



RISTIJÄRVI

**SAUKKOVAARAN ASEMAKAAVA
LAKIALUE**

KAAVASELOSTUS
26.11.2009

SAUKKOVAARAN ASEMAKAAVA, LAKIALUE

SISÄLLYSLUETTELO

1	ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	SUUNNITTELUALUEEN SJAINTI	1
1.2	LUONTO- JA MAISEMASELVITYKSET JA NIIDEN VAIKUTUS LAKIALUEEN ASEMAKAAVOITUKSEEN	1
1.3	RAKENNETTU JA TOIMINNALLINEN YMPÄRISTÖ	2
1.4	MAANOMISTUS	5
1.5	SUUNNITTELUTILANNE.....	5
1.5.1	<i>Maakuntakaava</i>	5
1.5.2	<i>Saukkovaaran aiempi yleis- ja detaljikaavoitus</i>	5
1.6	POHJAKARTTA.....	5
1.7	VESIHUOLTO	6
1.8	TIESTÖ.....	6
1.9	ENERGIAHUOLTO.....	6
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU	6
2.1	ASEMAKAAVAN LAATIMISTARVE	6
2.2	TAVOITTEET	6
2.2.1	<i>Alueen käyttötarkoitus</i>	6
2.2.2	<i>Liikenne</i>	6
2.2.3	<i>Retkeily- ja ulkoilualueet</i>	6
3	ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	6
3.1	KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS.....	6
3.1.1	<i>Loma-asuntojen korttelialueet (RA)</i>	7
3.1.2	<i>Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM)</i>	7
3.2	VIRKISTYS	7
3.3	LIIKENNE.....	7
3.4	TEKNINEN HUOLTO.....	7
4	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	7

LIITTEET:

- 1) asemakaavan seurantalomake
- 2) havainnekuva 1:2000
- 3) havainnekuva 1:1000
- 4) Rakennuspaikkojen pinta-alat
- 5) ote Kainuun maakuntakaavasta
- 6) Asemakaava-alueen sijainti osayleiskaava-alueilla
- 7) luonto- ja maisemaselvitys
- 8) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1 ASEMAKAAVAN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Saukkovaaran matkailukeskuksessa asuntovaunalueen pohjoispuolella hiihtohissin yläaseman välittömässä läheisyydessä. Kohde kuuluu suunnitteilla olevan Saukkovaaran osayleiskaavan kaava-alueeseen (liite 6).

1.2 Luonto- ja maisemaselvitykset ja niiden vaikutus lakialueen asemakaavoitukseen

Asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana ovat olleet biologi Mikko Siitosen kesällä 2004 Saukkovaaran alueelle tekemät luonto- ja maisemaselvitykset, joista on ote asemakaavaselostuksen liitteenä 7. Asemakaavan suunnittelualueita koskevat seuraavat kuviokuvaukset (kuvioden numerot viittaavat em. liitteessä esitettyyn karttaan).

Vanha metsä, jossa hakkuuaukkoja (3)

Kuvio käsittää hotellin yläpuolisia ja lähiympäristössä sijaitsevia vaaranlakimetsiä (useita lohkoja). Alueella kasvaa vanhaa kuusivaltaista metsää, johon on viime vuosina tehty useita epäsäännöllisen muotoisia, maisemaan sopeutettuja uudistusaloja (alakuviot a). Sekapuuna kasvaa hiukan koivua ja hyvin vähän mäntyä. Metsät edustavat tuoreita kankaita, mutta raviinimaisissa notkelmissa esiintyy lehtomaisia juotteja. Alueella tapaa myös pieniä lehtomaisen kankaan laikkuja. Kuviolla kulkee valaistuja ulkoiluteitä.

Nuori kasvatusmetsä (6)

Mäntyvaltaisia tuoreen kankaan kuvioita (2 lohkoa). Metsä on mäntyvaltaista, sekapuuna kasvaa koivua, kuusta ja paikoin haapaa.



Nuorta kasvatusmetsää.

Aukko (7)

Tuoreen kankaan aukkoja (2 lohkoa), jossa kasvaa nuorta, tiheää koivuvaltaista taimikkoa, seassa runsaasti mäntyä ja kuusta. Aukko on heinittynyt ja horsmittunut.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tarkistettu luonto- ja maisemaselvitysten ajantasaisuus eikä alueella ole havaittu sellaisia luonto- ja maisema-arvoja, jotka estäisivät sen käyttöön ottamisen loma-asuntoalueeksi.

1.3 Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö

Suunnittelualueella ei ole aiempia rakennuksia. Alueen lounaispuolella sijaitsevat Saukkovaaran hotelli- ja ravintolarakennukset, eteläpuolella hiihtostadion ja matkailuvaunualue huoltorakennuksineen sekä länsipuolella hiihtohissin yläasema.



Hotelli-ravintola Saukko



Näkymä suunnittelualueen viereisen hiihtohissin ylätasanteelta hotellille.



Näkymä suunnittelualueen eteläosasta sisääntulotielle päin.



Asuntovaunualan huoltorakennus ja hiihtostadion, johon suunnittelualue rajautuu etelässä.



Näkymä asuntovaunualueelta.

1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Ristijärven kunnan omistuksessa.

1.5 Suunnittelutilanne

1.5.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa Saukkovaaran keskeiset alueet kuuluvat maaseutumaisen kehittämisen yhteistyöalueeseen (mk). Alueelle on osoitettu lisäksi moottorikelkka- ja ulkoilureitit, virkistysalue (v)- sekä virkistys- ja matkailukohdemerkinnät.

1.5.2 Saukkovaaran aiempi yleis- ja detaljikaavoitus

Saukkovaaran oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan pohjalta on laadittu vuonna 1990 rakennuskaavaluonnos, jota ei ole alistettu vahvistettavaksi. Sen perusteella on kuitenkin toteutettu alueelle muutamia asuin- ja lomarakennuksia sekä tiestöä ja kunnallistekniikkaa. Saukkovaaran toiminnallisesti keskeisimmällä alueella on vireillä oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka 18.7.2008 päivätyssä ehdotuksessa vaaran lakialue on varattu loma-asumiseen.

1.6 Pohjakartta

Maanmittauslaitos on hyväksynyt asemakaavan pohjakartan vuonna 1989 eikä suunnittelualueelle ole rakennettu mitään sen jälkeen: tämän vuoksi ko. pohjakartta on ajantasainen. Tämä ilmenee mm. havainnekuvasta, jonka pohjana on käytetty nykytilanteesta otettua ilmakuvaa.

1.7 Vesihuolto

Saukkovaaran matkailualueen talousvesi otetaan hotelli-ravintolan läheisyydessä sijaitsevasta porakaivosta, viemäriverkosto on rakennettu hotelli-ravintolalle saakka.

1.8 Tiestö

Liikenne ohjautuu suunnittelualueelle Sotkamontien ja Saukkovaarantien kautta.

1.9 Energiahuolto

Alue sijaitsee sähköverkon läheisyydessä.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU

2.1 Asemakaavan laatimistarve

18.7.2008 päivätyssä Saukkovaaran osayleiskaavaehdotuksessa todettiin, että kaavaa pystyttäisiin joiltakin osin käyttämään rakennuslupien perustana. Ehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kunta päätti, että se laatii Saukkovaaran osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kaavana, jolla ohjataan asemakaavoitusta, suunnittelutarveratkaisujen harkintaa, ympäristönhoitohankkeita yms.

Saukkovaaran matkailukeskuksen asemakaavoitus on päätetty aloittaa vaaran lakialueelta, koska sinne on kohdistunut rakennuspaineita.

2.2 Tavoitteet

2.2.1 Alueen käyttötarkoitus

Saukkovaaran lakialueen asemakaava-alueelle on tarkoitus muodostaa noin 20 erillismökin loma-asuntoalue, josta on lyhyet etäisyydet laskettelurinteisiin, laduille ja hotelli-ravintolan palveluihin.

2.2.2 Liikenne

Lakialueen asemakaavan katuverkko liitetään jouhevasti Saukkovaarantiehen, jota pitkin matkailukeskuksen liikenne ohjautuu Sotkamontielle.

2.2.3 Retkeily- ja ulkoilualueet

Asemakaava laaditaan siten, että suunnittelualueen tulevat loma-asukkaat voivat käyttää mahdollisimman vaivattomasti lähialueen retkeily- ja ulkoilualueita.

3 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

3.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Keskeisen sijaintinsa vuoksi Saukkovaaran lakialue on varattu suhteellisen tiiviille loma-asumiselle. Alue rajoittuu suurelta osin rakentamattomaan luonnonympäristöön, mikä tarjoaa hyvän lähtökohdan viihtyisän loma-asuntoalueen muodostumiselle.

3.1.1 Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Asemakaavaan on osoitettu neljä loma-asuntojen korttelialuetta RA siten, että ne rajoittuvat retkeily- ja ulkoilualueisiin VR. RA -kortteleissa on yhteensä 16 rakennuspaikkaa, joiden asuin- ja talousrakennusten yhteenlasketut kerrosalat ovat 240 k-m² (6 rp) ja 3 60 k-m² (10 rp) ja kerrosluku ¾ k I u ½. RA –rakennuspaikkojen rajat on esitetty asemakaavassa ohjeellisina, jolloin rakennushankkeiden toteutusvaiheessa voidaan käyttää niihin parhaiten soveltuvaa tonttijakoa.

3.1.2 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM)

Asemakaavassa on varattu yksi kortteli matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jonne voidaan rakentaa erillismökkejä, kytkettyjä loma-asuntoja sekä muita matkailuelinkeinon käyttöön tarkoitettuja rakennuksia. RM -korttelissa asuin- ja palvelurakennusten kokonaiskerrosala on 1200 k-m² ja talousrakennusten 240 k-m², kerrosluku on II.

3.2 Virkistys

Matkailukeskuksen ulkoilureitistöt ja laskettelurinteet sijaitsevat kävelyetäisyydellä lakialueen asemakaava-alueesta.

3.3 Liikenne

Koska asemakaava-alue sijaitsee Saukkovaaran tieverkoston päätealueella, läpikulkuliikenne ei heikennä loma-asuntoalueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

3.4 Tekninen huolto

Asemakaava-alue liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

4 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaava-alue sijaitsee Saukkovaaran matkailukeskuksen ydinalueella, jonka yleisilmettä leimaavat ihmisen toiminnan jäljet: luonnonympäristö ja liikennealueiden reunavyöhykkeet ovat kuluneita ja tilanmuodostukseltaan epämääräisiä: ne vaativat suunnitelmallisia hoitotoimenpiteitä. Lakialueen asemakaavan toteutuksessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota rakennetun ja luonnonympäristön rajapintojen huolelliseen viimeistelyyn. Näin ollen asemakaavan mukaisen uuden loma-asuntoalueen toteuttaminen ryhdistää matkailukeskuksen yleisilmettä, mikä aiheuttaa myönteisten ympäristövaikutusten lisäksi positiivista nostetta alueen sosiaalisiin vaikutuksiin.

Saukkovaaran matkailukeskuksen ja sen lähiympäristön talousvesi otetaan tällä hetkellä 1980-luvun alussa rakennetusta porakaivosta, jonka pumppu vaatii lähiaikoina uusimista. Koska kaivon antoisuuskään ei ole riittävän suuri matkailukeskuksen kehittämisenäkymiin nähden, Ristijärven kunnan mielestä kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on johtaa talousvesi Saukkovaaralle Ristijärven vesihuolto-osuuskunnan verkosta. Em. investoinnin kannalta on myönteistä, että vaaran lakialueelle kaavoitetaan rakennuspaikkoja uusille loma-asunnoille, jotka tulevat liittymään em. vesijohtoon.

Laskettelurinteiden, hotelli-ravintolan ja asuntovaunualueen palvelujen kehittäminen vaatii matkailukeskuksen asiakaspohjan kasvamista, mikä puolestaan edellyttää vuodepaikkojen huomattavaa lisäämistä alueella. Lakialueen asemakaava vastaa omalta osaltaan tähän tarpeeseen.

Hotelli-ravintola Saukon koillispuolella sijaitseva lakialueen asemakaava-alue vahvistaa toteutuessaan Saukkovaaran alueen aiempaa matkailukulttuurista luonnetta.

Ristijärvellä 26.11.2009

Liisa Korhonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	697 Ristijärvi	Täyttämispvm	08.10.2009
Kaavan nimi	Saukkovaaran asemakaava, Lakialue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3498	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,3498
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	5,3498	100,0	6480	0,12	5,3498	6480
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7648	51,7			2,7648	
R yhteensä	2,0521	38,4	6480	0,32	2,0521	6480
L yhteensä	0,5082	9,5			0,5082	
E yhteensä	0,0247	0,5			0,0247	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

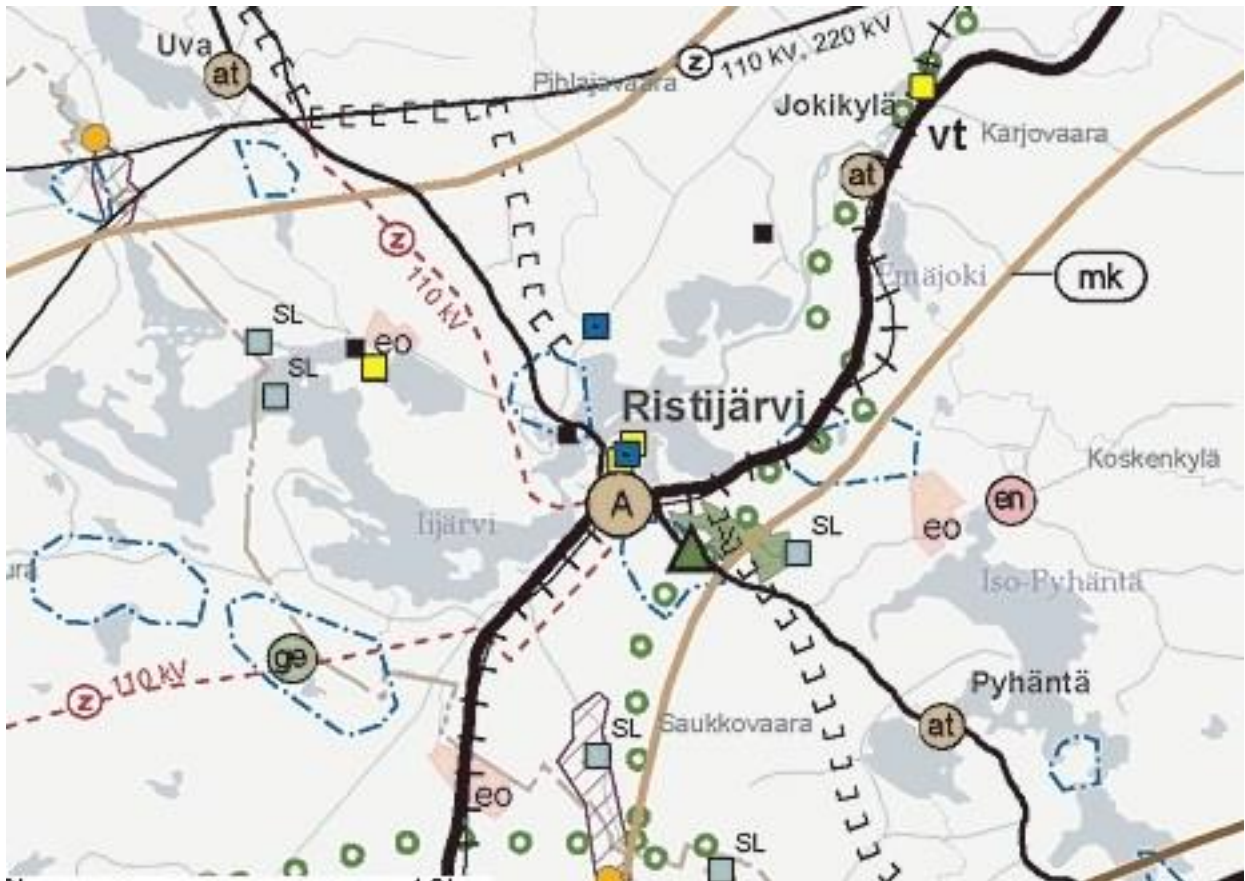
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3498	100,0	6480	0,12	5,3498	6480
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,7648	51,7			2,7648	
VR	2,7648	100,0			2,7648	
R yhteensä	2,0521	38,4	6480	0,32	2,0521	6480
RA	1,7143	83,5	5040	0,29	1,7143	5040
RM	0,3378	16,5	1440	0,43	0,3378	1440
L yhteensä	0,5082	9,5			0,5082	
Kadut	0,5082	100,0			0,5082	
E yhteensä	0,0247	0,5			0,0247	
ET	0,0247	100,0			0,0247	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ote Kainuun maakuntakaavasta



SAUKKOVAARAN ASEMAKAAVA**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****10.2.2009****1. Suunnittelualue**

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Saukkovaaran matkailukeskuksessa asuntovaunualueen pohjoispuolella hiihtohissin yläaseman välittömässä läheisyydessä. Kohde kuuluu suunnitteilla olevan Saukkovaaran osayleiskaavan kaava-alueeseen (liitekartta).

2. Saukkovaaran aiempi kaavoitus ja lakialueen asemakaavan suhde siihen

- Saukkovaaran oikeusvaikutukseton osayleiskaavan pohjalta on laadittu vuonna 1990 vaaran keskeisimmälle alueelle rakennuskaavaluonnos, jota ei ole alistettu vahvistettavaksi, mutta sen perusteella on toteutettu muutamia asuin- ja lomarakennuksia sekä tiestöä ja kunnallistekniikkaa.
- Kunnanvaltuusto päätti 9.6.2004 käynnistää Saukkovaaran oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen alueelle, joka ulottui luoteessa rautatiehen saakka.
- Kunnanvaltuusto päätti 14.11.2007 jakaa osayleiskaava-alueen kahteen osaan, joista matkailupalvelujen kannalta keskeisemmän alueen suunnittelua jatkettaisiin välittömästi.
- 18.7.2008 päivätyssä osayleiskaavaehdotuksessa todettiin, että kaavaa pystyttäisiin joiltakin osin käyttämään rakennuslupien perustana. Ehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kunta on päättänyt, että se laatii Saukkovaaran osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kaavana, jolla ohjataan asemakaavoitusta, suunnittelutarveratkaisujen harkintaa, ympäristöhoitohankkeita yms. Sitä ei voida käyttää suoraan rakennuslupien perustana.
- Vaaran lakialueen tulevaa maankäyttöä on tutkittu laadittaessa Saukkovaaran osayleiskaavaa: ko. alue on osoitettu 18.7.2008 päivätyssä kaavaehdotuksessa loma-asuntoalueeksi.

3. Asemakaavan tavoitteet

Saukkovaaran lakialueen asemakaava-alueelle on tarkoitus muodostaa noin 20 erillismökin loma-asuntoalue, josta on lyhyet etäisyydet laskettelurinteisiin, laduille ja hotelli-ravintolan palveluihin.

4. Asemakaavan vaikutukset ja niiden arviointi

Asemakaavan ympäristövaikutusten arvioinnissa käytetään biologi Mikko Siitosen Saukkovaaran osayleiskaavaa varten laatimia maisema- ja luontoselvityksiä. Lisäksi arvioidaan kaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

5. Osalliset

Asemakaavan osallisia ovat suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajien lisäksi kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

6. Tiedottaminen ja vaikuttamismahdollisuudet

Kaavaprosessin eri vaiheista tiedotetaan Ristijärven kunnan yleisen tiedottamistavan mukaisesti.

Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2009.

Ristijärven kunnantalolla voi tutustua Saukkovaaran aiempien kaavoitusvaiheiden materiaaliin, johon kuuluu mm. 18.7.2008 päivätty Saukkovaaran osayleiskaavaehdotus, jonka pohjalta lakialueen asemakaava laaditaan.

Kaavan laatimisen aikana järjestetään vähintään yksi viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2009. Ehdotuksesta saaduille lausunnoille ja mahdollisille muistutuksille laaditaan vastineet, joiden perusteella kunta tekee päätökset kaavaehdotuksen jatkotyöstämisestä.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus valittaa Oulun hallinto-oikeuteen kaavan hyväksymispäätöksestä. Mahdollinen jatkovalitus osoitetaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

7. Suunnittelijan yhteystiedot

Asemakaavan pääsuunnittelijana toimii aluearkkitehti Liisa Korhonen, johon voi ottaa yhteyttä kaikissa ao. kaavahanketta koskevissa kysymyksissä.

Ristijärven kunta
Liisa Korhonen
Aholantie 19
88400 Ristijärvi
p. 040-8427623
liisa.korhonen@puolanka.fi

Ristijärvellä 10.2.2009

Liisa Korhonen
aluearkkitehti

Liitekartta Suunnittelualan rajaus