



Enontekiö

HOMMAKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELI 1



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan laatija:

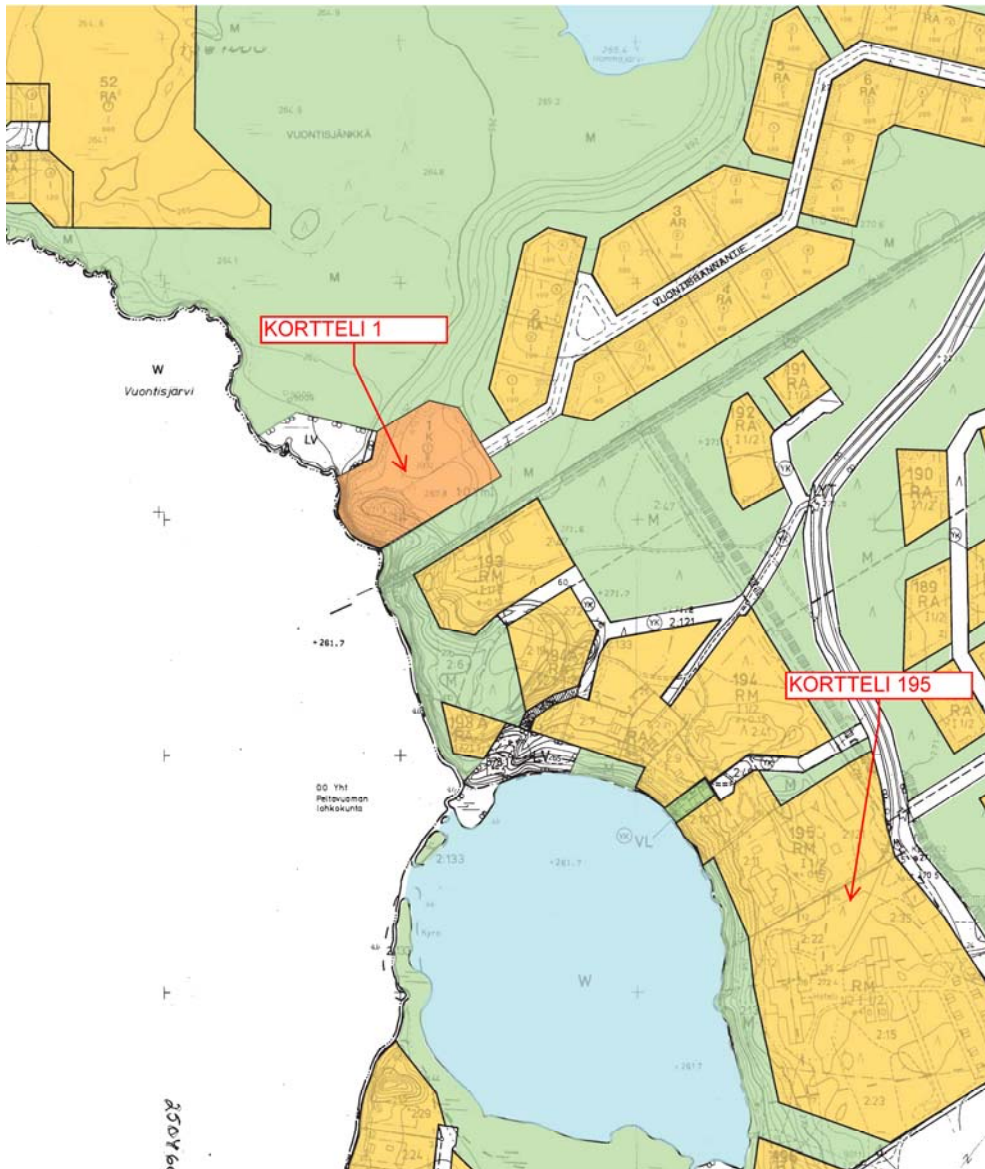
- Seitap Oy, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi
- Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Kaavan käsittelyvaiheet:

- Asemakaavan muutos tulee vireille 16.04.2014.
- Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.4. – 30.4. 2014
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville xx.05. – xx. 6. 2014.

Kaavoitettava alue

Asemakaavan muutos koskee alla olevan kaavaotteen mukaista kortteli 1 Ylikyrön Hommakankaan asemakaava-alueella.



2. LÄHTÖKOHDAT

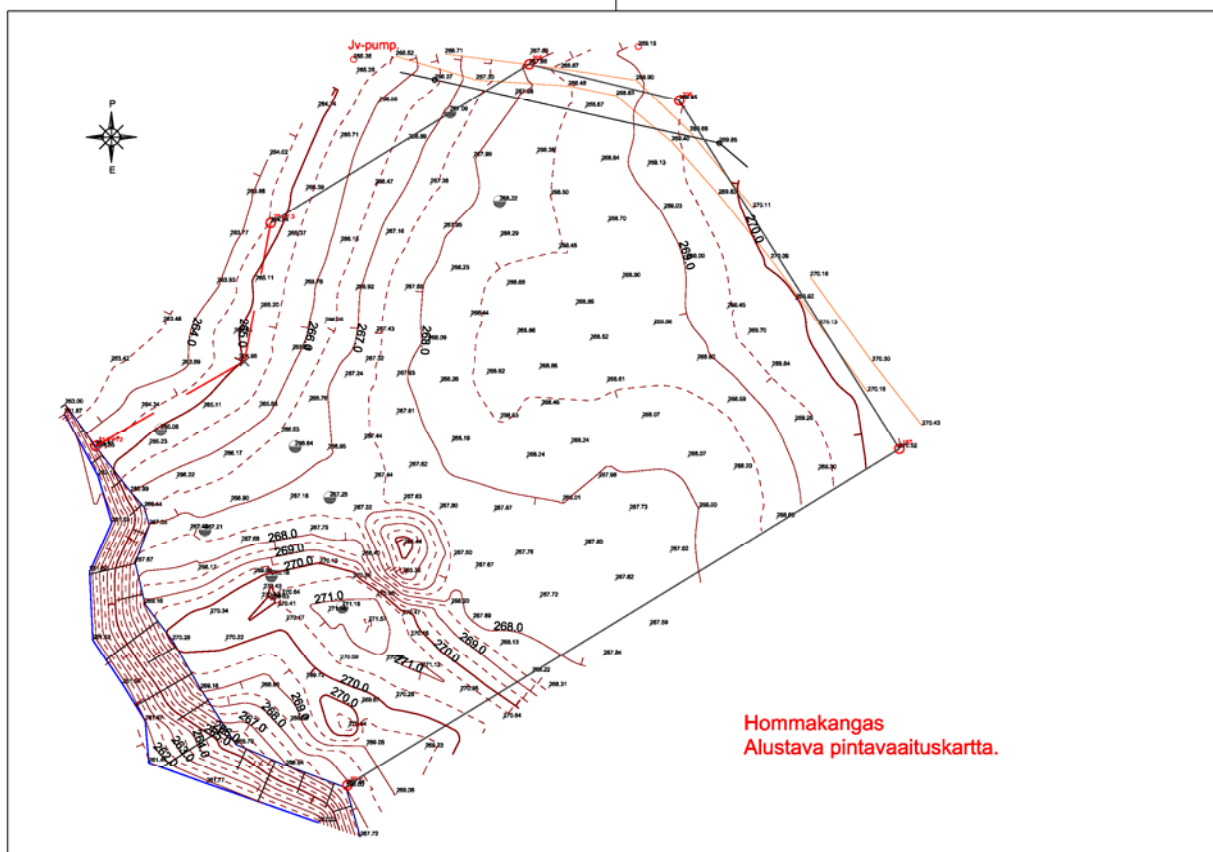
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutos koskee yhtä korttelia Hommakankaan asemakaavan keskeisellä alueella lähellä hotelli Vuontispirttiä. Kortteli on rakentamaton metsämaata.

Kortteli kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja tulee asemakaava-alueella olevana liittää vesi- ja viemärijohtoon. Kortteliin johtaa Vuontisrannantie niminen katu.





Korttelin 1 alueella suoritettiin pintavaaitus ja maaperäkairaus jotta rakentaminen saadaan sijoitettua huolella maastoon niin, että ei vahingoiteta tarpeettomasti kulutus- ja eroosioherkkää luontoa, ja rakentaminen sijoittuu luontevasti maisemaan.

2.1.3 Suunnittelutilanne

2.1.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Niistä päättää valtioneuvosto.

Tavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys
- merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön
- valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävytyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

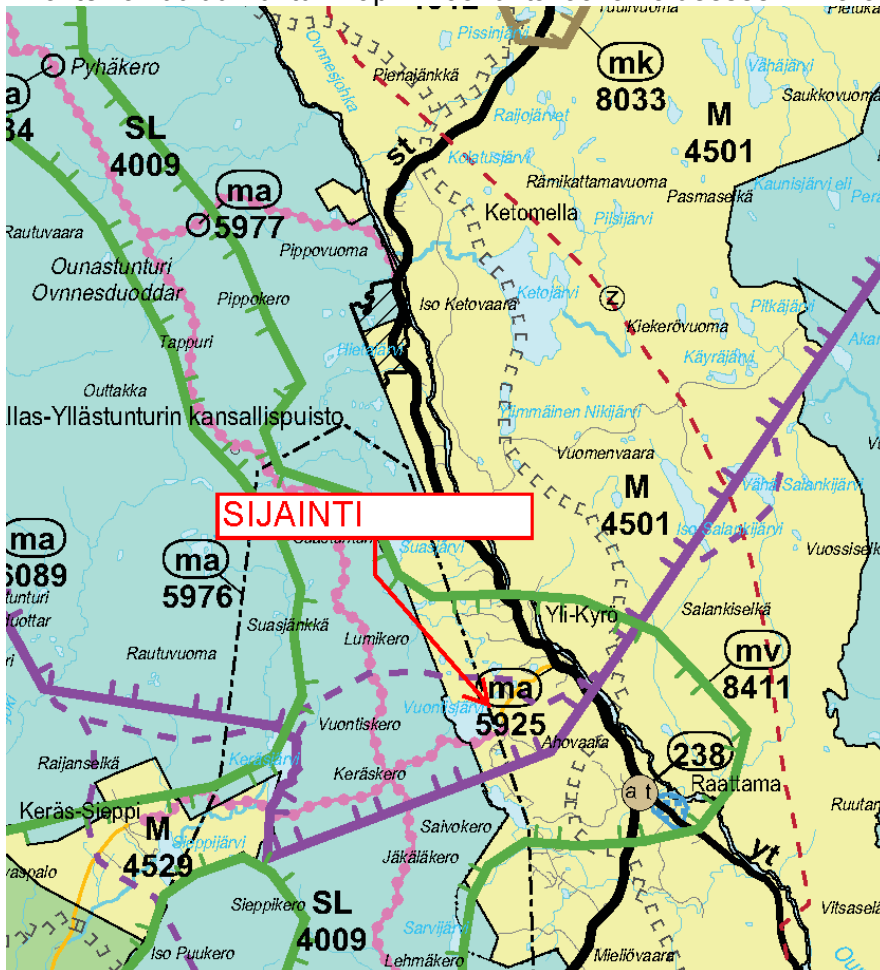
Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteista tätä asemakaavan muutosta koskevana voidaan pitää tavoitetta:

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

2.1.3.2 Maakuntakaava

Enontekiö kuuluu Tunturi-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Alla ote maakuntakaavasta.



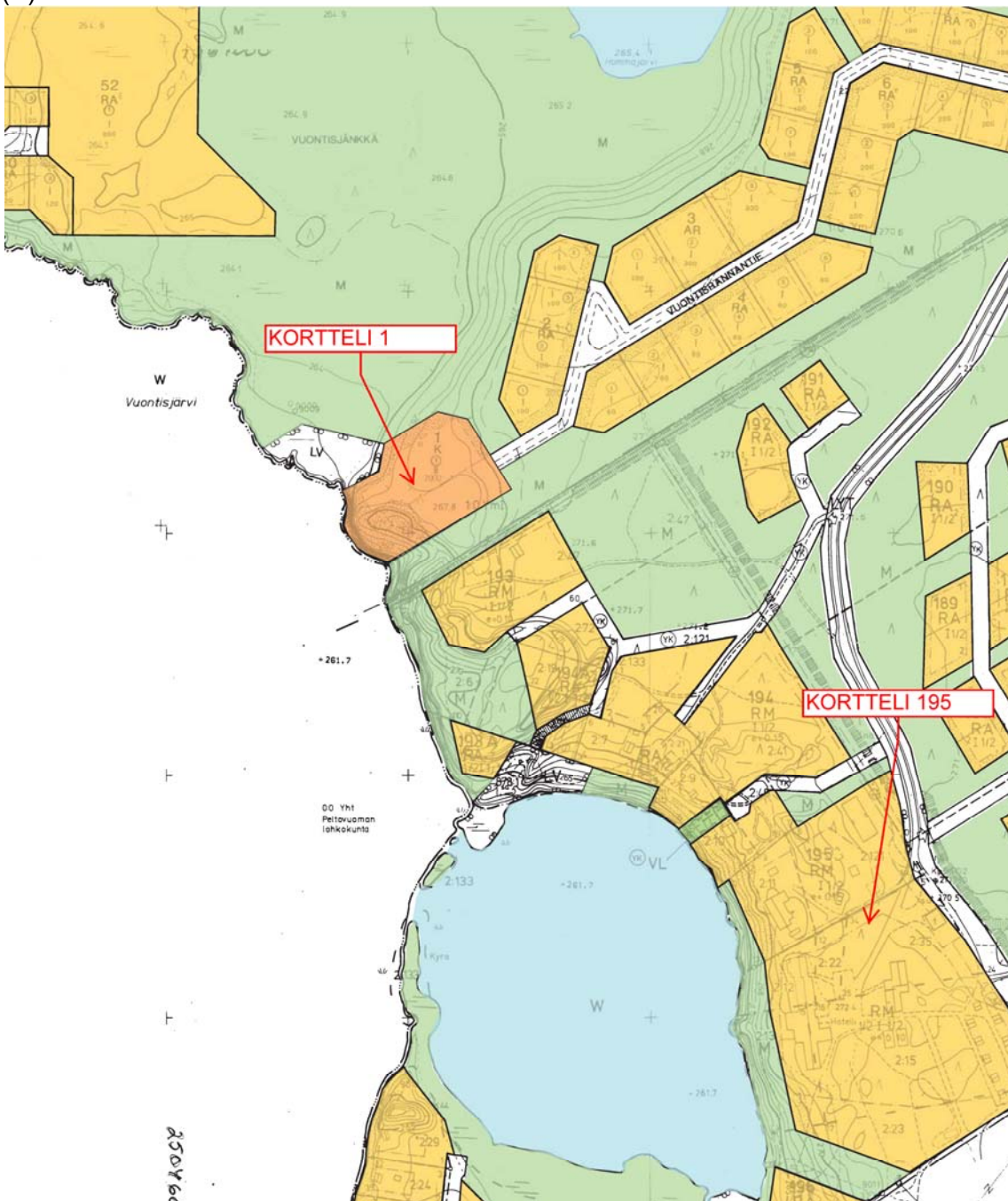
Maakuntakaava ei ole voimassa asemakaavan alueella eikä maakuntakaavassa ole osoitettu sellaista tavoitetta, joka olisi ohjeena Hommakankaan kortteliin 1 käyttötarkoituksen muutokselle.

2.1.3.3 Yleiskaava

Ylikyrön alueelle on 1980 luvulla laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

2.1.3.4 Asemakaava

Hommakankaan alueella on kaavoilla osoitettu useita kortteleita matkailupalvelujen alueiksi. Korttelissa 195 toimii Hotelli Vuontispirtti. Kortteli 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (K).



Ote Ylikyrön kaavayhdistelmästä.

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITE

Hommakankaan asemakaavoituksen tavoitteena oli muodostaa alueesta merkittävä matkailukeskus. Asemakaavalla osoitettiin useita kortteleita matkailupalvelujen aluetta ja yksi kortteli (tässä muutettavana oleva kortteli 1) liikerakennusten korttelialueeksi (K). Yli kahden vuosikymmenen aikana asemakaavan toteuttaminen on ollut hidasta ja toteutunut on vain loma-asuntojen rakennuspaikkoja. Alueen ainoa palvelupiste on edelleen hotelli Vuontispirtti. Puhdasta liikerakentamista asemakaavan alueelle ei ole odotettavissa. Kaikki alueen palvelut tulevat sijoittumaan matkailupalvelujen yhteyteen. Näissä olosuhteissa korttelin 1 maanomistaja, Enontekiön yhteismetsä, on tehnyt aloitteen korttelin kaavan muuttamisesta loma-asuntojen korttelialueeksi.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulo kuulutettiin 27.02.2014.

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja yhteistyö

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 § ja MRA 30 § mukaista luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville 16.04. – 30.04.2014.

Naapurikorttelin 193 omistaja jätti huomautuksen luonnokseen, esittäen mm. kerroskorkeuden alennettavaksi yhdeksi. Muutettavan korttelin tuleva rakentaja ja naapuri neuvottelivat korttelin 1 rakennushankkeesta ja pääsivät helposti sopimukseen siitä, että suunniteltu hanke soveltuu hyvin kortteliin 1. Naapurin esitys kerroskorkeudesta otettiin huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaavan muutosehdotus asetetaan MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville x.5. – x.6. ja kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti tarvittavat lausunnot.

4.2 Asemakaavan muutos ja sen perustelu

Asemakaavan muutoksella korttelin 1 rajat ja siten pinta-ala pysyvät muuttumattomina 1,05 ha.

Korttelin käyttötarkoitus muuttuu K:sta (liikerakennusten korttelialue) RA:ksi (loma-asuntojen korttelialue).

Rakennusoikeus puolittuu aikaisemmasta ollen muutoksen jälkeen 1000 k-m².

Asemakaavan muutoksella Hommakankaan asemakaavasta poistuu sen ainoa liikerakennusten kortteli. Hommakankaan matkailukeskus ei kehittynyt asemakaavan laatimisen aikana asetetun tavoitteen mukaisesti. Kaikki kaava-alueelle sijoittuvat palvelut voivat sijoittua matkailupalveluiden (RM) kortteleihin.

Tarpeettomaksi jäänyt liikerakennusten kortteli muutetaan tarkoituksenmukaisempaan loma-asuin käyttöön.

4.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

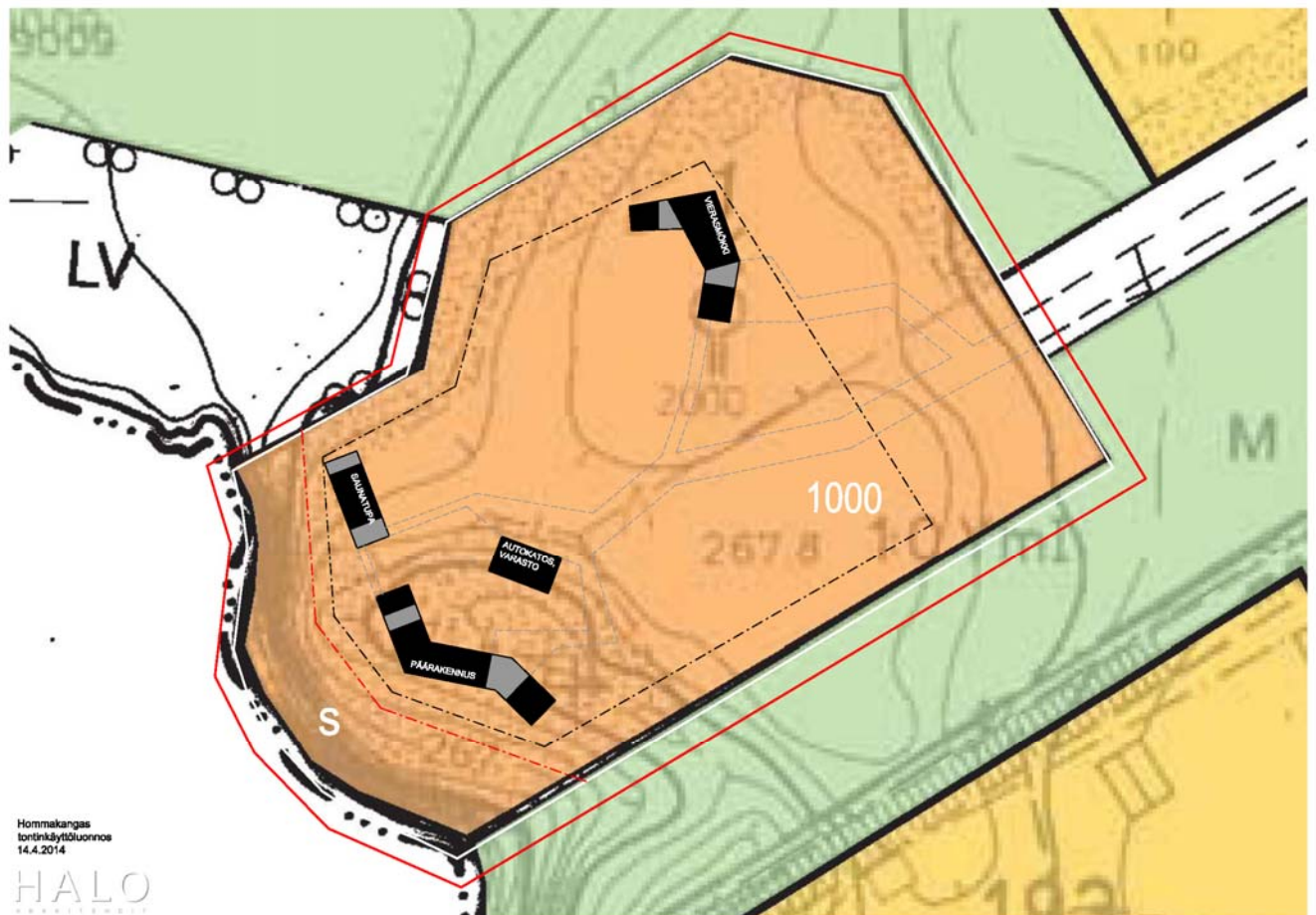
Asemakaavan muutoksella kaava-alueen kokonaismoitus alenee, mutta ei merkittävästi. Muuttamalla kortteli 1 loma-asuntojen korttelialueeksi, tuetaan kaavan keskeisen osan toteutumista ja sinne rakennetun vesihuollon käyttöasteen parantamista.

Loma-asuinrakentaminen sopii liikerakentamista paremmin Vuonisjärven rantamaisemaan. Kun korttelin rakentaminen toteutetaan maaston muotoja ja luonnon olosuhteita kunnioittaen, alueen luonnonympäristön kulutus on huomattavasti liikerakennuksen vaikutusta vähäisempää.

4.4 Asemakaavan toteuttaminen

Enontekiön yhteismetsän tavoitteena asemakaavan muutokselle on ollut muuttaa kaavaa niin, että kaava voi toteutua. Liikerakentamisena kortteli 1 ei toteudu.

Korttelin tulevalle rakentajalle on tavoitteena rakentaa alue huolella suunnitellen. Alla arkkitehtitoimisto HALO Arkkitehdit / Tuomas Niemelän alustava suunnitelma rakennusten sijoittelusta. Sijoittelua täsmennetään pintavaaituksen ja maaperäkairausten tulokset huomioon ottaen.



Tuomas Niemelän perusteluja alustavalle suunnitelmalle:

”Päärakennus. Pitkänomainen korkeuskäyrien mukaan maastoon istutettu Maksimoidaan rakennuksen sisältä näkymät tunturimaisemaan. Rakennusmassa pyritään sijoittelemaan ja muotoilemaan siten, että tontin korkeimmalta kohdalta näkisi rakennuksen yli (jos mahdollista). Rakennuksen yhteyteen suunnitellaan terassialueita / välitiloja / puolilämpimiä tiloja, jotka suunnataan tunturimaisemaan,

myöskin vuorokaudenajat ja auringon kierto huomioon ottaen (ulkotilojen muunneltavuus, käyttö eri vuodenaikoina voisi olla myös yksi kiinnostava teema). Rakennus on umpinaisempi varjoisaan ilmansuuntaan ja avonaisempi aurinkoiseen ilmansuuntaan. Pyritään sijoittelemaan tilat siten, että oleskelu, ruokailu jne. sosiaaliset toiminnot suunnataan aurinkoiseen ilmansuuntaan. Makuuhuoneet, pesu- ja huoltotilat, tekniset-jne viileämmät tilat. varjoisaan ilmansuuntaan. Maasto lienee eroosioherkkää törmällä, ja varsinkin jyrkässä rinteessä liikuskelua tulee rajoittaa, joten terassialueet on syytä olla riittävän väljät.

Saunatupa. Sijoitetaan samaan vyöhykkeeseen päärakennuksen kanssa, samantyyppistä arkkitehtuuria. Suuntautuminen ilta-aurinkoon. Yhteys myös tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaan vierasmökkiin. Vieressä näytti olevan jonkinlainen venepaikka, kuinkahan aktiivisessa käytössä tämä on? Täytyy pohtia vaikuttaako esim. saunan vilvoitteluterassin suuntaamiseen?

Autokatos / varasto. Mahdollisesti upotetaan osittain törmään. Pyritään "kätkemään" joneuvot yms. tekniset vimpaimet pois näkyvistä.

Vierasmökki. Rajaa omalla massallaan suojaisen "sylin". Vierestä kulkee hiihtolatu ja maasto on avonaista, joten rajaaminen lienee paikallaan. Muuten samat periaatteet, kuin päärakennuksessakin.

Materiaaleina pyritään käyttämään ympäristöön hyvin istuvia luonnonmateriaaleja, esim. harmaantuvaa lautaa, hirttä, pärettä, luonnonkiveä, turvetta (katto). Näkymät tunturimaisemaan on kaiken suunnittelun lähtökohta."

Tuleva rakentaja on pitänyt tavoitteina hyvinä ja heidän tavoitteitaan tukevinä.

Kaavan muutoksen tultua voimaan korttelin 1 lomarakentaminen käynnistyy kesällä 2014.

Rovaniemi 12.05.2014

Tapani Honkanen
maanmitt.tekn. YKS 282

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	047 Enontekiö	Täyttämispvm	12.05.2014
Kaavan nimi	Hommakankaan asemakaavan muutos kortteli 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.05.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0500

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0500	100,0	1000	0,10	0,0000	-1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000				-1,0500	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0500	100,0	1000	0,10	1,0500	1000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinmät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0500	100,0	1000	0,10	0,0000	-1000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000				-1,0500	-2000
K	0,0000				-1,0500	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,0500	100,0	1000	0,10	1,0500	1000
RA	1,0500	100,0	1000	0,10	1,0500	1000
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						