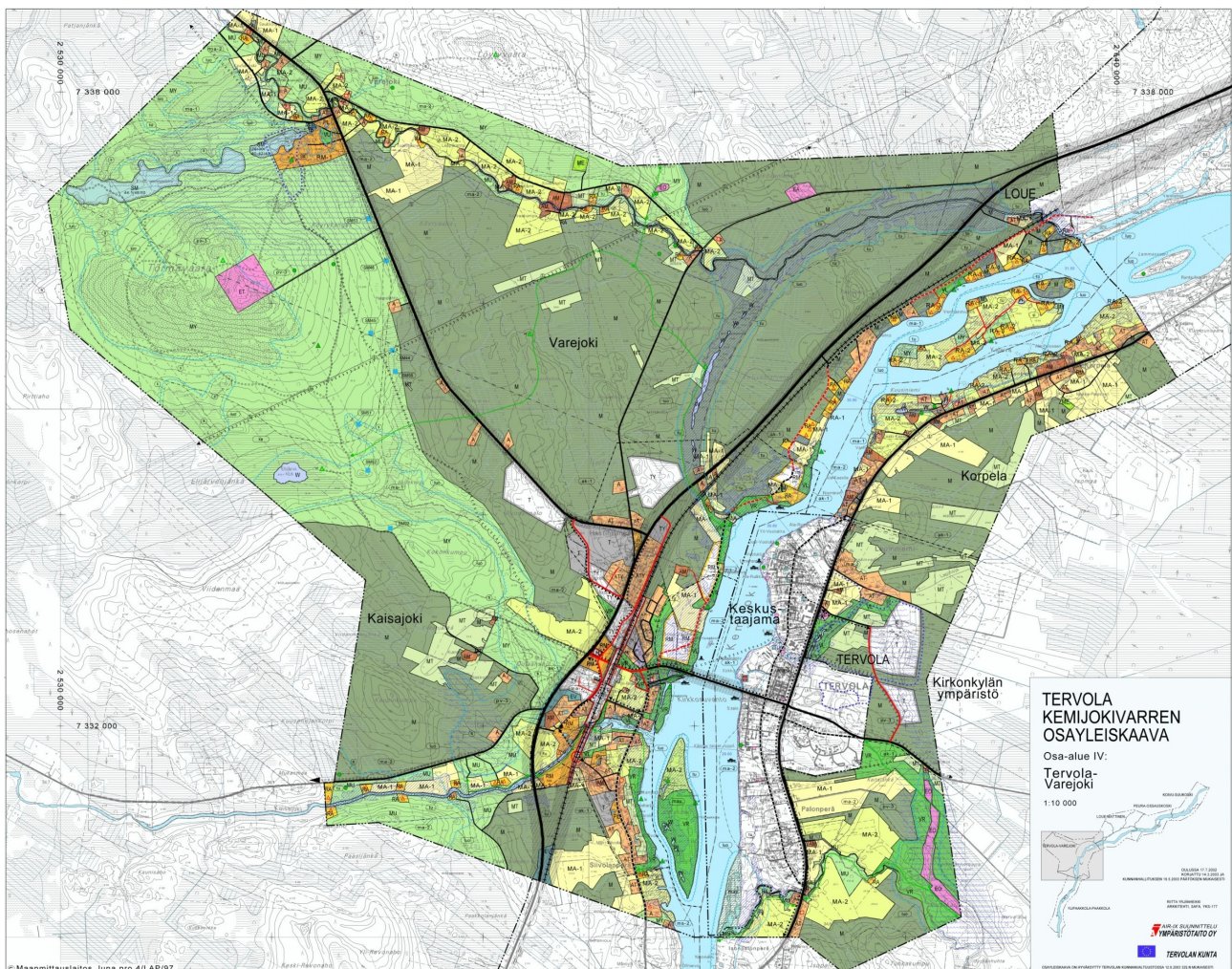




TERVOLAN KUNTA

Tervola-Varejoki osayleiskaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.9.2015



Tervolan kunta – Sito Oy
2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällysluettelo.....	2
1. Yleistä.....	3
2. Suunnittelutehtävä ja -alue.....	3
3. Suunnittelun lähtökohdat.....	4
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
3.2 Maakuntakaava.....	4
3.3 Yleiskaava.....	7
3.4 Asemakaava.....	8
4. Suunnittelun tavoitteet.....	8
5. Selvitettävät asiat.....	9
5.1 Lähtötietojen kokoaminen.....	9
5.2 Kulttuuriympäristöselvityksen tarkistus.....	9
5.3 Luontoselvityksen päivitys.....	9
5.4 Kantatilaselvitys.....	10
5.4 Arkeologinen selvitys.....	11
5.6 Kyläyleiskaava-alueiden määrittely.....	11
6. Laadittavat vaihtoehdot.....	11
7. Arvioitavat vaikutukset.....	12
8. Osalliset.....	12
9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	12
10. Alustava aikataulu.....	13
11. Kaavoitusprosessin kulku.....	13
12. Yhteystiedot.....	14



1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Tervolan kunnan Kemijokivarren osayleiskaavan osa-alueen IV; Tervola-Varejoki tarkistaminen laaditaan kyläyleiskaavoina, jonka ulkopuolella nykyinen osa-alueen IV; Tervola-Varejoki osayleiskaava jää voimaan.

YHTEYSTIEDOT

Tervolan kunnan kaavoituksesta vastaava:

- Tekninen johtaja Virpi Mäki-Iso, Tervolan kunta, Keskustie 81, 95300 TERVOLA
puh. 0400 466 705, sähköposti: virpi.maki-iso@tervola.fi

Kaavan laatija:

- Sito Oy, Aionkatu 1, 96100 ROVANIEMI
kaavan laatija Jarmo Lokio, arkkitehti, YKS 122
puh. 044 700 2155, sähköposti: jarmo.lokio@lokio.fi

Kaavan vireilletulo:

- Osayleiskaavan muutos tulee vireille kuulutuksella 24.9.2015.
- OAS on nähtävänä Tervolan kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla kuulutuksesta alkaen.

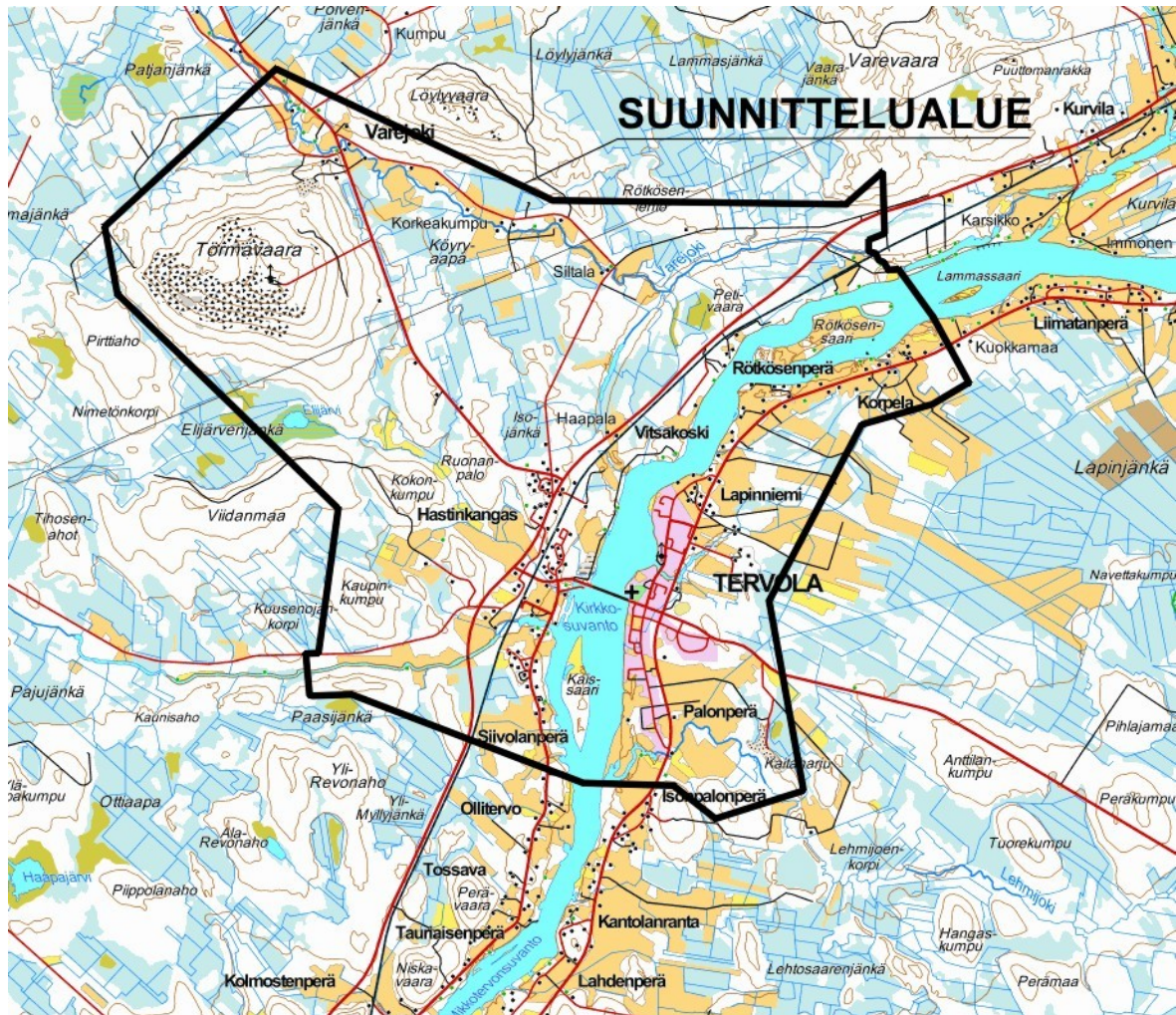
2. Suunnittelutehtävä ja -alue

Tervolan kunnanhallitus on 30.3.2015 (§97) päättänyt laittaa vireille kaavoituskatsauksessa vuodelle 2015 suunnitellut kaavoitustyöt, johon kuuluu Tervolan kunnan Kemijokivarren osayleiskaavan osa-alueen IV; Tervola-Varejoki tarkistaminen. Tervolan kunnan tekninen lautakunta on 25.6.2015 (§47) päättänyt valita Sito Oy:n tehtävän laadintaan ja Tervolan kunnanhallitus on 10.8.2015 (§211) päättänyt projektityöryhmän asettamisesta, joka koostuu kunnan viranomaisista ja luottamushenkilöistä sekä mahdollisesti myös Lapinniemen kylätoimikunnan ja Varejoen kyläyhdistys ry:n edustajista.

Osayleiskaavan laadinnan kohteena on Kemijokivarren osayleiskaavan osa-alue IV; Tervola-Varejoki, joka tarkistetaan oikeusvaikutteisena osayleiskaavamuutoksena seuraavalla tavalla:

Tervola-Varejoen alueelle rajataan ja laaditaan kyläyleiskaavoja, joissa rakentaminen tapahtuu kunnan myöntämällä rakennusluvilla. Kyläyleiskaavojen ulkopuolisilla alueilla jää nykyinen osayleiskaava voimaan sellaisenaan. Kyläyleiskaavat rajataan alueille, joissa on täydennysrakentamistarvetta ja tarvetta lisätä rakennuspaikkoja.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tervolan kunnan eteläosassa Kemijokivarressa Tervola-Varejoki alueella rajautuen länsiosastaan Törmävaaran länsireunaan, pohjoisosastaan Löylyvaaraan, Lammasjänkään ja Varevaaraan. Etelässä kaavamuutosalue rajautuu Paakkola-Ylipaakkolan kyläalueisiin (Ollitervo ja Isopalonperä) ja idässä Lapinjänkään ja Liimatanperälle. Osayleiskaavamuutosalueen pinta-ala on noin 57,30 km².



Kuva 1. Tervola-Varejoki osayleiskaavamuutosalueen sijainti ja rajaus. (C) Maanmittauslaitos

3. Suunnittelun lähtökohdat

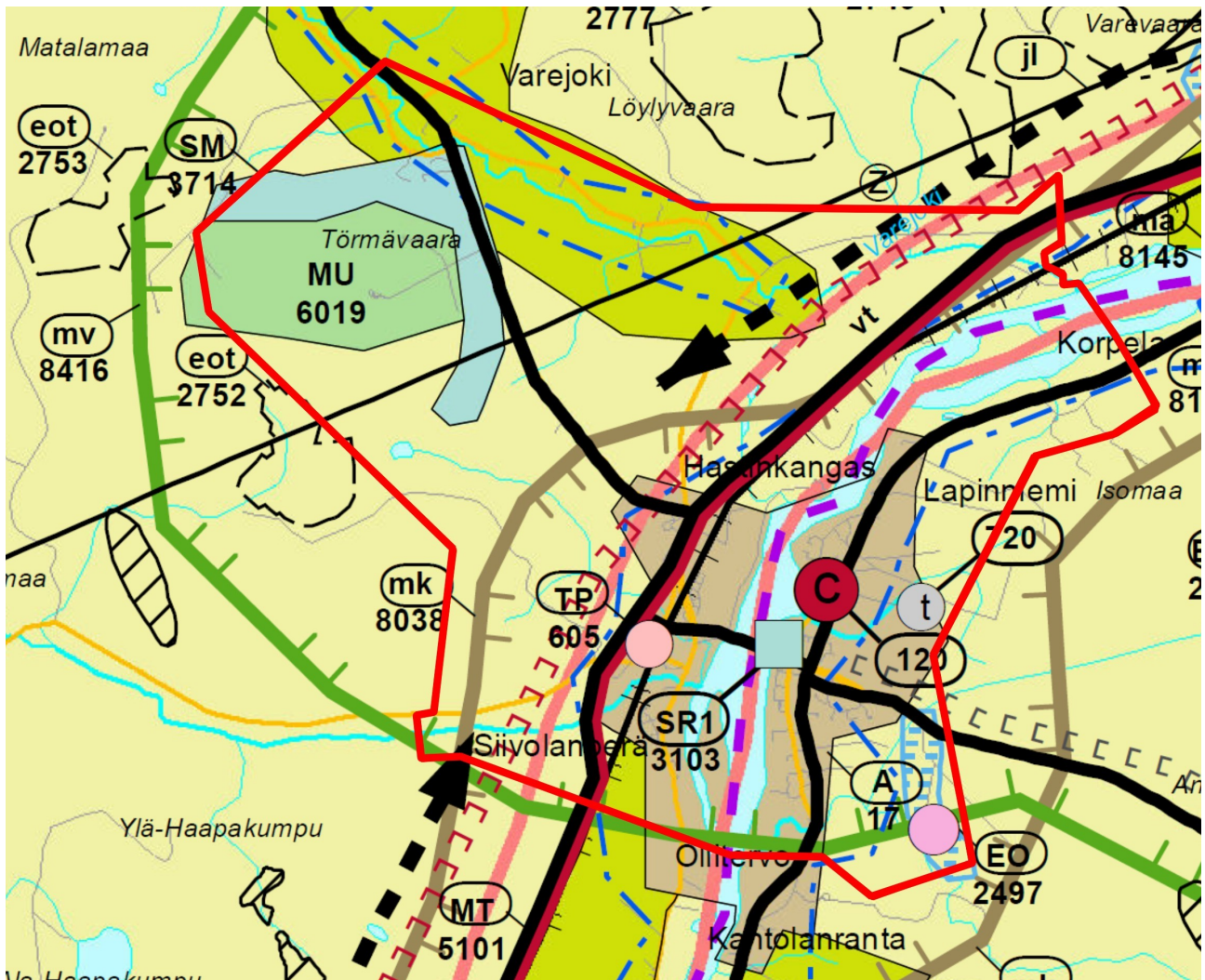
3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tarkistetut VAT:t ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Tervola-Varejoen osayleiskaavamuutosalueen suhde tarkistettuihin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tutkitaan yleis- ja erityistavoitteiden osalta. Erityisenä painopisteenä osayleiskaavan ratkaisun perusteluissa tullaan viittamaan eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laatu -asiakokonaisuuteen.

3.2 Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, maatalousaluetta ja keskustaajaman osalta taajama-toimintojen aluetta, jossa sijaitsee myös keskustatoimintojen kohde (Tervola 120). Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Törmävaaran muinaismuistoalue ja maa- sekä metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (Törmävaara 6019).



Kuva 2. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta.



Keskustatoimintojen kohde

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Kaupun suuryksiköiden toteuttamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestörhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

c 120 (Tervola), c 121 (Keminmaa) ja c 122 (Simo):

Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 5 000 k-m².



Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue

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



Maatalousalueet

Merkinnällä osoitetaan alueita, jotka on tarkoitettu erityisesti maatalouden harjoittamiseen ja jonka peltoalueet halutaan suojata sellaisilta rakentamisen ja muun maankäytön aiheuttamilta pysyviltä muutoksilta, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.



Muinaismuistoalue / -kohde

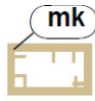


Merkinnällä osoitetaan muinainsmuistolain nojalla suojeltuja maakuntakaavaan valittuja alueita tai kohteita. Kiinteät muinaisjäänökset ovat muinainsmuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuja.



MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Merkinnällä osoitetaan alueita, jotka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, joille suuntautuu ulkoilupai-
neita ja joille on tarkoitus sijoittaa ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkuja tai ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen.



mk Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovit-
tamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuk-
sen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen.



mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

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

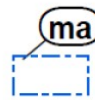
Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pää-
käyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



bk Barentsin käytävä

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen liikennekäytävä.

Barentsin käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liiken-
teen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuri-
ympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantien ja rautatien, lentoliikenteen sekä energia- ja
tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.



ma Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde

Alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Poronhoitoalueen raja

Merkinnällä osoitetaan poronhoitoalueen rajan sijainti Lapissa.

Paliskunnan raja / esteaita

Merkinnällä osoitetaan paliskuntien välinen raja tai esteaita.

Moottorikelkkailu- ja ulkoilureitit tulee suunnitella niin, että ne risteävät mahdollisimman harvoissa kohdissa paliskunnan esteaidan tai muun
pysyvän poroaidan kuten työ- ja laidunkiertoaidan ja että porojen kulku aidan läpi reitin kohdalta pyritään estämään.

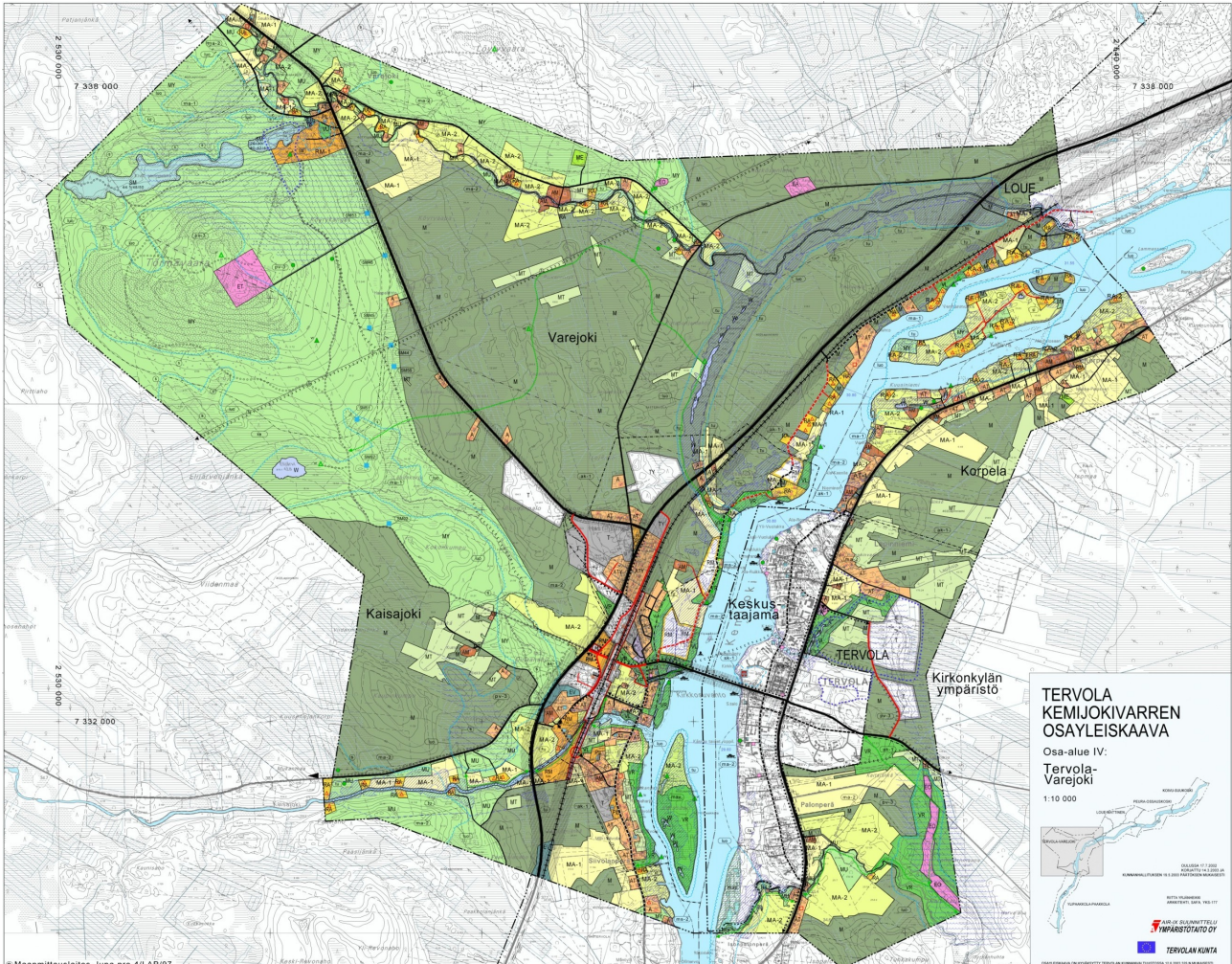
Kunta	TERVOLA	Muokauspvm	27.3.2012
Kohde	A 17 TERVOLA		
Aluekuvaus	Tervolan kunnan keskustaajama, johon kuuluvat asemakaava-alueet sekä mahdolliset taajaman laajenemisalueet, mukaan lukien myös Hastinkankaan teollisuusalue. Alueen pinta-ala on noin 1 250 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa 1 450 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on vajaalla 60 asukkaalla vähentynyt. Tervolan kuntakeskuksessa sijaitsee peruskoulu (0-9 vuosiluokat), lukio, terveyskeskus sekä kaupallisia palveluja. Tervolasta on joukkoliikenneyhteydet Kemiin ja Rovaniemelle. Valtatien 4 varrella on kohdemerkinnällä osoitettu työpaikka-alue (tp 605).		
Kunta	TERVOLA	Muokauspvm	30.3.2012
Kohde	C 120 TERVOLA		
Aluekuvaus	Tervolan keskustatoimintojen alue rajautuu Kemijokeen ja Itäpuolentien välillä Jurvaaja – Kurjentie. Keskustan alueelle sijoittuvat Tervolan kaikki keskeiset hallinnolliset ja kaupalliset palvelut. Alue sijaitsee Barentsin kehityskäytävän varrella. Tervolan keskusta sisältyy Kemijokivarren – Törmävaaran – Kätkävaaran matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8417) sekä Kemijokivarren maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8038). Tervolan kuntakeskus sijoittuu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Kemijokivarren vanha asutus (ma 8128).		
Varausperuste	Keskustatoimintojen alue, jolle pääosa kuntakeskuksen palveluista sijoittuu		
Kehittämisperiaate	Keskusta-alueita kehitetään monipuolisten keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentamisen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan taajamakuulliset arvot ja sovitetaan rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.		
Kunta	TERVOLA	Muokauspvm	4.8.2011
Kohde	TP 605 HASTINKANGAS		
Aluekuvaus	Kohde sijaitsee valtatie 4 varrella kuntataajamasta länteen. Alueella toimii tällä hetkellä mm. keskiraskasta konepajateollisuutta, saha ja pienessä määrin matkailupalveluita. Työpaikka-alue sijaitsee Barentsin käytävän varrella Tervolan taajamatoimintojen alueella. Kohde sisältyy Kemijokivarren – Törmävaaran – Kätkävaaran matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8417) sekä Kemijokivarren maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8038).		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä työpaikka-alue.		
Kehittämisperiaate	Kehitetään monipuolisena työpaikka-alueena.		

Kuva 3. Länsi-Lapin maakuntakaavaehdotuksen suunnittelualuetta koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



3.3 Yleiskaava

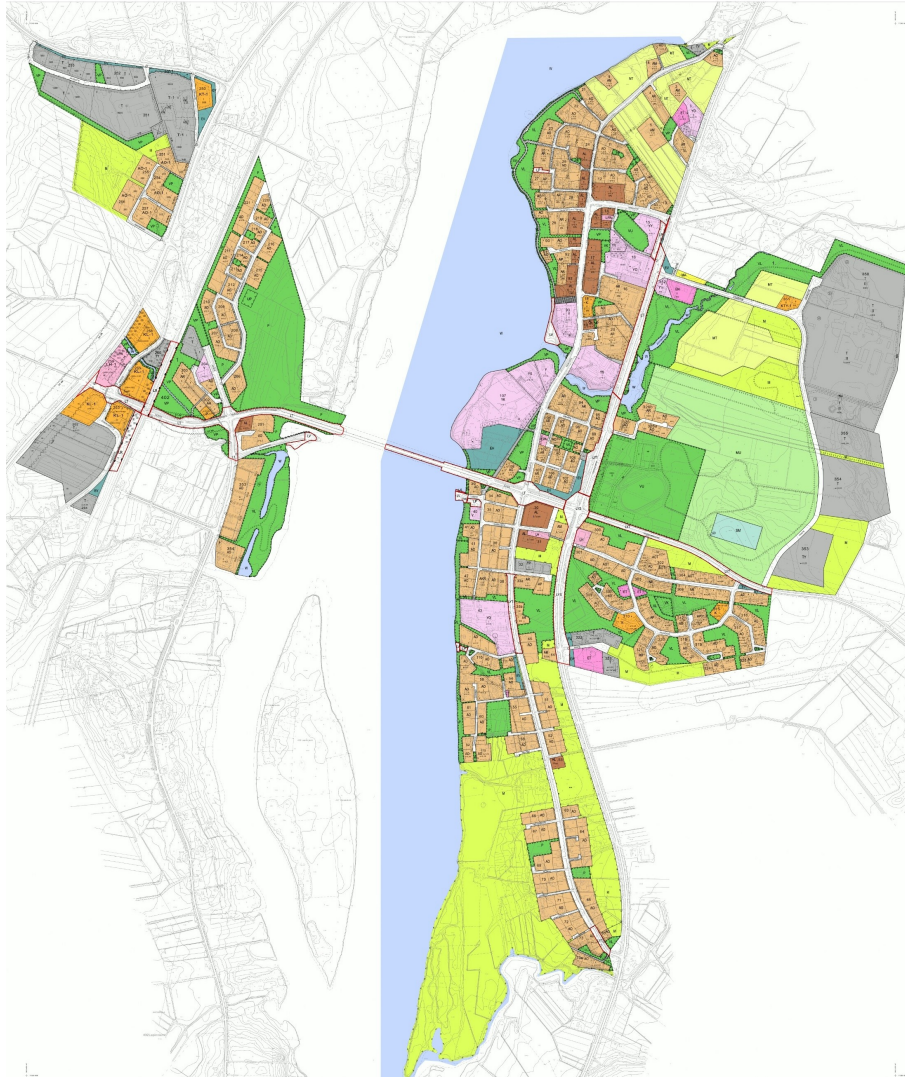
Suunnittelualueella on voimassa Tervolan Kemijokivarren osayleiskaavan osa-alue IV: Tervola-Varejoki, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.6.2003 (§32).



Kuva 4. Ote Tervolan Kemijokivarren osayleiskaavasta osa-alueesta IV: Tervola-Varejoki.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on Tervolan kuntakeskuksen alueella voimassa keskustaajaman alueella asemakaavat (vajaa 30 kpl), joista Kemijoen länsipuolella sijaitsee 5 kpl.



Kuva 5. Ote Tervolan ajantasa-ase­makaavasta.

4. Suunnittelun tavoitteet

Tervola-Varejoen osayleiskaavamuutoksen alueella on tapahtunut voimakas murros voimalaitosrakentamisen, maatalouden ja matkailun nopean muutoksen seurauksena. Voimassa olevan Kemijokivarren osayleiskaavan kantatilamitoitukseen perustuva yleiskaava ei anna riittäviä kehittämismahdollisuuksia – tarve ja nykyisen osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus eivät kohtaa. Laskennallinen rakennusoikeustarkastelu ei jätä alueen kylien kehittämiseksi ja varsinaiselle suunnittelulle riittäviä mahdollisuuksia.

Kunnan tavoitteena on suunnittelun kautta (osayleiskaavamuutos) luoda edellytyksiä muodostaa ja palauttaa nauhamainen, perinteinen jokivarsikylärakenne. Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää nykyistä osayleiskaavaa tehokkaammin olemassa oleva infrarakenne, tiivistää ja luoda mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle, joka tukee ja täydentää jo olemassa olevaa asutusta ja kylärakennetta. Ts. mahdollistetaan rakentaminen sinne, minne se luontaisesti sopii ja minne on myös aitoa kysyntää.

Kaavan päivitystyön aikana määritetään luonnosvaiheessa kyläaluerajaukset Tervola-Varejoki alueella, jotka kunnanhallitus hyväksyy. Kyläyleiskaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla jää nykyinen osayleiskaava voimaan sellaisenaan. Kyläyleiskaava-alueilla taataan nykyiset rakennuspaikat ja lisäksi osoitetaan uusia rakentamiseen soveltuvia alueita, joissa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset rakennuspaikkojen soveltuvuuden osalta.



Tervola-Varejoki kyläyleiskaavakarttaan laaditaan myös keskustaaajaman asemakaavoitettu alue ja asema-kaavoitettavaksi tarkoitetut alueet toteavana strategisena osayleiskaavatarkasteluna. Sen keskeinen tehtävä on mahdollistaa jatkossa keskustaaajaman alueen asemakaavoitus- ja kaavamuutosprosessit ilman yleiskaavan sisältövaatimuksia täyttäviä selostusvaateita.

Työohjelman lähtökohtana on laatia prosessiltaan, sisällöltään ja esitystavaltaan samanlainen kyläyleiskaava kuten Paakkola-Ylipaakkola kyläyleiskaava.

5. Selvitettävät asiat

5.1 Lähtötietojen kokoaminen

Lähtökohtana on Kemijokivarren osayleiskaava osa-alue IV: Tervola-Varejokea koskeva materiaali. Siihen kuuluu kaavakartan ja -selostuksen lisäksi kaikki ko. osa-aluetta varten laaditut perus- ja taustaselvitykset. Niitä ovat mm. osayleiskaavan liitekartat rakentamisen soveltuvuudesta ja kantatilamitoituksen aluejako sekä kantatilalaskelma, teemakartat A3; erityisominaisuudet, matkailu- ja virkistys, kehittämisalueet ja mahdollinen tulvavaarakartoitus (Kemijoki Oy) sekä sen mitoitustiedot. Lähtökohtana on, että korkeus- tai maastomalliaineistoa ei tarvitse erikseen mitata.

5.2 Kulttuuriympäristöselvityksen tarkistus

Kaavaselostuksessa kuvataan maisema ja kulttuuriympäristö sanallisesti pääpiirteissään olemassa olevaa materiaalia hyödyntäen. Konsultti tarkistaa ja tarvittaessa päivittää kulttuuriympäristöselvityksen, josta ilmenee rakennetun ympäristön tila sekä arvokkaat kohteet ja alueet.

Kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta tarkistetaan yhdessä kunnan edustajan, museoviranomaisen ja ELY-keskuksen edustajan kanssa alueen eri tavoin merkittävät, suojellut ja mahdollisesti uudet suojeltavaksi esitettävät rakennukset ja rakennusryhmät. Vuoropuhelu viranomaisten kanssa on tärkeä osa tarkistusprosessia.

Tarkistettavat kohteet varmistetaan maastoinventoinnilla. Maastoinventoinnin jälkeen tarkistetaan kulttuuriympäristöselvityksen teemakartta, jossa esitetään suojellut ja suojeltavaksi ehdotettavat sekä muut arvokkaat kohteet ja alueet.

Kulttuuriympäristöselvityksen selostus tarkistetaan ja päivitetään.

5.3 Luontoselvityksen päivitys

Kaava-aluetta koskeva luontoselvitys tarkistetaan ja analysoidaan nykyiset tiedossa olevat luontotiedot. Kasvillisuus-teemakartta tarkistetaan ja tarvittaessa päivitetään.

Maisema

Maisemaselvityksessä tarkistetaan aiemmin tehdyn selvityksen ajantasaisuus nykytilanteeseen verrattuna sekä laajennetaan selvitystä alueille, joita ei ole aiemmin selvitetty. Selvityksessä huomioidaan alueen maisemarakenne ja maisemakuva, sekä määritellään selvittävän alueen maisemallisesti merkittävät alueet, maamerkit ja tärkeät näkymät. Täydennettävistä ja uusista kaava-alueista laaditaan maisema-analyytikartat, joilla esitetään edellä mainitut maiseman elementit, sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet. Työssä arvioidaan myös kaavamuutoksen ja –laajennuksen vaikutukset maisemaan ja annetaan suositukset alueiden maisemallisesti huomiointista alueiden käytön suunnitteluun.

Luonnonolot, kasvillisuus ja erityiset luontoarvot

Hankkeen luontoselvityksen tavoitteena on selvittää kaava-alueen luontoarvot yleiskaavatarkkuudella. Selvityksen tulosten perusteella annetaan suosituksia maankäytön tarkempaan suunnitteluun.

Luontoselvityksen lähtökohdaksi kootaan olemassa olevat tiedot selvitysalueen luontokohteista, suojeltavista lajeista ja muista luontoarvoista. Luontoselvitykseen liittyvät maastoinventoinnit on toteutettu kesän 2015 aikana.

Luontoselvityksen yhteydessä selvitetään seuraavat alueen luontoarvot:

- Luonnonsuojelulain mukaiset suojeltavat luontotyytit
- Metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt
- Vesilain mukaiset kohteet
- Uhanalaiset luontotyytit
- Muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet
- Uhanalaiset kasvi- ja eliölajit
- Luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisten eliölajien (saukko, liito-orava, lepakot) lisääntymis- ja levähdyspaikat

Luontoselvityksessä tarkastellaan myös selvitysalueen ekologisia yhteyksiä ja pyritään tunnistamaan ja osoittamaan kartalla säilytettävät yhteydet.

Kasvillisuus

Kesällä 2015 on selvitysalueella toteutettu kasvillisuuden maastoinventointi. Erityistä huomiota on kiinnitetty lehtoihin, puronvarsiin, soihin, jyrkänteisiin ja muihin luonnonoloiltaan poikkeaviin kohteisiin. Kyseiset alueet ovat potentiaalisimpia luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain suojaamia luontotyyppisiä, uhanalaisia luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

Linnusto

Linnuston osalta on selvityksen lähtökohtana tarkka olemassa olevan tiedon analyysi ja tulkinta. Tietojen perusteella saatua kuvaa alueen linnustosta on tarkennettu maastossa kesällä 2015 tehdyllä inventoinnilla. Inventointi tehdään ns. kesäatlasmenetelmää soveltaen.

Lepakot

Työ sisältää detektorihavainnointia koko suunnittelualueella kolmena yönä kahden henkilön voimin sekä mahdollisten talvehtimiskohteiden tai pesäpaikkojen inventoinnin. Asuttuja rakennuksia ei kuitenkaan systemaattisesti inventoida. Mahdollisia talvehtimiskohteita tai pesäpaikkoja ovat louhikot, jyrkänteet, maakellarit ym. vastaavat rakenteet sekä mahdolliset kolopuukeskittymät. Lisäksi detektorihavainnoinnin avulla selvitetään lepakoiden suosimat saalistusalueet.

5.4 Kantatilaselvitys

Tervola-Varejoki osayleiskaavamuutoksessa kyläyleiskaavaksi keskeisin toimenpide on aluetta koskevan uuden kantatilaselvityksen laatiminen kaksiosaisena: ranta-alueen osalta ja kyläalueen osalta.

Kantatilatulkinnan lähtökohtana käytetään uusia pohjakarttoja Tervola-Varejoen alueelta, maanmittauslaitoksen vuodelta 1974 olevat peruskarttoja, jossa näkyvät kiinteistörajat ja tunnuksat, nykyiset vektorimuotoiset kiinteistörajat (tilataan maanmittauslaitoksesta) sekä maanmittauslaitoksen maastotietokannasta poimitut tiedot asuin- ja lomarakennuksista.

Ranta-alueen mitoitus

Rantaviiva luokitellaan eri mitoitusluokkiin, ja nämä luokat havainnollistetaan erivärisillä viivoilla kartalla.

Määritellään taulukkoon tilakohtainen rantaviivan pituus ja määritellään sen jälkeen kukin kantatila ja sen rantaviivan pituus.

Selvitetään paikkatietoaineistosta kunkin tilan nykyisin käyttämä rakennusoikeus (rakennettujen rakennuspaikkojen lukumäärä) sekä nykyisen kaavan mahdollistamat uudet rakennuspaikat.

Lasketaan uuden kaavan mukaiset kantatilojen rakennusoikeudet ja verrataan niitä vanhan kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin.

Kyläalueet

Määritellään kyläalueiden rajat tilaajan kanssa vuorovaikutuksessa ja piirretään näistä kartta.

Lasketaan ja merkitään taulukkoon kyläalueille osuvien kiinteistöiden pinta-ala ja määritellään sen jälkeen kantatilat ja niiden pinta-ala.



Selvitetään paikkatietoaineistosta kunkin kyläalueella sijaitsevan tilan nykyisin käyttämä rakennusoikeus (rakennettujen rakennuspaikkojen lukumäärä) ja merkitään se taulukkoon.

Lasketaan uuden kaavan mukaiset kantatilojen rakennusoikeudet tilaajan määrittelemän rakennuspaikan mitoituskoon perusteella (esim. yksi rakennuspaikka kutakin alkavaa 5000 m² kohti) ja merkitään ne taulukkoon.

Lasketaan kunkin kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus ja merkitään se taulukkoon. Jaetaan jäljellä olevat rakennusoikeudet nykyisille tiloille.

Mitoituslaskelmien lopputuotteet (raportointi)

Mitoituslaskelmien lopputuloksena syntyvät seuraavat aineistot:

- Mitoitustaulukko rannoilta
- Mitoitustaulukko kyläalueilta
- Kartta rantaviivan luokittelusta
- Kartta kyläalueiden rajoista

5.4 Arkeologinen selvitys

Kyläkaava-alueilta laaditaan arkeologinen selvitys, jonka tulokset hyödynnetään kyläkaava-alueiden kaavan laadinnassa.

5.6 Kyläyleiskaava-alueiden määrittely

Kaavan päivitystyön aikana määritetään luonnosvaiheessa kyläaluerajaukset Tervola-Varejoen alueella, jotka kunnanhallitus hyväksyy. Kyläyleiskaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla jää nykyinen osayleiskaava voimaan sellaisenaan. Kyläyleiskaava-alueilla (alustavasti arvioitu 2-3 kpl) taataan nykyiset rakennuspaikat ja lisäksi osoitetaan uusia rakentamiseen soveltuvia alueita, joissa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset rakennuspaikkojen soveltuvuuden osalta.

6. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehdoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi. Kaavan päävaihtoehdot ovat nykyinen ja kyläyleiskaava-alueilla rajattu vaihtoehto:

VE0: ei tehdä mitään (tämän vaikutuksena on se, että osayleiskaava ei toteudu kunnolla).

VE1: vanhaan osayleiskaavaan on rajattu kyläyleiskaava-alueet (alustavasti 2-3 kpl), joiden ulkopuolella jää nykyinen kaava voimaan.

Vaihtoehdot kuvataan helposti hahmotettavina teemakarttoina, johon on rajattu kyläalueet ja kartalle on kirjoitettu sanallisesti kunkin alueen kohdalle se, miten sitä aiotaan tässä vaihtoehdossa kehittää.

Teemakarttojen laadinnassa paneudutaan erityisesti Tervola-Varejoki -alueen erityiskysymyksiin. Tällaisia ovat mm.:

- rakennuspaikkojen lisääminen
- rakennuspaikkojen osoittaminen kysyntää vastaaviin paikkoihin luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden
- tulvakorkeuksien vaikutukset maankäyttöön

Lisäksi teemakartoissa käsiteltäviä kehittämissasioita ovat muun muassa:

- asuminen ja täydennysrakentamisen alueet
- loma-asuminen
- liikenneverkko
- rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet
- virkistys ja matkailu

7. Arvioitavat vaikutukset

Eri teemakarttojen (vaihtoehdot) sisältö ja niiden vaikutusten arviointi kuvataan osana kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §). Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tätä osayleiskaavamuutosaluetta koskevat myös MRL 73 § mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevat erityiset sisältövaatimukset, jonka mukaan on katsottava että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

8. Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tervola-Varejoen osayleiskaavamuutoksen laatimisessa osallisia ovat:

Maanomistaja ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (valtio, kunta, yksityiset)
- ✓ Kemijoki Oy
- ✓ yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee: Lapin luonnonsuojelupiiri, Tervolan riistanhoitoyhdistys, Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitos
- ✓ Lapinniemen kylätoimikunta
- ✓ Varejoen kyläyhdistys ry

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tenergia Oy
- ✓ Tervolan Vesi Oy
- ✓ Tervolan Palveluverkot Oy

Viranomaiset:

- ✓ Tervolan kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto, maankäyttö ja pelastuslaitos
- ✓ liikennevirasto
- ✓ museovirasto

9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään seuraavin vaihein:

- ✓ Kaavan vireilletulosta ilmoitus kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä.
- ✓ Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tervola.fi. Vireilletulovaiheessa voi tehdä tarkistusesityksiä (MRL 64 §). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on myös mah-



dollisuus esittää Lapin elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä siihen saakka, kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §, 77 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen (MRL 62 §, MRA 30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tervola.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mieltäpiteensä valmistelumateriaalista. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan kotisivuilla, ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä järjestetään tiedotustilaisuuksia. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen (MRL 65 §, MRA 19 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tervola.fi vähintään 30 päiväksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan kotisivuilla, ilmoitustaululla ja -lehdessä. Osallisilla on tänä aikana mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu.
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen. Osayleiskaavamuutoksen jälkeen osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen (MRL 188 § ja 191 §, MRA 92 §) mukaisesti mahdollisuus valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä Rovaniemen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

10. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	8-9/2015
Vireilletulo (MRL 63 §)	9/2015
Perusselvitysten tarkistus ja päivitys	7-10/2015
Kantatilaselvityksen laadinta	10-11/2015
Kyläkaavarajauskartan laadinta	11-12/2015
Kyläkaavaluonnoksen ja kaavaselostusluonnoksen laadinta	1-3/2016
1. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRL 77 §, MRA 35 §)	2/2016
Valmistelun aikainen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 31)	4-5/2016
Kaavaluonnoksen tarkistus ehdotukseksi	6-8/2016
Kaavaehdotuksen käsittely kunnassa ja nähtävilläpito (MRL 65 §, MRA 19 §)	8-11/2016
2. viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRL 77 §)	10-11/2016
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	12/2016

Osayleiskaavamuutoksen etenemistä voi seurata Tervolan kunnan kotisivuilta www.tervola.fi.

11. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä

- ✓ 24.9.2015 kuulutus osayleiskaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2016 kuulutus osayleiskaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2016 kuulutus osayleiskaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

12. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Tervolan kunnassa kunnanjohtaja Mika Simoska ja rakennustarkastaja Virpi Mäki-Iso. Konsulttina ja kaavan laatijana toimii SITO OY, alikonsulttina arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio.


Tervolan kunnan kaavoituksesta vastaava:

- Tekninen johtaja Virpi Mäki-Iso, Tervolan kunta, Keskustie 81, 95300 TERVOLA
puh. 0400 466 705, sähköposti: virpi.maki-iso@tervola.fi

Kaavan laatija:

- Sito Oy, Aionkatu 1, 96100 ROVANIEMI
kaavan laatija Jarmo Lokio, arkkitehti, YKS 122
puh. 044 700 2155, sähköposti: jarmo.lokio@lokio.fi

Torniossa 18.9.2015



Jarmo Lokio, arkkitehti, YKS 122