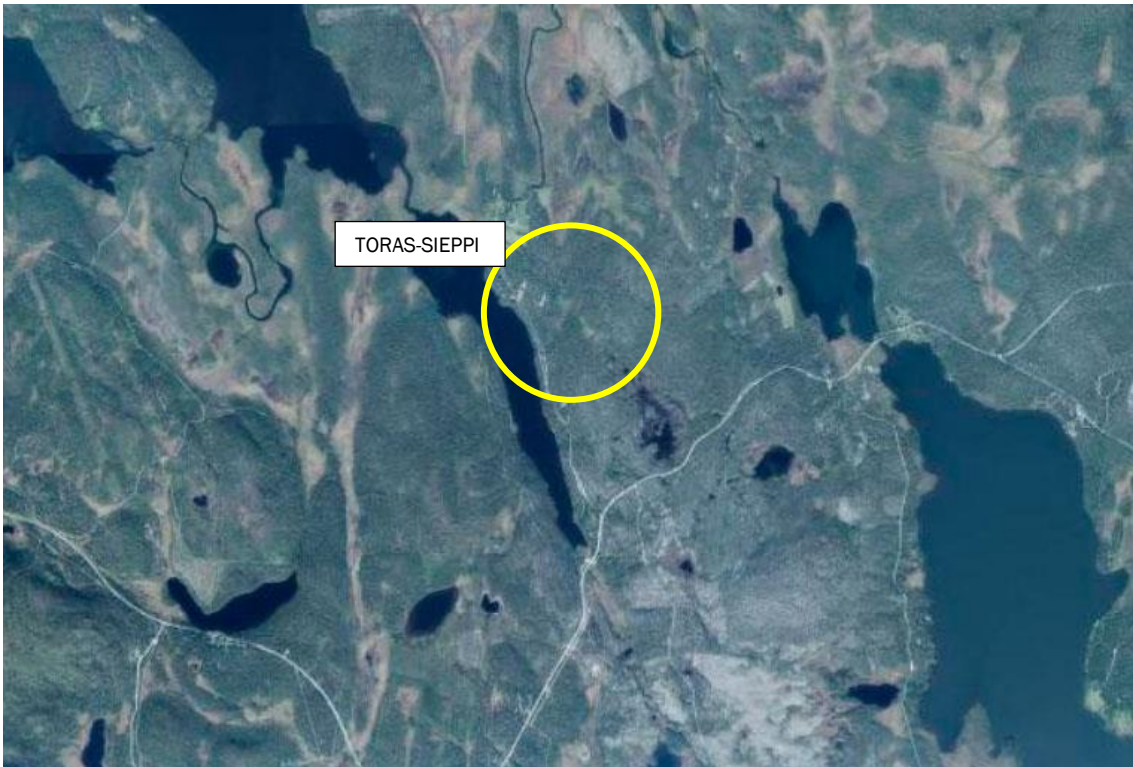




Muonion kunta

**TORAS-SIEPIN
RANTA-ASEMAKAAVA,
3. ITÄ-MUONIO,
KIINTEISTÖT 498-401-25-28, 498-
401-25-36, 498-401-25-39 JA
498-401-25-57**



Selostus - ehdotusvaihe 29.11.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	24
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3	Asemakaavan tavoitteet	28
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	29
4.5	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1	Asemakaavaratkaisu	34
5.2	Kaavan vaikutukset	36
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	41
5.4	Nimistö	43
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	44
6.2	Toteutuksen seuranta	44

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

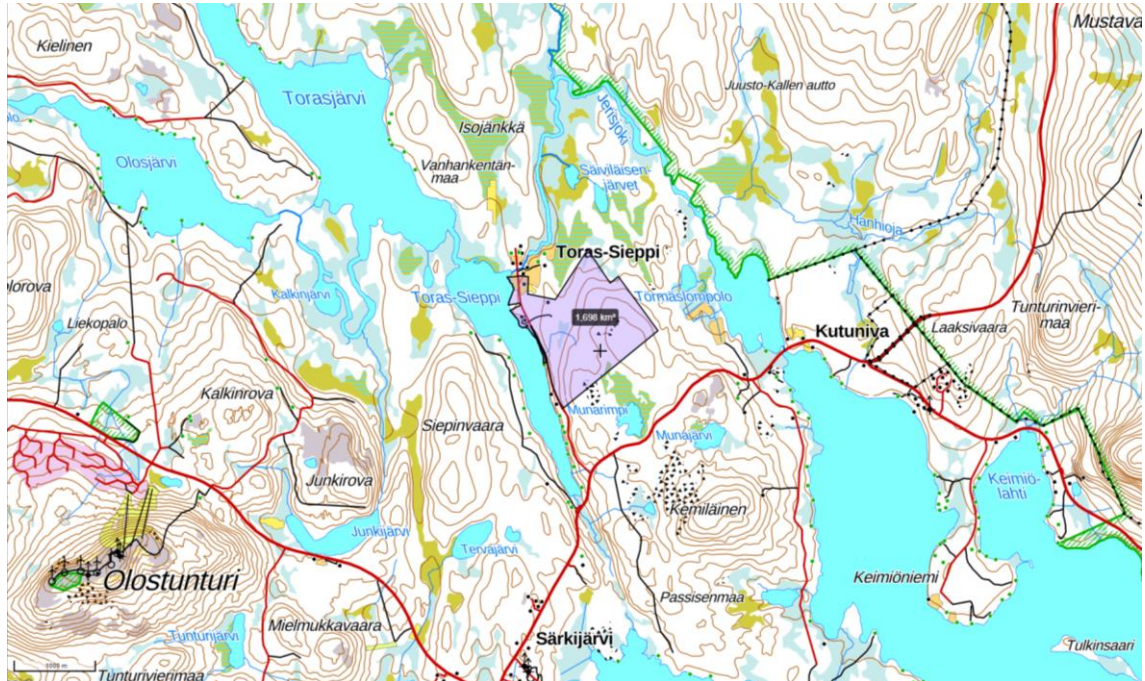
Kunta: Muonio
Kunnanosa: 3. Itä-Muonio
Kortteli: -
Kaava: Asemakaava
Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Ranta-asemakaavan laadinnan vireilletulosta on kuulutettu 2.1.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 2.1.2024
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 10.7.-9.8.2024
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024
Kunnanhallitus __.__.2024, § __
Kunnanvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 29.11.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asetmakaavan laadinnan kohteena on noin 171,5 hehtaarin alue Muonion kunnan Toras-Siepin kylässä Toras-Siepin vaaran alueella.



Kuva 1. Suunnittelualueen (merkitty sinisellä) sijainti. © Maanmittauslaitos, Kartta-paikka

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Toras-Siepin ranta-asetmakaava, 3. Itä-Muonio, kiinteistöt 498-401-25-28, 498-401-25-36, 498-401-25-39 ja 498-401-25-57

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle korkeatasoinen matkailu-kohte luontoarvot ja perinnemaisema huomioiden.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Viranomaisneuvottelujen 22.2.2024 muistio
7. Toras-Siepin luontoselvitys ranta-asemakaavaa varten, Luontoselvitys Kangas Oy 16.9.2024
8. Toras-Sieppi, ranta-asemakaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 18.-19.6.2024
9. Toras-Siepin ranta-asemakaavan maisemaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy 22.11.2024
10. Muonio-Toras-Sieppi, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja selvitys, Arco Architecture Company Oy 2024
11. Meluselvitysraportti, Itä-Muonio Toras-Siepin ranta-asemakaavan meluselvitys, Sitowise Oy 20.11.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Muonion kunnanhallitus on päättänyt 27.11.2023 § 331 ranta-asemakaavan laadinnan suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 2.1.2024

OAS:n nähtävilläolo: 2.1.2024 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 10.7.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 10.7. – 9.8.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__.2024 - __.__.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2025, § __

Kunnanvaltuusto __.__.2025, § __

2.2 Asemakaava

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Toras-Sieppiin matkailukohde alueen luontoarvot ja perinnemaisema huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

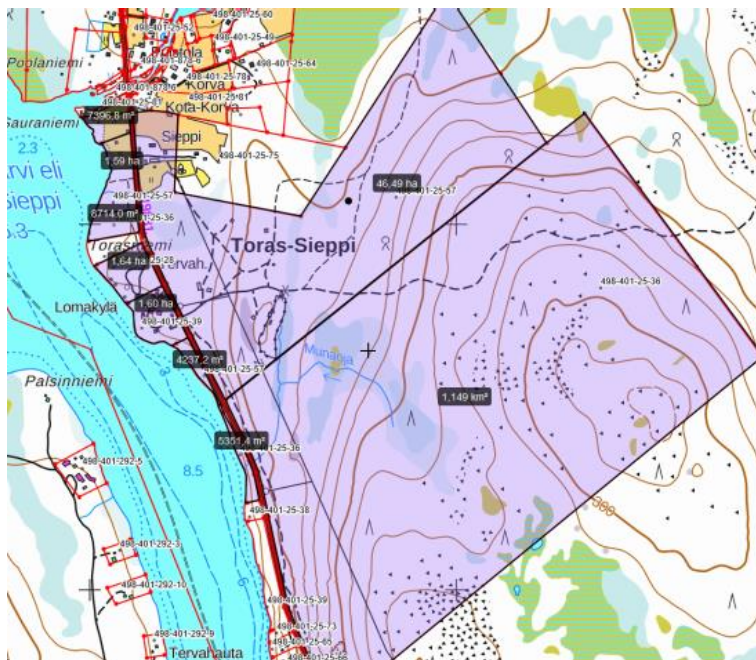
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavan laadinnan kohteena on noin 171,5 hehtaarin alue Muonion kunnan Toras-Siepin kylässä. Kaavoitettava alue sijaitsee Toras-Siepin järven rannalla. Alue rajautuu lännessä osittain järven rantaan ja osittain Torassiepintiehen, pohjoisessa osittain asutukseen ja osittain metsäalueeseen ja idässä ja etelässä metsäalueeseen. Alue on pääasiassa rakentamatonta luonnontilaista aluetta. Kaava-alueen maasto nousee luoteesta kaakkoon noin 60 m.

Toras-Siepin kylä on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö ja se sisältyy Ounas- ja Pallastunturien maisemat -nimiseen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen.

Kaavoitettava alue koskee neljää kiinteistöä, joista yksi on lakannut (498-401-25-28).



Kuva 2. Kaavoitettava alue pinta-alatietoineen. © MML Karttapaikka 2023.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitusalue sijaitsee eliömaantieteellisten vyöhykkeiden vaihettumisalueella: metsäkasvillisuusaluejaossa aivan pohjoisboreaalisen Peräpohjolan vyöhykkeen pohjoisreunalla ja niin ikään suokasvillisuusvyöhykejaossa Keski- ja Pohjois-Peräpohjolan aapasuovyöhykkeen pohjoisreunalla.

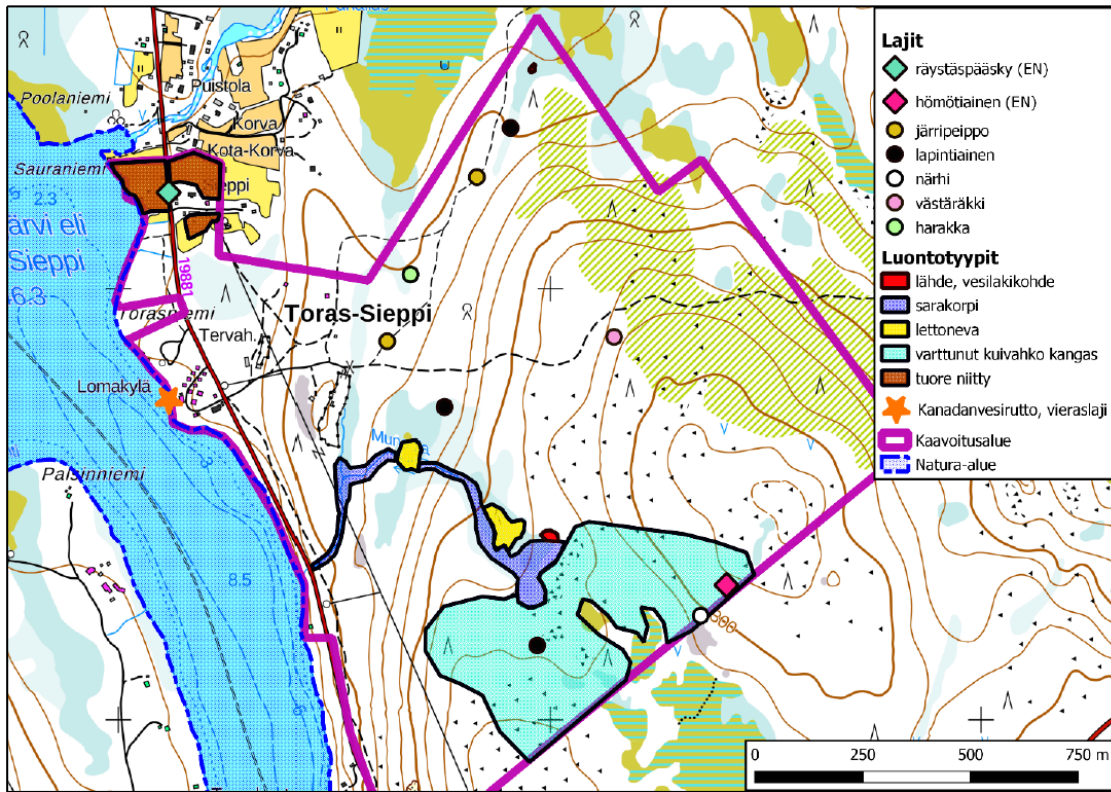
Maisemamaakuntajaon mukaan alue on osa Länsi-Lapin tunturiseutua, ja se kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ounas- ja Pallastunturien maisemat). Tyypillisiä piirteitä alueelle ovat voimakkaat maan pinnan muodot, karu luonto ja ankarat ilmasto-olot.

Kaavoitettava alue on suurimmaksi osaksi kivistä, harvaa mäntyvaltaista kuivahkon kankaan talousmetsää. Sekapuustona kasvaa niukasti hieskoivua ja kuusta. Kenttäkerroksen valtalajeina ovat variksenmarja, puolukka ja juolukka, joiden lisäksi kosteimmissä kohdissa kasvaa mustikkaa ja kuivemmissä puolestaan myös kanervaa. Pohjakerroksessa kasvaa runsaasti seinäsammalta ja kynsisammalia. Kuivan kankaan laikuilla pohjakerros on monin paikoin kasviton (erityisesti poroitauksissa), ja jäkäliä on vähän porolaidunnuksen vuoksi. Lahopuuta on niukasti. Eri-ikäisiä kantoja on paljon, ja siellä täällä on harvakseltaan myös iäkkäitä, jopa kilpikaarnaisia mäntyjä. Maastossa havaittiin myös merkkejä vanhoista paloista, mutta ne eivät liene olleet laaja-alaisia.

Vaaran lakialueen pohjoisrinteellä puustoa on noin kymmenen vuotta sitten harvennettu siten, että paikalle on jätetty vanhimman puusukupolven mäntyjä siemenpuiksi. Niiden alla kasvaa noin 10-vuotiaita männyntaimia; paikoin melko tiheässä, paikoin taimia on hyvin vähän. Maasto on suureksi osaksi kivistä ja porolaidunnuksen myötä kasvillisuus osin kulunutta. Arvokkaita rakka-alueita havaittiin luontoselvityksen yhteydessä pieninä laikkuina muutoin kivisen, varttuneen kangasmetsän keskellä. Pinta-alaltaan rakat ovat enintään 0,1 hehtaarin kokoisia.

Alueen suot ovat Munaojan ympäristöä lukuun ottamatta niukkaravinteisiä sara-nevoja, nevarämeitä ja rämeitä. Eri-kokoisia pallosara-, tupasvilla- ja pullosaravaltaisia soistumia ja suolaikkuja on myös kangasmetsän keskellä. Vaaran laen tuntu-massa on muutamia pienialaisia lampareita tai allikoita, joissa kasvaa mm. rahkasammalia, vesisaraa ja luhtavillaa.

Toras-Siepin rannan tuntumassa olevan nykyisen lomakylän maasto on kulunut kuivahkoa ja kuivaa mäntykangasta. Rantavyöhyke mökeistä etelän suuntaan on kapea, eikä rannalla havaittu merkittäviä luontoarvoja. Loma-kylän pohjoispuolella järvenrantametsä on soistunut, vaivaiskoivuista tuoretta ja kuivahkoa kangasta.



Kuva 3. Kaavoitettavan alueen huomionarvoiset luontokohteet. Kartalle merkittyjen kohteiden arvoluokitukset löytyvät luontoselvityksestä, joka on selostuksen liitteenä. © Toras-Siepin luontoselvitys ranta-asemakaavaa varten, Luontoselvitys Kangas Oy

Toras-Siepin rantaniitty

Toras-Siepin rantaniitty on lähinnä tuoretta heinäniittyä. Valtalajina kasvaa nurmilauha siellä, minne ei ole vielä ehtinyt levitä pohjanpajukkoa tai nuorta hieskoivikkoa. Avoimimmilla laikuilla havaittiin luontoselvityksen yhteydessä merkkeinä aiemmasta pienruohoniitystä mm. kultapiiskua, isolaukkua, niitty- ja ahosuolaheinää, tuoksu-simaketta, sykeröpiippoa, jousivihvilää sekä yksi verso kellosinilatvaa. Rannimmassa on laaja-alainen järvikaislikko. Rantaniitty on kasvamassa umpeen, minkä vuoksi niityn perinnebiotooppiarvo on heikentynyt osayleiskaavan laadinnan jälkeen. Siepin talon pihaniityt ovat säilyneet avoimina, koska niitä selkeästi niitetään edelleen säännöllisesti porojen rehuksi. Talon eteläpuolen niittyalue on nykyisin poroaitauksena. Myös näiden niitypalstojen selkeä valtalaji on nurmilauha.

Heikohkosta edustavuudesta huolimatta Siepin niityt määritetään maastoinventointien perusteella luontotyyppiltään tuoreeksi heinäniityksi, joka on arvioitu koko maassa äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppi.

Muut huomionarvoiset luontotyypit

Luontoselvityksen mukaan Munaojan varrella kasvillisuus on enimmäkseen sarakorpea, joka on valta-kunnallisesti uhanalainen, vaarantunut (VU) luontotyyppi. Pohjois-Suomen arviointialueella sarakorvet on arvioitu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppi.

Lisäksi Munajoen läheisyydestä löytyy kahtena kuviona avointa lettonevaa, joka on arvioitu koko maan tasolla vaarantuneeksi (VU). Pohjois-Suomessa lettoneva on silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi.

Kaava-alueen eteläosassa havaittiin luontoselvityksen yhteydessä yksi varttuneen kuivahkon kankaan metsäkuvio, jonka sisällä on pienialaisia puuttomia rakkakivi-koita. Kyseinen luontotyyppi on määritetty koko maassa vaarantuneeksi (VU) ja Pohjois-Suomessa silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppi.

Haitalliset vieraslajit

Luontoselvityksen yhteydessä havaittiin nykyisen lomakylän laiturin tuntumassa noin neliömetrin alalla haitallisiin vieraslajeihin kuuluvaa kanadanvesiruttoa.

Linnusto

Kaava-alueella havaittiin luontoselvityksen maastotöiden yhteydessä kaksi erittäin uhanlaista (EN) lintulajia: yksi hömötiaisyksilö nähtiin aluerajauksen eteläreunalla ja räystäspääskyjä havaittiin useita yksilöitä lentämässä Siepin tilan piha-alueella ja rantaniityn päällä.

Lapintiaisia nähtiin kolmessa pisteessä eri puolilla kaavoitusalueetta. Poroaitauksen lähistöllä havaittiin harakka, järripeippo kahdessa paikassa sekä lähellä vaaran laki-alueetta västäräkki. Kaksi närheä nähtiin lähellä eteläreunan Munarimmeltä alkunsa saavaa rimpisuota. Edellä mainitut linnut lukeutuvat silmälläpidettäviin (NT) lajeihin, ja siten niiden esiintyminen alueella voidaan nähdä tukevan monimuotoisuutta. Näiden lisäksi havaittiin punakylkirastaita, räkättirastaita, metsäkirvinen, talitiaisia, käpytikka sekä leppälintuja, jotka ovat puolestaan yleisiä ja elinvoimaisia (LC) lajeja.

Maisema

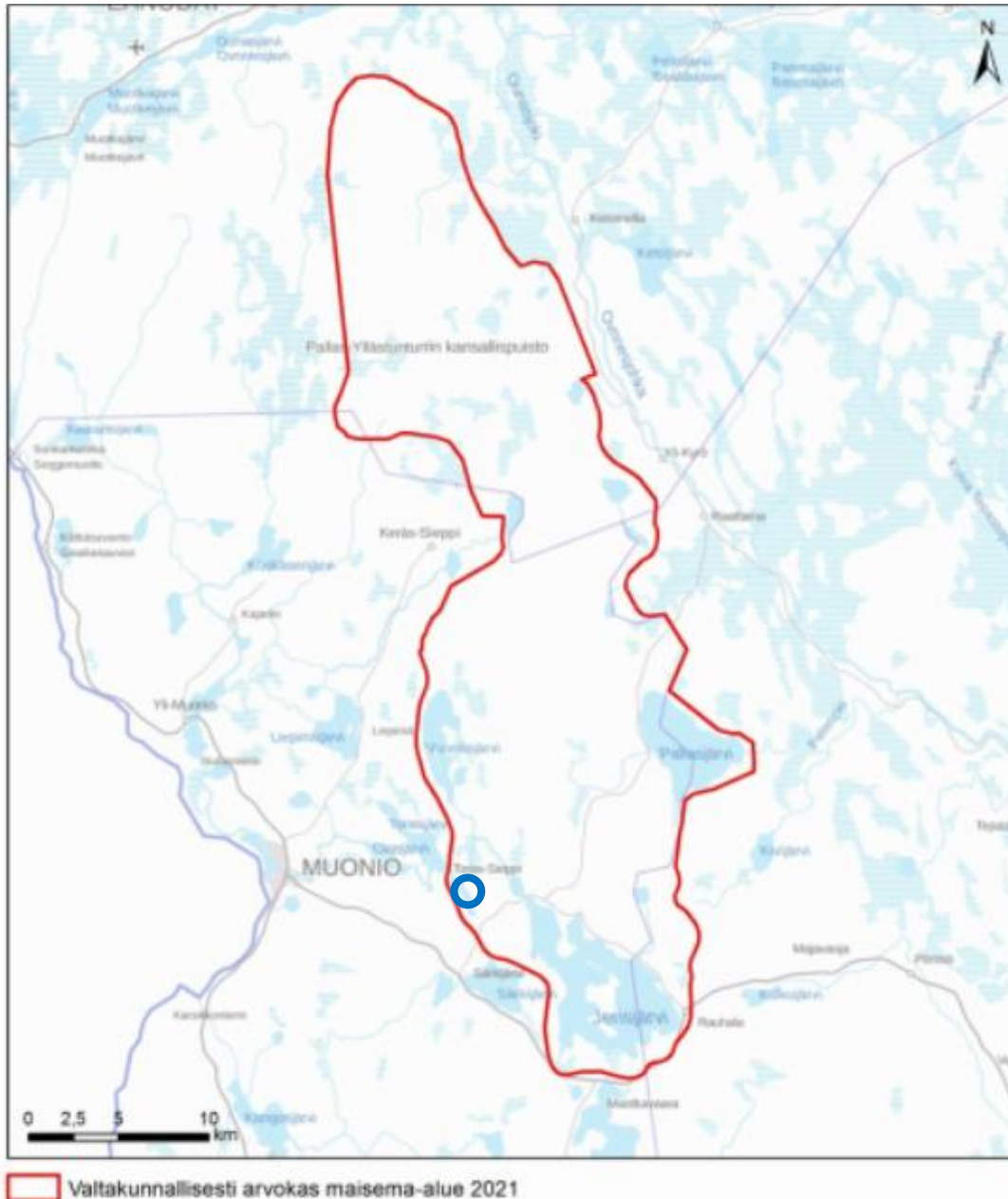
Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Ounas- ja Pallastunturien maisemat).

Ounas-Pallastunturin tunturi- ja kulttuurimaisema on luonnonoloiltaan ainutlaatuista maisemaa, johon liittyy monitasoisia kulttuurisia kerrostumia. Alueen maiseman rungon muodostavat komeat tunturit, jotka näkyvät pyöreä- ja paljaslakisina kauas ympäröiville metsä- ja suoseuduille. Paikalliset korkeuserot nousevat alueella jopa 500 metriin ja tunturien itärinteet ovat pääsääntöisesti länsirinteitä jyrkempiä.

Paljailta keroilta avautuvat mittaamattomat näkymät suurpiirteiseen metsä- ja tunturimaisemaan, josta erottuvat useat vesistöt ja suot. Tunnetuimpia näköalapaikkoja ovat Taivaskero ja Keimiötunturi, mutta jylhiä luonnonmaisemia aukeaa muuallakin tiheän retkiverkoston varsilla. Alueella on myös vaikuttavia jyrkkäpiirteisten kurujen, hiekkakankaiden, jokilaaksojen ja järvien muodostamia pienmaisemia. Ounas- ja Pallastuntureita ympäröivät metsät ovat poikkeuksellisen vanhoja ja hyvin säilyneitä.

Ounas-Pallastunturin maisemissa sijaitsee lukuisia historiallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia kohteita. Maisema-alue on osa vanhaa Kemin ja Tornion rajalinjaa, ja aluetta voi pitää saamelaisen poronhoitokulttuurin ja suomalaisen maanviljelykulttuurin monikerroksisena kohtaamispaikkana. Poronhoitoon liittyviä rakenteita alueella ovat poroaidat ja niiden liittyvät kämpät. Suomalaisesta uudisasutuksesta kertovat järvien rannoille sijoittuneet peräpohjolaiskylät ja kalastuskylät. Uusinta kerrostumaa alueen maisemassa edustavat matkailun rakenteet.

Lähde: Ylä-Lappi, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021



Kuva 4. Ounas-Pallastunturien maisema-alue. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä. © Ylä-Lappi, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021

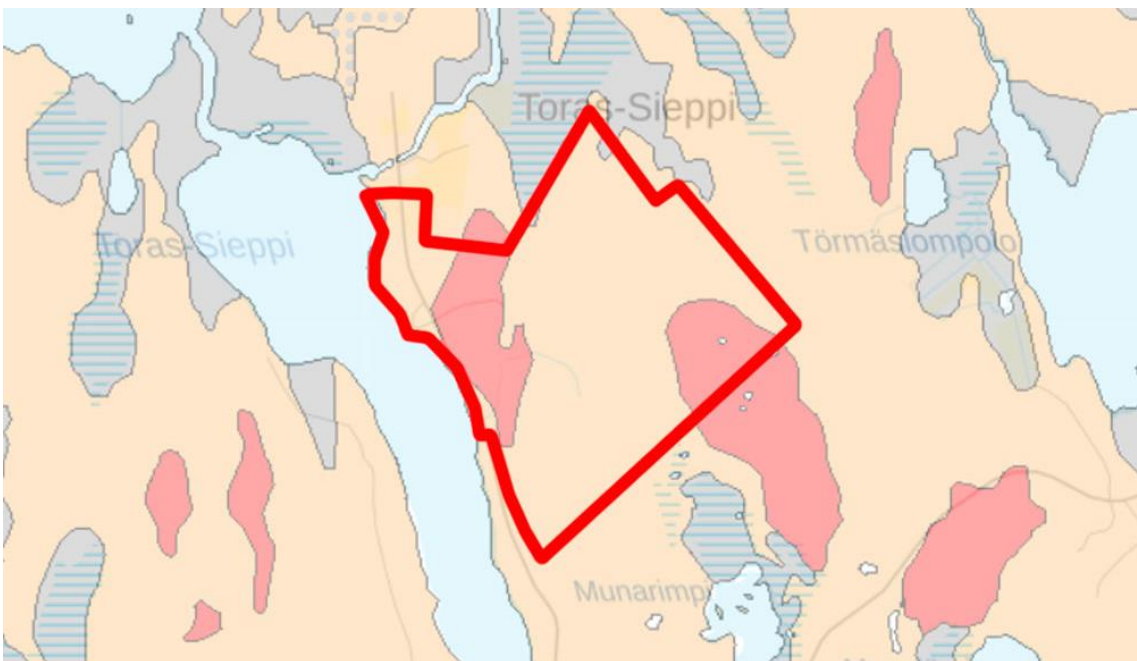
Koska suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, on kaavan vaikutuksista laadittu erillinen maisemaselvitys syksyllä 2024 (liite 9). Selvityksessä on arvioitu kaavahankkeen maisemavaikutuksia suhteessa lähialueen tunnettuihin maisemanähtävyyksiin. Selvityksellä on myös pyritty takaamaan rakentamisen maisemalliset vaikutukset suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Maisemavaikutukset on avattu tarkemmin 5.2.3 Vaikutukset maisemaan.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueen keskiosista lännen suuntaan kohti Jerisjärveä ja taustalla näkyviä Sammal- ja Keimiötuntureita. Kuvan etualalla näkyy metsänhoidollisin toimenpitein harvennettu alue avokivirakkaesiintymineen, minkä alueelle suunniteltu korkeatasoinen resort-alue on tarkoitus sijoittaa. © A.Pietikäinen, 2023

Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on suurimmaksi osaksi hiekkamoreenia (osoitettu keltaisella). Osittain maaperä on kalliomaata (osoitetta punaisella) ja pieni osa saraturvetta (osoitettu sinisellä).



Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 5/2024.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: vesi.fi). Lähimmät pohjavesialueet sijoittuvat kaava-alueesta noin 5 km päähän.

Kaavoitettava alue sijoittuu Toras-Siepin järven rantaan. Järvi on osa Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueita.

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu lähde ja lisäksi alueella kulkevan Munaojan lähistöllä sijoittuu tihkupinta, jotka ovat vesilain 11 §:n perusteella huomioitavia kohteita.

Tulvavaara

Kaavoitettavalla alueella huomioidaan kerran sadassa vuodessa esiintyvä tulva.

Natura-alue

Kaavamuuutosalue rajautuu Tornionjoen-Muonionjoen Natura-alueeseen (FI13011912). Koko alue kuuluu myös koskiensuojelualueeseen ja lisäksi Pallas-Ounastunturin Natura-alue (FI 1300101) sijaitsee lähimmillään reilun 1 km päässä kaava-alueen itäreunalta.

Tornionjoen-Muonionjoen Natura-alue on valittu Natura 2000-verkoston luontotyyppien perusteella (SAC). Alueen suojeluperusteena olevat luontotyypit on esitetty luontoselvityksen taulukossa 1. Natura-alueen suojeluperusteena olevia lajeja on yksi: luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden laji saukko (*lutra lutra*), jonka yleisarvosanaksi edustavuudesta on määritelty hyvä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu vakituista asumista, mutta sen pohjoispuolelle sijoittuu ympäröivän alueen merkittävä asutuskeskittymä Toras-Siepin kylä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Muonion keskustaajaman palveluihin, jotka sijoittuvat noin 16,5 km päähän tietä pitkin suunnittelualueesta. Suunnittelualueelle sijoittuu nykyisellään matkailupalveluja (lomakylä).

Suunnittelualue on porojen laidunalueita. Alueiden ja niiden toiminnan yhteensovittaminen kaavassa näihin poronhoidon tarpeisiin on tärkeää. Alueella on tärkeää säilyttää laidunnusrauha sekä turvata alueen rauhallisuus poronhoitotöiden aikana. Poronhoitoalueella on poromiehillä maastoliikennelain mukainen oikeus liikkua moottorikelkoilla ja mönkijöillä.

RKY-alue

Toras-Siepin kylä kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Torassiepin kylä on Länsi-Lapin tunturiseudun voimakaspiirteisessä luonnonmaisemassa sijaitseva pieni järvenrannan maatalouskylä. Kylä sijaitsee samannimisen järven itärannalla järveen laskevan Jerisjoen molemmin puolin. Vanha rakennuskanta Jerisjoen eteläpuolella, pellot ja rantaniityt muodostavat toista maailmansotaa edeltänyttä aikaa kuvastavan kokonaisuuden.

Kotakorvan, Siepin ja Koskenniemen tiloilla on edustavin perinteinen rakennuskanta. Kotakorvan päärakennus on 1850-luvulta ja kahden muun talon 1930-luvulta. Kylän läpi virtaavan Jerisjoen varsilla hieman ylempänä sijaitsee kyläläisten vanha tervahauta ja joki rannassa on säilynyt tulvalatoja.

Torassiepin kylä on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Lähde: RKY, Museovirasto



Kuva 7. Kaava-alueen sijoittuminen (merkitty punaisella) rky-alueelle (rky.fi 5/2024).

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia Torassiepin-tien ja järven välisellä alueella ja huolto- sekä varastorakennuksia tien itäpuolisella alueella. Lisäksi alueen poikki kulkee 40 kV:n voimajohtolinja jonka itäpuolella on koira-aitaus huolto- ja suojarakennuksineen.

Kaavoitettavalta alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä 10 (Muonio-Toras-Sieppi, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja selvitys, Arco Architecture Company Oy 2024).

Alueella sijaitsee Lapinkartanon tila, joka on lähes 200 vuotta vanha. Tilan pääraKEN-nus on rakennettu 1930-luvulla. Tilalla on harjoitettu porotaloutta yli sata vuotta.



Kuva 8. Lapinkartanon päärakennus on 1930-luvulta. Kuva: J. Lokio 2023.



Kuva 9. Lapinkartanon pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi vanha navettara-kennus ja peräpohjalaistyyllisiä kaksikerroksisia varastoaittoja. Kuva J.Lokio 2023.



Kuva 10. Lapinkartanon pihapiiri jää oikealle kylään saavuttaessa. Vanha navettarakennus kuvan mäntyjen takana on kunnostettu kokous- ja ruokailutilaksi. Kuva J.Lokio 2023.



Kuva 11 (yllä) ja 12 (alla). Ranta-alueen lomakylän majoitusrakennukset ja päärakennus edustavat 1980-luvun lomarakentamistyyliä. Kuva J. Lokio 2023.

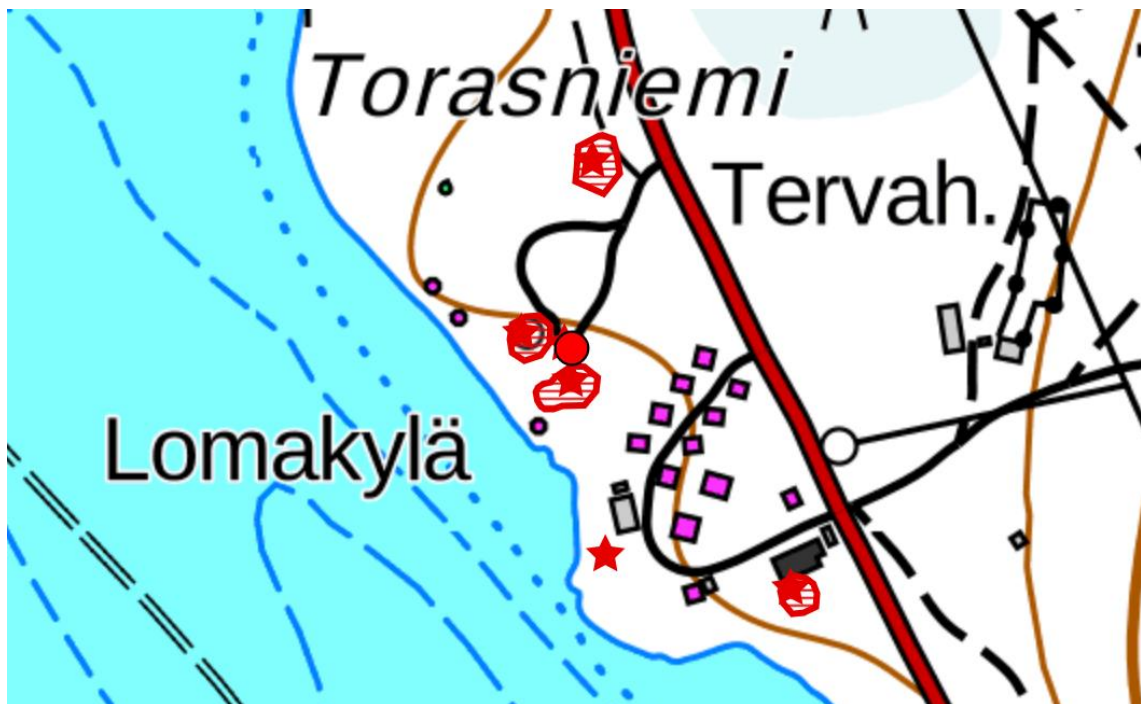




Kuva 13. 2010- luvulla rakennetut nk. glamping-majoitteet on purettu kesän 2024 aikana. Kuva J. Lokio 2023.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelle on tehty arkeologinen inventointi kesällä 2024. Inventoinnin raportti löytyy selostuksen liitteenä 8. Kaava-alueen ranta-alueelle nykyisen lomakylän kohdalle sijoittuu jo aiemmin tiedossa olleita muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä (esihistorialliset asuinpaikat, työ- ja valmistuspaikat), joiden tietoja on tarkennettu inventoinnin myötä. Näiden lisäksi alueelta ei löydetty uusia muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita.



Kuva 14. Ote Museoviraston karttapalvelusta, josta käy ilmi alueelle sijoittuvat muinaisjäännökset (11/2024).

Liikenne

Suunnittelualan läpi kulkee 3 km pitkä yleinen tie Torassiepintie (19881), joka päättyy Toras-Siepin kylän pohjoispäähän. Muutoin suunnittelualue sijoittuu syrjään merkittävilta liikennereiteiltä. Pallaksentie (957) sijoittuu suunnittelualueesta 900 m päähän

Meluselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys syksyllä 2024. Selvityksen perusteella liikennemelu ei aiheuta rajoitteita maankäytölle. Meluselvitysraportti löytyy selostuksen liitteenä 10.

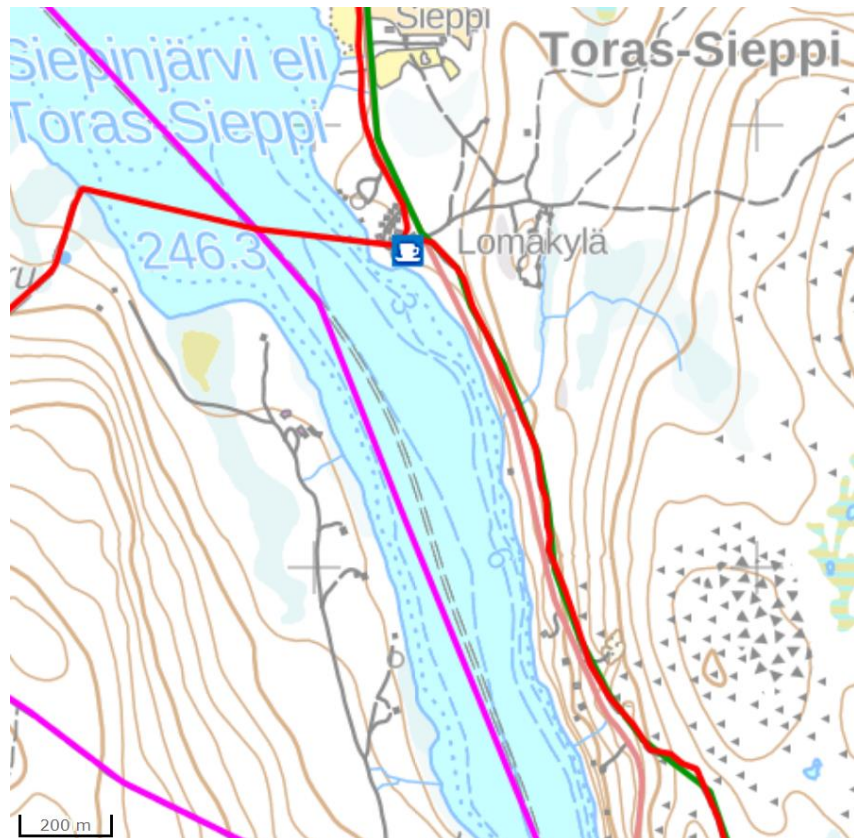
Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa olevaan sähköverkkostoon. Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto paikallisen vesiosuuskunnan toimesta, mutta verkosto on vielä kesken-eräinen. Suunnittelualue tukeutuu tällä hetkellä omiin vesikaivoihin josta talousvesi otetaan. Kaikki alueen jätevedet ohjataan säännöllisesti (ja tarpeen mukaan) tyhjentäviin jätevesisäiliöihin.

Virkistyskäyttö

Alueen läpi kulkee sekä hiihtoreitti että kesäreitti. Toras-Siepin järven läpi kulkee talvisin moottorikelkka-reitti.

Kuva 15. Alueen virkitysreitit: punaisella latu- ja ulkoilureitit, violetilla moottorikelkka-reitit. © infoGIS Muonio 5/2024



Maanomistus

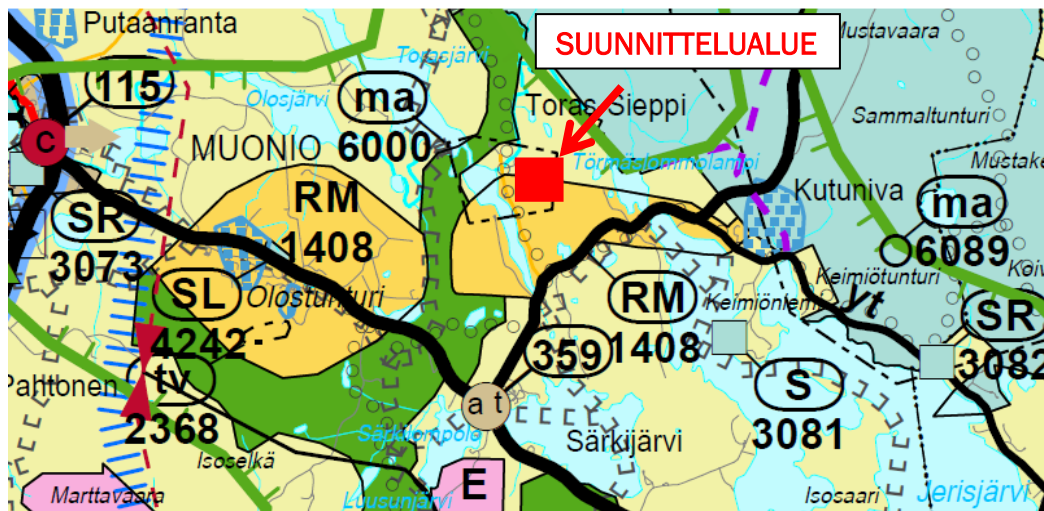
Kaavamuutosalue alue on yksityisessä omistuksessa.

Muonion kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maan- käyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi (RM) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Tunturi-Lapin maakuntakaavan on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 25.11.2009 ja ympäristöministeriö vahvistanut 23.6.2010. Toras-Siepin kylä on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi (ma) ja alueen läpi kulkee rannan tuntumassa ulkoilureitti.

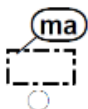


M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

RM Matkailupalveluiden alue /-kohde

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



ma Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde

Alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

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: KITTILÄ, 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, Kōnkään ja Kurtakon kylät.	
Varausperuste:	Kansainvälisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja alueella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä.	

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta.

Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tulvariskialueet tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet ja valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Suojelu- (S), luonnonsuojelu- (SL) ja erämaa-alueiden (Se) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Saamelaiskäräjiltä saamelaisien kotiseutualueella, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemiin järviin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa rakentamiseen sopivaksi osoitettu.

RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, EJ, S, SL, SM, SR, Se, rs, vt, kt, st, yt, tv sähkölinja). Rajoitus laajennetaan koskemaan ampuma- ja harjoitusalueita (EAH), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv) sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET:

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Lupaa haetaan ympäristökeskukselta, jonka on kuultava asiassa Museovirastoa.

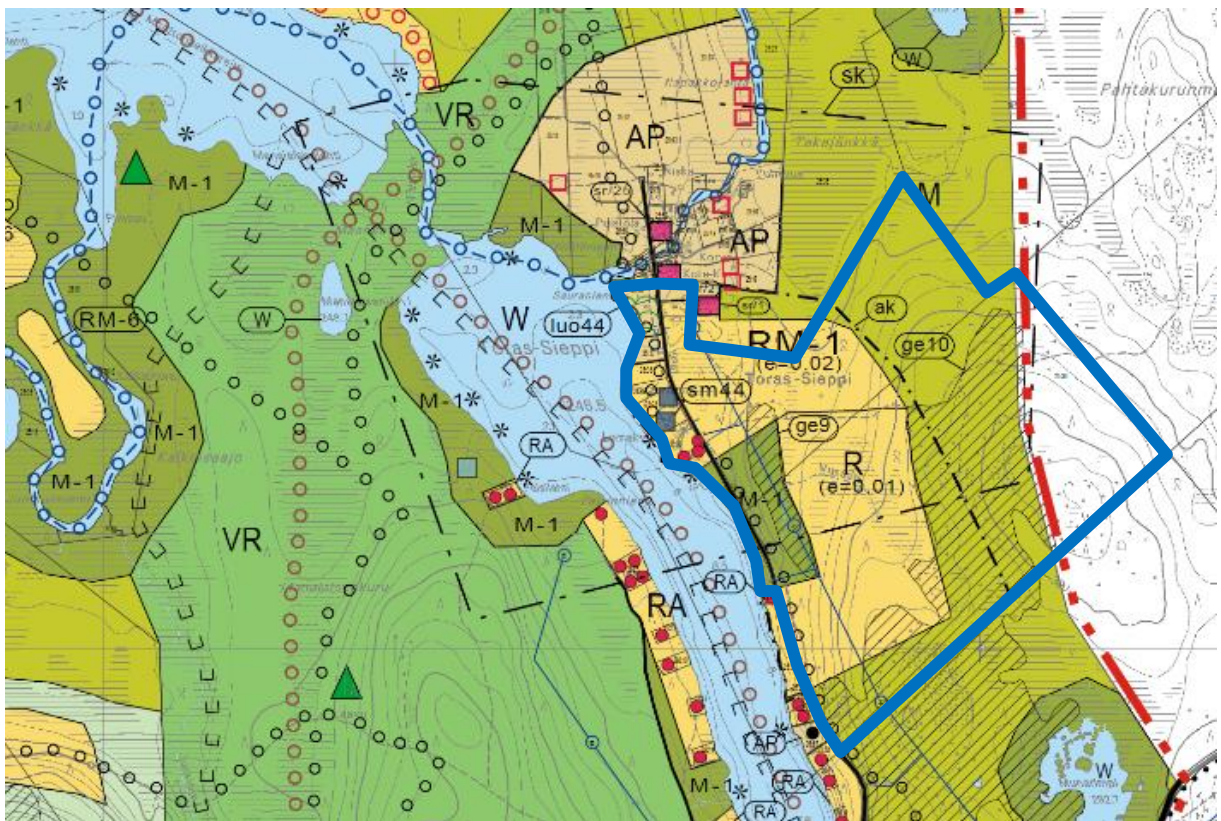
Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.

Natura 2000 -alueisiin kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tarveharkinta ja tarvittaessa vaikutusten arviointi on tehtävä luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaisesti.

Kuva 16. Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella.

3.2.2 Yleiskaava





Ranta-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 keskiosaltaan osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R), matkailupalvelujen alueeksi (RM-1), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykkeellä (M-1) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi (ak), ja alueella sijaitsee arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge 9 ja 10). Lisäksi alueella sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä (sm44), arvokas rakennuskohde tai pihapiiri (sr/1) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo 44).



AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu pientalovaltaisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä on yhteensä 350 k-m². Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Uudisrakennukset tulee sijoittaa niin, että ne luovat yhtenäisen pihapiirin. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

R	LOMA- JA MATKAILUALUE. Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkinän yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e).
RM-1	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Merkinnällä on osoitettu Toras-Siepin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sijaitseva matkailupalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa matkailupalveluihin liittyviä rakennuksia mukaan lukien toiminnan kannalta tarpeelliset asunnot. Alueen rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen tutkitaan asemakaavalla. Rakentamisessa on huomioitava alueen merkittävät kulttuurimaisemalliset arvot ja rakentaminen tulee sijoittaa huolellisesti ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennusoikeuden määrä on ilmaistu kaavakartalla olevan kaavamerkinän yhteydessä suluissa olevalla tehokkuusluvulla (e).
M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakentamisoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistajayksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen tai kalatalouteen liittyvä tarpeellinen rakentaminen MRL 72.3 §. Alueen metsänhoidossa on noudatettava Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Eritystä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemaan ja luontoarvoihin. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa (toimenpiderajoitus).
M	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.
W	VESIALUE.
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
	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.
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA ARVOKAS MAISEMA-ALUE. Merkinnällä on rajattu Torassiepin kylä. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden säilyminen. Rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen perinteinen rakennustapa ja rakennustoimenpiteet on sopeutettava huolella ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.
	ARVOKAS RAKENNUSKOHDE JA/TAI PIHAPIIRI. Maisemakuvallisesti arvokas rakennus tai pihapiiri, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuskohteissa niitä muuttavien laajennus- tai korjaustoimenpiteiden kohdalla on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen. MRL 41.2 §:n nojalla rakennuksen purkaminen edellyttää MRL 127 §:n mukaista purkulupaa. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
	MUINAISMUISTOLAIN RAUHOITTAMA KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. Muinaismuistolain (295/63) nojalla muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat edellyttävät Museoviranomaisen lausuntoa. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.
	ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE TAI ASEMAKAAVA VIREILLÄ.
o o o o	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.
o-o-o-o	OHJEELLINEN MELONTAREITTI.
□ □ □ □	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI.
— — — —	OHJEELLINEN VAELLUSRATSASTUSREITTI.
◀ o o o ▶	KOIRAVALJAKKOREITIN YHTEYSTARVE.
●	OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA. Olemassa olevan loma-asuntoaikan keskimääräinen sijainti.
*	APAJA-PAIKKA.

Kuva 17. Ote Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaavasta merkintöineen ja mää-
räyksineen. Suunnittelualueen rajaus sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Muonion kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 9.5.2005 ja se on astunut voimaan 15.7.2005.



Kuva 18 ja 19. Suunnittelualan itäosan rinnealueilta avautuu näkymiä pohjoiseen Pallastunturien suuntaan sieltä missä on tehty metsätaloushakkuita. Kuva J. Lokio 2023.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Toras-Sieppiin täysin uniikki kohde luontoarvot ja perinnemaisema huomioiden. Mökkikylän paikalle on tavoitteena rakentaa korkeatasoinen lomakylä ravintoloineen ja liittyvine rakennuksineen. Toteutustapaa ei kaavoituksen käynnistyessä ole vielä tarkemmin määritelty mutta luonto ja kulttuuriarvot tulee säilyttää mahdollisimman täsmällisesti ja rakennusten tulee olla paikalliseen maisemaan soveltuvia.

Alueella olevaa lumirakentamista aiotaan harjoittaa jatkossakin mikä edellyttää myös kiinteiden toimintaa palvelevien rakennusten mahdollistamista.

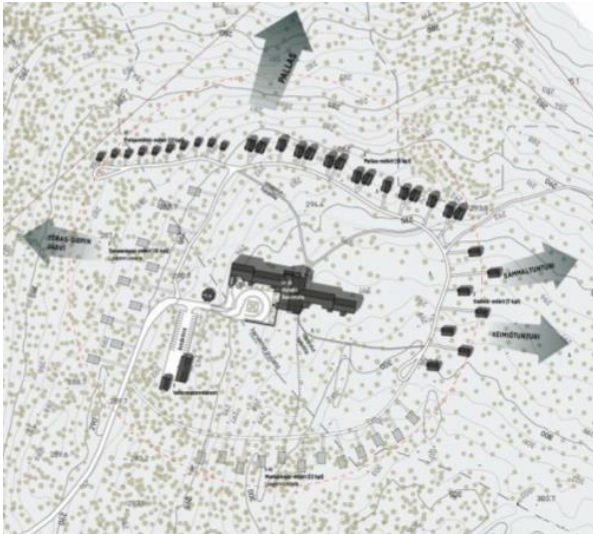
Rantarakentamisen mahdollisuudet nykyisen lomakylän ulkopuolella kartoitetaan ja kaavaprosessissa tutkitaan onko kulttuuriympäristöön ylipäätään mahdollista rakentaa.

Kaavaprosessissa kiinnitetään huomiota myös alueen toimivuuteen ohjelman palveluiden näkökulmasta. Tarkoituksena on, että aluetta käytetään monipuolisesti erilaiseen ohjelmatarjontaan ympärivuotisesti. Uudet rakennukset tulee sijoittaa siten että ohjelman palveluita voisivat käyttää myös ihmiset, jotka eivät majoitu alueella. Hiljaisuus, rakennettuun ympäristöön soveltuva rakentaminen, maisema-arvojen huomiointi ja luonnonläheisyys ovat kaavoitukselle annettuja lähtökohtia hankkeeseen ryhtyvän puolesta.

Kiinteistöjen 25:57 ja 25:36 itäosista avautuu maisemat Pallastuntureille. Kaavahankkeessa tutkitaan mahdollisuudet rakentaa täysin erillinen kokonaisuus vaaran rinteille oheispalveluineen, maisema- ja luontoarvoja unohtamatta.

Tarkoituksena ei ole rakentaa kohdetta mahdollisimman laajasti mutta tulevaisuuden optioita olisi hyvä ottaa huomioon kaavoituksessa ja huomioida että kohteen rakentaminen tapahtuisi vaiheittain sesonkien ehdoilla. Tällä hetkellä hankkeeseen ryhtyvän matkailuyrityksen pääasiallinen sesonki on talvi.

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut: ”Kaikessa toteutettavassa rakentamisessa kulmakivenä on ekologisuus, vastuullisuus, perinteet ja luontoarvot. Tarkoituksena on säilyttää tunnelma pienenä ja uniikkina kohteena, mutta varautua kapasiteetiltaan hieman isompaan kokonaisuuteen (alustavasti kaiken kaikkiaan noin 300 vuodepaikkaa). Alueen suuri koko (noin 170 ha) antaa näkemyksemme mukaan tälle kehittymälille hyvät toimintaedellytykset sillä eri toimintoja voidaan sijoittaa väljästi laajalle alueelle.”



Kuva 20. Aluesuunnitelmaluonnos ve 1, joissa majoitteet on sijoitettu hotellin pohjois- ja itäpuolelle. Masterplanluonnos / Torassiepin vaara 10.5.2024, PAVE Arkkitehdit Oy



Kuva 21. Aluesuunnitelmaluonnos ve 2, joissa majoitteet on sijoitettu hotellin ympärille rypäsmäisesti tähtikuviin. Kaavaa laadittaessa ei ole vielä päätetty millä mallilla edetään vai tutkitaanko vielä muita vaihtoehtoja. Masterplanluonnos / Torassiepin vaara 10.5.2024, PAVE Arkkitehdit Oy.

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muonion kunnanhallitus on päättänyt 27.11.2023 § 331 ranta-asetuksen laadinnan suorittamisesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Muonion sähköosuuskunta
- ✓ Muonion kunnan vesihuoltolaitos
- ✓ Jerisjärven Huolto oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ elinvoimalautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Metsähallitus
- ✓ Metsähallitus, luontopalvelut
- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin Liitto / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Lapin luonnonsuojelupiiri
- ✓ Tunturi-Lapin ympäristöterveydenhuollon jaosto
- ✓ Paliskuntain yhdistys

Yhteisöt ja muut osalliset

- ✓ Muonion paliskunta

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 2.1.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.1.2024 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.7.-9.8.2024. Kaava-aineistosta saatiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet vastineineen löytyy selostuksen liitteenä 4.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 - __.__.2025 (täydentyy myöhemmin).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille vireilletulon yhteydessä.

Koska ranta-asemakaavan suunnittelualue sijaitsee vaikutuksiltaan maakunnallisia ja valtakunnallisia arvoja sisältävällä alueella ja Toras-Siepin järvi kuuluu Natura-alueeseen, pidettiin kaavan laadintaan liittyen viranomaisneuvottelu 22.2.2024. Viranomaisneuvottelun muistio löytyy kaava-aineiston liitteistä.

Viranomaisneuvottelun lisäksi pidettiin 22.2.2024 neuvottelu paliskuntain edustajien kanssa. Neuvottelun muistio löytyy kaava-aineiston liitteenä 6.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kuntastrategian mukaisesti saada Muonioon korkeatasoista matkailutarjontaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty matkailupalveluiden alueeksi (RM) ja pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Osayleiskaavassa alue on keskiosaltaan osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R), matkailupalvelujen alueeksi (RM-1), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi rantavyöhykellä (M-1) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi (ak), ja alueella sijaitsee arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (ge 9 ja 10). Lisäksi alueella sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä (sm44), arvokas rakennuskohde tai pihapiiri (sr/1) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo 44).

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan valmisteluvaiheessa maanomistaja on teettänyt alueelta masterplanin, jossa on tutkittu alueen käyttömahdollisuuksia. Masterplania on päivitetty prosessin aikana ja se on toiminut kaavan laadinnan pohjana.

Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä viisi matkailukokonaisuuden keskittymää, joista neljään on määritetty tarkemmin rakennusten rakennusaloja ohjeellisena. Alueille on osoitettu RM-1-merkintä (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ohjelmapalveluiden käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakenteita), joka kattaa reilun kolmasosan kaava-alueesta (noin 63,5 ha).

Yksi matkailualueista sijoittuu Toras-Siepin rantaan nykyisen lomakylän alueelle. Lomakylän rakennuskanta on tarkoitus uusida kaavan myötä kokonaan sillä rakennukset ovat pääosin kunnoltaan korkeintaan välttäviä mm. puutteellisen rakennustavan vuoksi. Lomakylän eli kortteli 2:n alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2800 k-m². Rakennusaloja (osin ohjeellisena) on osoitettu alueelle masterplanin mukaisesti. Maksimikerroskorkeus alueella on II. Alueelle on osoitettu neljä alueen osaa, joilla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä ((sm), katso. s.14 ja liite 8).

Toinen matkailukokonaisuus (kortteli 3) sijoittuu lomakylän vastakkaiselle puolelle Torassiepintietä Toras-Siepin vaaran alarinteeseen. Alueelle on osoitettu maksimi kerroskorkeudeksi II ja rakennusoikeutta alueella on 2800 k-m².

Kolmas matkailukokonaisuus (hotelli ja majoituspalvelut, kortteli 5) sijoittuu korkeammalle vaaran rinteeseen. Rakennusaloja (osin ohjeellisena) on osoitettu alueelle masterplanin mukaisesti. Hotellille on osoitettu rakennusoikeutta 5250 k-m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu 1/3k III. Muille majoituspalveluille hotellin ympärillä on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3150 k-m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu lu 2/3. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Toras-Siepin tieltä.

Ajoyhteys jatkuu alueelta neljännelle matkailukokonaisuudelle korkeammalle rinteseen kaava-alueen itäosaan (kortteli 6). Alueelle on osoitettu maksimi kerroskorkeudeksi II ja rakennusoikeutta alueella on 400 k-m².

Viides matkailukokonaisuus sijoittuu rinteeseen alueen eteläosaan (kortteli 4). Alueelle on suora yhteys Toras-Siepin tieltä. Rakennusaloja (osin ohjeellisena) on osoitettu alueelle masterplanin mukaisesti. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3600 k- m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu 2/3k I.

Matkailualueelle sijoittuu myös kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva vanha pihapiiri (Lapinkartanon tila), jonka rakennukset on osoitettu kaavassa suojeltavaksi.

Lomakylän yläpuolelle on osoitettu yleiskaavan mukaisesti asuinpienalojen kortteli-alue merkinnällä AP-1 (Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.). Rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä kolme ja ne ovat yleiskaavan mukaisesti jokainen kooltaan yli 5000 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta á 350 k-m². Maksimi kerroskorkeudeksi on osoitettu II.

Muu alueen luoteisosa on osoitettu luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen vuoksi MY-alueeksi (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.).

Matkailualueiden ympärille on vaaran alueelle osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaava-alueen läpi kulkeva tie (Torassiepintie) on osoitettu yleiseksi tiealueeksi. Tien suuntaisesti kulkee kaavamerkinnöin merkityt olemassa olevat 40 kV sähkölinjat sekä ulkoilureitin linjaus.

Kaava-alueelle on osoitettu raja-alue ge-merkinnällä, jolla osoitetaan arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava, että alueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan.

Kaavamääräyksissä on määrätty mm. rakentamiskorkeudesta, rakentamistavasta ja rakennusten sopeutumiseksi ympäristöönsä sekä huomioitu kaava-alueen rajaava vesistö (Natura-alue) ja poronhoitoalue.



Kuva 22. Asemakaavuluonnos 9.6.2024.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja sen myötä täydentää yhdyskuntarakennetta.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava mahdollistaa matkailutoimintojen osoittamisen pääasiassa rakentamattomalle alueelle, joka on luokitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Lisäksi osittain kaava-alueelle sijoittuva Toras-Siepin kyläalue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakentamisen määrää on tutkittu kaavassa ja sitä on osoitettu alueelle kohtuullisissa määrin alueen luonto- ja maisemiarvot huomioiden (rakentamisen tehokkuusluku on kaavaluonnoksessa RM-1-alueilla alle $e=0.02$ ja AP-1-alueella $e=0.07$). Kaavassa huomioidaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.

Luonnonympäristö

Alueelta laadittiin luontoselvitys valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen, minkä vuoksi vaikutuksia luonnonympäristöön on arvioitu tarkemmin vasta ehdotusvaiheessa (kappale 5.2.2 Vaikutukset luonnonympäristöön).

Tulvavaara

Asemakaava-alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle. Kaavamääräyksissä osoitetaan kuitenkin alin rakentamiskorkeus.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis liikenneverkosto. Kaava lisää alueen liikennemääriä.

Alueella on valmis sähköverkosto. Alueelle on tavoitteena kaavan myötä saada myös jo rakennettu vesi- ja viemäriverkosto toimintaan.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutos edistää alueen kehittymistä ja mahdollistaa virkistäytymismahdollisuuksien sekä matkailun kautta lappilaisen kulttuurikokemusten tarjoamista.

Vaikutukset porotalouteen

Kaava-alue on poronhoitoaluetta. Kaavassa esitetyillä toiminnoilla ei ole merkittävää haittaa poronhoitotaloudelle. Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty poronhoitolain 53 §:n mukainen neuvottelu, jossa oli mukana Muonion paliskunnan sekä Paliskuntain yhdistyksen edustajia. Kaavamääräyksissä huomioidaan erikseen poronhoitoalueeseen liittyviä asioita.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana saatujen lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehtiin muutoksia mm. RM-alueita pienennettiin ja palasteltiin sekä kaavaselistusta täydennettiin mm. vaikutusten arvioinnin osalta. Lisäksi tarvittavat selvitykset laadittiin ja ne on huomioitu kaavakarttaan merkintöinä ja määräyksinä sekä liitetty kaavaselistuksen liiteasiakirjoiksi.

4.5.1 Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaihteessa annettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä (liite 4).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Kaava-aineistoa on tarkennettu ehdotusvaiheessa. Kaavatyön aikana on tehty tiivistä yhteistyötä alueen maanomistajan sekä hankesuunnitelmasta vastaavan arkkitehti-toimiston kanssa parhaan mahdollisen lopputuloksen takaamiseksi. Ehdotusvaiheessa huomioitiin valmisteluvaiheessa saadut lausunnot sekä muun alueen suunnittelun osalta esiin nousseet asiat.

RM-alueita on tarkennettu ja niiden laajuutta on pienennetty huomattavasti ehdotusvaiheeseen ja osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi. Lisäksi rakennusaloja, kerroskorkeuksia ja rakennusoikeuksia on tarkennettu ja täsmennetty viitesuunnitelman pohjalta.

Torassiepintien molemmin puolin on osoitettu VR-alueet olevan maankäytöllisen tilanteen mukaisesti; tien itäpuolella kulkee talvisaikaan latureitti ja tien sekä Toras-Sieppijärven välinen kapea rantakaistale ei ole soveltuva muuhun maankäyttöön.

Alueen luoteisosan MY-alueiden merkintää on tarkennettu ja ne on osoitettu kaavaehdotuksessa MA-merkinnällä (Maisemallisesti arvokas peltoalue. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä). Lisäksi MA-alueille ja Lapinkartanon eteläpuolelle on osoitettu luo-1-merkintä. Näillä merkinnöillä huomioidaan paremmin kyseisen alueen luonnonarvot.

Lapinkartanon tila ja siihen liittyvät rakennukset on osoitettu suojelumerkinnöin. Myös tilan pihapiirille on osoitettu oma suojelumerkintä. Lisäksi kaavaan on osoitettu sk-merkintä, jolla on osoitettu kyläkuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä alueen osa.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu myös tarkemmin luonnonympäristön kannalta tärkeät seikat kuten avorakka-alueet sekä vesilain mukaiset kohteet.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty muita pieniä muutoksia kuten esimerkiksi lisätty liittymänuolia yleisen tien alueelle sekä lisätty kaavamääräyksiä mm. pelastusajoneuvoihin ja maisema-asioihin liittyen.



Kuva 23. Asemakaavaehdotus 29.11.2024.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan alueita seuraavanlaisesti:

RM = 63,4567

AP = 1,8954

MA = 2,3048

M = 97,1505

VR = 5,1375

LT = 1,5846

yht. koko alue = 171,5295

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemaan rakennettuun ympäristöön kaavalla on jonkin verran vaikutuksia. Kaava mahdollistaa lomakylän alueen uudistamisen, minkä myötä rakennuskanta tulee kokonaan uusiutumaan. Vaikutukset jäävät vähäisiksi, sillä rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Muonio-Toras-Sieppi, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi ja selvitys, Arco Architecture Company Oy 2024) ei alueella olevilla rakennuksilla ole vähäistä suurempaa merkitystä alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Lapinkartanon tilan rakennukset ja tien toisella puolella sijaitsevat aittarakennukset on osoitettu kaavassa suojelumerkinnöin, mikä takaa niiden ja osaltaan sen myötä myös arvokkaan kylämaiseman säilymisen jatkossakin. Myös tilan pihapiirille on osoitettu erillinen suojelumerkintä.

5.2.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot. Huomionarvoiset luontotyytit ja mm. avorakka-alueet sekä vesilain mukaiset huomioitavat kohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi kaavassa on tunnistettu erikseen luoteisosan perinnebiotoopit luo-1-merkinnällä ja alueen arvokkaat geologiset muodostelmat. Lisäksi

kaavamääräyksissä on ohjattu tarkemmin mm. vesistöjen huomioimista rakentamisen yhteydessä.

5.2.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavalla on jonkin verran vaikutuksia sekä lähi- että kaukomaisemaan. Kaavassa on kuitenkin määrätty erikseen rakennusten sopeutumisesta ympäristöönsä. Toras-Siepin ranta-asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei muodosta visuaalisesti hallitsevaa korkeaa rakentamista. Alueen toteutumisella on vaikutuksia näkyvyyshyöhykkeelle, jossa rakentaminen on osa maisemakuvaa etäisyydestä riippumatta johtuen rakentamisen volyyymista ja -tavasta.

Toras-Siepin kylän osalta kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia, sillä kaavassa on osoitettu kylän arvojen osalta säilyttäviä kaavamerkintöjä. Lisäksi Toras-Siepin rantavyöhykkeelle sijoittuvan uudis- ja korvaavan rakentamisen maisemavaikutukset rajoittuvat Toras-Sieppi-järven alueelle.

Kaavan toteuttamisen mahdollistama muutos ja sen suuruus maisemakuvassa Keimio-, Olos- ja Pallastunturien suunnista tarkasteltuna jää kohtuullisen pieneksi johtuen suhteellisen suurista etäisyyksistä (yli 7 km) tarkastelualueeseen.

Kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu tarkemmin selostuksen liitteenä 9 löytyvässä maisemaselvityksessä (Toras-Siepin ranta-asemakaavan maisemaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy 22.11.2024).

5.2.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia alueen liikennemääriin, sillä se mahdollistaa alueelle merkittävän määrän rakentamista. Pääosin kaavan myötä alueelle suuntaavaa liikenne on linja-autoliikennettä.

Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu liikennemeluraportti (liite 11), jonka myötä on todettu, että liikennemelu ei aseta rajoitteita hankkeelle.

5.2.5 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia alueen sosiaalisiin ja kulttuurisiin oloihin, koska se mahdollistaa alueen kehittymisen ja sitä myötä mm. Toras-Siepin kylän historialle osaltaan jatkumoa. Kaava mahdollistaa virkistätymismahdollisuuksien sekä matkailun kautta lappilaisen kulttuurikokemusten tarjoamista.

5.2.6 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää haittaa porotalouden harjoittamiseen alueelle. Kaava on tehty yhteistyössä alueen paliskuntien kanssa ja kaavaprosessin alussa on pidetty poronhoitolain 53½ kaltaiset neuvottelut kaavan osalta. Kaavamääräyksissä huomioidaan erikseen poronhoitoalueeseen liittyviä asioita.

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia alueelle sijoittuviin muinaisjäänneisiin, sillä niiden sijoittuminen on huomioitu kaavatyössä mm. rakennusalojen osalta.

Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen linnustolle, sillä alueen rakentamisen tehokkuus suhteessa alueen laajuuteen pysyy kaikesta huolimatta maltillisena, ja rakentaminen on tarkoitettu toteuttamaan siten, että poistetaan mahdollisimman vähän puustoa tai muuton muutetaan alueen luonnonoloja.

5.2.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi</p>	<p>Kaavalla tuetaan alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan (matkailu) kehittämiseksi. Alue on ylemmillä kaavatasoilla osoitettu pääosin matkailupalvelujen ja loma-asuntojen alueeksi. Kaava</p>
--	---

<p>sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>mahdollistaa olevan yritystoiminnan kehittymisen.</p> <p>Lisäksi kaavalla mahdollistetaan Toras-Siepin kylän kehittyminen myös asumisen näkökulmasta, sillä kaavaan on osoitettu asuinrakentamisen rakennuspaikkoja.</p> <p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu hulevedet. Alueella ei ole vähäistä suurempaa tulvauhkaa.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p>	<p>Kaavassa huomioidaan alueen arvot valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena sekä valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Lisäksi kaavassa huomioidaan alueen arvokas rakennuskanta suojelumerkinnöin.</p> <p>Kaavassa huomioidaan luonnon kannalta tärkeät asiat ja huomionarvoiset kohteet sekä luontotyytit jätetään rakentamisen ulkopuolelle tai huomioidaan erillisin merkinnöin.</p> <p>Kaavassa huomioidaan olevien ulkoilureittien säilyminen.</p>

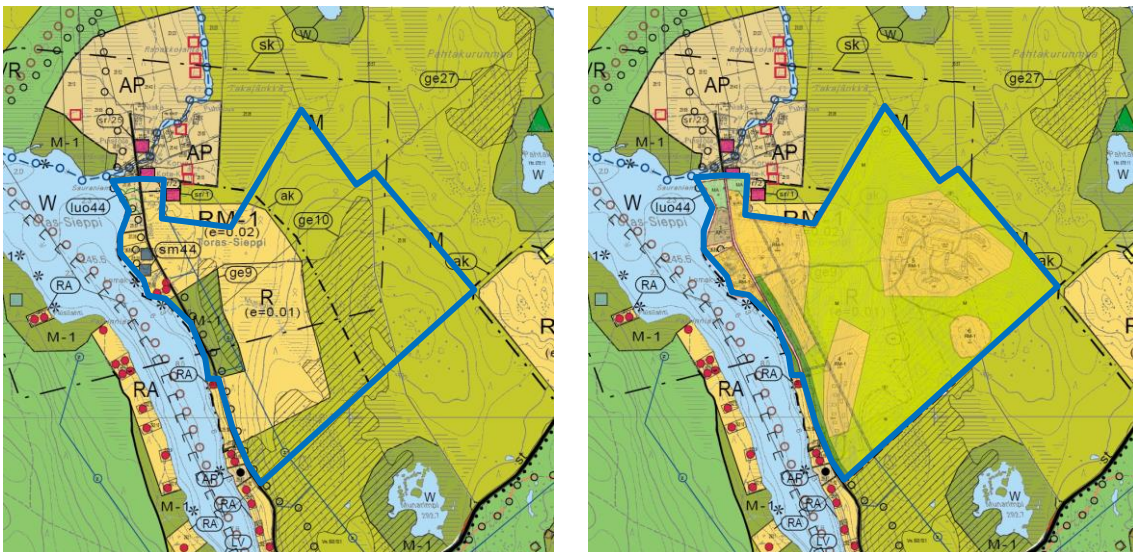
5.2.8 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.2.9 Kaavan suhde yleiskaavaan



















Yleiskaavasta poiketen on matkailupalvelujen alue viety Torassiepinvaaran alarinteeltä ylärinteelle, jolla on haluttu mahdollistaa kaukomaisemien ajoittainen näkyminen majoitusrakennusten alueelle ja minimoida majoitustoiminnasta mahdollisesti aiheutuva häiriö Toras-Siepin kylän asukkaille. Asemakaavoitettavalla alueella on varattu loma- ja matkailupalveluille noin 68 hehtaaria, mitä on pienennetty asemakaavassa vajaaseen 64 hehtaariin ja jaettu rakennuspaikat käytännössä neljään alueeseen johon on väliin jätetty maa- ja metsätalousalueita yhtenäisten vihervyöhykkeiden mahdollistamiseksi.

Muilta osin asemakaava noudattaa pääpiirteissään osayleiskaavan maankäyttötavoitteita.



Kuva 24. Kuvapari osoittaa miten asemakaavan maankäyttö eroaa osayleiskaavan maankäyttötavoitteista. Loma- ja matkailualue (R) on yleiskaavaan verrattuna jaettu pienempiin alueisiin ja siirretty ylemmäksi lähelle vaaran lakialuetta. Kyläalueen ja matkailualueen rakennuspaikkojen väleihin jää maa- ja metsätalousalueita sekä yhtenäisiä vihervyöhykkeitä.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen sekä sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ohjelma- palveluiden käyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakenteita.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä.
	Virkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
5	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
TORAS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
5250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/3k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1 u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Suojeltava rakennus. Rakennustieteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota MRL § 57.2 (1.1.2025 alkaen RL § 12.3) nojalla ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja sen ympäristön erityiset arvot säilyvät. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä muuttaviin toimenpiteeseen ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
	Suojeltava alueen osa. Pihapiirin ulkoinen ilme tulee pääpiirteissään säilyttää.
	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee vesilaissa tarkoitettu luonnontilainen lähde tai puro. Suojaetäisyys alueen ympärillä tulee olla 20 m.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen ajoreitti.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava, että alueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan ja alueella olevat avorakkaesiintymät säilytetään.

avorakka

Avorakka.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaililla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteiden säilyminen on huomioitava maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa.

sk

Kyläkuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä alueen osa.

Torassiepin kylän valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jolla uudis- ja korjausrakentaminen, tiestön rakentamisen- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Alueella oleva perinteinen rakennuskanta ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

o o o o Ulkoilureitti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten kosteudelle alttiit osat on rakennettava vähintään tasoon N2000 + 247,60 ja rakennuspaikan maanpinnan tulee olla vähintään tasolla N2000 + 247,10.
2. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovittava huolellisesti ympäröivään maisemaan ja rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.
3. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonmukaisia materiaaleja ja väriyksenä on käytettävä ns. heijastamattomia maavärejä.
4. AP-alueella uudisrakennukset tulee sijoittaa niin, että ne luovat yhtenäisen pihapiirin.
5. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, 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 maisemoitava rakentamisen jälkeen. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.
6. Rakentamisaikana tulee huomioida, ettei vesistöön (Natura-alue) pääse ylimääräistä rakennusmateriaalia tai maa-ainesta.
7. Laiturirakenteiden tai muiden vesirajaan (Natura-alue) sijoittuvien rakennelmien rakenteet tai niiden rakennusvaihe ei saa aiheuttaa vesistöön kuormitusta tai veden sameutumista. Rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla sellaisia, etteivät ne aiheuta ylimääräisen aineen joutumista vesistöön eikä vahinkoja kalastoon.
8. Vesistön (Natura-alue) rantaan ei saa kaivaa ojia.
9. Hulevedet tulee ohjata niin, etteivät ne kuormita vesistöjä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.
10. Jätevesien käsittely tulee toteuttaa niin, ettei se kuormita vesistöä (Natura-alue).
11. Rakennuspaikkoja ei pääsääntöisesti saa aidata porojen vapaan laidunoikeuden turvaamiseksi.
12. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
 - 1 ap/125 liike- ja toimistokerrosala-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap/kaksi työntekijää kohti
 - 1 ap/kolme asuin- tai majoitushuonetta kohti
13. Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.
14. Vesirajaan tai vesialueelle sijoittuvista rakennelmista tulee pyytää lausunto valtion valvontaviranomaiselta (ELY-keskus) vesilain mukaisen luvantarpeen arvioimiseksi.
15. MRL 128 §:n (1.1.2025 alkaen RL § 53) mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamisita tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.
16. Raskaiden pelastusajoneuvojen ajoreittien kantavuuden tulee olla vähintään 26 tn, kääntösäteen mutkissa vähintään 12,5 m, liittymien leveyden vähintään 5,5 m ja ajoväylien minimileveyden 3,5 m.
17. Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Ounas- ja Pallastunturien maisemat (VAMA2021). Alueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee huomioida ja turvata maisema-alueen arvojen säilyminen.

5.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodosteta uutta nimistöä.



Kuva 25. Näkymä Siepin tilalta Pallaksen suuntaan. Edessä näkyvät aitat on merkitty kaavaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Kuva J.Lokio 2024.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.



*Kuva 26. Ortokuva-
upotus suunnittelu-
alueen tavoitetilasta.
Masterplanluonnos /
Torassiepinvaara ja
Torassiepin ranta.
10.5.2024, PAVE
Arkkitehdit Oy.*

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 29.11.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jarmo Lokio'. The signature is stylized and somewhat cursive.

Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122