



Muonio

OLOKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KORTTELIN 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KORTTELIT 50 – 53

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Alueen nimi	Muonion kunnan 1. kunnanosan, Olostunturin alue
Kaavan nimi:	Oloksen asemakaavan muutos ja laajennus
Korttelit n:o:	Korttelin 2 tontti 1 muutos, korttelit 50-53 laajennus
Hyväksyminen:	Kunnanvaltuusto hyväksynyt XXX

Kaavan laatija: Seitap Oy

Kaavoittajat: Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,
Martti Pörhölä, ins.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue käsittää Oloksen matkailukeskuksen ydinkeskuksessa olevaa aluetta
Kaavan laajennusalue liittyy välittömästi nykyiseen asemakaava-alueeseen.



Ilmakuva asemakaava-alueesta.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Oloksen asemakaava.

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on määritellä rakennusalojen rajat uudelleen niin, että ne vastaavat nykyisiä olosuhteita ja vireillä olevia rakentamishankkeita sekä osoittaa uusia matkailua palvelevia alueita nykyisen toiminnan yhteyteen..

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloitteen kaavamutoksen laatimisesta on tehnyt Norh European Invest Oy.

Kaavan vireilletulosta kunta on ilmoittanut kuulutuksella 4.9.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 5.9.-6.10.2014.

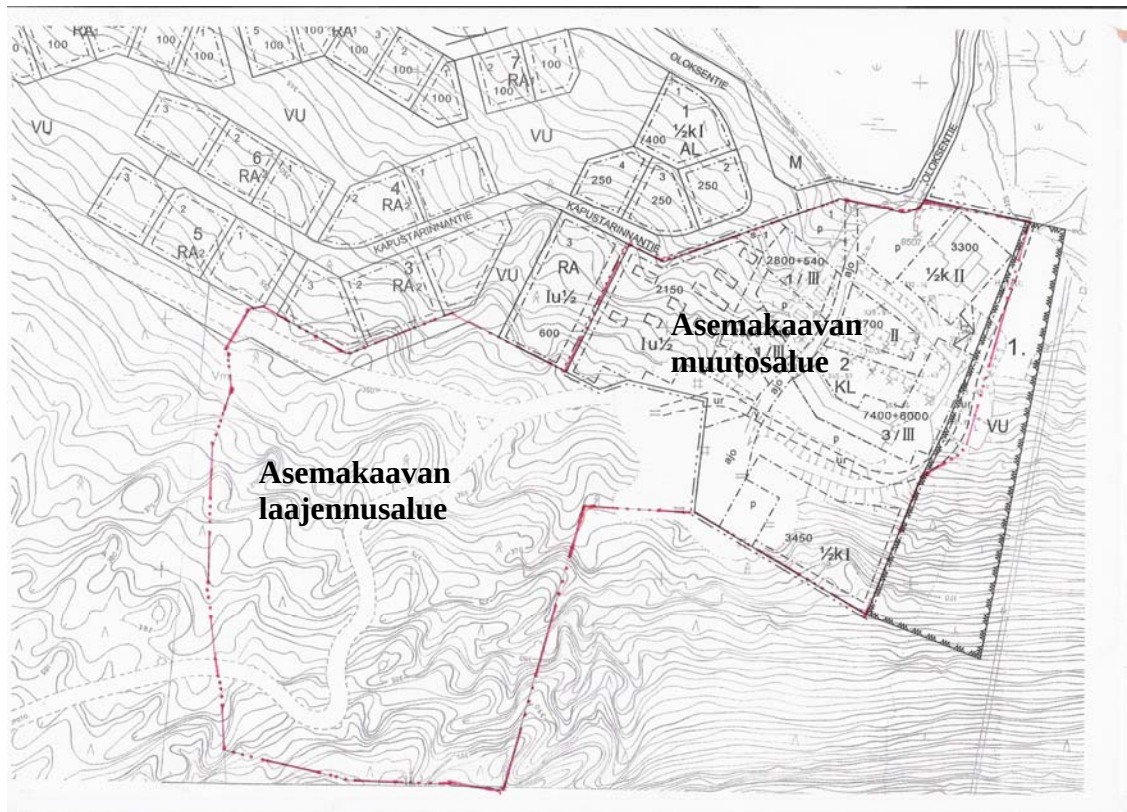
Kaavan muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 2.12.2016 – 9.1.2017. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot.

Kaavaehdotus pidettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 13.03.– 13.04.2018 ja kaavaehdotuksesta pyydettiin MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos käsittää Oloksen asemakaavan korttelin 2 tonttia 1 (**kuva 1**).

Asemakaavassa korttelin 2 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Asemakaavan laajennusalue liittyy eteläreunassa korttelin 2, 3 ja 5 alueisiin.



Kuva 1. Ote Oloksen asemakaavasta

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Hotelliyrittäjillä on tarve saada lisää uusien majoitustoimintaa palvelevia alueita nykyisen toiminnan välittömään läheisyyteen. Näin ollen asemakaavan toteuttaminen alkaa todennäköisesti pian kaavan hyväksymisen jälkeen.



Kuva 2. Talvinen maisema Olokselta. Kuvassa muutettava asemakaava-alue ja kuvan yläkulmassa oikealla asemakaavan laajennusalue.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Oloksen matkailukeskuksen taajamakuva hallitsee voimakkaasti matkailua palvelevien rakennusten muodostama ympäristö (**kuva 2**). Useampikerroksiset ja ulkoasultaan yhtenäiset rakennusmassat sijaitsevat ydinkeskustan asemakaavan alueella ja sen toteutuminen jähntevoittaa taajamakuva. Matkailukeskuksen reuna-alueille on muodostunut erityyppisten loma-asuntorakennusten muodostamia ryhmiä. Taajamakuullinen vaikutelma näillä loma-asuntoalueilla on melko yhtenäinen.

Asemakaavan laajennusalue sijoittuu hotellialueen eteläpuolella olevalle alueelle. Alueen kautta kulkee ulkoilureittejä ja huoltoteitä (ks. kuva sivu 1). Alueet sijoittuvat ylimmillään tason + 390 m paikkeille. Rakentaminen alueella edellyttää tarkkaa suunnittelua rakennusten ja teiden sijoittamisessa, jottei alueen vielä säilynyttä luonnonympäristöä tuhottaisi. Alueen kautta kulkevien reittien yhteydet tulee myös turvata

3.1.1 Luonnonympäristö

3.1.1.1 Kallio- ja maaperä

Muonion kallioperän muodostavat suurimmalta osin kvartsiitit sekä vaaleat syväkivet, lähinnä graniitti. Noin 2,5 miljardia vuotta sitten Muonio oli avomeren alla, jonka veteen alkoi kerrostua vanhasta vuoristosta rapautunutta aineistoa, joka myöhemmin kovettui kiviksi. Näitä kiviä ovat mm. hiekasta syntyneet kvartsiitit. Kvartsiitit ovat kovia ja hyvin kulutusta kestäviä kivilajeja, joista ovat muodostuneet tunturit ja vaarat. Harmahtavat ja punertavat syväkivet, kuten graniitti edustavat nuorempia kiviä ja ne esiintyvät varsinkin alavammilla mailla. (Manner, R. & Tervo, T. – Lapin geologiaa, Rovaniemi 1988)

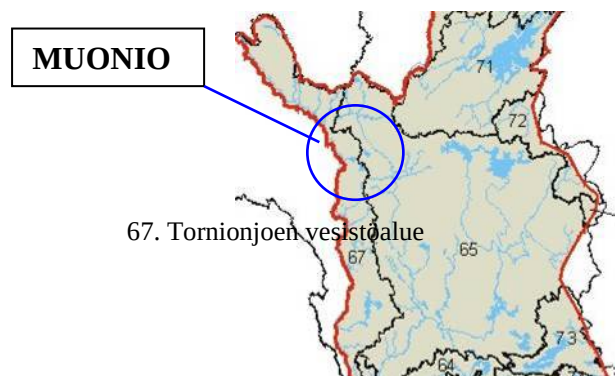
Maaperä on moreenipohjaista ja hyvin karua, tuntureiden ja vaarojen laet ovat usein loushikkoista kivikkoa, rakkaa ja kalliota.



Kuva 3. Selvitysalueella on paikoin rakkakivisiä alueita.

3.1.1.2 Vesi- ja ilmasto-olosuhteet, pohjkavedet

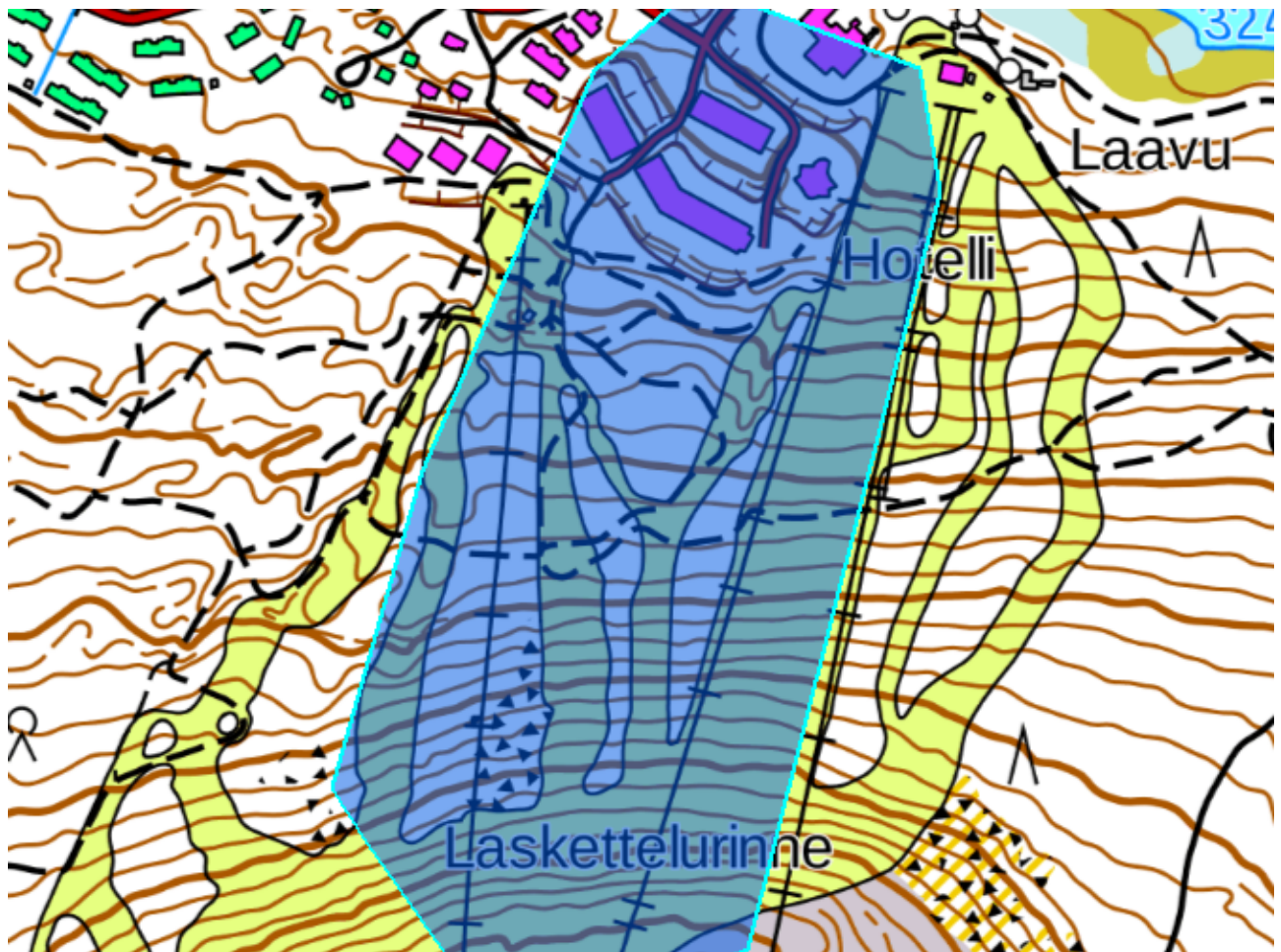
Muonio kuuluu Tornionjoen vesistöalueeseen, mikä ulottuu Perämeren rannikolta käsi-varren nyrkkiin saakka. Vesistöön kuuluu Tornionjoki, Muonionjoki sekä Lätäseno.



Kuva 4. Osa Suomen päävesistöalueet –kartasta.
(lähde: Ympäristökeskuksen sivut – www.vyh.fi/palvelut/tietoj/vesistal/kartta.htm)

Vuotuinen keskilämpötila Muunion seudulla on nollan vaiheilla ($+1^{\circ}$ – -1°). Kesä saapuu 10.-20.6, jolloin termisen kasvukauden (vuorokauden keskilämpötila yli $+5^{\circ}$) pituudeksi tulee 120-130 vrk. Lämpimin kuukausi on heinäkuu, jolloin keskilämpötila on $+13^{\circ}$, kun tammikuussa keskilämpötila on noin -16° . Talvi on pitkä ja ankara sekä kesä lyhyt, mutta suhteellisen lämmin. Ilmasto on hyvin mantereinen. Sademäärä laskee jatkuvasti pohjoista kohti mentäessä. Muoniossa vuotuinen sademäärä on noin 550-400 mm. Lumipeitteen syvyys vaihtelee 60-70 cm:iin. (Kuusipalo, J. – Suomen metsätyypit, Rauma 1996)

Kaavan muutosalue sijoittuu osittain Olostunturin majan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjavesialue on merkitty yleiskaavaan (pv merkintä). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueella tapahtuvaa rakentamista tai muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).



Pohjavesialueen raja

3.1.1.3 Kasvillisuus

Muonio sijaitsee kokonaisuudessaan pohjoisborealisessa vyöhykkeessä. Kasvimaantieteellisesti Muonio jakautuu metsäkasvillisuuden vyöhykejaossa kahtia. Pohjoisosaltaan Muonio kuuluu Metsä-Lapin kasvillisuusvyöhykkeeseen ja eteläosaltaan Perä-Pohjolan vyöhykkeeseen. Suokasvillisuuden vyöhykejaossa Muonio kuuluu Peräpohjolan aapa-soiden vyöhykkeeseen.

Selvitysalue sijoittuu Perä-Pohjolan vyöhykkeeseen. Kasvillisuus on yleensä karua. Rehevämpiä piirteitä esiintyy purojen ja jokien varsilla. Muonion seudulla on miltei puhdas mäntymetsien vyöhyke. Kuusta on alavilla mailla melko runsaasti. Ylempänä rinteillä metsät ovat koivuvaltaisia ja lakialueilla on puutonta paljakkaa. Vallitsevana metsätyypinä on variksenmarja-mustikkatyypin mäntyvaltaiset sekametsät. Lehtomaisia kangasmetsiä on vain vähän. Metsät ovat usein soistuneita.



Kuva 5. Lapin metsäkasvillisuusvyöhykekartta.

(lähde: Metsähallitus, Länsi-Lapin luonnonvarasuunnitelma, Vantaa 1999)

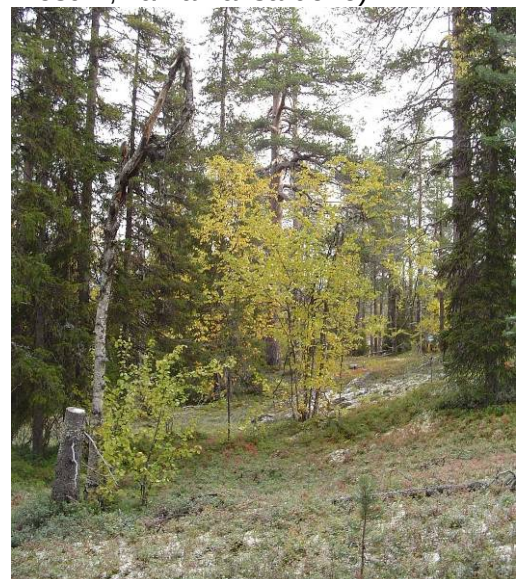
Oloksen alue on melko voimakkaasti matkailu- ja loma-alueeksi rakennettua. Mökkejä rakennettaessa pitäisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon luonnonympäristöä. Kulttuurihistoriallisia suojelukohteita Olostunturin alueella ei ole. Maisemallisesti ja luonnonsuojelullisesti arvokas on kuitenkin koko tunturialue. Lisäksi Olostunturin kaakkoisosassa esiintyy uhanalainen kasvilaji (Sedum villosum, karvamaksaruoho).

3.1.1.4 Metsät

Selvitysalueen metsäkasvillisuustyyppejä ovat kuivahko, tuore ja lehtomainen kangas.

Kasvupaikkatyypiltään kaava-alueen kuivahko kangas on tarkemmin Peräpohjolan variksenmarja-mustikkatyypin (EMT). Kuivahkon kankaan varpukerros käsittää suunnilleen yhtä paljon variksenmarjaa, mustikkaa ja puolukkaa. Myös juolukkaa, suopursua ja muita suovarpuja esiintyy. Sammalista yleisimpiä ovat seinäsammal sekä kynsisammalet. Heiniä ja ruohoja on vähän ja ne ovat heikkokasvuja. Alueella kuivahkon kankaan pääpuulajina on mänty. Hieskoi-vua ja kuusta kasvaa joukossa.

Kuva 6. Kuivahko kangas.



Selvitysalueella esiintyvä tuore kangas on tarkemmin Peräpohjolan seinäsammal-mustikkatyypin (HMT). Puulajina on kuusen pohjoinen, pilarimainen ja usein tyveen saakka oksainen alalaji. Kenttäkerroksessa vallitsee tuuhea mustikka, jonka ohella tavataan puolukkaa etenkin puiden ja kantojen reunoilla. Heinistä esiintyy vähän metsälauhaa ja vanamoja. Sammaliston muodostavat metsäkerrossammal ja seinäsammal.



Kuvat 7 ja 8 . Kuusen pohjoinen, pilarimainen laji sekä tuoreen kankaan kasvillisuutta.

Kurjenpolvi-mustikkatyypin (GMT) on Peräpohjolan lehtomaisen kankaan metsätyypin. Selvitysalueella sitä esiintyy purojen varsilla, joille valumavedet tuovat lisäravinteita. Puulaji on kuusi, joukossa on lehtipuiden vesoja. Varvusto on aukkoista, mustikkaa esiintyy eniten, joukossa juolukkaa ja suopursua. Heinä- ja ruohokasvillisuus on runsasta. Yleisimpiä ovat metsäimarre, metsätähti, lillukka ja metsäkurjenpolvi. Sammalisto on myös aukkoista, metsäkerrossammalta ja metsäliekosammalta esiintyy.



Kuvat 9 ja 10. Purojen varsilla esiintyy lehtomaista kangasta.

3.1.1.5 Alueen erityispiirteet

Alueella risteilee ulkoilureittiverkosto ja lumetusputkisto (Kuva11)



Kuva 11 *Lumetusputki.*

Kuva 12 . *Ulkoilureitti.*



Alueella on siellä täällä vanhoja maapuita, jotka ovat osittain jo peittyneet metsäkasvillisuuden joukkoon. Lisäksi vanhoja, kauniita puita on säästetty ulkoilureitistön rakentamisessa. Vanhoja puita kasvaa vielä rakentamattomalla, metsäalueella, jossa ne olisi hyvä inventoida ennen alueen rakentamista, jos ne pystyttäisiin säästämään.



Kuvat 13 ja 14. *Esimerkit alueella olevista maapuista sekä vanhoista, erikoisista männyistä.*



Kuvat 15 ja 16. Asemakaava-alueen itäreunassa on laskettelurinne hisseineen. Eteläreunassa hotellirakennuksia.

3.1.1.6 Maisema-analyysi

Selvitysalueelta avautuu hyvät näkymät Pallastunturille (**kuvat 17 ja 18**).



Kuvat 17 ja 18. Näkymiä laajennusalueen vierestä Pallastunturin suuntaan.

Muonion kunta kuuluu maisemamaakuntajaossa Länsi-Lapin tunturiseutuun. Länsi-Lapin tunturiseudun tunnusmerkkinä on jylhä tunturiketju: Ounastunturit – Pallastunturit – Ylläs. Tästä ketjusta itään päin erkanevat Aakenustunturi sekä Kätkätunturin – Levin jakso.

Tunuriketjun länsipuolisia maisemia luonnehtivat vaihtelevat, melko jyrkkäpiirteiset vaaramaات sekä valtakunnanrajalla laaksossa kulkeva Muonionjoki. Tunturiketjun idän

puolella on vaaraisia suoerämaita ja seudun itärajan tuntumassa kulkee Ounasjoki. Muunion alueella on tuntureiden ja vaarojen välissä runsaasti pieniä ja keskikokoisia järviä ja pienehköjä jokia. Soita on itäosaa lukuun ottamatta niukasti. (Maisema-alue työryhmän mietintö I – Maisemanhoito, Mietintö 66/1992, Ympäristöministeriö)

Olostunturi on havupuuvaltaista, loivapiirteistä tunturialuetta. Lakiosaltaan Olostunturi on puutonta, osin louhikkoista, osin varsin sileäpintaista avokalliota. Matkailu- ja loma-alueet, rinnealueiden viereiset alueet sekä rinteiden alaosat ovat havupuuvaltaisia metsiä. Alueen puusto on tiheähköä kuusikkoa, jonka joukossa varsinkin alempana olevilla alueilla kasvaa myös lehtipuita. Aluskasvillisuus on runsainta pintavesien ja lähteiden valuma-alueilla. Suurin osa kaava-alueesta on kohtalaisen hyvin kulutusta kestävä, tuoretta ja kuivahkoa kangasta.

Selvitysalue on Olostunturin alaosassa sijaitsevaa pohjoiseen päin viettävää rinnettä, johon on rakennettu ulkoilureittiverkostoja sekä laskettelurinteitä ja hissejä. Alueelta avautuu näkymä Pallastuntureille ja alueen pohjoisosassa sijaitsevalle rakennetulle mökki- ja hotellialueelle (kuvat 17 ja 18).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja työpaikat

Oloksen matkailukeskuksen alueella on kaikkiaan noin 250 työpaikkaa, joista noin puolet on kausiluonteisia. Työpaikkamäärän kasvu on riippuvainen alueen majoitus-kapasiteetin kehityksestä. Alueelle on tarve saada ensimmäisessä laajennusvaiheessa noin 100 uutta huoneistoa. Tällä on suora vaikutus myös alueen työpaikkojen määrään. On arvioitu, että uusia työpaikkoja muodostuisi laajennusten toteutuessa kaikkiaan noin 100.

Olostunturin alueen työntekijöistä pääosa asuu Muunion kirkonkylällä ja Särkijärvellä.

Palvelut

Hotelli- ja rinnepalvelujen lisäksi Oloksen alueella on huoltopalveluyritys sekä ravintola Kammari.

Olokselta on Muunion kirkonkylään matkaa noin 6 km, jossa on monipuolinen palveluvarustus.

Virkistys ja viheralueet

Kaavamuutosalue rajoittuu Olostunturin laajaan urheilu- ja virkistyspalvelualueeseen. Alueelta on selkeät ja monipuoliset reittiyhteydet sekä Särkijärven että Torassiepin suuntaan. Nykyiset viheralueet ja viheryhteydet mahdollistavat osaltaan Oloksen toimintojen tehostamisen.

Liikenne

Olostunturin alueen liikenneverkko on tällä hetkellä hyvin toimiva. Maankäytön tehostuminen lisää liikennettä Oloksentiellä. Nykyinen katu on melko kapea ja sen leventäminen tulee ajankohtaiseksi lähivuosina. Kadun reunaan on tarve rakentaa jalankululle varattu alue.

Keskuksen katuverkon toimivuus ja pysäköinti tulevat selvitetty yleiskaavan yhteydessä. Toimivuutta parantavia ratkaisuja voivat olla mm. maanalainen pysäköinti ja maksullinen pysäköinti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vanhin hotellirakennus on rakennettu v.1965 ja sitä on laajennettu useita kertoja. Olos Polar Centerin auditorio ja sen yhteydessä oleva kotaravintola ja erillinen hotellirakennus ovat valmistuneet v.2005. Auditoriassa on istumapaikkoja 800.

Hotellihuoneita tai huoneistoja on 63

Ravintolapaikkoja on ?

Alueella ei ole muinaismuistoja eikä muistomerkkejä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Oloksen asemakaava-alueelle on rakennettu keskitetty vesihuoltoverkko. Käyttövesi alueelle otetaan pääosin omasta vedenottamosta mutta verkosto on yhteydessä myös Muonion kirkonkylän vesijohtoverkoston, josta käyttövettä otetaan tarvittaessa. Oloksen asemakaava-aluetta varten on rakennettu viemäriverkko on liitetty Oloksen ja Kirkonkylän välille rakennettuun siirtoviemäriverkkoon v.2012.

Energiahuolto

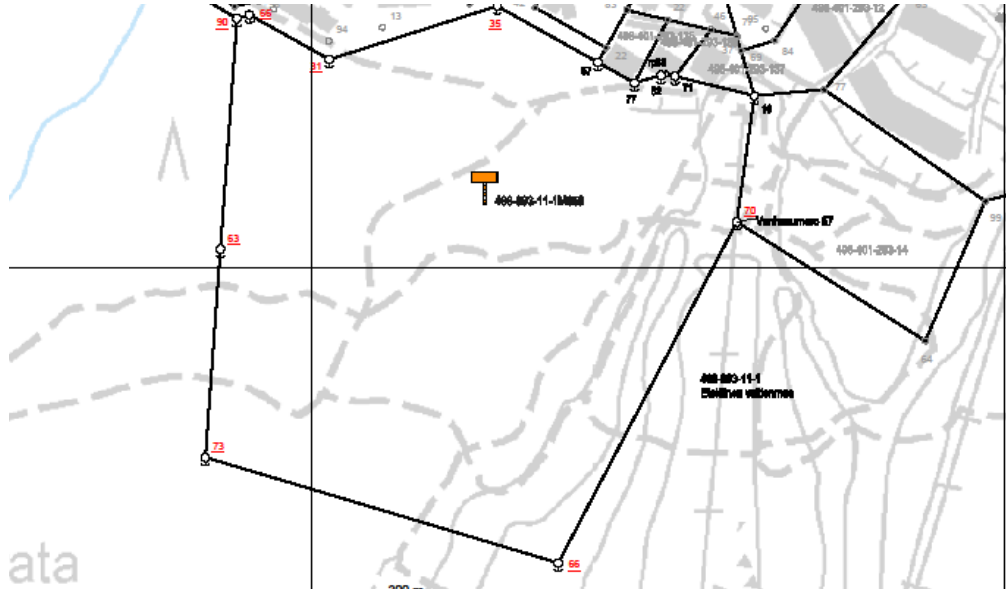
Sähkönjakelusta alueella huolehtii Muonion Sähköosuuskunta. Olostunturiin on rakennettu 5 tuulivoimalaa, joiden teho on 3 Mw.

Jätehuolto

Oloksen alueen jätehuolto on hoidettu keskitetysti. Jätehuollosta huolehtii kunta, joka on antanut tehtävät urakoitsijalle. Jätteet kerätään kontteihin.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alueen maa-alueet ovat Olostunturi Oy:n omistuksessa. Syksyllä 2014 asemakaavan laajennusalue on erotettu itsenäiseksi tilaksi (kuva 19).



Kuva 19. Lohkomiskartta asemakaavan laajennusalueesta.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alue kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 23.6.2010. Maakuntakaavassa (kuva 20) Oloksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM 1408). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.



Kuva 20. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

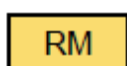
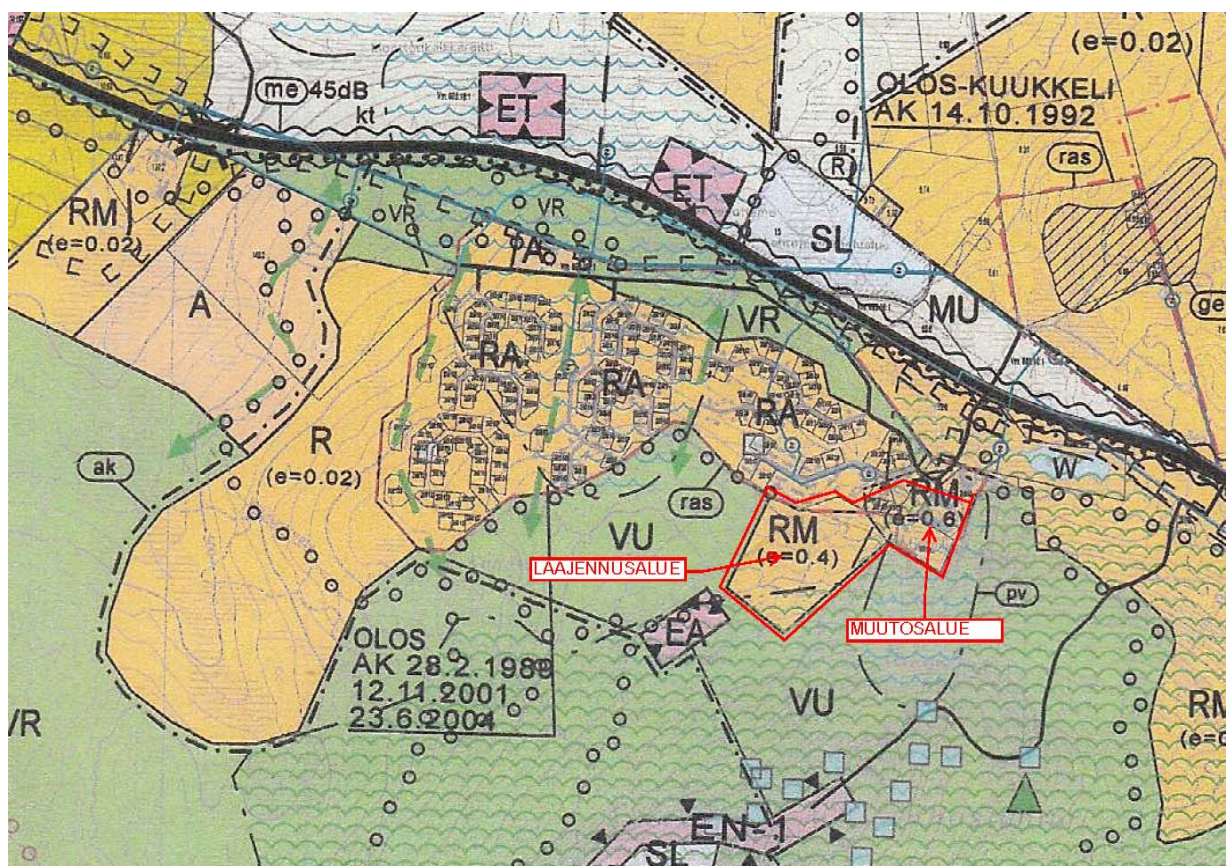
Yleiskaava

Oloksen alue sisältyy Olos-Särkijärvi-Torassieppi yleiskaava-alueeseen (**kuva 21**) leiskaavan on Muonion kunnanvaltuusto hyväksynyt 12.11.2012.

Yleiskaavasta tehtyt valitukset on Pohjois-Suomen hallinto-oikeus kumonnut 17.6.2014. Muonion kunta on kuuluttanut 8.8.2014 yleiskaavan tulleen voimaan.

Yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu matkailupalvelujen (RM) alueeksi.

Aluetehokkuus asemakaavan laajennusalueella yleiskaavan mukaan saa olla 0,4 ja asemakaavan muutosalueella 0,6.



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 kaavamerkinnyksen yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e). Määräys ei koske asemakaavoitettuja alueita.



TÄRKEÄ TAI VEDEN HANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE.

Alueella tapahtuvaa rakentamista tai muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Kuva 21. Ote yleiskaavasta ja kaavamääräyksistä.

Yleiskaavassa on arvioitu Oloksen kehittämisen vaikutuksia seuraavasti:

”Yleiskaava on Oloksen alueella laadittu vastaamaan Muonion kunnanvaltuuston 31.5.2004 hyväksymää kehittämissuunnitelmaa. Kaavoitukselle on asetettu yhtenä päätavoitteena kansainvälisen matkailun kehittämisen edellytykset ja kotimaisen matkailun kehittämisen maankäytölliset edellytykset. Suunnitelmassa todettiin, että Olostunturin olemassa olevan matkailutoiminnan kehittäminen on edellytys tavoitteen toteuttamiselle”.

”Kokonaisvaikutusten kannalta tärkein seikka on se, että pitkällä aikavälillä rakentamiseen sijoitetut kustannukset jäävät pienemmiksi kuin myynnistä ja palvelujen käytöstä saadut tulot. Yleiskaavoituksen yhteydessä ei ole tutkittu taloudellisia vaikutuksia euromääräisesti, koska jatkosuunnitelmat ovat pääasiassa asemakaavoitettavilla alueilla ja tällöin määritetään tarkemmin esimerkiksi sisäisten verkostojen pituudet ja rakennusten määrät”.

”Osalla aluetta on voimassa olevia asemakaavoja. Valtaosa kehittämisen mahdollistavista aluevarauksista edellyttää toteutuakseen asemakaavan laatimisen, etenkin alueet, jotka ovat kiinteässä yhteydessä jo olevaan rakenteeseen. Asemakaavoitetuilla alueilla yleiskaava tyyty toteamaan olemassa olevan tilanteen, joten arviot keskittyvät pääasiassa uusiin aluevarauksiin ja niiden jatkosuunnittelun tai toteutuksen oletettuihin vaikutuksiin. Yksittäisen ihmisen vaikutukset konkretisoituvat etenkin alueella asuvien/ lomailevien näkökulmasta joten tarkastelu on syytä tehdä sekä alueen sisältä että ulkoa tarkkaillen”.

”Oloksen yhteyteen on osoitettu kolme matkailupalveluiden aluetta, jotka mahdollistava sekä majoitus- että oheistoimintaan liittyvän rakentamisen, sekä yhden loma- ja matkailualueen, minne voi sijoittaa loma-asuntoja ja matkailutoimintaan liittyviä rakenteita.

Alueet on mitoitettu siten, että toteutuessaan ne tiivistävät alueen yhdyskuntarakennetta ja tehostavat olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Alueiden läheisyydellä varmistetaan myös se, että uusien verkostojen rakentamisen kulut eivät kasva liian suuriksi. Alueen tiiviydellä saavutetaan myös ekologisen taloudellisuuden tavoitteet siten, että laajemmassa mittakaavassa tarkasteltuna yhtenäisiä luontoalueita voidaan säilyttää pirstomatta Oloksen itäpuolelle osoitettu VU-alue eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on tarkoitus myöhemmin asemakaavoittaa aluevarauksen mukaiseen toimintaan.

Aluevarauksella pyritään mahdollistamaan Oloksen toiminnallinen kehittyminen, joka lisää alueen kiinnostavuutta matkailijoiden näkökulmasta. Lisääntyneen matkailun myötä voidaan edesauttaa alueen majoitus- ja mökkipalvelujen käyttöasteen kohottamista ja uusien alueiden rakentumista. Näin ollen majoitus ja toiminnallinen kehittyminen yhdessä mahdollistavat alueen kehittymisen yhdyskuntataloudellisesti positiivisesti.

Mahdollisia negatiivisia vaikutuksia syntyy silloin, jos alue ei rakennu todellisen kysynnän mukaan vaan ”puolella teholla”. Tällöin rakentamiseen käytettyjä kustannuksia ei saada katettua ja toiminta ei ole tehokasta. Negatiivisia vaikutuksia voidaan ennaltaehkäistä vaiheistamalla rakennustyöt ajallisesti ja suunnittelemalla aluetta kokonaisvaltaisesti eikä vain yksittäisiä aluevarauksia huomioiden.

Rakenteen lisäksi taloudellisia vaikutuksia ovat työllistävät vaikutukset. Toiminta luo alueelle työpaikkoja sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Lisääntyvien matkailijamäärien myötä taloudelliset vaikutukset ulottuvat koko Muonioon ja Pohjois-Suomeen palveluiden käytön ja ostosten kautta. Aluevarauksilla ei voida katsoa olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia alueella asuvien ja lomailevien näkökulmasta. Ainoa taloudellinen vaikutus on se, että palvelujen lisääntymisen myötä alueen kysyntä kasvaa ja tonttien arvo voi kasvaa”.

”Yhdyskuntataloudellisten vaikutusten näkökulmasta työpaikkojen lisääntyminen ja erilaiset mahdollisuudet ja palvelut mahdollistavat vireän toiminnan ja yrittämisen edellytykset.

Koska alue on matkailukäytössä, ei ole paikallisesti syytä arvioida ”asukkaiden kokemuksia”. Paikalliseksi näkökulmaksi tässä tilanteessa tulee ottaa alueen nykyiset loma-asukkaat eli toisin sanoen henkilöt, jotka omistavat alueella mökkejä ja käyttävät niitä itse sekä alueella toimivat yrittäjät. Muilta osin sosiaalisuus on osa matkailijan ainutkertaista kokemusta alueesta”.

”Laajemmin tarkasteltuna sosiaaliset vaikutukset kohdistuvat etenkin mahdollisuuksien lisääntymiseen ja sen kautta saataviin myönteisiin tuloksiin. Näin ollen voidaan todeta, että laajan näkökulman ja yrittäjien osalta sosiaaliset vaikutukset ovat positiivisia välillisesti.

Sisältä päin tarkasteltuna sosiaaliset vaikutukset paikallisesta näkökulmasta ovat varsin vähäisiä. Osa aluetta käyttävistä voi kokea uuden rakenteen pilaavan Oloksen sellaisena, kuin he ovat sen tunteneet, toisaalta osa aluetta käyttävistä voivat tuntea muutokset positiivisina. Sosiaalisia vaikutuksia ei voi mitata millään yksittäisellä suurella, joten ne tulee arvioida muilla keinoilla. Alueen rauhallisuuteen uusilla alueilla ei mökin pihalta katsottuna ole suurta vaikutusta. Uudet alueet ovat maltillisesti mitoitetuina eivätkä ne sijoitu samojen tieyhteyksien päähän. Oloksen keskuksessa väkimäärän lisääntyminen voi näkyä ihmismäärien lisääntymisenä, tosin palvelutarjonnan lisääntyneenä kasvanut ihmismäärä hajaantuu helpommin eri paikkoihin ja lisääntyneen yhdyskuntarakenteen vuoksi myös rakennettu- ja toimintaympäristö voidaan jäsenellä siten, että lisääntynyt henkilömäärä voi lomailla alueella ilman ruuhkia”.

”Kulttuuriset vaikutukset ovat luettavissa myös muista osa-alueista. Kulttuuristen vaikutusten osalta merkittävimmät vaikutukset ovat ympäristön ja maiseman muuttuminen. Lähimaisemassa vaikutuksiin voidaan hakea ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä siten, että rakentaminen sijoitettaisiin esimerkiksi niin, että nykyistä puustoa säästyy suhteellisen paljon ja rakentaminen jäisi puuston lomaan. Asemakaavavaiheessa voidaan lisäksi ohjata tarkemmin uusien rakennusten ulkoasua ja väritystä. Huolellisilla viimeistelytoilla pystytään myös minimoimaan rakentamisen aiheuttamia vaikutuksia ja vahvistamaan alueen kulttuuri-imagoa.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet ovat osittain käyttöönotettuja ja osittain melko luonnontilaisia. Tunturi ja sen silhuetti on suurmaisemassa tärkeä ominaispiirre.

Olostunturi on kuitenkin jo entuudestaan varsin rakennettu. Huipulla sijaitsevat tuulivoimalat näkyvät kauas maisemassa ja ne on sijoitettu kallioiselle

lakialueelle. Tuulivoimaloita varten on rakennettu huipulle johtava huoltotieyhteys. Pohjoisrinteellä sijaitsee entuudestaan laskettelurinteitä ja hiihtohissejä joten Olostunturia ei voi kutsua nykyisellään luonnontilaiseksi. Urheilu- ja virkistyspalvelujen laajentuminen kaakkois-puolelle tunturia aiheuttavat vaikutuksia maisemaan. Alueen näkyminen esim. ajotielle riippuu asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä ratkaisuksista. Toiminnan mahdolliseen iltakäyttöön liittyvä valaistus tulee olemaan sellainen, että sen näkymistä kauas tuskin pystytään välttämään. Koska tunturin lakialue on avoin, toiminnan aiheuttamien alueiden varaukset eivät ole niin voimakkaita häirtetekijöitä kuin siinä tapauksessa, että puustoa jouduttaisiin kaatamaan aivan laelle saakka. Tunturin silhuetti säilyy siis melko eheänä mahdollisen laskettelurinteen rakentamisesta huolimatta. Kaukomaisemassa näkyvimpänä elementtinä säilynevät edelleen tuulivoimalat. Toiminnan visuaalisia häirtavaikutuksia voidaan vähentää jonkin verran metsän reunojen käsittelyn avulla ja toimintaan liittyvien rakennelmien huolellisen sijainnin määrittämisen avulla”.

”Kulttuurisien vaikutusten kokonaismäärän ei voida sanoa olevan merkittävä. Lisärakenne hyvin suunniteltuna voi vahvistaa kulttuurisia piirteitä ja tunturiin suunniteltavien urheilu- ja virkistyspalvelujen mahdolliset vaikutukset eivät ole mahdollista valaistusta lukuun ottamatta merkittäviä suurmaiseman näkökulmasta”.

Asemakaava

Korttelin 2 tontin 1 alueella on voimassa kunnanvaltuuston 23.6.2004 hyväksymä asemakaava (**kuva 1**).

Rakennusjärjestys

Muonion kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 30.9.1991.

Pohjakartta

Alueella on numeerinen pohjakartta. Maanmittauslaitos on hyväksynyt asemakaavan pohjakartan päätöksellä MML 1849/050101/2014.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaan laatimistyö on käynnistynyt v.2005. Asemakaavan laatijana oli tuolloin Arkkitehtitoimisto Neva Oy. Myöhemmin Arkkitehtitoimisto Neva Oy on ilmoittanut luopuvansa asemakaavan laatimistehtävistä. Kunnanhallitus on hyväksynyt Seitap Oy:n asemakaavan laatijaksi.

Kunta on kuuluttanut kaavamuutoksen vireilletulosta 4.9.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.9.-6.10.2014 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla, kunnan muilla kuulutuspaikoilla sekä kunnan internet-sivulla (www.muoni.fi).

Kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä kunnanvirastolla 2.12.2016 – 9.1.2017. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot.. Nähtävillä olosta on kunta kuuluttanut kunnan ilmoitustaululla ja muilla kunnan kuulutuspaikoilla sekä kunnan Internet-sivuilla (www.muoni.fi).

Kaavaehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville xx.xx. – xx.xx. 2017.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Oloksen asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa hotellitoimintaan liittyvien erillisten majoitusrakennusten rakentaminen ja liikenneyhteyksien järjestäminen laajennusalueelle.

Vaihtoehtoisia rakennemalleja on laadittu asemakaavan laajennusalueelta. Tällöin on tutkittu rakentamisen sijoittumista eri tehokkuuksilla tälle, jo osittain ulkoilureittien, teiden ym. muodostamalla alueelle. Liikenneyhteyden järjestäminen ja ulkoilureittien turvaaminen ovat olleet keskeisimpinä asioina kaavasunnittelussa.

Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan laajennusaluetta ja sen liittymistä alueen nykyiseen rakenteeseen.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Yksityiset ihmiset:

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukkaat

Yhteisöt:

Asukasyhdistys

Yhdyskuntatekniikka:

Muonion Sähköosuuskunta

Kunnan hallintokunnat/kuntayhtymät:

Tekninen lautakunta

Vapaa-ajan lautakunta

Elinkeino lautakunta

Muonion-Enontekiön kansanterveystyön kuntayhtymän yhtymähallitus

Viranomaiset:

Kunta

Lapin ELY-keskus

Lapin Liitto

Lapin pelastuslaitos

Museovirasto

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kunta ilmoittanut kulutuksella kunnanviraston ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivulla www.muonio.fi

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta kuvataan kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**liite 1**).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

1. viranomaisneuvottelu on pidetty 21.3.2006.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tässä luvussa on lueteltu ne valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jotka koskevat tätä asemakaavan suunnitteluyötä. Tavoitteiden toteutuminen on kerrottu luvussa 5.7.

Toimiva aluerakenne

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.

Keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Taajamia kehitettäessä viheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Yleis- ja asemakaavojen tavoitteet

Asemakaavoitettava alue on yleiskaavassa (kuva 20) osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM), joka on tarkoitettu hotelli- ja matkailupalvelujen käyttöön. Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta ja on mitoitukseltaan yleiskaavan mukainen.

Hotellitasoisen rakentaminen keskitetään pääosin nykyiselle asemakaava-alueelle. Erilliset majoitusrakennukset ja mahdollisia uusi hotellirakennuksia sijoitetaan asemakaavan laajennusalueelle, alueen pohjoisreunaan.

Nykyisen asemakaava-alueen rakennusaloja tarkistetaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Tällöin selvitetään myös korttelin sisäisiä liikenneyhteyksiä ja autojen paikoitusmahdollisuuksia alueella.

Tutkitaan vaihtoehtoja asemakaavan laajennusalueella olevalle hiihtoladulle. Ladun paikkaa joudutaan muuttamaan laajennusalueelle suunniteltavan liikenneyhteyden järjestämisen vuoksi.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.5.2 Vaihtoehdot ja vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laajennusalue on liitetty asemakaavan muutosalueen korttelin 2 tontin 1 alueeseen (kuva 1). Asemakaavalla muodostuu uusia katualueita. Liikenneyhteydet tullaan järjestämään muutosalueen korttelin 2 alueen kautta asemakaavan laajennusalueelle.

Vaihtoehtojen vertailu on suoritettu Arkkitehtitoimisto Neva Oy:n laatimien vaihtoehtojen rakennemallien pohjalta. Vaihtoehtojen keskinäisen vertailun perusteella kaavan jatkotyön pohjaksi on valittu havainnekuvan, kuva 22 mukainen maankäyttö. Katujen linjaukset noudattavat pääosin alueella olevien reittien muodostamia alueita. Alueella on tehty koepaalaus syksyllä 2014, johon perustuen katujen linjauksia on tarkennettu. Rakentaminen laajennusalueella tulisivat keskittymään kolmen korttelin muodostamille alueille.

Liikennejärjestelyiden vuoksi laajennusalueen vieressä olevaa hissien ala-asemaa joudutaan siirtämään ylemmäs nykyiseltä paikalta.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenneyhteys asemakaavan laajennusalueelle on osoitettu Ve 1 ja Ve 2 korttelin 2 tontin 1 alueella katualueen kautta. Pituuskaltevuus osalla tätä ajoneuvoille varattua katualuetta on hieman alle 10 %. Tämän aikaan asemakaavassa varatun ajo- yhteyden linjausta joudutaan Oloksentien puoleisessa päässä muuttamaan siten, että se vastaa alueelle rakennettua tietä. Korttelin 2 tontin 1 yläreunassa oleva rinne joudutaan leikkaamaan liikenneyhteyksien järjestämisen vuoksi. Ve 1 ja Ve 2 on osoitettu laajennusalueelta myös kevyen liikenteen yhteys laajennusalueen lounaisosasta nykyisen asemakaavan katuverkkoon.

Ulkoilureittiä varten joudutaan rakentamaan alikulkutunneli. Laajennusalueella kulkeva reittiverkosto muutetaan osittain katualueeksi. Korvaavat ulkoilureittiyhteydet laajennusalueen ulkopuolella oleville reiteille korvataan alueen länsireunaan rakennettavalla uudella ulkoilureitillä, joiden sijainti on osoitettu ohjeellisena kaavakartassa.

Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

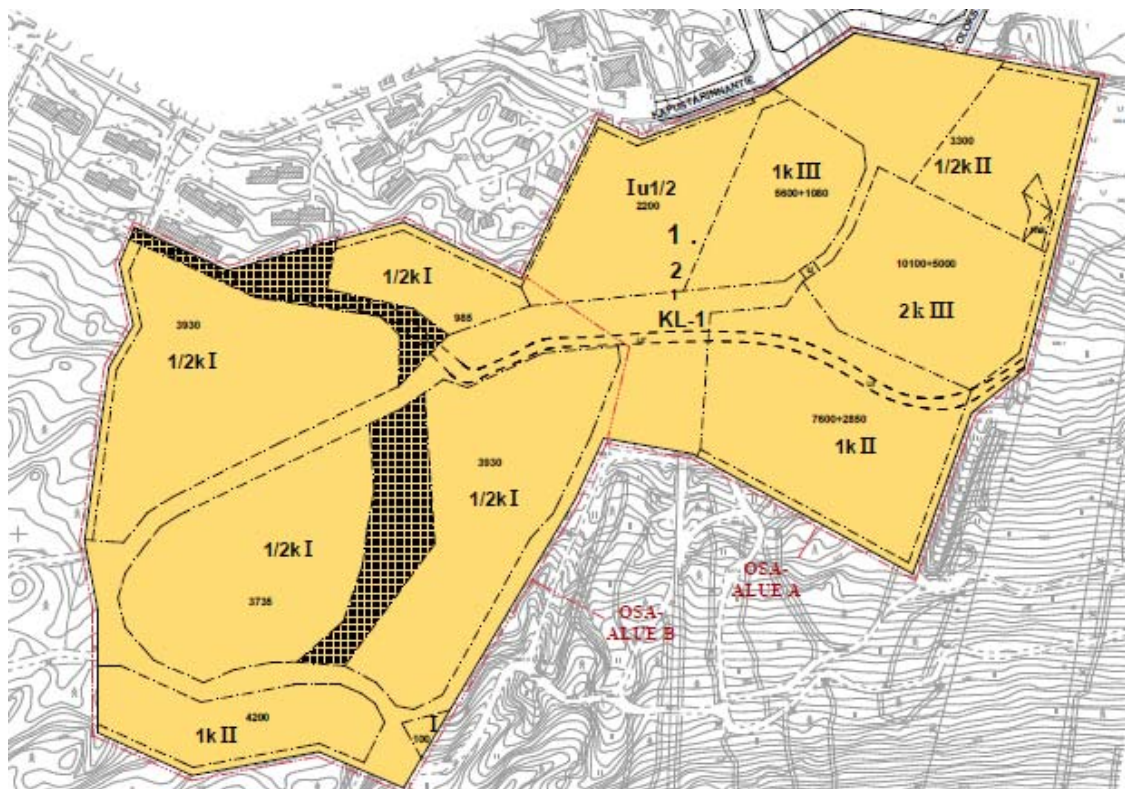
Asemakaavaan laajennusalue liittyy välittömästi Oloksen hotellialueeseen. Laajennusalue on suurelta osin jo reittien, polkujen, teiden sekä latujen lumetus putkiston ja laskettelu-urien käytössä olevaa aluetta (kuvat 7-12). Alueella on pintavesien syövyttämiä uria, jotka ovat paikoin melko reheviä. Nämä alueet jäävät rakennustoiminnan ulkopuolelle jo vaikeiden maasto-olosuhteiden vuoksi.

Teiden linjauksissa on otettu huomioon em. reittien, teiden ja polkujen muodostamat aukot.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavaa valisteltaessa on tutkittu tehokkuudeltaan kolmea eri vaihtoehtoa asemakaavan laajennusalueelle. Vertailussa hotellirakennukset on sijoitettu laajennusalueen pohjoisreunaan ja mökkimajoitus hotellirakennusten yläpuoliseen rinteeseen. Kerrosluku vaihtelee alueen eri osissa $\frac{1}{2}$ II ja $\frac{1}{2}$ III välillä. Hotellirakennukset on mitoitusvertailussa esitetty $\frac{1}{2}$ III kerroksiksi ja mökkirakennukset maaston korkeusasemasta riippuen $\frac{1}{2}$ k II kerroksisina.

Liikenne yhteydet asemakaavan muutos- ja laajennusalueelta Oloksentielle tulisivat kulkemaan korttelin 2 tontin 1 alueen sisäisen tieverkon kautta. Kunnalle ei aiheudu asemakaavan johdosta katujen rakentamisvelvoitetta. Asemakaavamääräys edellyttää katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamisen kuuluvaa maanomistajille tai –haltijoille.



Kuva 22. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perustana ollut rakennemalli.

5.1.1 Mitoitus

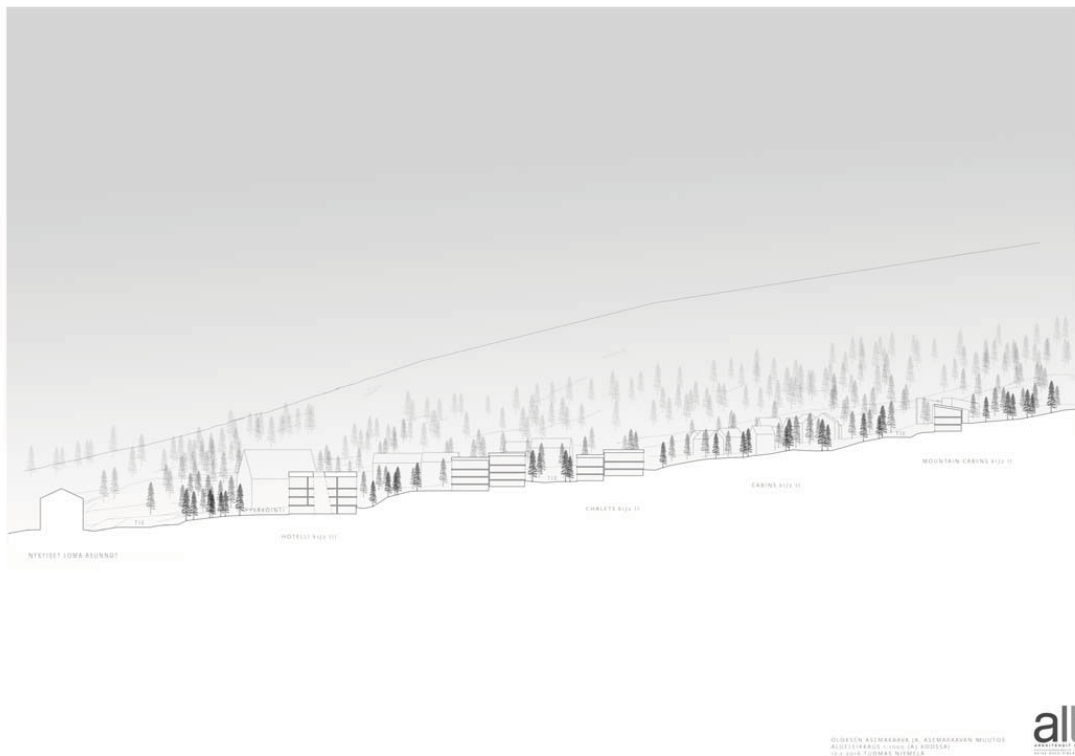
Asemakaavan muutos ja laajennusalueen pinta-ala on yhteensä 18,484 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 77730 k-m². Aluetehokkuus (e^a) on yleiskaavalla osoitetun mukainen 0,4. Laajennusalueen rakennusoikeus on n.40000 k-m². Asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 31 680 k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy 6050 k-m²:llä ja on muutoksen jälkeen 37730 k-m². Yhteensä rakennusoikeuden lisäys muutos- ja laajennusalueella on 46050 k-m².

Asemakaavan laajennusalueen aluetehokkuus $e = 0,36$ ja muutosalueen $e = 0,52$. Yleiskaavan mukaan aluetehokkuus laajennusalueella saa olla enintään 0,4 ja muutosalueella 0,6.

Kaavaluonnoksen korttelialueiden maastoon soveltuvuuden tutki ALT arkkitehdit Tuomas Niemelä maastomallitarkastelulla. Maastomallitarkastelu osoitti, että kaavaluonnoksen mukainen tehokas rakentaminen soveltuu kaavoitettavalle alueelle ja täydentää onnistuneesti Oloksella toteutettua matkailukeskusrakentamista. Tehokkaalla rakentamisella tehostetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttöä ja säästetään mahdollisimman paljon aluetta rakentamiselta vapaana ulkoilu-, urheilu- ja virkistysalueina.



Yleiskaavan mukainen asemakaavoituksen laajennus sijoittuu onnistuneesti Oloksen matkailukeskuksen kokonaisrakenteeseen.



Leikkaus maastomallista osoittaa rakennusmassojen sijoittumisen rinnemaastoon.



Rinnerakentaminen ottaa huomioon maaston ja rakennetun ympäristön.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen hotellitoimintojen lisääntyessä tarvitaan uusia tiloja oheispalveluille. Asemakaava mahdollistaa hotelli- ja liikerakennusten sekä loma-asumiseen tarkoitettujen huoneistojen rakentamisen.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on kaikki korttelialueet osoitettu hotelli- ja liikerakennusten korttelialueiksi (KL-1). Alueille saa sijoittaa myös loma-asuinhuoneistoja. Alueiden pinta-ala on yhteensä 12,7650 ha. Tonttitehokkuus $e=0,61$.

Kerrosluku $\frac{1}{2}II - \frac{1}{2} III$ välillä. Korttelin 50 alueella sallitaan rakennettavan varsinaisten kerrosten lisäksi kaksi kellarikerrosta, joihin voidaan sijoittaa työtiloja.

5.3.2 Muut alueet

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueita (VU) muodostuu 3,0330 ha, jossa sijaitsee osa Oloksen laskettelurinteen alueesta. Retkeily- ja ulkoilualueita (VR) on 1,000 ha.

VU- alueelle sijoittuu osa Oloksen laskettelurinteen aluetta. VR- alueen kautta kulkee ulkoilureitti. Reittiä varten joudutaan rakentamaan laajennusalueelle kulkevan kadun alittava alitustunneli.

Asemakaavan laajennusalueella oleva ulkoilureittiverkosto joudutaan osittain poistamaan ja osoittamaan korvaavia reittejä alueen länsipuolella olevalle alueelle. Ohjeellisia reittivaihtoehtoja on osoitettu kaavaehdotuksessa.

Katualueita muodostuu 1,4850 ha. Paikoitusalueita muodostuu 0,2480 ha.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja talous

Kaava tulee vaikuttamaan yhdyskuntarakennetta tiivistävällä tavalla. Ohjelmapalvelutoiminnot sijoittuvat hotellialueelle, jolloin niiden toiminnot liittyvät toisiinsa joustavasti. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tuottaa taloudellisia säästöjä mm. mahdollisuudessa hyödyntää olevia kunnallisteknisiä rakenteita.

Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Taajamakuva tulee paranemaan kaavan toteutumisen myötä suunnittelualueella. Alueen keskeneräinen ilme tulee kohenemaan ja keskustasta muodostuu nykyistä yhtenäisempi kokonaisuus.

Palvelut

Alueen ohjelmapalvelut lisääntyvät ja kaavan toteutuminen lisää myös alueella tarvittavia ravintolapalveluja.

Työpaikat

Kaavamuutos edistää Oloksen alueen matkailuelinkeinojen toimintaedellytyksiä. Toimintojen laajentumisen myötä työpaikkojen määrä lisääntyy hotellitoiminnoissa sekä erilaisten ohjelmapalveluiden työpaikkojen muodossa.

Hotellikapasiteetin ja ohjelmapalvelujen määrän kasvu vahvistaa myös Oloksen alueen kansainvälistä asemaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoitettava alue on rakennettua ympäristöä. Asemakaavalla toteutetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoite. Kaavalla ei ole alueen luontoon ja luonnonympäristöön merkittäviä vaikutuksia.

Natura-arvioinnin tarveharkinta:

Olos sijoittuu Muonionjoen valuma-alueelle, joka kuuluu Natura-2000 verkostoon kuuluvaan Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue Natura-alueeseen.

Natura-alue muodostuu Tornionjoen-Muonionjoen Suomen puoleisesta vesistöalueesta luukuun ottamatta Tengeliönjoen vesistöaluetta.

Alueen nimi: Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue

Alueen koodi: FI 130 1912, pinta-ala 32 000 ha.

Aluetyyppi: SCI

Luontotyyppi: Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit 100 %

Natura-alueen kuvauksessa mainitaan, että veden laadun suhteen Könkämäenon ja Muonionjoen yläosat ovat luonnontilaisia, hyvin vähän kuormitettuja vesistöjä.

Kaava-alue kuuluu Muonion vesihuollon toiminta-alueeseen. Vesihuoltolain 9 §:n nojalla vesihuoltoyhtiöllä on velvollisuus huolehtia alueen vesihuollosta yhdyskuntakehityksen mukaisesti. Kaikki asemakaava-alueen jätevedet johdetaan viemäriin ja siirtoviemärillä Muonion jätevesien puhdistamoon. Tällä asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei heikennetä Muonionjoen veden laatua eikä muutenkaan vaaranneta Natura-alueen luontoarvoja eikä luontodirektiivin liitteen lajien (saukko, harjus, merilohi, meritaimen, nahkiainen, siika, kelluskeiholehti vesisara) elinolosuhteita.

Harkinnan lopputulos:

Oloksen asemakaava-alueen jätevedet johdetaan käsiteltäväksi Muonion jätevedenpuhdistamossa, millä turvataan se, että kaavan mukainen rakentaminen ja rakennusten käyttö eivät aiheuta pohjaveden tai pintaveden pilaantumisen vaaraa eikä siten aiheuteta uhkaa luontodirektiivin mukaisille eikä muillekaan alueella esiintyville lajeille.

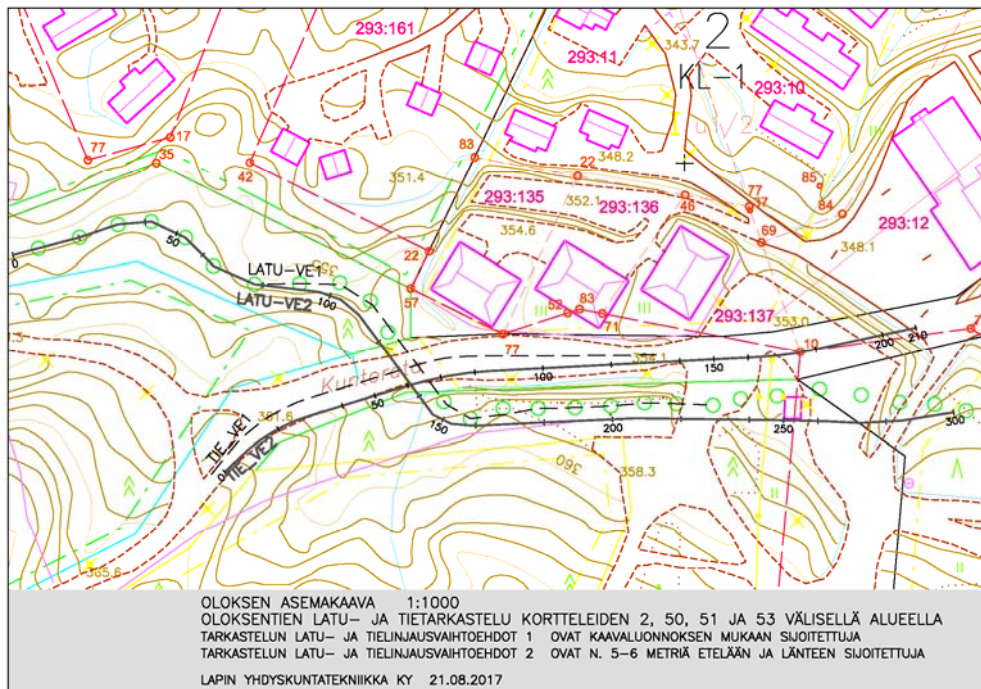
Luonto- ja maisemaselvitys huomioon ottaen laaditulla asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei aiheuteta sellaisia vaikutuksia, että kaavoituksen vaikutuksia tulisi selvittää Natura-arvioinnilla.

Pohja- ja hulevedet:

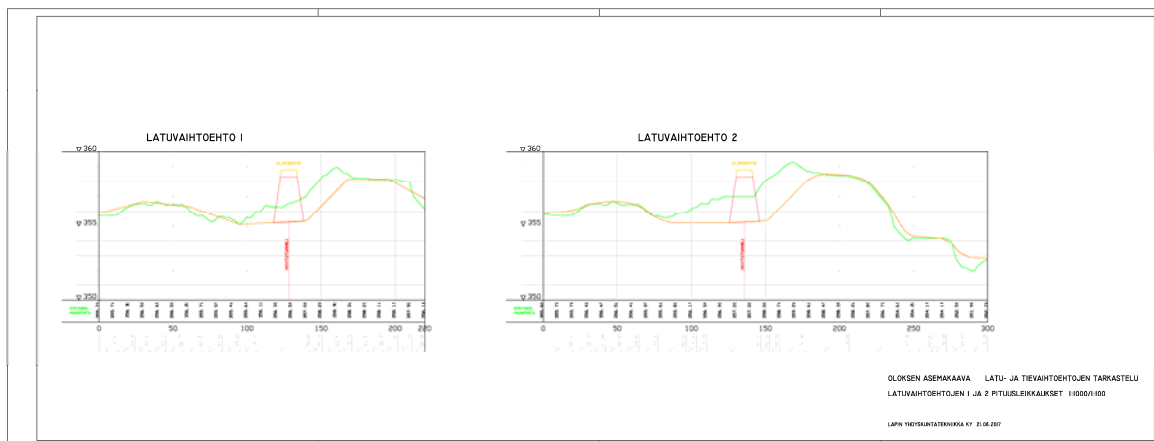
Asemakaavaehdotuksella ei esitetä pohjavesialueelle uusia korttelialueita eikä kortteleihin uutta maanalaista rakennusoikeutta. Korttelialueelle on aikaisemmin rakennettu maanalaista rakennusoikeutta, joka on kaavan muutoksella kirjattu toteutuneen mukaisena.

Kaava-alueen kaikki jätevedet johdetaan alueen jätevesijärjestelmän kautta puhdistamolle. Kaavan laajennusalueen osalta kaavaehdotusta valmisteltaessa tarkasteltiin 3 D mallinnuksella latuverkon ja Oloksentie kadun risteämisen toteuttamismahdollisuudet. Risteäminen toimii parhaiten ladun alittaessa kadun. Alla leikkauksia Lapin vesitutkimus Ky:n tekemästä selvityksestä. Selvitys osoittaa, että kadun rakentamisella saadaan muutosalueen hulevedet johdettua hallitusti ja siten, että hulevesistä ei ole haittaa rakennetulle alueelle, latuverkolle eikä luonnolle.

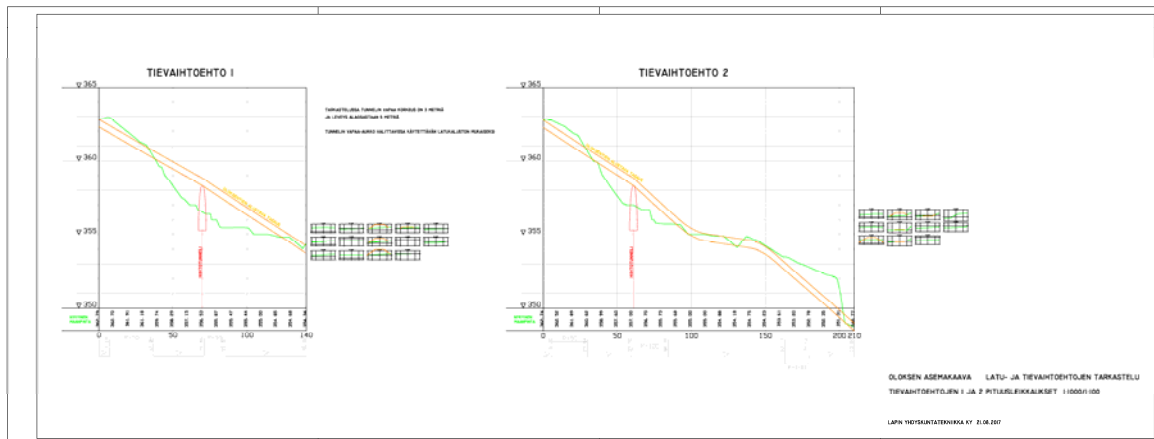
Asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta ei aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.



Oloksentie kadun ja latuverkon alituksen linjausvaihtoehdot. Valittu VE2.



Latuvaihtoehtojen pituusleikkaukset.



katurivaihtoehtojen pituusleikkaukset.

5.5 VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Toimiva aluerakenne

Kaavalla edistetään Olostunturin matkailukeskuksen kehitystä, hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita. Kaavan tehostaminen on perustunut alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Hotelli on saavuttanut kansainvälisen aseman ja sen sijainti luo edellytykset kehittämiseen ja laajentamiseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavamuutoksella on matkailuelinkeinon kehittämiseen varattu lisää rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat palvelut sijoittuvat yhdyskuntarakenteessa keskeisesti ja ovat erittäin hyvin saavutettavissa. Hyvä palvelujen taso ja - määrä parantaa myös elinympäristön laatua.

Kaavan toteutuminen lisää palveluja keskeisellä alueella ja näin liikennetarpeen voidaan siltä osin katsoa vähenevän ja joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksien paranevan.

Kaavan toteutumisen myötä Oloksen alueen palvelut lisääntyvät ja kehittyvät.

Kulttuuri- ja luonnonympäristö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Oloksen matkailukeskuksen alueella ei ole kovin vanhaa rakennuskantaa lukuun ottamatta vanhaa hotellirakennusta, joka on valmistut 1965. Sitä on sittemmin laajennettu useaan eri otteeseen. Alueella on myös vanhoja 1970-luvulla rakennettuja hirsisiä majoitusrakennuksia. Näillä ei ole kumminkaan kulttuurihistoriallista arvoa ja ne tullaan purkamaan ja niiden tilalle rakennetaan hotellin lisärakennuksia. Vielä rakentamattomilla osilla tonttia 1 olevia puuryhmiä ja yksittäisiä puita pyritään kaavalla suojelemaan. Ne ovat kuitenkin niin pieniä ja yksittäisiä, että niistä ei voida toteuttaa yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Kaavalla Oloksen matkailukeskuksen rakenne tiivistyy ja näin ympäröivä luonto voidaan säilyttää vapaana rakentamiselta, palvelemaan ulkoilu- ja virkistystoimintaa.

Rovaniemellä, 13.päivänä syyskuuta 2017
täydennetty 12.10.2018

Tapani Honkanen,

Martti Pörhölä