueelle on laadittu meluselvitys. Melualue on osoitettu rakennusalalle, ja rakennukset voidaan rakentaa melualueen ulkopuolelle.

Suojaviheraluemerkintä EV on lisätty kaavaan VT4 ja Apukka 3 asemakaavan yhteensovittamista koskevassa työneuvottelussa sovitun mukaisesti.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2 Metsähallitus

Metsähallitus on tutustunut Apukan 3. osa-alueen asemakaavaehdotukseen. Kaavaehdotus laajentaa Apukan matkailutoimintoja varten jo aiemmin tehtyjä kaavaratkaisuja.

Metsähallituksen näkemyksen mukaan kaavaehdotus on toteuttamiskelpoinen ja tukee alueen kehittämistä matkailukäyttöön suunnitellulla ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentamisen sijoittumisen osalta Metsähallitus pitää tärkeänä, että kaavaa on tehty huolellisesti matkailutoimijan tarpeet huomioiden.

Edellä todetun perusteella Metsähallituksella ei ole maanomistajana huomautettavaa Apukan 3. vaiheen asemakaavan ehdotuksesta.

Vastine:
Merkittään tiedoksi.

3 Rovaniemen kaupunki, tekniset palvelut

Pyytäisin tekemään pienen teknisen korjauksen kaavakartan kaavamääräyksiin ennen tuon ehdotuksen nähtäville laittoa:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Yli metrin pengerryksiä ei sallita.

Alin sallittu rakentamiskorkeus N2000 järjestelmässä on +100,50.

Rakennukset on perustettava siten, että kaikki kastumisesta kärsivät rakenteet tulevat tason +101,00 (N2000) yläpuolelle.

Kaikki jätevedet, myös harmaat jätevedet, on johdettava viemäriin.

Alueidenkäyttölain 91 §:n mukaan määrätään, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisvastuu kuuluu alueen maanomistajille tai -haltijoille.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Erillinen tonttijako on aina sitova. Ohjeellisesta tonttijaosta ei tehdä erillisiä karttoja vaan tonttijako lasketaan aina asemakaavakartalta kiinteistönmuodostusvaiheessa.

Asemakaavamääräyksissä ei siis kannata mainita erillistä tonttijakoa. Mainitkaa vain, että tonttijako on ohjeellinen.

Selostuksessa asia on mainittu näin:

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos, 26. kaupunginosa, kortteli 26001, Apukan matkailualue.

Asemakaavoitus käynnistyy Apukka Resort Oy:n aloitteesta. Yritys on kasvanut nopeasti merkittäväksi matkailupalvelujen tarjoajaksi. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa matkailu- aluetta tilan 698-409-31-18 alueelle, josta Apukka Resort Oy ja Metsähallitus ovat hyväksyneet vuokrasopimuksen esisopimuksen. Esisopimus on voimassa 31.12.2025 asti.

Alueella on pieneltä osin liittymän 1 kohdalla, voimassa oleva teknisen lautakunnan 19.11.2024 §177 hyväksymä asemakaavan muutos sekä voimassa oleva kaupunginvaltuuston 22.03.2021 §17 hyväksymä asemakaava. Suunnittelualueen koillispuolella on vireillä Apukan osa-alueen 2 asemakaavan muutos.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tarpeellinen majoituskapasiteetin lisäys: majoitusrakentamista, ravintola- ja majoitusta tukevia palveluja, rakennusoikeutta yhteensä 10 000 kem2. Kaavassa on tarkoituksenaan Apukka Resort Oy:n matkailualueen tarpeisiin osoitetun keskitetyn paikoitusalueen laajentaminen nelostien varteen. Kaavassa tutkitaan tarvittavien kiinteistökohtaisten paikoituspaikkojen sijainti sekä osoitetaan alueen sisäiset liikennejärjestelyt (kävelyn vyöhyke, ajoneuvon pysäköintialue, huolto liikenne ja asiakasliikenne). Asemakaavassa panostetaan liikkumisen ja viihtymisen erottamalla kävelyn ja pyöräilyn sekä autoliikenteen vyöhykkeet toisistaan. Asemakaavassa tonttijako tehdään ohjeellisena.

Asemakaavassa ratkaistaan VT4:n parantamisen edellyttämä tilatarve sekä liittymät ja alikulut Apukan kohdalla asemakaavoitetun ja asemakaavoittavan osalta.

Asemakaavasta laaditaan mahdollisesti maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan kaavaluonnoksen- tai ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

1.4 Sovellettavat oikeusohjeet

Kaava on laitettu vireille ennen kuin L21.4.2023/752 on tullut voimaan, joten kaavassa noudatetaan MRL:n mukaisia säädöksiä.

L21.4.2023/752

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2025. Tällä lailla muutettavan lain 131 §:n kumoaminen tulee kuitenkin voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2026. (19.12.2024/898)

Tonttijakon ohjeellisuus on tärkeää siksi, että kaupunki ei halua tuota aluetta kiinteistörekisterinpitönsä, Apukan muista alueista on jo luovuttu rekisterinpidon osalta.

Rekisterinpidosta halutaan luopua, koska yrityksen rahoitus ja toiminta perustuu sekä vuokra-alueilla ja omistamallaan kiinteistöillä toimimiseen ja noita vuokra-alueita ja omistuksia kiinnitellään ristiin.

Kiinnittäminen ja sekä vuokra-alueilla ja omistamallaan kiinteistöillä toimiminen johtaa siihen, että kiinteistötoimituksille ei ole edellytyksiä ja sitä kautta ei myöskään rakennuslupien myöntämiselle. Rakennuslupien myöntämisen esteenä on alueidenkäyttölain tonttijakon oikeusvaikutukset.

Vastine:

Kaavaan on tehty esitetty muutos.