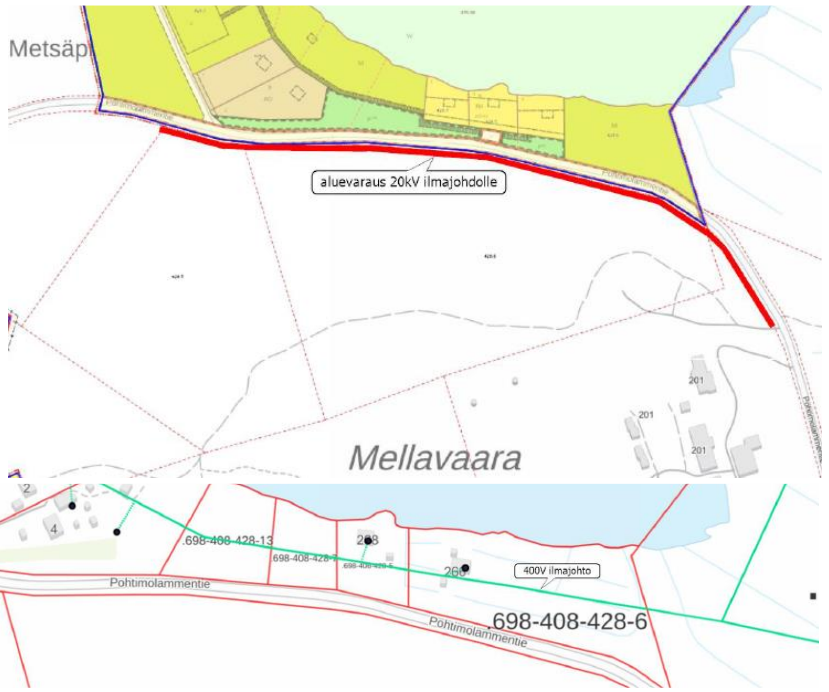


ROVANIEMEN KAUPUNKI, 20. POHTIMOLAMPI

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

Vireilletulovaiheessa saapuneet lausunnot (1 kpl), mielipiteet (5 kpl) ja vastineet niihin.

1. Rovakaira Oy	Kaavanlaatijan vastine
<p>Rovakaira lausuu aluevarauksen uudelle 20kV ilmajohdolle. Johtoalue tulee olla 10 metriä leveä johtoa varten varattu osa z-merkinnällä. Uudella ilmajohdolla on tarkoitus syöttää nyt perustettavan kaava-alueen lisäksi Pohtimolammen kaava-alue. Rakentamalla ilmajohto tien viereen, voidaan koko Mellavaaran ja Pohtimolammen alueelle taata mahdollisimman luotettava sähkönjakelu. Emme voi rakentaa kyseistä kohtaa kaapelina, sillä 20kV kaapelin rakentaminen säteittäisenä on liian suuri riski mahdollisten vikatilanteiden osalta alueen sähkönjakelulle. Rengasverkkoa emme saa järkevästi toteutettua alueelle.</p> <p>Liitteenä olevassa verkostokartassa näkyy nykyinen jakeluverkotomme karkealla tarkkuudella. Mahdolliset verkostoon tehtävät muutostyöt maksaa töiden tilaaja.</p> <p>Rakennettaessa sähköjohtojen välittömään läheisyyteen on aina oltava yhteydessä verkon omistajaan, jolta saa tarkemmat ohjeet. Välittömällä läheisyydellä tarkoitetaan vaakasuuntaista etäisyyttä mitattuna kaikista rakenteista ja johtimista, joka on 400V ilmajohtoilla alle 5 metriä.</p> 	<p>Johtoalue osoitetaan kaavaan asi-aankuuluvalla maankäyttömerkinnällä ja määräyksellä.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>

MIELIPITEET

1. Naapurikiinteistön omistaja (vapaa-ajan asunto)	Kaavanlaatijan vastine
<p>Asia: OAS vaihtoehto VE @: Nykyinen vaihtoehto säilytettävä. <u>Asemakaavaa ei ole kylässä, eikä sitä tarvita jatkossakaan.</u> Nykytilanne, perustelut.</p> <p>Asemakaava vireille 11.12.2023 Mellavaara 698-408-428-6 Pohtimolammen alueella. Suunnitelmassa rakentaa koko alueen metsämaa-pohjavesialue yli 13 ha turistikäyttöön. Valmis asemapiirros edelliseltä hakukerralta 25.1.2023, ks. Liite 1.</p> <p>Voimassa olevassa Mellalammen rantakaavassa 6.2.1979 on otettu kaikessa rakentamisessa ja alueen käytössä huomioon luonnon sietokyky, joten perusteluja varsinkaan näin massiiviselle rakentamiselle ja maiseman tuhoamiselle ei ole minkäänlaisia perusteita.</p> <p>Jo pelkästään nämä vuoden sisällä olleet ja nyt oleva suunnitelma järkyttävät pienen kylän asukkaita. Suunnitelmat on hylättävä lopullisesti.</p> <p>Suunnittelija Lokio tiedottaa: Yksityinen hakija, maanomistaja hakee kaavaa, tavoitteenaan rakentaa alueelle matkailua palvelevia rakennuksia... Kiinteistö yksityisen omistuksessa. Kotifirmalle on myönnetty lainhuuto jo 15.8.2023 Y-tunnus 2964619-8, eli jo huomattavasti aikaisemmin näitä julkisia tiedotteita. Em. on allekirjoittajan huomautus.</p> <p>Tulevaisuus: Tämä laaja selostus liittyy siihen, mikäli asiat etenevät suuntaan, suunnitelmaan alueen rakennusvaiheelle asti.</p> <p>Tarkistin J Lokiolta 21.12.2023 rakennussuunnitelman. Se säilyy tarkalleen samana kun se on 15.3.2023 Poikkeamislupahakemuksen suunnittelutarveratkaisussa. Ks. Liite 1.</p> <p>Ravintola näköalaterasseineen 400 neliometriä, majat 50 kappaletta a 32 neliometriä. Yhteensä 2000 neliometriä. Lisäksi varastot kellari, väestönsuojatilat, parkki-alueet 4:lle linja-autolle, 14:sta henkilöautolle, Huoltotiet pitkin koko vaaran rinnettä ravintola-alueelle ja siitä huoltoreitit ja tiet majoille.</p> <p>Näillä toimenpiteillä koko vaara maisemallisesti tuhoetaan lopullisesti.</p> <p>Toimenpiteet näkyvät koko kylän omakotitalojen ja tonttien asukkailla:</p> <p>Suunnittelualueella koko matkalla kulkee Pohtimolammen matkailukeskukselle myönnetty rasitetie. Koskaan se ei ole häirinyt kylän maisemia tai elämää. Nyt se kulkee keskeltä 50 majan muodostelmaa. Ks. Liite 1.</p> <p>Ylämellalammen kylä on muodostunut 100 miljardia vuotta sitten lukuisten tulivuorten purkauksien yhteydessä. Siitä ovat muodostuneet alueen jyrkät, korkeat vaarat, kalliot, hautava joamat jne.</p> <p>Viimeisen jääkauden, 10 000 vuotta sitten purkaus ja jää muodostivat koko alueen ja laajemmin nyt olevan pohjavesialueen. Se ulottuu suunnittelualueella ylös vaaraan. Vaarat lammen pinnasta, Mellavaara 89 metriä ja vastapäätä oleva Luonuavaara 180 metriä korkeita, niiden välissä pohjaton hautava joamalmampi Ylä-Mellalampi vain 25 hehtaaria pinta-alaltaan. Tätä kyläläiset ovat hoitaneet ja siikaistutukset tuottavat vieläkin saalista.</p> <p>Alueen perustivat kyläksi kaksi perhettä, tilat 428-3 ja 338-7, joista ensimmäisessä kaavoituksessa on nyt kysymys.</p> <p>Perilliset aikuistuivat. 10 sisarusta, joista osa halusi rakentaa vapaa-ajan asuntonsa alueelle ja niihin liitettäväksi osuutensa metsämaasta. Vapaa-ajan asutustontit ja niihin liitetyt metsämaat kaavoitettiin Lapin lääninhallituksen määräyksellä 11.2.1976.</p> <p>Muodostettiin alueen Rantakaava kaikille osakkaille koko kylässä muodostettiin rantatontit vapaa-ajan asunnoille 18 kappaletta ja kaksi tonttia omakotirakentajille. Määräys oli että rakennusohjeita sai 5% tontin pinta-alasta. Tonttien koot 2000 neliometriä ja 3500 neliometriä.</p> <p>Määräys oli myös että tontit ainoastaan tilojen omistajille tai heidän lapsilleen.</p> <p>Kartoituksen perusteena käytettiin luonnon sietokykyä.</p> <p>Myös metsätalouksessa piti ottaa maisemalliset tekijät huomioon myös uusien pääsyeiden sijainti maastossa määriteltävä tarkoin maisemallisesti. Ks. Rantakaava.</p> <p>Muodostuneista pohjavesialueista koko kylä saa vetensä ja useat asukkaista jo hyödyntävätkin tilannetta.</p> <p>Myös allekirjoittaneen vesi tulee suuresta lähteestä omalla paikalla asunton. Lisäksi tontilleni on muodostunut niemi rantaan.</p>	<p>Asemakaavaa laatiessa huomioidaan rakennusten ympäristöön sopivuus ja maiseman huomiointi mm. määrittämällä kaavamääräyksissä sallitut julkisivumateriaalit ja -värit. Lisäksi kaavassa tullaan määräämään, että rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet ja tekninen huollon verkot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan sen muotoa tai kaadetaan puustoa. Välttämättömät tasoterot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maise- moitava rakentamisen jälkeen. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.</p> <p>Lisäksi on huomioitava, että kaavoitettava alue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoi- dollisiin toimenpitein avoimeksi metsähakkuu- alueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta. Rakentamisella voidaan korjata syntyneitä maisemavaurioita.</p>



Korkean vaaran (suunnittelualue) päällä tapahtunut purkaus ja sulaminen on valtavalla voimalla muodostanut vesiputkia, joita myöten on kovalla paineella syöksynyt maata, kiviä ja vettä alas rantaan. Suuret ja pienet kivet ovat jauhautuneet täysin pyöreiksi, kuten hiidenkirnusta löytyneet kivet.

Kivet löytyivät tontiltani asunnon pohjaa rakennusvaiheessa kaivettaessa. Lisäksi alueelta löytyy harvinaisia kiviä, kuten vuorikiteitä, ruusukvartseja ja muita harvinaisia kiviä.

Alueella on runsaasti lähteitä ja ojia, jotka eivät jäädy talvella.

Niistä voi ottaa talvella käyttövettä jos vesiputket on suljettu talveksi.

samoin lammen pohjassa on kylmiä, kuplivia lähteitä.

Koko alue on siis pohjavesialuetta, katso Lokion suunnitelmasta kuva 3. Rajaus pohjavesialueella on merkitty sinisellä pisteytyksellä. MYÖS LIITE 2.

Suunnittelija Lokio kirjaa: alueella yksi asuinpiiri ja yksi vapaa-ajan asunto.

Tosiasiassa: Allekirjoittaneen on se yksi, vieressä hakijan rajanaapuri, molemmat rakennettuja. Lisäksi allekirjoittaneesta Pohtimolle päin on rakentamattomat tontit 698-408-428-7, jolla myös metsämaa-alue raja hakijan kanssa. Lisäksi se yksi omakotitalo ja sen vieressä toinen omakotitalo, siis rakennetut.

Eikö näillä rakentamattomilla tonteilla ole merkitystä kaava-suunnittelussa? Lisäksi on vielä yksi rakentamaton tontti 698-408-428-9. Meidän 4 +1 tontit ovat suunnittelualuetta vastapäätä, vain tie on välissä. KS LIITE 1.

Tämä suunnittelualue ja valmiit tontit ovat kiinteässä läheisyydessä Pohtimolammen matkailukeskukseen joka on valtava huipputason hotelli-ravintola retkeily ym. keskus jota on kehitetty vuosikymmenien aikana ja kehitetään edelleen.

Erikoisuutena heillä oma suuri safarikelkkatoiminta, joka on yksi alueen vetonauloista.

Myös Rovaniemen kaupungin eri tahot käyttävät Pohtimoa kokoontumis- ym erilaisiin tilaisuuksiin, se on lähellä, kaupungista vain 30 kilometrin päässä. Tästä keskuksesta lyhyen matkan päässä sijaitsee huippuunsa kehitetty alueen kuuluisaksi tullut ylpeys Bears Lodge, Karhunpesä, joka on valtion päämiesten ja kuuluisuuksien suosikkipaikka!

Persian Shaahi puolisoineen vieraili majassa 1960-luvulla, jonka vuoksi Pohtimolammen tie asfaltoitiin.

Matkailu, hotelli- majoitus ym. tilat riittävät tällä alueella niin, ettei kylää enää tarvita samanlaista, vierasta toimijaa alueelle, joka häiritsee myös jo olevia ja tulevia samantajän toimintoja alueella.

Pohtimolammen yritys toiminta ei ole koskaan häirinnyt pientä Ylämellalammen kylää.

Rantakaavan mukaan kaavoitus on tehty niin, että on käytetty luonnon sietokykyä vastaanottaen asutusta ja rakennusoikeuden tasapuolista jakautumista rannanomistajien kesken. Jätevisikuormitukset pienelle lammelle on myös otettu huomioon.

Näistä tämän perheen osakkaista yksi joutui pakkohuukaupan alle, joten hän myi osuutensa vieraalle. Häpeän vuoksi ei ilmoittanut meille muille osakkaille. Moni meistä olisi ostanut osuutensa. Kun kuulin asiasta, tiedustelin ostajalta, josko hän myisi ostamansa alueen takaisin osakkaille, ei suostunut.

Poikkeamisluvan rakennuslupasuunnittelussa paljastui aavistamani aavistus ja epäily. Ihmettelin miksi minun mökkinäni vastapäätä 140 metrin päähän rakennettaisiin 400 m² ravintola näköalaparvekkeineen, vaikka tontiltani kumpaankin

suuntaan hakijalla on tonttinsa rajoille n. 300 metriä kumpaankin suuntaan. Minun asuntoni on tarkasti keskellä suunnittelualuetta. Hänen tonttinsa- ja minun tonttini rakennukset, sekä minua vastapäätä suunniteltu ravintola näköalaparvekkeineen minusta 140 metrin muodostavat toimivan kokonaisuuden. Lisäksi tontillani on vielä yli sata neliötä rakennusoikeutta käyttämättä. Lisäksi tontiltani pääsee suoraan rantaan, hänen tontiltaan ei. KS LIITE 1.

Kaavoitettava alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Pohjavesialueen tunnus on 12699240, Mellalampi (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2)). Suunnittelualue rajautuu kuitenkin varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolelle. Kaavaprosessi huomioidaan tarvittavat pohjavesialueeseen liittyvät asiat, kuin myös muut luonnonympäristön kannalta tärkeät seikat. Kaava-aineistosta pyydetään eri viranomaisten lausunnot, mukaan lukien Lapin ELY-keskus, joka ohjaa alueen vesienhoidon suunnittelua ja toteutusta.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

Kaavaselostuksessa on kuvattu suunnittelualueen nykytilannetta (ts. jo rakennettua ympäristöä). Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan kaava-alueita sekä sen vaikutuspiiriin kuuluvaa ympäristöä huomioiden niille eri kaavatasoille osoitettu käyttötarkoitus.

Kaavahankkeen tarve perustuu Rovaniemen alueen majoitustarpeen kysynnän nousuun. Alueelle suunniteltu matkailutoiminta on häiriötä aiheuttamatonta; yritys tarjoaa majoitusta matkailijoille luontoympäristössä.

Kyseinen asemakaava on vuodelta 1979, joten sen voidaan katsoa jo ikänsä vuoksi olevan osin vanhentunut. Kaavojen laatiminen on kehittynyt yli 40 vuodessa vaikutusten arvioinnin osalta ja nykyisin suunnittelussa huomioitavia asioita on huomattavasti enemmän. Voidaan siis todeta, että tämänhetkinen kaavaprosessi huomioi kokonaisuutta vanhaa kaavaa laajemmin ja tarkemmin.

Olin hiljan jäänyt leskeksi, yksineläjä joten suunnitteluvaiheessa tämä oli huomioitu. jälkeempään kuulin että oli sanottu: Kyllä se Kantolan Ann-Liisa myy mökkinsä, kun puhutaan rahan äänellä. Jos ja kun en myy, ravintola, ym-toiminnalla häiritään luultavasti niin, että luovun mökistäni! Mieli murretaan!

Ylämellalampi on jo kaavoituksessa ym. muussa toiminnassa suunniteltu luonnon sietokyvyn ehdoilla, joten tällainen vaativa rakentaminen rikkoo kylän maisemat, näkyen koko kylän alueelle. Tämä 2000 m² rakennuskompleksi ylittää jo koko kylän rakennusoikeudet. Lisäksi on kuulunut pelottavia puheita, että koko vaara kun saadaan haltuun, se rakennetaan täyteen majoja. Lisäksi hankitaan omistukseen rakentamattomat tontit ja luonnollisesti myös viereiset metsätalouset.

Jo pelkkä nyt tullut suunnittelu taas vajaan vuoden sisällä on saanut kyläläiset kauhun valtaan. Koko kylää on hoidettu ja sen rauhaa kunnioitettu yhteistuumin. Nyt jos suunnitelmat toteutuvat, ihmismäärä kylässä häiritsee ja jos he käyttävät vielä "jokamiehen oikeutta". vrt. Norvajärvi!

Kyläläiset ovat varauksetta luottaneet rantakaavan tuomaan loukkaamattomuuteen kylässä. Nyt tämä illuusio on särjetty jo toisen kerran vuoden aikana järjettömällä suunnittelulla rikkoa ja röpäiä kylä.

Kyläyhteisö on kuunnellut vain vaaroista kuuluvia runsaslukuisien eläinten ääniä, jotka kuuluvat kaikuna kahden korkean vaaran välissä. Nyt kuuluisi vaarasta liikenteen, pysäköinnin, lähtöstarttauksen ja ihmisten, ym muut metelin äänet. Ne kaikuvat voimakkaana vaarojen välissä. Me kyläläiset emme puhu rannoilla edes normaalia voimakkaammasti, koska jo normaali puheääni kuuluu lammen yli tynnellä ilmalla. Äänekkäällä moottorilla ajelu lammella on kielletty. Alueella runsas metsä ja vesilinnusto,

niinpä mm. joutsen pesii lammella. Eläimet ja rauha katoavat kylästä, ja niin myös varmaan osa asukkaista, jos nämä suunnitelmat toteutuvat.

Pohtimolammen matkailukeskus on siis lohkaistu tästä po. kanta-tilasta rn.o 698-408-428-3. Se on lähietäisyydellä kylästä, vain noin vajaan 200 metrin päässä tietä pitkin. Hyvä sopu ja rauha on säilynyt moitteetta vuosikymmeniä.

Pohtimolammen ja suunnittelun alueen rajojen etäisyys vaarassa on vain n. 100 metriä. samoin majat ovat yhtä lähellä naapurin rajaa. Kuin myös edellä kuvattu tie suunnittelun alueelta Pohtimolle.

Se, miksi kaikki asianomaiset eivät lausu mielipidettä tästä po. suunnitelmasta on se, että he edelleen luottavat rantakaavan tuomaan turvaan ja lainmukaisuuteen, kuten se on toiminut vuosikymmeniä. Vakiintunut rauhallinen kyläyhteisö säilyy jatkossakin ilman häiriötekijöitä.

Lisäksi kaikilla ei ole mahdollisuutta perehtyä nyt uhkaavaan tilanteeseen. Joten se ei tarkoita sitä, että että ne asukkaat joita tämä asia kipeästi ja läheltä koskee, vastaamatta jättämisellään hiljää hyväksyisivät tehdyt suunnitelmat. Päinvastoin he ovat kauhuissaan, koska eivät henkilökohtaisesti pysty puolustamaan oikeuksiaan.

Rauhallinen pieni kylä hajotettaisiin ja vaikeutettaisiin kylässä asumista. Rauha, arvo, vuosikymmenien perinteet katoaisivat kylästä lopullisesti.

Järkytystä lisäksi vielä se, että allekirjoittaneen kysyessä suunnittelija LOKIOLTA rantakaavan ehdoista, hän vastasi tarkasti näin "Kaavat vanhenevat kymmenessä vuodessa!"

Rauhoittelin naapureitani ja kerroin, että kaava ei ole vanhentunut, nimessä on pieni muutos, se on nykyään Ranta-asemakaava.

Ihmettelen suunnittelijan lausuntoja tai lausumatta jättämisä asiasta kun antavat aihetta tietyille epäilyille po. asiassa.

Tämä lausuntoni on mielipide asiasta, mutta tulevaisuutta ajatellen kerroin taustatiedot ja huolet omasta ja kyläläisten puolesta.

Mielipiteeni omasta ja kyläläisten puolesta VE O. nykyinen tilanne säilytetään.

Lain suomin oikeuksin tulen tarvittaessa viemään asian ylempiläisille oikeusasteille.

Lamminranta 698-408-428-5 Omistaja

Koko suunnittelun alueen koko on yhteensä 13,6 ha. Tästä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi on osoitettu yhteensä 8,6 ha. Tälle 8,6 ha:n alueelle rakentamista on osoitettu yhteensä 5500 k-m², mikä tarkoittaa tehokkuudeltaan e=0.064. Rakentamisen määrän voidaan siis katsoa olevan vähäistä alueen kokoon nähden verrattuna esim. viereiseen Pohtimolammen alueeseen, jossa pelkästään pohjoisosaan lampea on n. 5 ha:n alueelle osoitettu rakentamista 11 000 k-m², mikä aluetehokkuudeltaan (e=0.220) on reilusti yli kolminkertainen.

Vaaran laki on nykyisellään jo paljas joten olevaan puustoon rakentamisella on vähäiset vaikutukset. Rakentamisen jälkeen aluetta on kaavamääräysten mukaisesti maisemoitava.

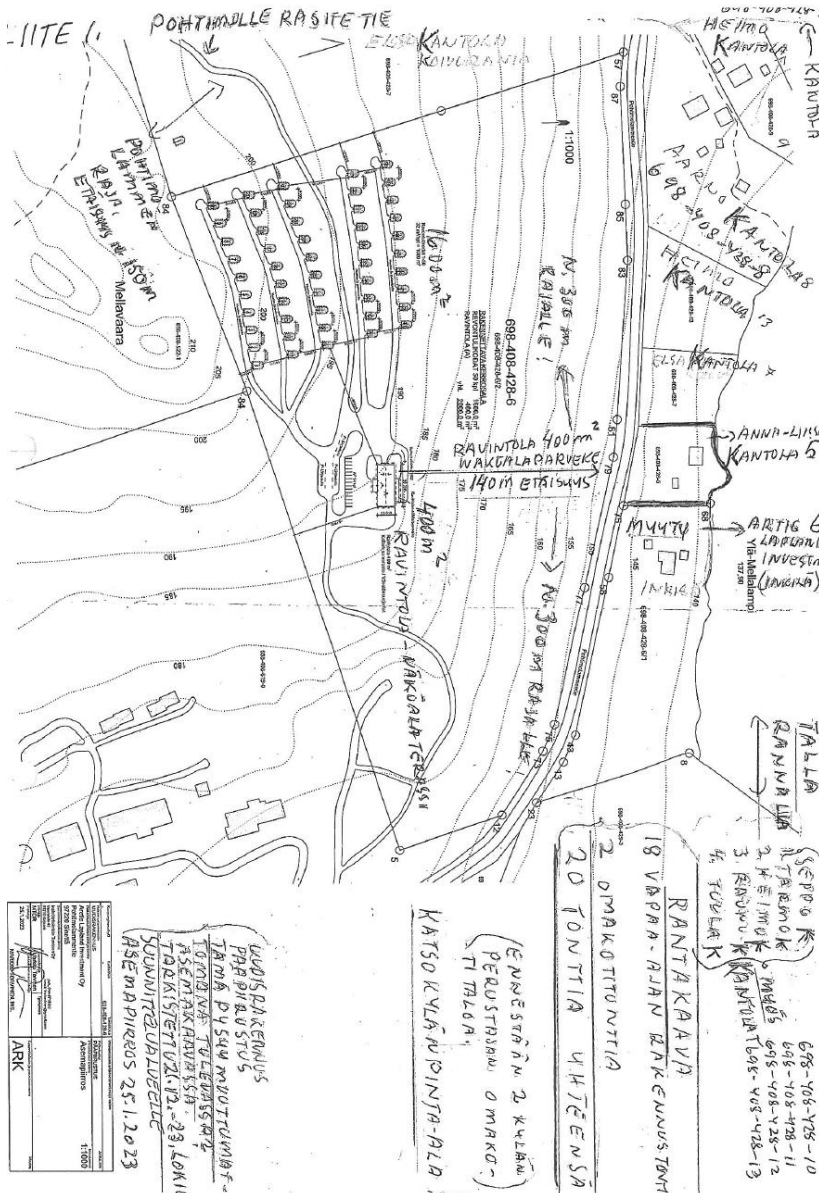


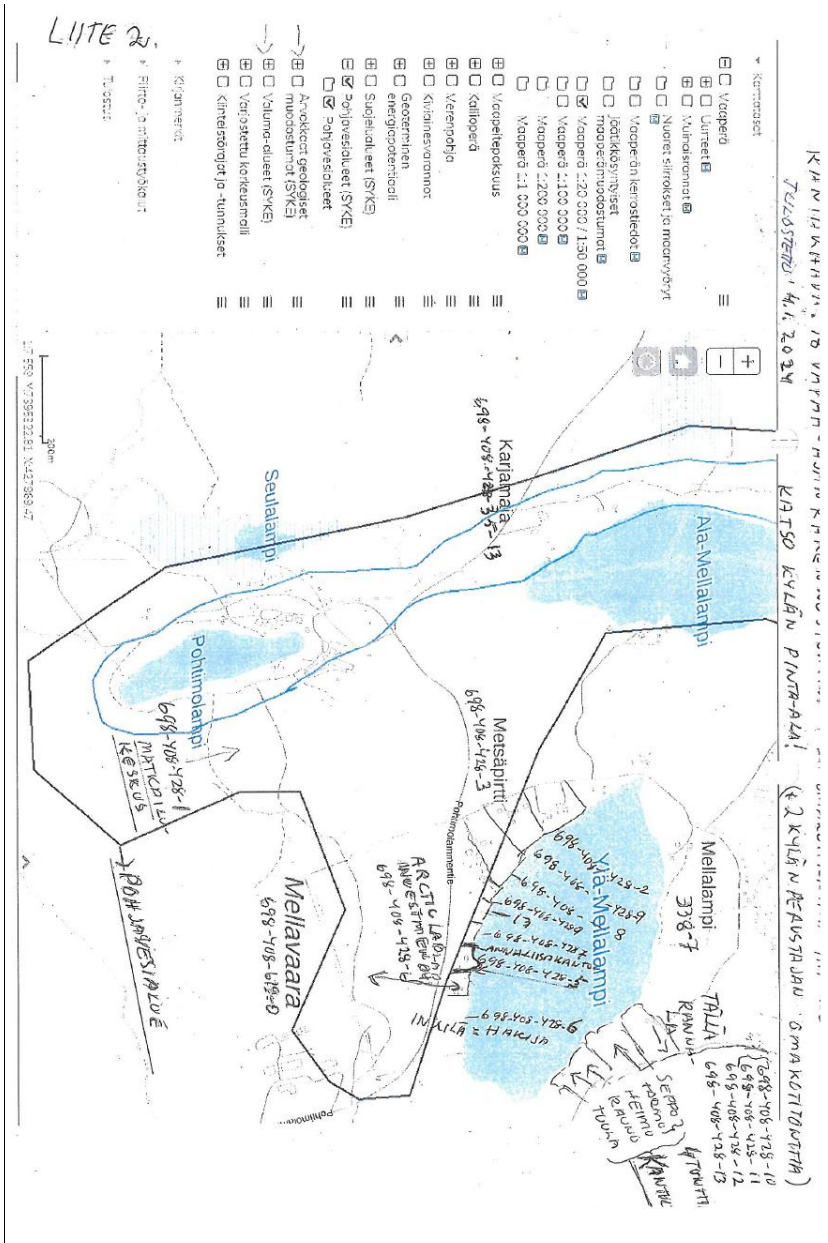
LIITTEET:

1. Uudisrakennus, suunnittelualueelle, asemapiirros 25.1.2023.
Arctic Lapland Investment Oy Mellavaarassa. Poikkeamislupahakemus
Tämä suunnitelma pysyy muuttumattomana tulevassa asemakaavassa. Tarkistettu suunnittelija Lokiolta 21.12.2023.
2. Suunnitellun kaava-alueen kattava pohjavesi-alue ja munn, koko alueen kattava pohjavesialue, tulostettu 4.1.2024.

HUOMAUTUS: OAS kirjallisten palautteiden käyntiosoite puuttuu.

2. Yhteyshenkilö, kaavoituspäällikkö, väärä numero, puh.nro.





2. Lähikiinteistön omistaja (vakituinen asukas)

Haluamme antaa Arctic Lapland Investment Oy:n hakemaan asemakaavan laatimiseen kiinteistöille 698-408-428-6 ja 698-408-619-0 seuraavan vastineen:

1. Soranotto-oikeus, maa-aineksen otto-oikeus ja tien linjaus

Vuonna 2000 Helmi Aurora Kantolan kuolinpesän perinnönjoon yhteydessä tehdyn halkomistoimituksen 4111-632862-1 / Antti Rynänen mukaan yhdeksällä kiinteistöllä on soranotto-oikeus tähän hakemukseen liittyvien kiinteistöjen alueella: 20 x 100 m2 kiinteistön 698-408-428-6 alueella ja 60 x 250 m kiinteistön 698-408-619-0 alueella. Alueet näkyvät liitteenä olevassa karttakuvassa. Pohtimolammen tielle on lisäksi merkitty liittymä kaikille soranottoon oikeutetuille tiloille. Kauppojen myötä omistusta on siirtynyt myös muille ja perusjyvitykset ovat muuttuneet.

Edellytämme, että rasiteoikeutemme soranottoalueeseen ja tieoikeutemme sinne säilyy jos alueelle tehdään asemakaava. Lisäksi mahdollinen resort-alueelle johtava tie tulee linjata niin, ettei se estä tai haittaa soranottoa.

2. Asuintalojen, loma-asuntojen, metsätilojen ja rannan käyttö liikkumiseen ja virkistykseen.

Mellavaaran pohjoispuolen rinteessä on yksityiset metsänkasvatusalueet Elsa Koivurannalla ja Heimo Kantolalla (kiinteistöt 698-408-428-7 ja 698-408-428-9). Edellytämme, että kaavamuuotoksen toteutuessa liikkuminen alueella järjestetään siten, että metsäluonto ja taimikko ei joudu rasituksen kohteeksi. Mellavaaran laella on metsäkanalintujen soidinalue, joka on kaavamuuotosta suunniteltaessa myös syytä huomioida.

Kaavanlaatijan vastine

Asia saatetaan tiedoksi maanomistajalle.

Alueelle suunniteltu matkailutoiminta on häiriötä aiheuttamatonta; yritys tarjoaa majoitusta matkailijoille luontoympäristössä. S

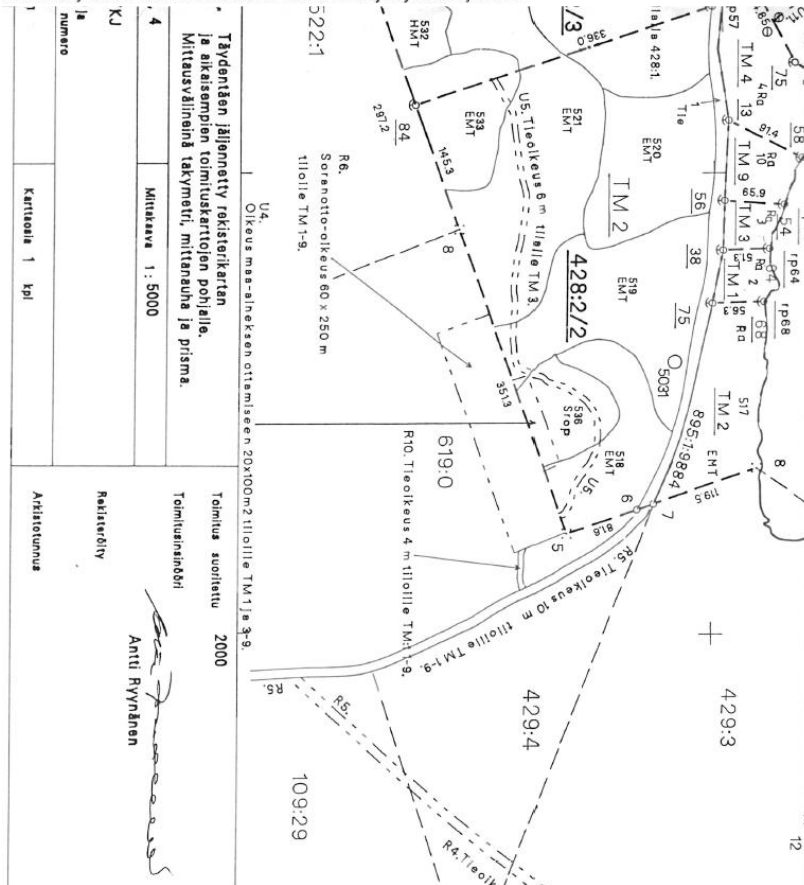


Mellalammen rannassa on pysyvästi asuttuja omakotitaloja ja mökkejä sekä rakentamattomia mökkitontteja. Asuminen ja vapaa-ajanvietto näillä kiinteistöillä tulee olla jatkossakin mahdollista ilman häiriöitä ympäri vuoden. Erityisesti talviaikainen valaistus ja melu sekä matkailijoiden kulku alueella eivät saa häiritä asukkaita. Vaarasta on suora näkyvä allekirjoittaneiden etupihalle.

3. Vesijohdon ja viemärin rakentaminen sekä hulevesien ohjaus.

Ehdotetulle resort-alueelle tarvitaan käyttövesi- ja viemäriinjat. Nykyiset linjat suunnitellulle kaava-alueelle kulkevat Ylä-Mellalammen pohjassa ja ne ovat kapasiteetiltaan varsin pieniä mahdolliseen tulevaan käyttöön nähden. Jos vaurio sattuu, mikä on järven tila sen jälkeen? Ylä-Mellalampi ja sen ympäristö tulee turvata jälkipolville.

Myös hulevesien ohjaukseen pitää kiinnittää tarkasti huomiota. Mellavaara on hiekkavaara ja siten herkkä veden valunnan aiheuttamalle eroosiolle. Viereisessä Luonuaavarassa huonosti suunnitellut vesien ohjaus on uurtanut hiekkaan useita metrejä syviä kanjoneita.



Saatetaan asia tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle.

Mainitut asiat huomioidaan tarpeellisilta osin kaavoituksessa: kaavaan annetaan hulevesien järjestämistä ja ohjaamista koskevia määräyksiä. Kaava-aineistosta on pyydetty lausunto Napapiirin Energia ja Vesi Oy:ltä.

3. Lähikiinteistön omistaja (rakentamaton kiinteistö)

Haluan tuoda esille tähän asemakaavan laatimiseen ja muuttamiseen huomautuksen kaavoitetun ranta-alueen osaomistajana ja tutkittavan kiinteistön alueen 698-408-428-6 välittömässä läheisyydessä olevan metsäalueen omistajana.

Suunnitelma rakentaa Mellavaaran alueelle loma- ja elämysmatkailuun keskittyvä resort-alue on varsin mittava ja laajalle ulottuva. Revontulikotien lukumääräksi on suunniteltu 50 kappaletta. Lisäksi suunnitelma pitää sisällään ravintolan, parkkialueen ja merkittävän infrastruktuurin rakentamisen. Tuo kaikki tarkoittaa, että Mellavaaran alue tulee kokemaan valtavan myllerryksen. Miten vaara tulee tuon kaiken kestäväksi? Lähitöillä olevat omakotialueet sekä rantakaava-alueen ja Ylä-Mellalammen ympärillä jo olevat vapaa-ajanasunnot ja mahdolliset uusien vapaa-ajanasuntojen rakentamissuunnitelmat joutuvat kohtaamaan valtavan ympäristömuutoksen. Mellavaaran turmeltunut näkyvä, äänet, valaistus, turistien liikenne ja liikkuminen tulevat häiritsemään alueen asukkaiden elämää. Levon ja hiljaisuuden työssä, jossa ihmiset ovat eläneet

veden, vaarojen, lähes koskemattoman luonnon ja sen tarjoamien mahdollisuuksien lähellä, muuttuu ratkaisevalla tavalla toisenlaiseksi.

Tarvitaanko tälle alueelle vielä lisää matkailutarjontaa? Pohtimolammen Bear's Lodge ja Karhuvaaran Karhunpesä ovat jo pitkään tarjonneet erilaisia mahdollisuuksia. Revontulikotia löytyy muutaman kilometrin päästä mm. Lehtojärveltä ja myös Rovaniemen Napapiiriltä.

Kaavanlaatijan vastine

On huomioitava, että kaavoitettava alue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoidollisiin toimenpitein avoimeksi metsähakkuu-alueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta. Rakentamisella voidaan korjata syntynyttä maisemavauriota.

Mellavaaran asemakaavan muutossuunnitelma ja ALI OY:n hankesuunnitelma kokonaisuudessaan herättää itsessään ja alueen muissakin asukkaissa suurta levottomuutta ja huolta! Mille "alttarille" uhrataan ympäristö- ja luontoarvot, rauha ja hiljaisuus? Mitä tästä kaikesta seuraa lähitöillä olevien kiinteistöjen ja kaavoitetun ranta-alueen maapohjien arvolle? Mihin ovat unohtuneet yhteiset globaalit haasteet ja tavoitteet, joilla voimme vaikuttaa ilmastomuutokseen, luonnon monimuotoisuuden palauttamiseen ja säilyttämiseen? Nämä haasteet ja tavoitteet koskevat meitä kaikkia! Toivon, että Mellavaaran ja sen ympäristö säilyy entisellään.

En hyväksy Arctic Lapland Investment Oy:n hankesuunnitelmaa Mellavaaran alueella!

RN:o 698-408-428-7 omistaja

P.S. Liitän tähän huomautukseeni uudelleen myös 27.3.2023 lähettämäni huomautuksen, joka koski poikkeuslupahakemusta / suunnittelutarveratkaisua tontille RN:o 698-408-428-6 Mellavaara, Rovaniemi/Pohtimolampi

Asia: **Huomautus poikkeuslupahakemukseen / suunnittelutarveratkaisuun tontille RN:o 698-408-428-6 Mellavaara, Rovaniemi/Pohtimolampi**

Arctic Lapland Investment Oy (myöhemmin ALI Oy) on jättänyt poikkeuslupahakemuksen asiakirjoineen yllämainitulle tontille tavoitteena rakentaa puurakenteinen ravintola ja 50 revontulikotaa. Koska metsäkiinteistöni RN:o 698-408-428-7 sijaitsee rakennushankkeen välittömässä läheisyydessä ja muu osa maakiinteistöstä Ylä-Mellalammen rannalla, haluan huomauttaa seuraavaa:

1. Karttasuunnitelmassa metsäpalstaani lähinnä olevat revontulikodot sijaitsevat 12 - 22 metrin etäisyydellä metsätonttini rajasta. Pidän tätä etäisyyttä liian vähäisenä etenkin kun revontulikotien määrä on suuri, ja mahdollisten asiakkaiden määrä voi olla parhaimmillaan 50 -100 tai jopa enemmän. Metsäpalstani taimistoineen on vaarassa vahingoittua, jos revontulikotien vuokraajat liikkuvat alueella tahtomattaan tai tarkoituksellisesti. Edellytän myös, että rakennuttaja ALI Oy varustaa maakiinteistöjen välisen rajan maastoon sopivalla aidalla. Aita erottaisi tontit selvästi toisistaan ja samalla suojelisi yksityistä metsääni. Metsäpalstan länsiosaan on erotettu soidinalue jo 20 vuotta sitten ja metsä hakattu siemenpuuasentoon. Kasvava metsä ja soidinalue tarvitsevat jatkuvaa suojelua.
2. Rasitteet ja oikeudet: Mellavaarassa on jo olemassa olevia rasitteita. Tiepohja, joka on piirretty näkyviin katkoviivalla värillisessä tonttikaavassa, johon poikkeuslupaa haetaan, on rasite/oikeus, joka on metsätontilleni pääsyyntä oleellisen tärkeä. Jos rasite esim. purettaisiin, ehdoton toimenpide on, että rakennetaan vaihtoehtoinen kulkutie metsätontilleni. Tuo vaihtoehtotien rakentaminen jäisi ALI Oy:n vastuulle kustannuksineen. Poikkeuslupaa hakevan kiinteistön alueella on rasite/oikeus myös yhteiselle soraomontulle. Soranotto on jyvitetty pesän jakamisen yhteydessä. Myöhemmin osuuksia on siirtynyt maapalstojen myynnin yhteydessä ostajille mm. ALI Oy:lle. Osakkaita on yhteensä 11, ja osuudet ovat erisuuruisia. Monttua koskevan sopimuksen mukaan sora saa käyttää vain omaan tarkoitukseen. Sora ei saa myydä ulos.
3. Poikkeuslupahakemus on varsin yleisluontoinen, ja tietoa oleellisista infrastruktuuriin liittyvistä suunnitelmista ei ole juuri lainkaan. Millä tavalla veden saanti ja viemäröinti on suunniteltu toteutettavaksi? Millä tavalla välttämättömät jokapäiväiset tarpeet hoidetaan? Millä tavalla ympäristö on otettu/otetaan huomioon nyt kun tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden palauttaminen ja suojeleminen? Miten ympäristö suojellaan mahdollisilta valo- ja äänisaasteilta?
4. Lähitöillä asuvien ja kesämökeillä oleilevien olisi voitava ennakoita myös tulevaa! Ylä-Mellalammen rannalla on kaavoitettuja tontteja, joista joihinkin on rakennettu kesämökkejä. Lähitöillä on myös omakotitaloja. Onko ALI Oy:llä suunnitelmissa hyödyntää lammen ranta-aluetta jollakin tavalla? Jos, niin millä tavalla? Luonto, hiljaisuus ja rauha ovat arvoja, joita emme voi ylenkatsoa emmekä unohtaa. Juuri niitä mahdolliset vierailijat maailmalta tulevat tänne etsimään ja löytämään!

Kaavahankkeen tarve perustuu Rovaniemen alueen majoitustarpeen kysynnän nousuun. Alueelle suunniteltu matkailutoiminta on häiriötä aiheuttamatonta; yritys tarjoaa majoitusta matkailijoille luontoympäristössä.

Kaavatyon yhteydessä arvioidaan asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

**4. Osallinen (ei tietoa osallisuusperusteesta)**

MELLAVAARAN ASEMAKAAVAN VIREILLETULOSTA
ROVANIEMEN PÖHTIMOLAMMEN MELLAVAARA
NY NORSKÖPPEN MAILLE 698-408-428-6

- RAVINTOLA NÄKÖALAPARVEKKEILLA 400 m^2
- 50 REVONTULIMAJAA $\approx 32\text{ m}^2$
- TEITÄ MAJOILLE

NO PELKKÄ SUUNNITELMA LOKKAA KYLÄN ASUMIS-,
MAISEMA- JA RAKENNUKSKAAVA
ALUEELLA OI RANTAKAAVA
JOSIEN TEIDEN RAKENTAMINEN JA METSÄMÄÄ ELI MELLA-
VAARAN RINNE, JONON TÄMÄ SUUNNITELTU ALUE KUULU
- RANTA KAAVASSA HUOMAUTETAAN, ETÄ MAISEMALLISET
TEKIJÄT OTETTAVA HUOMIOON

KAAVOITUS ON TEHTY NIIN, ETÄ ON KÄYTETTY
LUONNON SIETOKYKYÄ VASTAANSTIAA ASUTUSTA TAI TEITÄ,
VAARA MAISEMA EI KESTÄ TÄITÄ (LUONNUNVAARA JA MELLAVAARA
(LUONNUNVAARAN ISOT KANJOIT) OIAT VALUVIA HIEKKAVAAROKA
OSIYH: METSIEN OIITUS
PÖHTIMOLAMPI (n. 200m kylä) EI OLE HÄIRIINNYT RENTÄ
KYKYÄ, MUTTA JOS TULEVAT RAKENNUKSET JA TIET TOTEUTUNAT (150M)
TURISTIEN MÄÄRÄ JA ALOIT VAAARAN RINTEESSÄ TULEVAT
HÄIRITSEMÄÄN PIENTEN KYLÄN RAUHAA.
KOKO ALUE ON PÖHNAVESIALUETTA, JOSTA SUURIN
OSA ASUKKAISTA SAA VETENSÄ. RAKENNUKSKAAVASSA 18 VAPAA-AJAN
RAKENNUSTONTTIA JA 2 SMAKOTITONTTIA.
MATKAILU - KOTELI MAJOITUS YM. TOIMINTA RIITTÄVÄT
TÄLLE ALUEELLE. KORKEATASOISEN PÖHTIMOLAMMEN MATKAILU-
KEKKUKSEN RASITETIE KULKEE MELLAVAARAN LAELLA.
SE EI OLE HÄIRIINNYT KYLÄN ASUKKAIEN RAUHAA.
YHTEISTYÖ OI TOIMINUT MOITITETOMASTI 1950-LUVULTA ASTI
UUSI SAMAN ALAN YRITTÄJÄ EI SOVI TÄLLE
ALUEELLE - HÄIRITSEE PÖHTIMOLAMMEN TOIMINTA JA
KYLÄN ASUKKAITA!
↓ RASITETIE KULKISI REVONTULIMAJOJEN VÄLISÄ!

YLLÄOLEVAAN VEDOTEN, EN HYVÄKSY MIINKÄÄNLAISIA
SUUNNITELMIA ALUEELLE!

Kaavanlaatijan vastine

Ranta-alueelle voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1979, joten sen voidaan katsoa jo ikänsä vuoksi olevan osin vanhentunut. Kaavojen laatiminen on kehittynyt yli 40 vuodessa vaikutusten arvioinnin osalta ja nykyisin suunnittelussa huomioitavia asioita on huomattavasti enemmän. Voidaan siis todeta, että tämänhetkinen kaavaprosessi huomioi kokonaisuutta laajemmin ja tarkemmin.

Asemakaavaa laatiessa huomioidaan rakennusten ympäristöön sopivuus ja maiseman huomiointi mm. määrittämällä kaavamääräyksissä sallitut julkisivumateriaalit ja -värit. Lisäksi kaavassa tullaan määräämään, että rakennukset, pihatiet, autopaidat, tiet ja teknisen huollon verkot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan sen muotoa tai kaadetaan puustoa. Välttämättömät tasoterot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maise-moitava rakentamisen jälkeen. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

5. Lähikiinteistön omistaja (vakituinen asukas)

Kyse Asemakaavan vireilletulosta ja Osallistumis ja arviointi suunnitelmasta Mellavaaraan, tila 698-408-428-6.

Otan kantaa kyseiseen asiaan johtuen kotipaikkani sijainnista, juuri-kin kyseisen tilan alapuolella. Isäni omistama tila jää meille perillisille kun muistisairaani isäni aika päättyy. Hän oli asiasta samaa mieltä ja tuonkin tässä julki ajatuksemme.

Eli asumme Mellalammentie 4 ja tämän koko sukutilan on isovanhemmat kovalla työllä tänne saaneet hommattua ja olemme järkyttyneitä suunnitelmista ja yleensäkin siitä että joku pääsi ostamaan kyseisiä maita suvusta pois. Jos olisimme tienneet myyntitutuista, olisimme ostaneet maat takaisin suvun omistuksiin.

Täällä on jo nyt ongelmia pihassa pyörivien turistien kanssa ja omistamillamme mailla ulkopuolisten kelkkailijoiden kanssa. Laki ei tunnu koskevan muita kuin täällä asuvia. Alue on loistava ja puhdas luonnon tila, jota ei missään nimessä saa muokata turisti käyttöön lisää. Tuo hotelli riittä kyllä turisteille. Muuta emme tänne hyväksy.

Vaaran alareunalla on 3 lähdevesi kaivoa, joiden vesisuobet tuleen vaarasta, ja jos siellä vaarassa muokataan maata, juomavetemme

Kaavanlaatijan vastine

Kaavahankkeen tarve perustuu Rovaniemen alueen majoitustarpeen kysynnän nousuun. Alueelle suunniteltu matkailutoiminta on häiriötä aiheuttamatonta; yritys tarjoaa majoitusta matkailijoille luontoympäristössä.

on vaarassa. Jo pelkkä valokuitukaspelin kaivaus, sekoitti kaivon moneksi kk. Ei missään nimessä mitään tuohon vaaraan.

Voimme edelleenkin ostaa maat takaisin.

Jo tuo Holmbergin talotehdas sotkee luontoa, kun tuuli kuljettaa metsiin muovikelmuja ja styroxin palasia. Lisäksi siellä on valtava jäte alue joka näkyy vaaran päältä ja on ruma. Siellä poltetaan roskia, ja enkä jopa muovijätettä, hajuhaitat ikäviä.

Minulla jää itselläkin tähän 2 poikaa minun jälkeeni asumaan joten toivon että saavat jatkaa asumista samoilla kankailla ilman lisäturisteja ja rakentamista.

Emme hyväksy tällaista.

Kaavoitettava alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Pohjavesialueen tunnus on 12699240, Mellalampi (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2)). Suunnittelualue rajautuu kuitenkin varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolelle. Kaavaprosessi huomioidaan tarvittavat pohjavesialueeseen liittyvät asiat, kuin myös muut luonnonympäristön kannalta tärkeät seikat. Kaava-aineistosta pyydetään eri viranomaisten lausunnot, mukaan lukien Lapin ELY-keskus, joka ohjaa alueen vesienhoidon suunnittelua ja toteutusta.

Rovaniemellä 12.3.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122