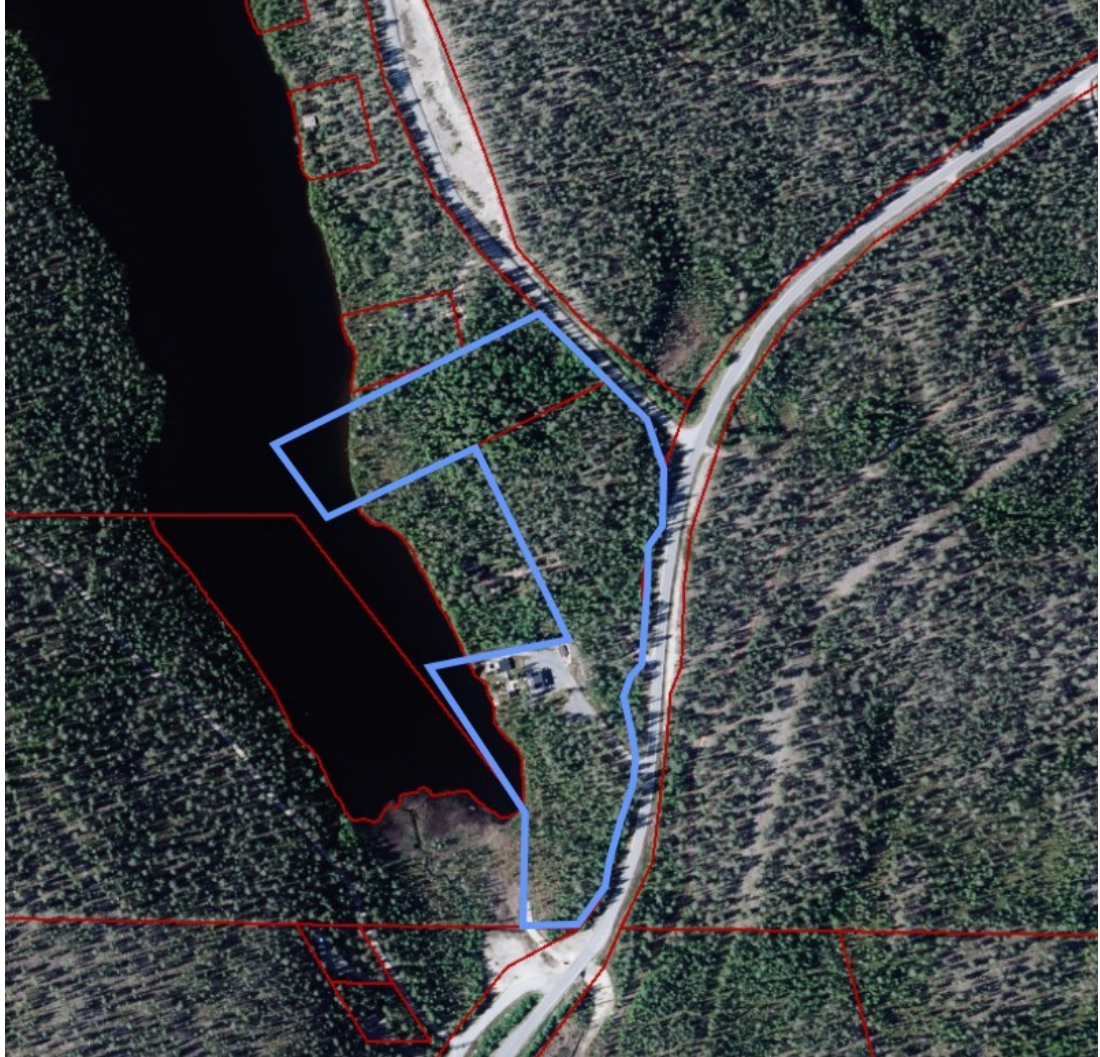




MUONION KUNTA, 3. Itä-Muonio

Mesopotamian asemakaavaselostus



Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 25.8.-23.9.2015
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 28.12.2015-26.1.2015
Kunnanhallitus 14.12.2015, § 305
Kunnanvaltuusto 8.2.2016, § 5

Asemakaavan selostus koskee 12.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

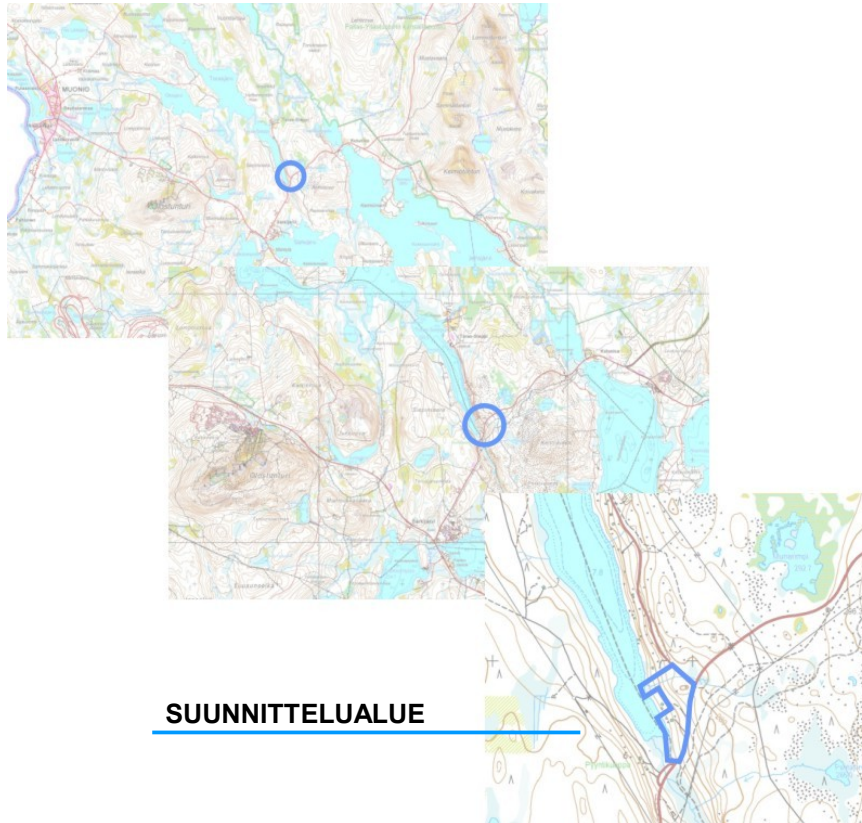
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Muonio
Kunnannosa:	3 Itä-Muonio
Korttelit:	1 ja 2
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Arkkitehti Jarmo Lokio, YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

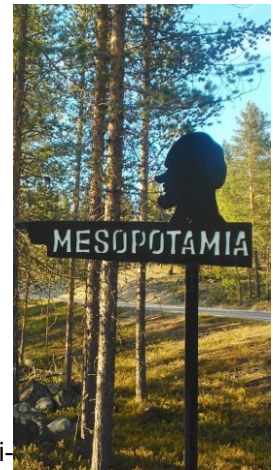
Kaava-alue (kooltaan 4,81 ha) sijaitsee Muonion kunnan Torassieppijärven eteläosassa sen itärannalla, Pallaksentien ja Torassiepiintien risteysalueella.



Kuvat 1, 2 ja 3. Lähestymiskartat ja suunnittelualueen raja (sininen ääri viiva). Pohjakartta, © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mesopotamian asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa lomarakentamiseen soveltuvia tontteja Pallaksentien ja Torassiepiintien varteen maisema- ja luontoarvot huomioiden. Alue tukeutuu kunnallistekniseen verkostoon vain sähkön osalta, tarkoituksena on liittää alue vesi- ja viemäriverkoston piiriin kun sellainen alueelle rakennetaan.



1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	
1.1 Tunnistetiedot.....	
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	
1.4 Sisällysluettelo.....	
1.5 Luettelo liitteistä.....	
1.6 Luettelo lähteistä.....	
2 TIIVISTELMÄ.....	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	
2.2 Asemakaava.....	
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	
3 LÄHTÖKOHDAT.....	
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	
3.2 Suunnittelutilanne.....	
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET.....	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	
5.1 Kaavan rakenne.....	
5.2 Aluevaraukset.....	
5.3 Kaavan vaikutukset.....	
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	
5.5 Nimistö.....	
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	



1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Mesopotamian asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Vastineet asemakaavaluonnoksen lausuntoihin ja muistutuksiin
- 5 Vastineet asemakaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin (täydentyy myöhemmin)
- 6 1. viranomaisneuvottelujen muistio 31.3.2015

1.6 Luettelo lähteistä

Tunturi-Lapin maakuntakaava, ympäristöministeriö 2010

Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaava, Muonion kunta 2012

Lokio, J. 1997: *Lapin kulttuuriympäristöohjelma*. – Lapin ympäristökeskus. Rovaniemi 1996.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Muonion kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 8.6.2015, § 32 käynnistää Mesopotamian asemakaavan laadinnan.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 12.3.2015.

OAS:n nähtävilläolo 12.3.-13.4.2015.

Viranomaisneuvottelu Rovaniemellä Lapin ELY-keskuksessa 31.3.2015.

Kuulutus asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: 25.8.2015.

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 25.8.-23.9.2015.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 28.12.2015.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 28.12.2015-26.1.2015.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus 14.12.2015, § 305

Kunnanvaltuusto 8.2.2016, § 5

2.2 Asemakaava

Asemakaava laaditaan niin, että se mahdollistaa Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavan mukaisen matkailupalvelualueen toteuttamisen Mesopotamian kiinteistön alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukaisen uuden loma-asuntoalueen kadut ja kunnallistekniikka toteutetaan vuosien 2015 ja 2016 aikana, jonka jälkeen loma-rakentaminen toteutuu tonttien myynnin edistymisen mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mesopotamian kiinteistön asemakaavoitettava alue sijaitsee Pallaksentien, Torassiepintien ja Torassieppijärven välisellä länteen viettävällä mäntyvaltaisella rinnealueella. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 4,81 ha. Suunnittelualue rajautuu koillis- ja itäreunastaan tiealueisiin, eteläosastaan Toras-Sieppijärven suisto-osan suoalueeseen ja länsiosastaan järviolueeseen. Suunnittelualueen luoteisosan yksityinen kiinteistö on mäntyvaltaista länsirinnettä, jollaisena maasto jatkuu Torassiepintien ja järven välissä pohjoiseen mentäessä.

Suunnittelualueen laajuus on ennen varsinaisen asemakaavaprosessin käynnistymistä elänyt voimakkaasti johtuen alustavista neuvotteluista aluetta ympäröivien maanomistajien kanssa. Niiden lopputuloksena aluerajaus on muotoutunut nykyiseen laajuuteensa.





Kuva 4. Mesopotamian kiinteistö sijaitsee Torassieppijärven itärannan mäntyvaltaisella rinne-alueella.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Torassieppijärven kautta kelkkareitti, joka alittaa Pallaksentien betonirakenteisen alikulkusillan kautta.



Kuva 5. Kuva suunnittelualueen pohjoisosasta lounaaseen 20 kV:n sähkölinjaa pitkin. Puusto suunnittelualueella on pääosin mäntyvaltaista nuorta kangasmetsää. Taustalla Levitunturi.

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Muonion sähköosuuskunnan omistama sähkölinja, johon asemakaavoitettava kiinteistö on sähkösaannin osalta liitetty.



3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto

Suunnittelualueen suhteellisen pienen koon (4,81 ha) ja jo alueella olevan matkailua palvelevan maankäytön vuoksi ei erillistä luontoselvitystä ole ollut tarkoituksenmukaista laatia. Sen sijaan alueen luonnonympäristön analysoinnissa ja vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty ja referoitu Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuja ympäristöselvityksiä. Lisäksi niitä on täydennetty kaavanlaatijan maastokäyntien yhteydessä tehdyillä havainnoilla ja kuvamateriaalilla.

Suunnittelualue kuuluu Pohjoisborealisen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen Peräpohjolan lohkon ja Suomen soiden aluejaossa Muonio kuuluu aapasoiden vyöhykkeeseen ja järvet kuuluvat kasvitieteellisesti uposruohojärviin (Lähde: Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavaselostus, s.11 FCG Oy 28.1.2011).

Kaava-alue on kokonaisuudessaan länteen Torassieppijärveen viettävää mäntyvaltaista rinnealuetta (kuivahko EMT-typin mäntykangas), joka ala- ja keskiosaltaan on kenttäkerrokseltaan variksenmarja-mustikkatyyppiä ja lakiosastaan (koillisreunassa) mustikka-kanerva-jäkälätyyppejä. Suunnittelualueen pohjoisosaa rajautuu pieneen kuvioon rehevää tuoretta lehtomaista kangastyyppiä jyrkällä rinnealueella. Kuvio sijaitsee Torassieppijärveen laskevan puron varrella sen molemmin puolin. Suunnittelualueen eteläosassa on kaistale nevarämeen tyypistä mäntyvaltaista suoaluetta.



Kuva 6. Suunnittelualueen kasvillisuustyyppien osa-alueet. Suoalueet ovat vaaleanvihreällä merkityt, kuivahkot kangastyyppi vihreällä ja tuore kangastyyppi tummanvihreällä.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu-, vesi- tai metsälain mukaisia suojeltavia kohteita. Alue ei kuulu kulttuuriympäristöohjelmiin eikä alueella ole perinnemaisemakohteita. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kemiläisen rakka-alue, joka on metsälain (10 §) mukainen erityisen tärkeä elinympäristö.



Kuva 7. Kuva suunnittelualueen eteläosasta pohjoiseen. Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan kapeaan avosuokaistaleeseen.



Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on pääosin kivikkoista sora- ja hiekkamoreenia ja kallioperältään alue sijaitsee kvartsimontsoniittialueella (Lähde: Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna).

Uhanalaiset kasvilajit

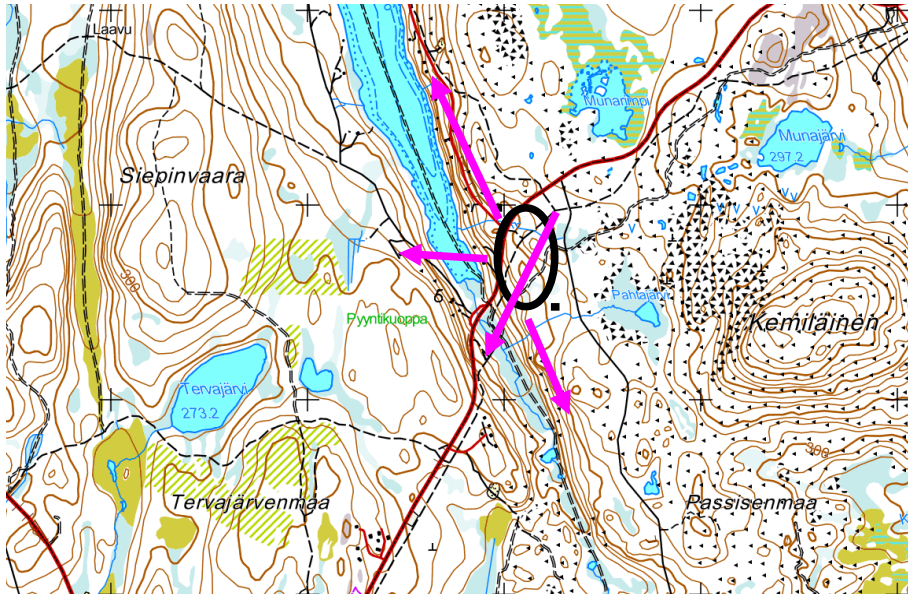
Alueelta ei ole löytynyt tai tiedossa uhanalaisten kasvilajien esiintymiä.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola - Lappiin ja siellä Länsi-Lapin tunturiseutuun. Tyypillisiä piirteitä alueelle ovat jyrkkäpiirteiset maanpinnan muodot, karu luonto ja ankarat ilmasto-olot (Lähde: Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavaselostus, s.23, FCG Oy 28.1.2011).

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Torassieppijärveen laskeutuvalla Kemiläisenvaaran länsirinne-alueella. Maisemamuodot on suhteellisen jyrkkäpiirteiset, jopa vuonomaiset Torassiepin itäpuolella. Suunnittelualueen sijainnin johdosta alueelta ei ole kaukomaisemanäkymiä, vaan näkymät rajautuvat voimakkaasti Torassieppijärven suuntaisesti niin etelään kuin pohjoiseen. Itse suunnittelualueelta päänäkymät ovat kapean Torassiepin järvenselän yli Siepinvaaraan, sillä alueen täysikasvuinen mäntyvaltainen puusto suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä rajoittaa näkymiä voimakkaasti.





Kuva 8. Suunnittelualan topografiaa ja maisemanäkymät. Nuolet osoittavat päänäkösuunnat. Suunnittelualue on merkitty mustareunaisella ovaalilla.



Kuva 9. Näkymät suunnittelualueelta ovat täysikasvuisen ja suhteellisen tiheän mäntyvaltaisen puuston vuoksi rajatut. Kuva suunnittelualueen keskeltä läpi kulkevan yksityisen kiinteistön tierasitteelta itään Pallaksentielle.



Kuva 10. Laajimmat maisemanäkymät suunnittelualueelta avautuvat Mesopotamian kiinteistön alueelta länteen Torassiepin yli Siepinvaaralle.



Pinta- ja pohjavedet



Suunnittelualan pohjoiskulman kautta kulkee pintavesioja, joka kokoaa Torassiepintien itäpuolen hetteikön ja Pallaksentien itäpuolelta keräytyviä pintavesiä sekä ohjaa ne tien länsipuolelle laskeutuen purona Torassieppiin. Tarinan mukaan Uuno on saanut ko. uoman mukaan sukunimensä – Turhapuro. Muilta osin pintavedet imeytyvät maaperään. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Kuva 11. Kuva "Turhapurosta" Torassiepintien pohjoispuolelta Pallaksentien varresta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole vakituista asutusta. Suunnittelualan pohjoispuolella on Torassiepin itärannalla harvalukuista pientä loma-asutusta.

Palvelut

Asemakaavoitettavalla alueella on majoituspalveluja tarjoava matkailupalveluyritys. Tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Muonion kuntakeskuksessa noin 15 km etäisyydellä.

Rakennuskanta

Asemakaavoitettavalla alueella on kerrosalaa muodostavia rakennuksia päärakennus 169 m², sauna 42 m² ja pieni varasto 10 m². Lisäksi rannan puolella päärakennusta on esiintymislava terasseineen ja eteläpuolella pieni grillikatos. Yhteensä kerrosalaa on käytetty n. 221 k-m².

Kuva 12. Vasemmalla sauna, takana päärakennus ja oikealla esiintymislava terasseineen.



Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistyskäyttö

Asemakaavoitettavan alueen länsipuolella Torassieppi-järvessä kulkee moottorikelkkareitti. Pallaksentien itäpuolella kulkee pääasiassa latureittinä talvisin toimiva ulkoilureitti suunnittelu-alueen läheisyydessä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaavoitettavalla alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

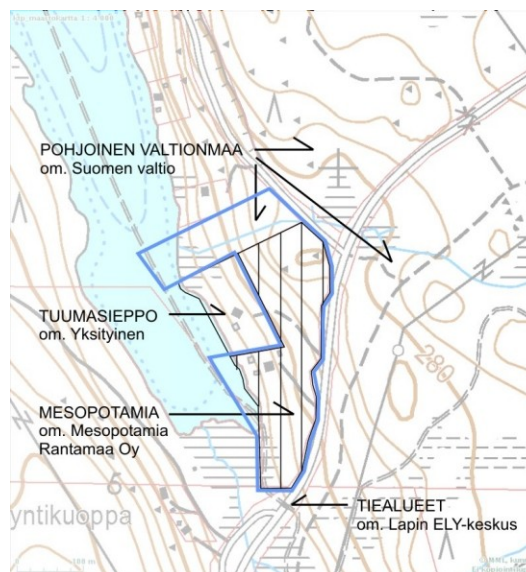
Suunnittelualue sijaitsee pääosin Pallaksentien varressa sen länsipuolella ja koillisosastaan rajautuu Torassiepitien varteen. Kiinteistöllä on kaksi olevaa liittymää Pallaksentien varteen.

Tekninen huolto

Asemakaavoitettavan alueen itäpuolella kulkee 20 kV:n ilmajohto, johon kaavoitettava alue on jo liitetty 0,4 kV:n AMKA-ilmajohdolla. Asemakaavoitettava alue ei ole liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon eikä viemäröintiä alueelle ei ole vielä rakennettu. Sen johdosta vedensaanti ja jätevesien käsittely on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet ovat yksityisen maanomistajan omistuksessa ja pohjoisosastaan alue on Suomen valtion omistamaa. Tiealueet omistaa Lapin ELY-keskus.



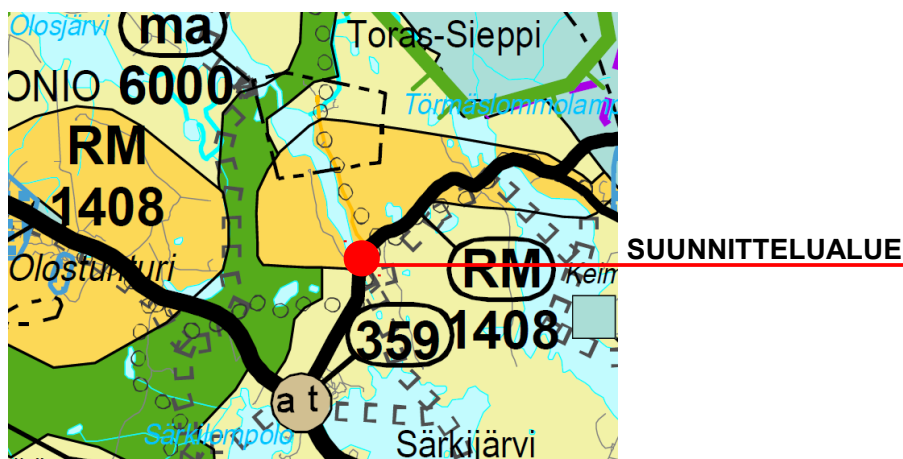
Kuva 13. Asemakaavoitettavan alueen maanomistuskartta.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailu- palvelujen alueeksi (RM). Kaava-alueen ja Pallaksentien eteläpuolella sijaitsee maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Tunturi-Lapin maakuntakaavan on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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



Matkailupalveluiden alue /-kohde



Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

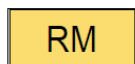
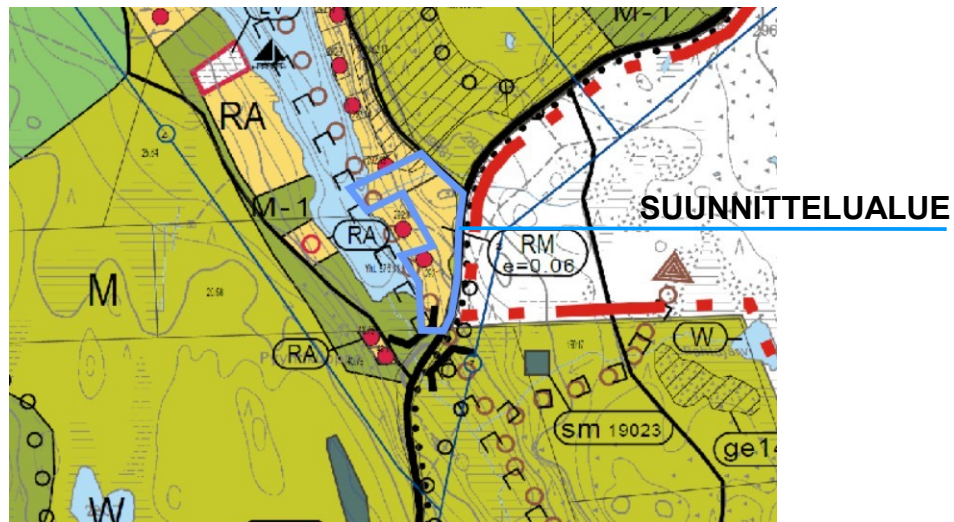
Merkintä:	RM 1408	Kunta: MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	OLOKSEN MATKAILUKESKUS	
Sijainti ja kuvaus:	Olostunturi on yksi Muonion seitsemästä tunturista. Matkailukeskus on rakentunut tunturin pohjoispuolelle ja profiloitunut mm. ensilumen alueena sekä kansainvälisenä ja kansallisena maastohiihtokeskuksena. Latupohjat muodostavat kesällä turvallisen patikointi- ja lenkkeilypolkujen verkoston tunturiin ja sen luontonähtävyyksiin.	
Varausperuste:	Valtakunnallinen matkailualue	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään hiihtokeskuksena, mutta huolehditaan myös kesäilmeestä ja luontoarvoista. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittamiseen ottaen huomioon Muonion kuntakeskuksen läheisyys. Sijainti matkailun vetovoima-alueella otetaan huomioon.	
Merkintä:	mv 8411	Kunta: KITILÄ, KOLARI, MUONIO
Päiväys:	20.3.2009	
Alueen nimi:	LEVI –YLLÄS –OLOS –PALLAS-HETTA	
Sijainti ja kuvaus:	Vyöhyke käsittää Levin, Ylläksen ja Oloksen matkailukeskukset lähialueineen, sisältäen Ylläs-Pallas kansallispuiston virkistysvyöhykkeitä, Pallaksen ja Lainion matkailupalveluiden alueet sekä Enontekiön, Kittilän ja Muonion kuntakeskukset ja Raattaman, Könkään ja Kurtakon kylät.	
Varausperuste:	Kansainvälisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja alueella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

Kuva 14. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta, joka on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 25.11.2009 ja ympäristöministeriössä 23.6.2010.



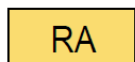
3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012, joka on määrätty kokonaisuudessaan voimaan 8.8.2014 Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden hylättyä kaavaan kohdistuneet valitukset 17.6.2014. Osayleiskaavassa alue on osoitettu pääosin matkailupalvelujen alueeksi, jossa alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.06$. Luoteisreuna suunnittelualueesta rajautuu loma-asuntoalueeseen (RA), jossa alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Suunnittelualue Torassiepintien koillispuolella on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M), joka rajautuu arvokkaaseen harjualueeseen (ge 10, rakka-alue; Toras-Sieppi. Metsälain (10 §) mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt). Kaava-alueen vieritse on osoitettu Pallaksentien itäpuolella kulkevan ulkoilureitin lisäksi moottorikelkkareitti ja koiravaljakkoreitin yhteystarve Toras-Sieppi-järven kautta.



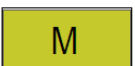
MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen alueet. Alueelle saa sijoittaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia mukaan lukien toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkin yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e). Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.



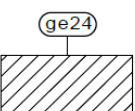
LOMA-ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Merkittyä rakennuspaikkaa kohden saa alueelle rakentaa enintään yhden, 1½-kerroksisen ja 120 k-m² olevan loma-asunnon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille. Rakennuksia ympäröivä luonnonomainen kasvillisuus tulee säilyttää. Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan sen käyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Alueen käytössä on huomioitava ulkoilureittien sekä alueen virkistyskäytön edellytysten säilyminen.



ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTUMA.

Merkinnällä osoitetulla alueella on kallio- ja maaperämuodostumien kannalta erityisen tärkeitä alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueelle rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen erityisarvoja vaaranneta tai heikennetä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.



OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.

Olemassa olevan loma-asuntoajan keskimääräinen sijainti.



UUSI LOMARAKENNUKSEN RAKENNUSPAIKKA.

Ympyröiden sijoittuminen osoittaa rakennuspaikan kiinteistökohtaisen sijoittumisen likimääräisesti. Ympyröiden määrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen lukumäärän.

Kuva 15. Ote Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen.





3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Rakentamista Muonion kunnassa ohjaa rakennusjärjestys, jonka kunnanvaltuusto on vahvistanut 9.5.2005 ja se on tullut voimaan 15.7.2005.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/99), kaavan pohjakartasta laaditun julkaisun (MML nro 85/97) sekä kaavoitusmittausohjeiden (MML nro 94/2003) vaatimukset. Kaavan pohjakarttana on käytetty 1:2000 asemakaavan pohjakarttaa, joka on tarkistettu ja hyväksytty 2.11.2015.

Kuva 16. Mesopotamian päärakennukseen rannasta nouseviin portaisiin on nimetty kaikki Uuno-elokuvat.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Mesopotamian asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa matkailupalvelu- ja lomarakentamiseen soveltuvia tontteja Pallaksentien ja Torassiepintien varteen maisema- ja luontoarvot huomioiden. Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon sähkön osalta, tarkoituksena on liittää alue yksityisen viemäriverkoston piiriin ja rakentaa kiinteistökohtainen vesihuolto.

Muonion kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 8.6.2015, § 32 käynnistää Mesopotamian asemakaavan laadinnan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Maanomistaja ja asukkaat:

✓ Metsähallitus



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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Muonion sähköosuuskunta
- ✓ Muonion kunnan vesihuoltolaitos

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ elinkeinolautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Metsähallitus
- ✓ Metsähallitus, luontopalvelut
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Museovirasto
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri
- ✓ Muonion-Enontekiön terveydenhuollon kuntayhtymä
- ✓ Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon jaosto

Yhteisöt ja muut osalliset

- ✓ Muonion paliskunta



Kuva 17. Pallaksentien varresta suunnittelualueen itäreunalta voi nähdä vilauksen Olostunturista.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoitus tuli vireille keväällä ensin ranta-asetakaavana, mikä muuttui viranomaisneuvottelujen tuloksena asemakaavan laadinnaksi, josta Muonion kunnanvaltuusto teki päätöksen 8.6.2015, § 32.

Asemakaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu 12.3.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.3.2015 lähtien.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaavaluonnosten nähtävilläolon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Muonion kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Muonion kunnan kotisivuilla 25.8.-23.9.2015.



4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi eri viranomaistahoille.

Kaavoituksen vireilletulon jälkeen pidettävä 1.viranomaisneuvottelu pidettiin Lapin ELY-keskuksessa 31.3.2015, jonka yhteydessä viranomaiset esittivät ranta-asetakaavan laadinnan sijaan asemakaavan laadintaa (liite 6).

Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin lausunnoille eri viranomaisille 25.8.2015.

Kaavan luonnosvaihtoehdosta saadun palautteen perusteella laadittiin kaavaehdotus 6.11.2015, josta pyydetään viranomaistahojen lausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Mesopotamian asemakaavan tarkoituksena on kaavoittaa matkailupalvelu- ja lomarakentamiseen soveltuvia tontteja Pallaksentien ja Torassiepiintien varteen maisema- ja luontoarvot huomioiden.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnoksen laadinnan pohjana toimii Mesopotamian kehittämissuunnitelma 2014 ja Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö. Kiinteistönomistajalla on tarkoitus kehittää aluetta niiden pohjalta ensimmäisessä vaiheessa nyt asemakaavoitettavalla alueella ja toisessa vaiheessa laajemmalla alueella kehittämissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

Ensimmäisessä vaiheessa nyt asemakaavoitettavalle alueelle on tavoitteena osoittaa lomarakentamista, jolla saadaan alueelle käyttäjäkapasiteettia tulevia kehitettäviä matkailupalveluja varten. Ensimmäisen vaiheen mitoitus on määritetty Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavan mukaisesti (aluetehokkuus $e=0.06$), jonka pohjalta on asemakaavaluonnos laadittu.

Asemakaavoitettavan alueen muodosta ja luonnonolosuhteista johtuen ei ole ollut tarkoituksenmukaista laatia useampaa vaihtoehtoa, sillä hankkeeseen ryhtyvällä on ollut selkeä käsitys miten alue on toteutettava alueen luonnon- ja yhdyskuntataloudelliset ominaisuudet sekä toiminnalliset kehittämismahdollisuudet huomioiden.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavan vaikutusten kuvaus koskee laadittua kaavaluonnosta. Tässä kappaleessa arvioituja vaikutuksia on kuvattu lisää kohdassa 5.3. Vaikutusten kuvauksessa ja vertailussa tuodaan esiin erityisesti vaihtoehtojen välisiä eroja.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Mesopotamian asemakaavalla luodaan mahdollisuudet toteuttaa matkailupalvelujen alue olevaa lomayhdyskuntarakennetta tiivistäen Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavassa ko. tarkoitusta varten osoitetulle alueelle.

Alueelle muodostuu yksi matkailupalvelujen rakennuspaikka ja 12 uutta lomarakennuspaikkaa, yht. 1990 k-m², mikä tarkoittaa noin 100 laskennallista uutta vuodepaikkaa. Elinoloihin ja elinympäristöön ei asemakaavan laadinnalla aiheuteta vähäistä suurempaa vaikutusta.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, pinta- ja pohjavesiin sekä ilmaan ja ilmastoon.

Asemakaavaa toteutettaessa maanpintaa muokataan siellä, minne rakennetaan kunnallistekniikkaa (tiet, viemärit, sähkölinjat ym.) ja minne on osoitettu rakennuspaikat. Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella, jolloin tarvetta erityisiin suojaustoimiin ei ole. Rakennustapamääräyk-



sillä ohjataan ja rajoitetaan maanpinnan muokkausta vain niihin osiin, missä se on välttämätöntä.

Suunnittelualueen pohjois-, itä- ja eteläosat jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja säilyvät luonnon-tilaisina virkistyskäytössä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen asemakaavoituksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Suunnittelualue tiivistää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Uusien rakennuspaikkojen tarvitsema energia toteutetaan kiinteistökohtaisesti joko sähköllä tai maalämmöllä. Jätevesihuolto/jätevesien käsittely hoidetaan keskitetyllä alueellisella jätevedenpuhdistamolla, jossa on liittymävaraus kun kunnallinen jätevesiverkosto saadaan rakennettua Pallaksentien varteen.

Liikenteellisesti suunnittelualue tukeutuu Pallaksentiehen ja Torassiepintiehen. Kaavoitettavan alueen tonttien ja maanteiden 957 ja 19881 väliin on jätetty 10-20 m leveä suojavihervyöhyke, jossa oleva puusto vaimentaa liikenteestä aiheutuvaa melua. Lisäksi on huomioitava että kaava-alueen itäreuna on risteysalueeseen verrattuna n. 2 m maanpinnan korkeustasoltaan ylempänä jolloin meluvaikutukset jäävät koillisreunan tonttien osalta vähäisemmiksi.

Pallaksentien itäpuolella kulkeva ulkoilureitti säilyy ja uudelta alueelta johdetaan liittymäreitit ko. reitille tarpeellisilta osiltaan. Suunnittelualue on suoraan yhteydessä Toras-Sieppijärven kelkkareittiin.

Vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue täydentää jo alueelle muodostunutta suhteellisen väljää Toras-Sieppijärveen tukeutunutta lomarakentamistapaa, jossa Pallaksen- ja Torassiepintien sekä loma-asuntoalueen väliin jätetään suojapuustovyöhyke (kuva 18), jonka leveys vaihtelee 10-20 m välillä. Lisäksi kaavassa määrätään säilyttämään oleva puusto rakennuspaikoilla rakennuksia ja liikennealueita lukuun ottamatta. Näin tienvarsinäkyvät säilyvät suhteellisen luonnonmaisina, vaikka suoraan alueelle katsottuna lomarakennuksia pilkahtelee puuston välistä.

Tiivistäen voidaan todeta, että loivapiirteisen maisemarakenteen ja tienvarren säilyvän suojapuustovyöhykkeen ansiosta uuden loma-asuntoalueen kylä- ja maisemakuvalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Suurimmat maisemavaikutukset tulevatkin alueen sisäisestä katuverkosta, mikä kokonaisuus huomioiden on kuitenkin välttämätöntä eikä aiheuta vähäistä suurempia negatiivisia vaikutuksia. Lisäksi asemakaavamääräyksillä ohjataan maisema- ja kyläkuvaltaan matkailukeskukseen soveltuvan alueen toteuttamista.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ei tällä asemakaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

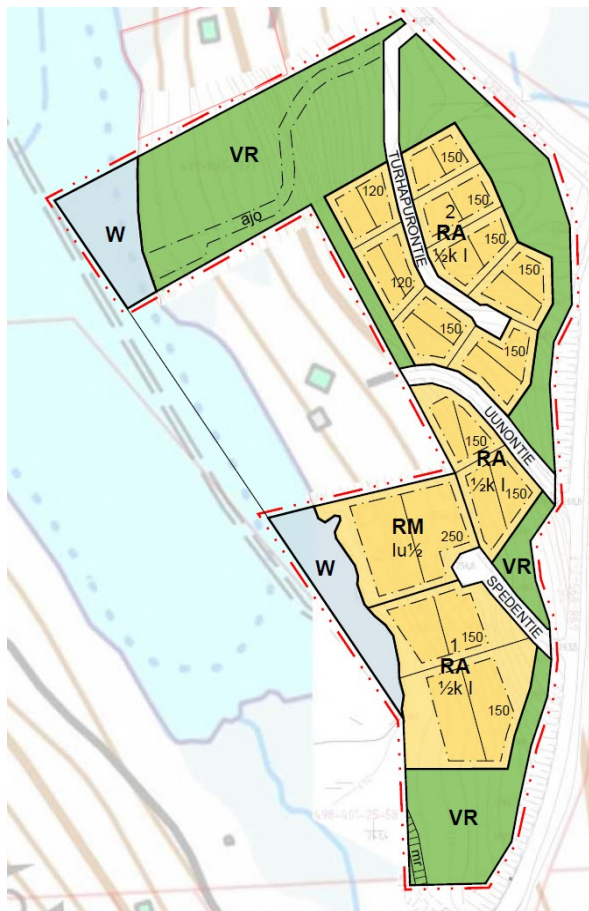
Asemakaavaratkaisuksi valittiin kehittämissuunnitelman (kuva 19) mukainen ratkaisu jo alustavassa karsinnassa tehtyjen analysointien ja niiden johtopäätösten pohjalta.

Ratkaisun todettiin olevan maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan alueelle soveltuva, teknisesti toteuttamiskelpoinen ja kokonais- ja liiketaloudellisesti realistinen.

Lisäksi ratkaisu mahdollistaa alueelle luotavan persoonallisen alueprofiilin vahvan kokonaisideansa ansiosta (elokuva-aihe), mikä vahvistaa suunnittelualueen ja samalla Oloksen ja Pallaksen matkailukeskusalueiden vetovoimaa.



Valittu asemakaavaratkaisu toteuttaa Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä kaikilta osiltaan.



Kuva 18. Mesopotamian asemakaava-alue.

4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmistelumateriaalista saatiin 4 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 4), joka on osa kaava-aineistoa.

Lausunnoissa otettiin kantaa muun muassa seuraaviin asioihin:

- vaihtoehtojen luonnosten puuttumiseen, liikennemelun huomioimiseen, jätevedenpuhdistamon aluevarauksen osoittamiseen ja tulvamääräyksen tarkentamiseen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa seuraavilla tavoilla:

- vaihtoehtojen puuttumista on perusteltu, selostusta on täydennetty liikennemelun osalta ja kaavakarttaa täydennetty merkintöjen ja määräysten osalta lausuntojen mukaisesti

Asemakaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen tiivistelmät, niihin annetut vastineet ja vaikutukset kaavaan on koottu erilliseen liitteeseen (liite 5), joka on osa kaava-aineistoa. Lausunnoissa ja muistutuksessa esitetyillä asioilla ei ollut vaikutuksia kaavaselostuksen tai -kartan sisältöön, merkintöihin tai määräyksiin..

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
06.10.2014 8.6.2015	Asemakaavan laatimispäätös kunnanhallituksessa § 252 (ranta- asemakaava) ja kunnanvaltuustossa 8.6.2015 § 32
12.03.15	Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta
12.3.2015 ->	OAS nähtävillä
25.08.15	Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävilläolosta
25.8.-23.9.2015	Valmistelumateriaali nähtävillä
28.12.15	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
28.12.2015– 26.1.2015	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
08.02.16	Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) 1 kpl ja uusia lomarakennusten korttelialueille (RA) sijoituvia rakennuspaikkoja 12 kpl, joissa on rakennusoikeutta yhteensä yht. 1990 k-m². Kun uuden asemakaavan pinta-ala on 4,810 ha, muodostuu aluetehokkuudeksi tällöin e=0,04.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialueet

Asemakaavalla osoitetaan uusia lomarakennusten korttelialueita (RA), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,737 ha.

Uuden RM-korttelialueen pinta-ala on 0,356 ha.

5.2.3 Muut alueet

Retkeily- ja ulkoilualue VR

Aluetta on osoitettu 1,964 hehtaaria. Alueen eteläosaan on merkitty oleva moottorikelkkareitti ja pohjoisosaan ajoyhteys rantaan veneiden veteenlaskupaikalle.

Vesialue W

Aluetta on osoitettu 0,420 hehtaaria.

Katualueet

Aluetta on osoitettu 0,333 hehtaaria.



5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteissa esitetään, että alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Erityistavoitteissa on maakuntatason suunnittelun lisäksi esitetty, että maankäytön suunnittelussa on huomioitava maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet.

Tällä asemakaavamuutoksella ei ole muita vähäistä suurempia vaikutuksia toimivaan aluerakenteeseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteissa esitetään, että alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Tämä asemakaavamuutos tiivistää ja täydentää Torassieppi-järven eteläosan yhdyskuntarakennetta sekä parantaa matkailuun ja lom asumiseen liittyvien toimintojen sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa hyödyntäen. Lisäksi hankkeella edistetään taloudellista kestävyttä kun asemakaavan toteutumisen myötä hanke työllistää sekä rakennusvaiheen että käyttövaiheen aikana.

Erityistavoitteista tätä kaava-aluetta koskee vaateet varata riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistää verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua, mitä tällä kaavalla vähäistä hieman suuremmassa määrin edistetään - samoin kuin viheralueiden yhtenäisten kokonaisuuksien muodostumista.

Muilta osin asemakaavamuutos ei edistä tai sillä ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen tai elinympäristön laatuun.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä, elollisen ja elottoman luonnon kannalta aarvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.

Erityistavoitteissa alueidenkäytössä on mm. varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät ja että suunnittelussa on huomioitava ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäytössä on huomioitava pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Tällä asemakaavamuutoksella ei edistetä tai sillä ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön ja luonnonvarojen valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksissä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen. Tarvittaviin liikennenyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikennenyhteyksiä ja -verkostoja.



Erityistavoitteissa on alueidenkäytössä turvattava mm. olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden, vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. Alueidenkäytössä tulee varautua uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.

Tämä asemakaava tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja yhdyskuntatekniseen verkostoon ja näin ollen edistää vähäisessä määrin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavan mukainen tiivistävä täydennysrakentaminen matkailupalvelujen ja loma-asumisen osalta.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.4 Muut vaikutukset

Asemakaavalla ei ole muita vähäistä suurempia vaikutuksia.



5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Retkeily- ja ulkoilualue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
99	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
lu $\frac{1}{2}$	Murtoluku roomalaisen luvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
$\frac{1}{2}$ k I	Murtoluku roomalaisen luvun edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätevesipuhdistamon.
	Tieyhteys.
	Ajoyhteys.
	Moottorikelkkareitti.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +248.00 (N2000) yläpuolelle, elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvun myöntävä viranomaisen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

RA-alueilla sallitaan ainoastaan yksi enintään kaksiasuntainen lomarakennus ja yksi talousrakennus.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tieyhteys ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Liikenteen, rakennusten ja rakennelmien ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee korjata/ennallistaa ympäröivän maaston mukaan.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Rakennusten on muodostettava ulkoseinän päämateriaalin, värisävyyn sekä kattomuodon ja -kaltevuuden suhteen kortteittain yhtenäisiä ryhmiä.

Rakennusten ulkoseinän on oltava tummaksi käsiteltyä vaaka-suuntaista puuta (hirsipaneeli tai hirsi) tai puuta ja luonnonkiiveä sekä katteen värisävyltään tummaa bitumihuopaa. Katto-kaltevuuden on oltava 1:2.

Tässä kaavassa annetut määräykset rakennusten muodoista, väreistä, materiaaleista ja perustamistavasta koskevat myös varastorakennuksia ja katoksia.

Mikäli kellarikerrokseen sijoitetaan sellaisia tiloja, jotka edellyttävät viemäröintiä, on kiinteistönomistajan tai -haltijan huolehdittava jätevesien pumppaamisesta yhteiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa suoraan siihen.

Kadun ja muun yleisen alueen osalta toteuttamisvastuu on maanomistajalla (MRL 91§).

5.5

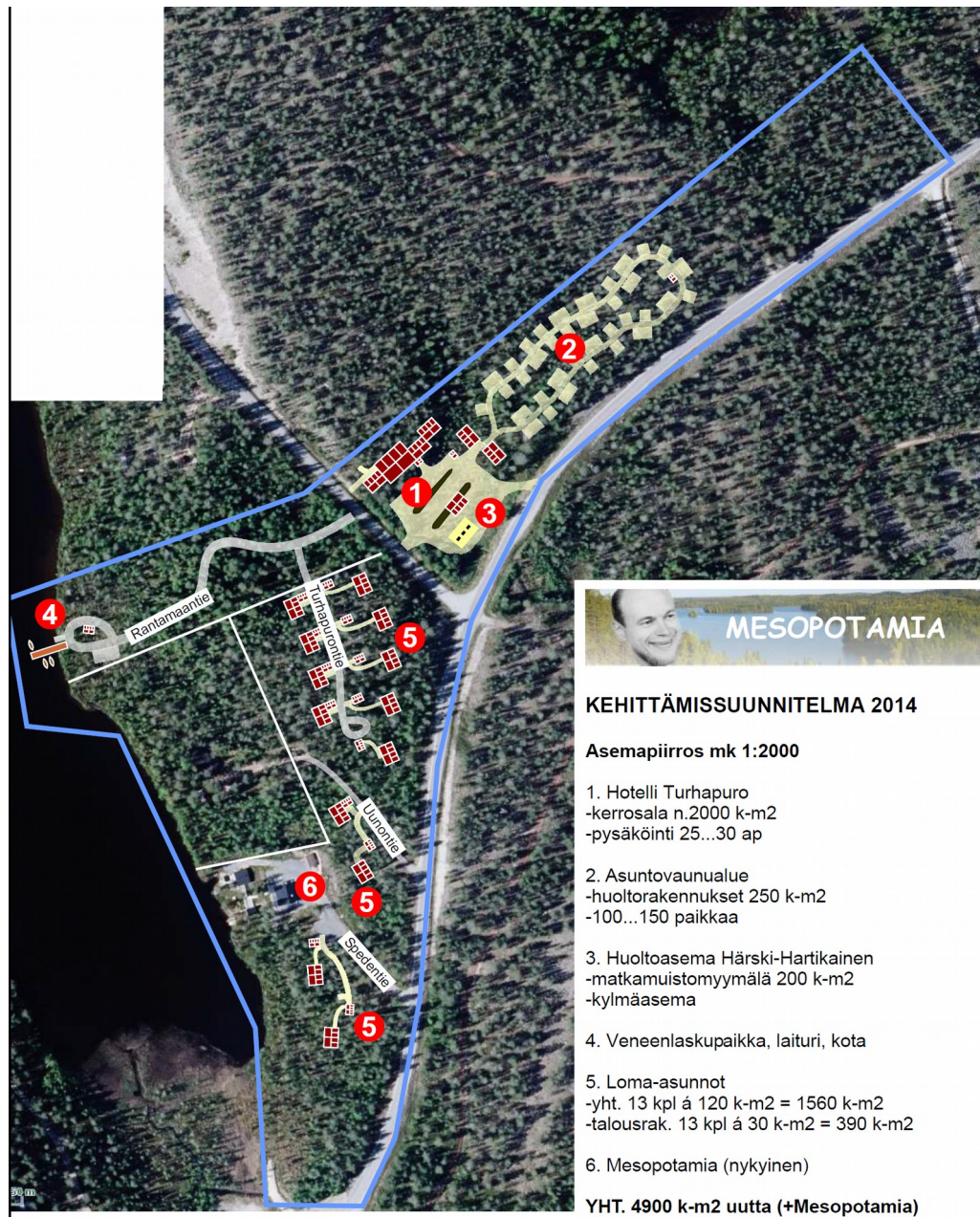
Asemakaavalla osoitetaan uutta katunimistöä suunnittelualueelle seuraavasti: alue nimeksi tulee Mesopotamia, jonne tulee johtamaan kolme katuyhteyttä: Spedentie, Uunontie ja Turhapurontie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Mesopotamian alueelta ei laadita erillisiä rakennustapaohjeita vaan rakentamista ohjataan suoraan kaavamerkinnoin ja -määräyksin.



Kuva 19. Mesopotamia-alueen ja sen lähiympäristön kehittämissuunnitelma. Tavoitteena on kehittää Pallaksentien ja Torassiepitien risteysalueesta ympärivuotinen matkailukohde.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan mahdollistaman uuden loma-asuntoalueen kunnallistekninen infra toteutetaan 2016-2017, jonka jälkeen loma-rakentaminen toteutuu tonttien myynnin edistymisen mukaan.

TORNISSA 12.3.2018

Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122

