TORAS-SIEPIN RANTA-ASEMAKAAVAN MAISEMASELVITYS

Toras-Siepin ranta-asemakaavan toteuttamisen maisemavaikutusten arviointi
22.11.2024

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

Jarmo Lokio

(kansikuva A.Pietikäinen 2023)

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO 1
MAISEMA 2
KULTTUURIYMPÄRISTÖ 5
KAAVASSA TAVOITELTAVA RAKENTAMINEN 6
NÄKYVYYSANALYYSI 9
MAISEMAVAIKUTUKSET TUNTUREIHIN 12
YHTEENVETO 14

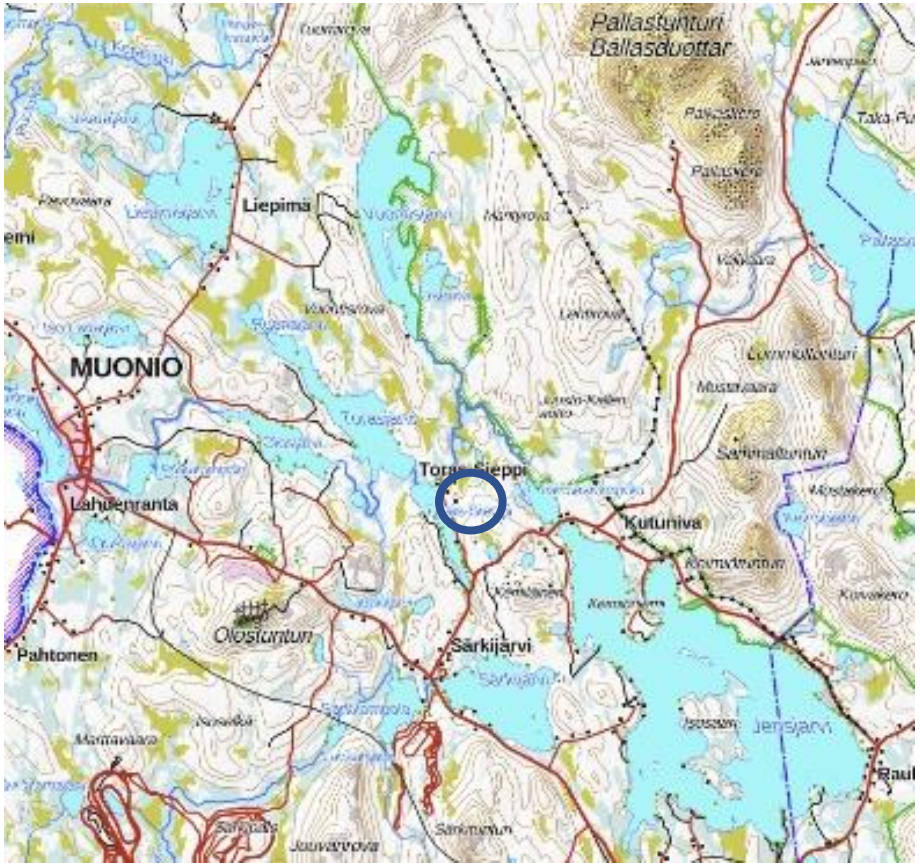
JOHDANTO

Selvityksessä arvioidaan Toras-Siepin ranta-asemakaavan toteuttamisen maisemavaikutuksia. Hankkeen tarkoituksena on toteuttaa kansainvälisesti korkeatasoinen hotelliresort Torassiepinvaaran pohjoisrinteelle ja osoittaa ranta-alueelle nykyisen 1970- ja 1980-luvun lomamökkirakennuskannan korvaavaa modernia mutta ympäristönsä huomioivaa matkailurakentamista.

Lapin ELY-keskus on antanut lausunnon (LAPELY/5616/2023) Toras-Siepin ranta-asemakaavan valmisteluvaiheessa 30.8.2024. Lausunnossaan ELY-keskus on katsonut, että maisemavaikutukset lähialueen tunnettuihin maisemanähtävyyskohteisiin, kuten Keimiötunturiin, Pallakselle ja Olokselle tulee selvittää ja havainnollistaa koska suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Ounas- ja Pallastunturien maisemat (VAMA 165).

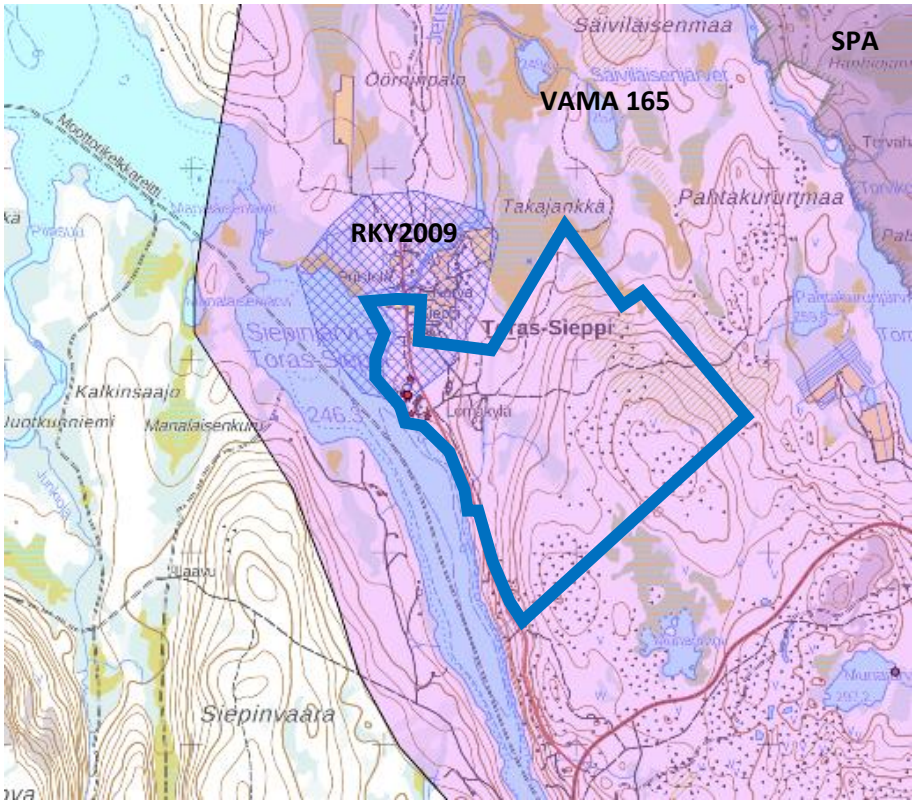
ELY-keskus katsoo, että kaavan toteuttaminen Ounas-Pallastunturien maisema-alueella, joka on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama alue (VAT), edellyttää asianmukaista maisemavaikutusten selvitystä ja maisema-arvojen turvaamista.

Myös Tornionlaakson museo on valmisteluvaiheen lausunnossaan (4430/12.03.03.00.01/2024) 16.8.2024 todennut seuraavaa: Jotta rakentamisen maisemalliset vaikutukset suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin voitaisiin riittävästi arvioida, tulee museon näkemyksen mukaan harkittavaksi myös maisemaselvityksen laadinta.



Kuva 1. Hankealue (sininen ympyrä) sijaitsee Toras-Siepin kylän etelä- ja itäpuolella olevan vaaran pohjoisrinteellä (Lähde: MML Paikkatietoikkuna).

Selvityksessä on arviointia varten laadittu näkemäaluekartta, missä on alueen muotojen ja peitteisyyden perusteella analysoitu mistä kaavan mahdollistama rakentaminen on mahdollista havaita. Maaston muodot on huomioitu Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan 5 m:n mukaisesti ja metsien osalta on käytetty lähtötietoina Luonnonvarakeskuksen tuottamaa monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin puunkorkeusaineistoa vuodelta 2021 (© Luonnonvarakeskus, 2023) ja MML:n Paikkatietoikkunan ortokuvaa (vääräväri).



Kuva 2. Hankealueen sijainti suhteessa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Ounas- ja Pallastunturien maisemat (VAMA2021, violetti alue), Torassiepin kylän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009, sininen ruuturasteri) ja Natura2000 Erityinen suojelualue (SPA, harmaa alue). Punainen pallo on kiinteä muinaisjäännös ja sen lähellä olevat tähdet sen alakohteita. Kaava-alueen rajaus on sinisellä.

Ranta-asemakaavan mahdollistama rakentamisen sijainti ja näkyvyys suhteessa suurmaisemaan on havainnollistettu Keimiö-,Olos- ja Pallastunturien suunnalta hyödyntäen Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan 3D-ominaisuutta.

Lisäksi maisemavaikutusten arvioinnissa on tehty maastoprofiilianalyysi, jonka pohjalta näkemäaluekartta on tarkistettu.

MAISEMA

Hanke sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle Ounas- ja Pallastunturien maisemat (VAMA 165), jonka arvioinnin mukaan:

” Ounas–Pallastunturin alue on sekä luonnonoloiltaan että kulttuurihistorialtaan merkittävää raja-aluetta. Tuntureilla ja niiden ympäristössä esiintyy tunturilajistoa sekä eteläistä lajistoa, ja alueen monimuotoinen metsäluonto on ainutlaatuista. Kulttuurisesti alueella ovat kohdanneet porosaamelainen kulttuuri ja suomalainen uudisasutus. Ounas- ja Pallastunturien tuntumassa on hyvin säilyneitä uudisasutukseen liittyviä maatalous- ja kalastuskyliä sekä luonnonsuojelun ja matkailun historiasta kertovia kohteita. Alue on myös edelleen aktiivista poronhoitoaluetta. Pallastunturit on valittu yhdeksi Suomen 27 kansallismaisemasta.”

Luonnonpiirteiden osalta ”Ounastunturien eteläpuolella kohoavat Pallastunturit jakautuvat kahdeksi erilliseksi ryhmäksi, joista pohjoisempi, Suastunturilta Nammalkuruun ulottuva ryhmä hahmottuu maisemassa Vuontisjärven ja Keräsjärven väliin puristuneena pitkänä ja kapeana selänteenä. Nammalkurun eteläpuolella kohoaa laaja korkeiden kerojen ryhmä, jonka korkein huippu, Taivaskero, nousee 807 metriin merenpinnan yläpuolelle. Pallasjärven lounaispuolella sijaitsee Lommoltunturin, Keimiötunturin ja Sammaltunturin matalampi tunturiryhmä, joka laskeutuu Jerisjärven rantaan.”

Kuva 3. Dronekuva kaava-alueen keskeltä länteen, jossa taustalla näkyy mm. Sammal- ja Keimiötunturit ja Jerisjärvi syksyisessä komeudessaan. Etualalla näkyy metsänhoidollisin toimenpitein harvennettua Torassiepinvaaran pohjoisrinnettä, jonne kaavassa tavoiteltava rakentaminen pääosin sijoittuu. Kuva A.Pietikäinen 2023.

” Tunturien ympärillä on paljon pieniä ja keskisuuria järviä. Korkeuserojen ja vaihtelevien kivilajien ansiosta alueen luonto on erittäin monipuolista. Ounas- ja Pallastuntureilta löytyvät kaikki pohjoiset metsäkasvillisuustyypit peräpohjalaisista kuusikoista ja Metsä-Lapin männiköistä Tunturi-Lapin koivikoihin ja puuttomiin paljakoihin. Metsät ovat keskimäärin vanhoja ja niissä on runsaasti lahopuuta. Tunturijonon jyrkillä itärinteillä metsänraja on noin 400 metrin korkeudessa ja länsirinteillä noin sata metriä ylempänä.”

Kulttuuripiirteiden osalta ” Ounas–Pallastunturin alueelta tunnetaan useita muinaisjäännöksiä. Esihistoriallisia asuinpaikkoja on löydetty eniten maisema-alueen eteläosassa sijaitsevan Pallasjärven länsirannalta. Asuinpaikkojen lisäksi rannoilla on runsaasti peuranpyyntikuoppia. Maisema-alueella on perinteisesti ollut saamelaisasutusta, mutta historiallisella ajalla sinne levisi suomalaisasutusta, kun uudisasukkaita hakeutui jokien latvavesien rikkaille riistamaille ja järville. Suomalaiset ja saamelaiset ovat perinteisesti asuneet elinkeinojensa ohjaamina osittain eri alueilla.”

Kuva 4. Dronekuva kaava-alueen keskeltä koilliseen 50 m korkeudelta jossa taustalla häämöttää Pallastunturit. Kuva A.Pietikäinen 2023.

”Poroelinkeinoilla on edelleen vankka sijansa kansallispuistossa, jonka alueella toimivat Alakylän, Kyrön, Muonion ja Näkkälän paliskunnat. Kansallispuisto on paliskuntien tärkeää laidun- ja vasomisaluetta. Puistossa on paljon poronhoitoon liittyviä rakenteita ja historiallisia kohteita. Pallastunturin Palkaskurussa, Pallaksen hotellin ja laskettelurinteiden tuntumassa, sijaitsee erotusaita.”

” Porotalouden lisäksi tunturien kupeessa on harjoitettu maa- ja karjataloutta, josta kertovat järvenrantojen pienet peräpohjalaista maanviljelyskulttuuria edustavat kylät. Etenkin Jerisjoen molemmin puolin ryhmittynyt Torassiepin kylä on edustava rakennettu kulttuuriympäristö, jonka vanha rakennuskanta, pellot ja rantaniityt muodostavat toista maailmansotaa edeltänyttä aikaa ilmentävän, lähes museomaisen kokonaisuuden. Kotakorvan, Siepin ja Koskenniemen tilojen pihapiireissä on säilynyt rakennuksia 1800-luvun jälkipuoliskolta ja 1900- luvun alkuvuosikymmeniltä. Kylän läpi virtaavan Jerisjoen varsilla sijaitsee kyläläisten vanha tervahauta. Jokirannassa on säilynyt tulvalatoja.”

“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 suoseudulle. Paikalliset korkeuserot nousevat alueella jopa 500 metriin, ja tunturien itärinteet ovat pääsääntöisesti länsirinteitä jyrkempiä.”

“Paljailta keroilta avautuvat mittaamattomat näkymät suuripiirteiseen 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 niihin liittyvät kämpät. Suomalaisesta uudisasutuksesta kertovat järvien rannoille sijoittuneet peräpohjalaiskylät ja kalastuskylät. Uusinta kerrostumaa alueen maisemassa edustavat matkailun rakenteet.”

Kuva 4. Siepin tila. Lapin ympäristökeskus Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hanke 2007

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alueen luoteiskulma sijaitsee Toras-Siepin kylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (ks. kuva 2). Museoviraston kuvauksen mukaan ”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.”

”Länsi-Lapin tunturiseutu Muoniossa oli pitkään metsästystä ja kalastusta harjoittaneiden saamelaisten nautinta-aluetta. Kiinteä suomalainen, Ruotsin Länsipohjasta peräisin oleva talonpoikaisasutus syntyi 1600-luvun alusta alkaen Muonionjokilaaksoon ja kalaisten eräjärvien rannoille. Uudisasukkaiden pääelinkeinona oli kalastukseen painottunut erätalous, jota täydennettiin pienimuotoisella karjanhoidolla ja maanviljelyksellä.”

“Toisen maailmansodan aikana Muonion väestö evakuoitiin Ruotsiin. Jatkosodan loppuvaiheessa Muonion rakennuskanta tuhoutui suureksi osaksi. Kaukana muusta asutuksesta oleva Torassiepin kylän rakennuskanta säästyi sodan tuhoilta.”

Kuva 5. Näkymä Siepin tilalta Pallaksen suuntaan. Vasemmalla näkyy Kotakorvan päärakenus. Kuva J.Lokio 2024.

KAAVASSA TAVOITELTAVA RAKENTAMINEN

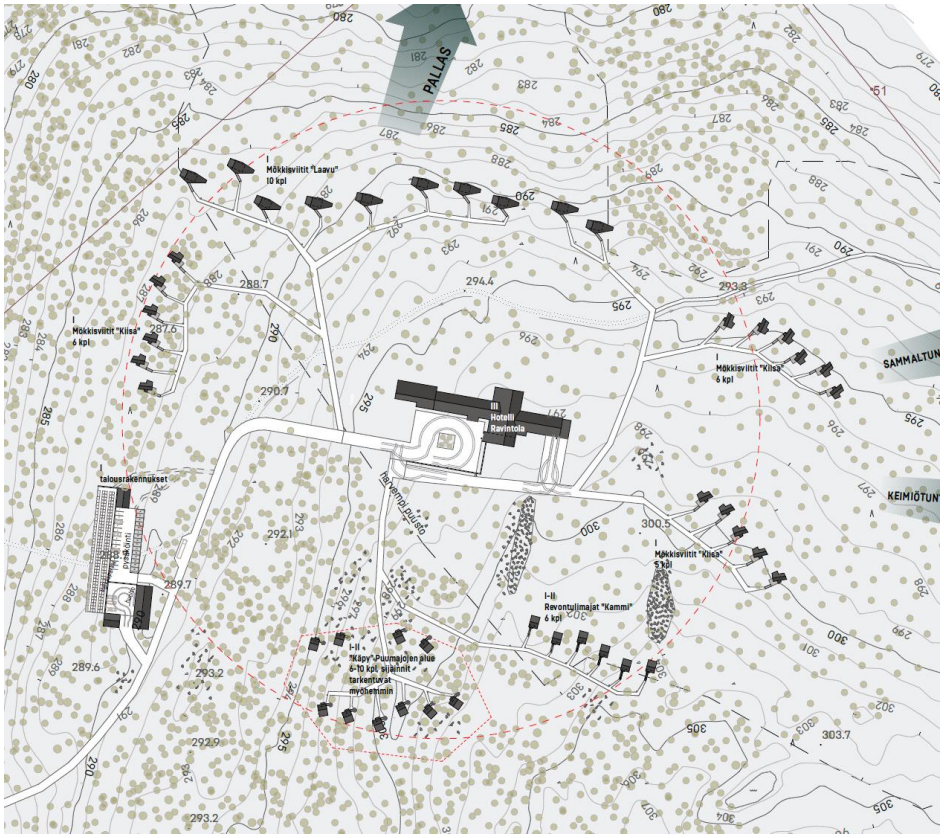
Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä viisi matkailukokonaisuuden keskittymää, joista kolmeen on määritetty tarkemmin rakennusten rakennusaloja ohjeellisena. Alueille on osoitettu RM-1-merkintä (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ohjelmapalveluiden käyttöön tarkoitettuja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

Kuva 6. Asemapiirrosluonnos Toras-Siepin kylän entisen leirintäalueen korvaavasta rakentamisesta. Pave Arkkitehdit Oy 2024

Yksi matkailualueista sijoittuu Toras-Siepin rantaan nykyisen lomakylän alueelle. Lomakylä on tarkoitus uusia kaavan myötä kokonaan. Sen alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2800 k-m². Rakennusaloja (osin ohjeellisena) on osoitettu alueelle masterplanin mukaisesti. Maksimi kerroskorkeus alueella on II. Alueelle on osoitettu neljä alueen osaa, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm).

Toinen matkailukokonaisuus sijoittuu lomakylän vastakkaiselle puolelle Toras-siepintietä Toras-Siepin vaaran rinteeseen. Alueelle on osoitettu maksimi kerroskorkeudeksi II ja rakennusoikeutta alueella on 2800 k-m². Rakentaminen sijoittuu tiheähköön metsään minkä johdosta sinne tavoiteltavalla rakentamisella ei ole mainittavia maisema- tai kyläkuvallisia vaikutuksia.

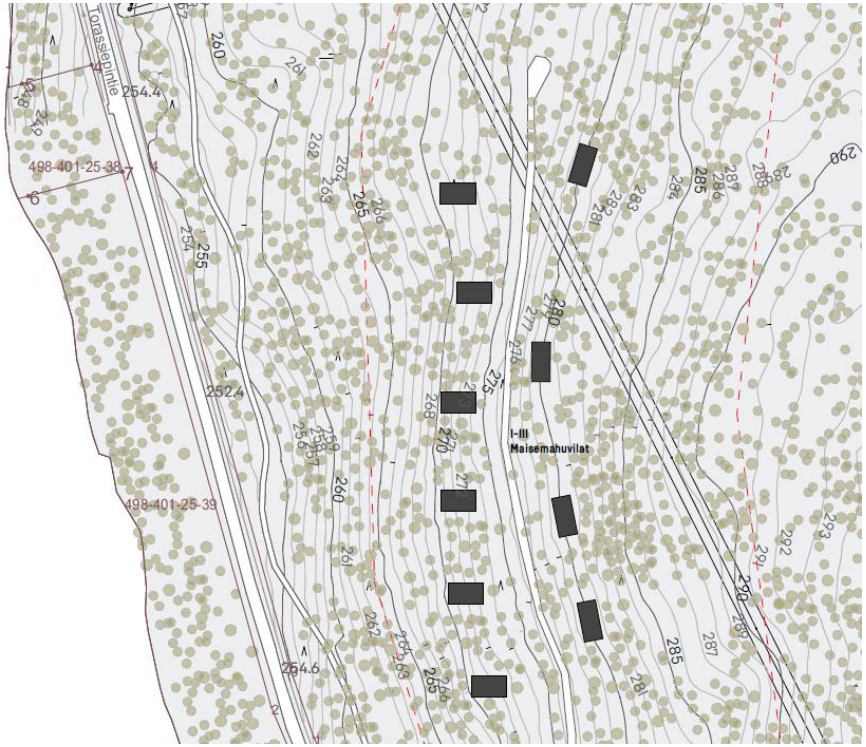
Kolmas matkailukokonaisuus (hotelli ja majoituspalvelut) sijoittuu korkeammalle vaaran rinteeseen (kuva 7 seuraavalla sivulla). Hotellille on osoitettu rakennusoikeutta 5250 k-m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu III. Muille majoituspalveluille hotellin ympärillä on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4050 k-m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu I-Iu 2/3. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Toras-Siepin tieltä.



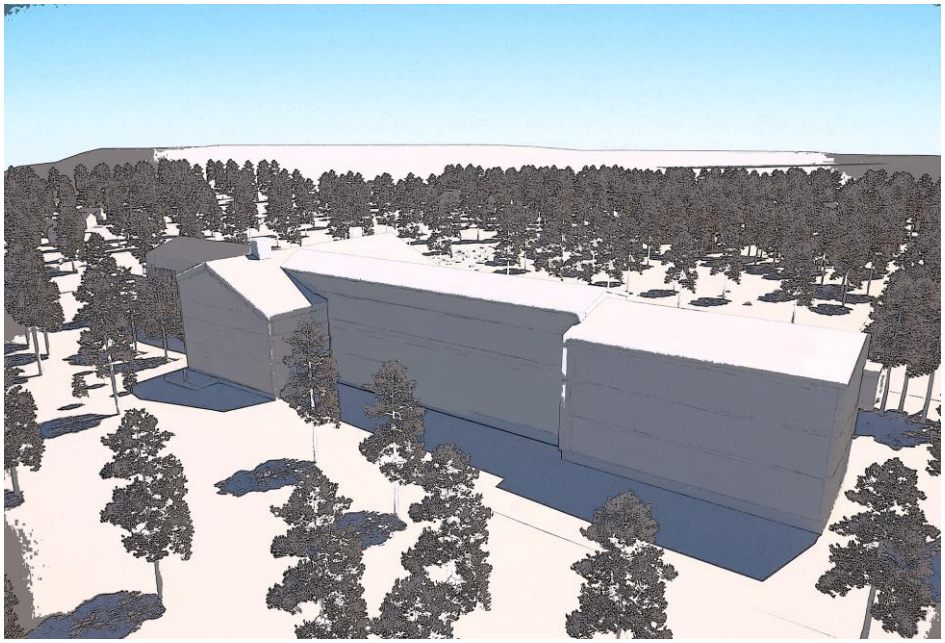
Kuva 7. Asemapiirrosluonnos Torassiepinvaaran pohjoisrinteelle tavoiteltavasta rakentamisesta. Pave Arkkitehdit Oy 2024

Ajoyhteys jatkuu alueelta neljännelle matkailukokonaisuudelle korkeammalle rinteeseen kaava-alueen itäosaan. Alueelle on osoitettu maksimi kerroskorkeudeksi II ja rakennusoikeutta alueella on 400 k-m².

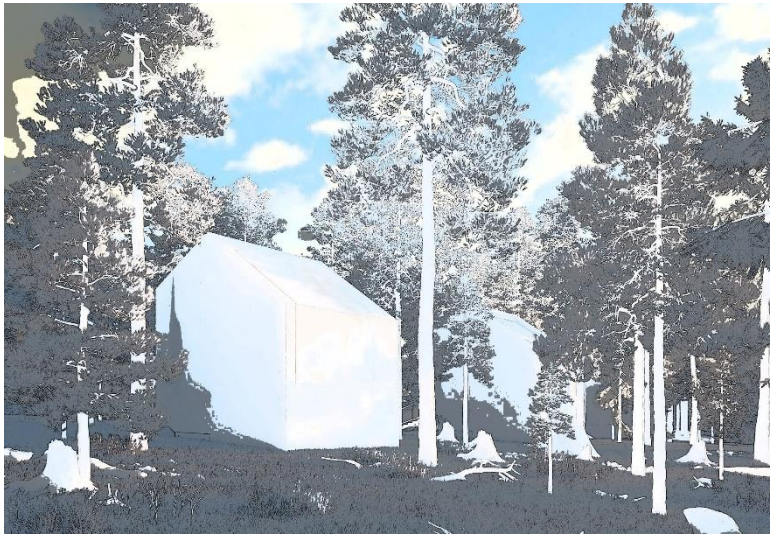
Viides matkailukokonaisuus sijoittuu rinteeseen alueen eteläosaan. Alueelle on suora yhteys Toras-Siepin tieltä. Rakennusaloja (osin ohjeellisena) on osoitettu alueelle masterplanin mukaisesti. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2400 k- m² ja kerroskorkeudeksi on osoitettu 2/3k I (kuva 8).



Kuva 8. Asemapiirrosluonnos Torassieppiin laskevalle länsirinteelle tavoiteltavasta rakentamisesta. Pave Arkkitehdit Oy 2024



Kuvat 9-12. Havainnekuvia Torassiepinvaaralle suunnitelluista hotellista ja yksittäismajoitteista. Pave Arkkitehdit Oy 2024

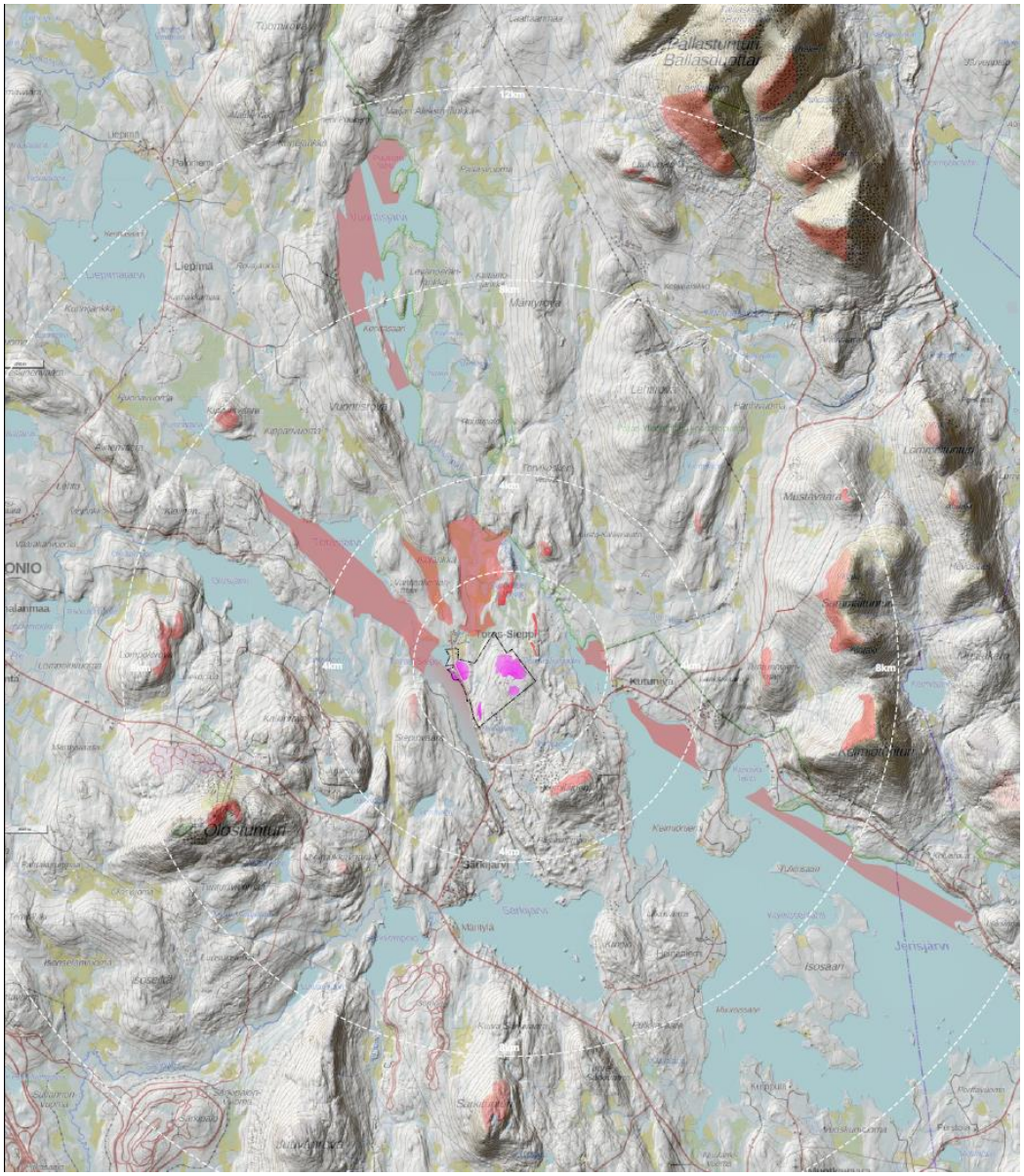


NÄKYVYYSANALYYSI

Näkemäaluekartta kuvaa alueita, joista kaavalla tavoiteltava rakentaminen on mahdollista havaita ottaen huomioon maastonmuodot ja metsien näkyvyyttä peittävä vaikutus.

Näkemäalueanalyysi huomioi puuston korkeuden ja peittovaikutuksen metsän sisältä ja takaa katsottuna. Todellisessa tilanteessa latvusto peittää metsän keskellä seisovan ihmisen näkymät, minkä vuoksi yhtenäiset metsäalueet on rajattu analyysin tuloksista. Tämä ei välttämättä vastaa todellisuutta, sillä varsinkin tunturien ja vaarojen rinteillä puurajan lähestyessä myös puiden ja kasvillisuuden lomasta voi pimeään aikaan rakennusten sisätiloista heijastuva valo erottua.

Rakennusten korkeus (I-III kerrosta), maaväritys, heijastamattomat rakennusmateriaalit (pl. ikkunat) sekä rakennusten maastoja mukailevat muodot heikentävät niiden näkyvyyttä tehokkaasti. Näkemäaluekartta on tehty havainnollistamaan etäisyyttä millä rakennuksista tuleva valo voidaan paljain silmin havaita suurmaisemassa. Rakennusten näkyvyys kirkkaalla säällä heikkenee merkittävästi 4…8 km etäisyydellä – jos ylipäätään erottuvat. Rakennusten korkeus suhteessa rinteeseen, sen kaltevuuteen ja siinä olevaan puustoon on sellainen ettei siluettivaikutusta synny. Alueen suurimmaksi rakennukseksi kaavaillun hotellirakennuksen harjakatto ei nouse puiden latvustojen yläpuolelle niin että se muodostaisi siluettia taivasta vasten sillä alueen mäntyvaltaisen puuston latvusto keskimäärin 15…16 m tasolla maanpinnasta on keskimäärin samalla tasolla kuin hotellin korkein harja. Lisäksi rakennuksen sijainti loivasti etelään ja länteen nousevalla rinteellä on päänäkyvyyssuuntiin sellainen, että siluettia ei takana kohoavan vaaran myötä synny.

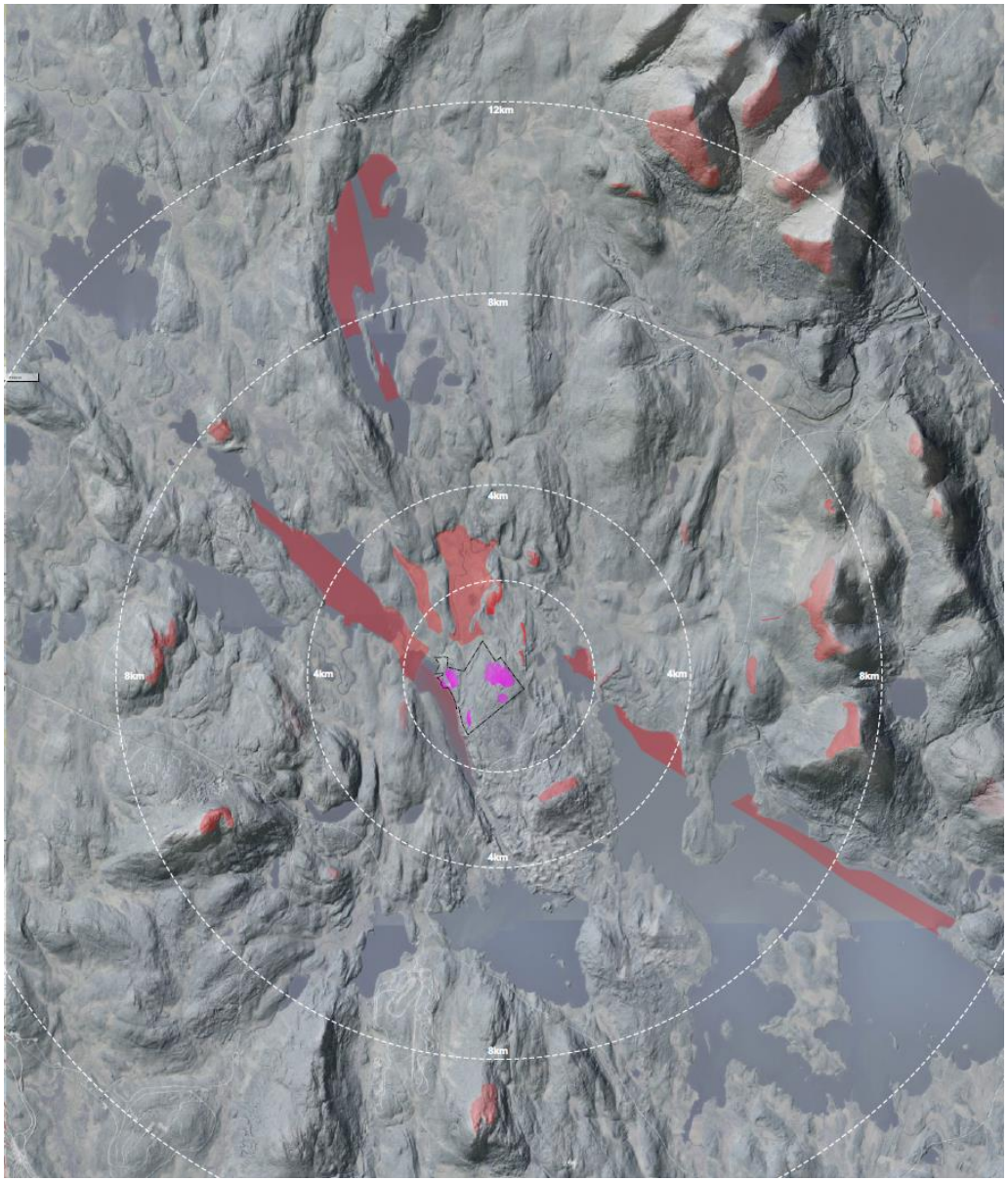


Kuva 13. Näkemäaluekartta jossa violetti väri osoittaa uudisrakentamisen sijainnin. Punaiset alueet ovat kohtia josta kaavaillun rakentaminen voi suotuisissa olosuhteissa erottua.

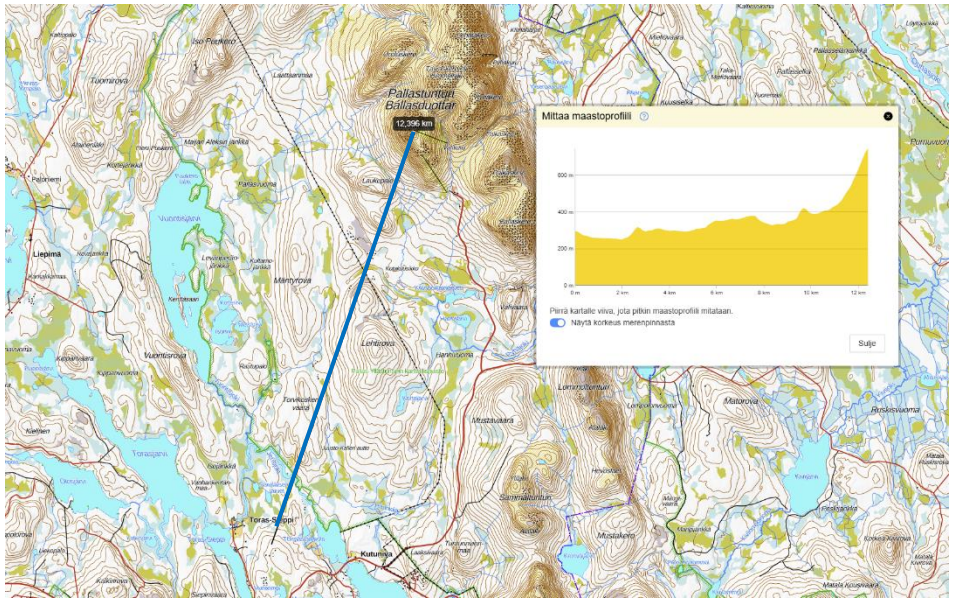
Päiväsaikaan yli neljän kilometrin etäisyydellä on puuston lomassa olevia rakennuksia ilman apuvälineitä vaikeaa tai jopa mahdotonta erottaa ilman optisia apuvälineitä.

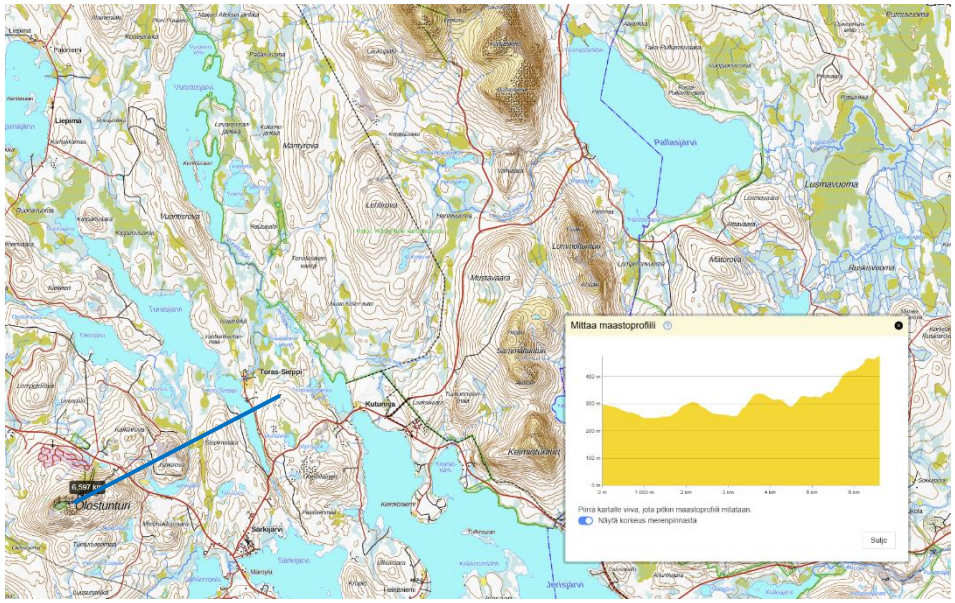
Alle neljän kilometrin etäisyydellä voi etenkin hotellirakennuksen yläosat kattoineen erottua Torassiepinvaaran suuntaan tarkkaillessa, mutta pääosin yksikerroksiset yksittäismajoitteet ja varasto- sekä huoltorakennukset eivät metsäisestä vaaranrinteestä päiväsaikaan näy koska ne jäävät metsän siimekseen.

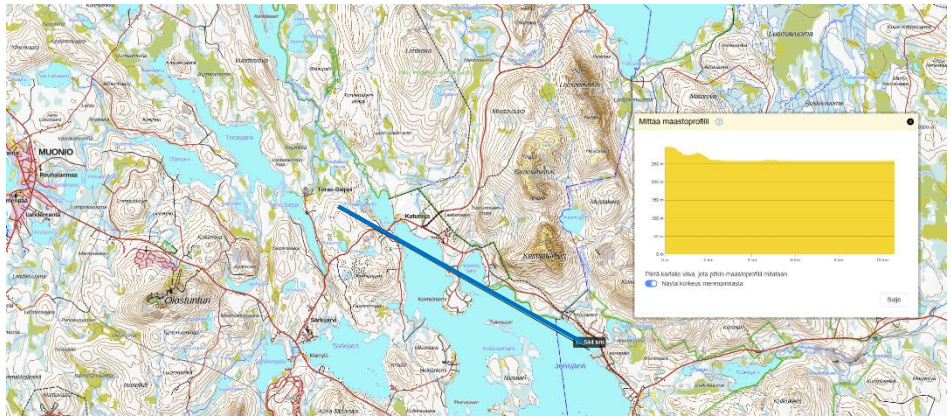
Sen sijaan näkemäalueilla voi pimeään aikaan erottua tarkastelualueelta heijastuvaa valoa joka tulee alueen rakennusten valolähteistä (ikkunapinnat, ovet, mahdolliset ulkovalaisimet). Valolähteet vaaran rinteellä voidaan etenkin alempaa tarkasteltuna (esim. Toras-Sieppi -järven jäältä) kokea häiritsevänä tarkastelualueen lähietäisyydellä (arviolta alle kahden kilometrin säteellä) mutta mitä kauemmas mennään sen enemmän tarkastelualueelta säteilevä valo sulautuu osaksi lähialueen, etenkin Toras-Siepin kylän rakennuskannan ja ulkoalueiden (tiet, pihat) valaistusta.



Kuva 14. Näkemäalueet punaisella ortokuvassa, jossa vaaleana näkyvät alueet ovat puutonta tunturiylänköä. Valtakunnallisesti arvokkaan maisemaalueen tuntureihin (mm. Pallastunturit, Sammal- ja Keimiötunturit) on tarkastelualueelta matkaa linnuntietä 7,5…14 km ja Olostunturille 7,2 km. Valkoiset etäisyyssäteet ovat 2,4,8 ja 12 km:n etäisyydellä tarkastelukohteesta.







Kuvat 15-17. Maastoprofiilianalyysissä tarkistetaan tarkastelualueen korkeuden suhde maastoprofiiliin ja sen perusteella syntyvät näkemä- ja katvealueet leikkauskohdassa (sininen viiva). Viivan kohdalta piirtynyt poikkileikkaus näkyy erillisenä graafisena esityksenä (keltainen profiilikuva). Maanmitauslaitos, Paikkatietoikkuna 2024.

MAISEMAVAIKUTUKSET TUNTUREIHIN

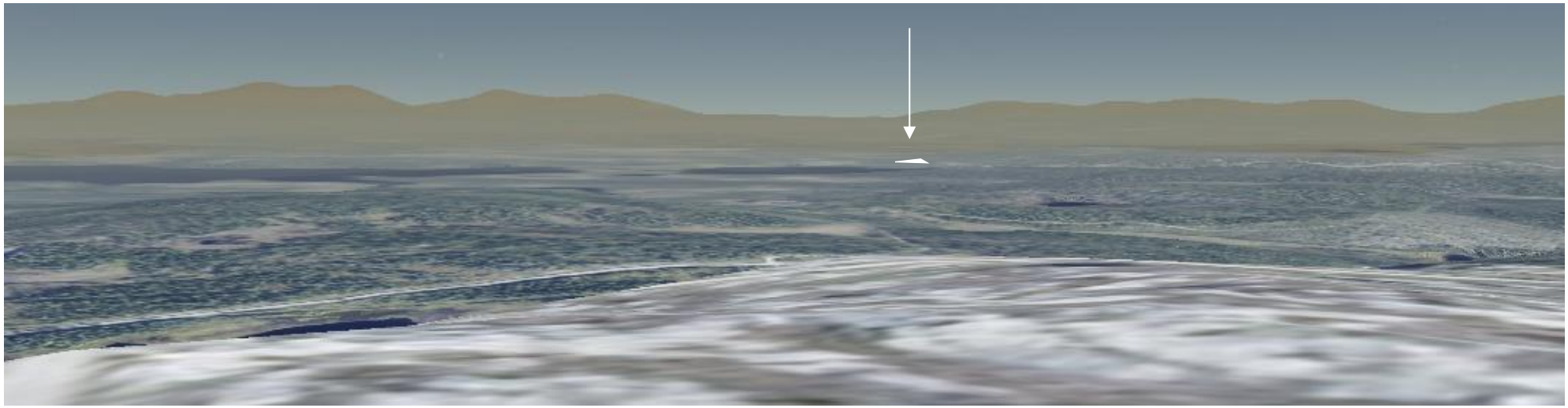
Lapin ELY-keskus on lausunnossaan katsonut, että maisemavaikutukset lähialueen tunnettuihin maisemanähtävyyskohteisiin, kuten Keimiötunturiin, Pallakselle ja Olokselle tulee selvittää ja havainnollistaa koska suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Ounas- ja Pallastunturien maisemat (VAMA 165).

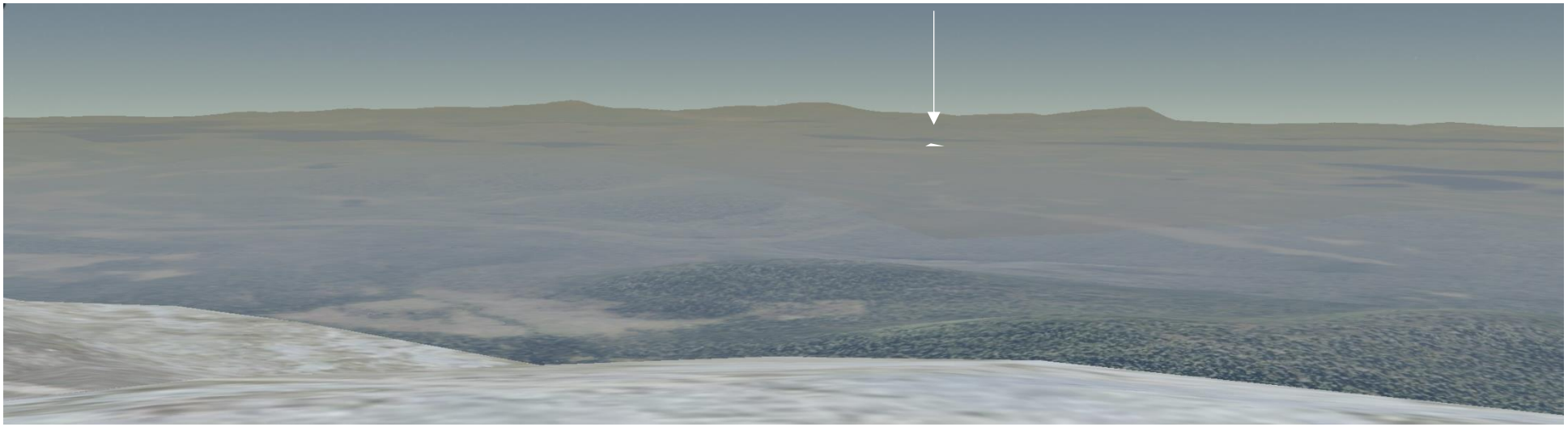
Koska tarkasteluetäisyydet ovat 7,2 km Olostunturille, 7,6 km Keimiötunturille ja yli 11 km Pallastuntureille, on maisemavaikutuksia havainnollistettu 3D-tarkasteluna jossa on hyödynnetty maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan 3D-sovellusta. Sovellus pohjautuu ajantasaiseen MML:n maastokarttaan ja ortokuva-aineistoon.

Suhteellisen suuresta etäisyydestä johtuen eivät yksittäiset rakennukset erotu vaan tarkastelualue on havainnollistettu 3D-kuviin valkoisena alueena ja nuolena. Väri antaa vaikutelman tarkastelualueelta syntyvästä valosta hämärään/pimeään aikaan.

Tarkastelutavalla saa käsityksen muutoksesta ja sen suuruudesta maisemakuvassa Keimiö-, Olos- ja Pallastunturien suunnista tarkasteltuna.

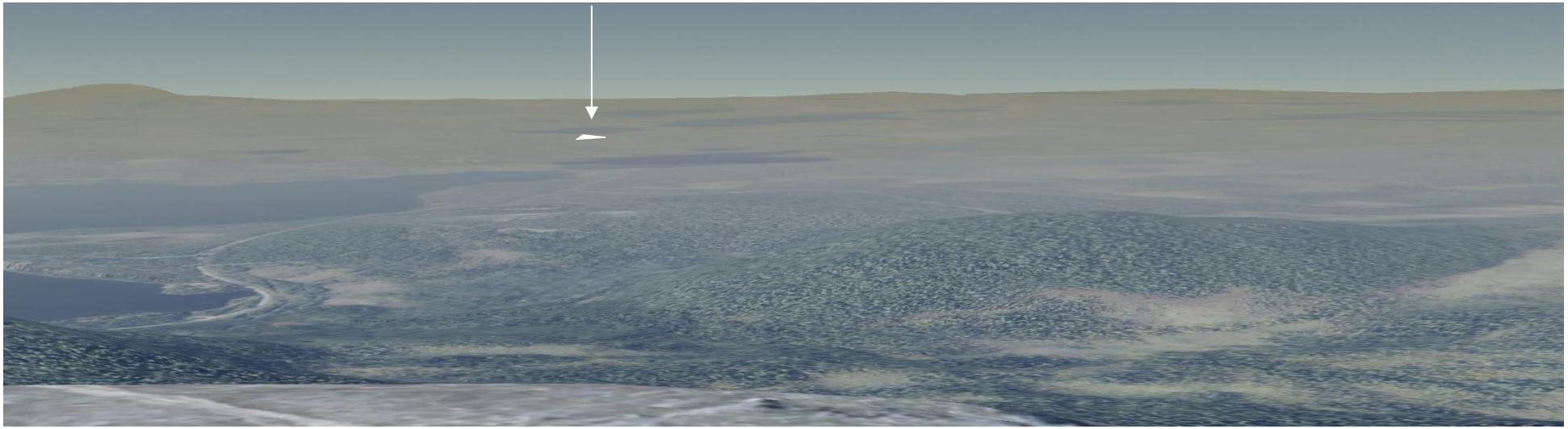
Kuva 18. Olostunturin laelta suoraan koilliseen. Kuvan vasemmalla puoliskolla erottuu siluettina Pallas-Ounastunturit ja oikealla reunassa osittain Keimiötunturi. Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna 2024.





Kuva 19 (yllä). Pallastunturin Laukukeron laelta lounaaseen tarkasteltuna. Kuvan keskiosan siluettia muodostavat tunturihuiput ovat Särkitunturi, Juuvanrova/Nivunkitunturi ja oikealla Olostunturi. Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna 2024.

Kuva 20 (alla). Keimiötunturin laelta länteen tarkasteltuna. Kuvan vasemmassa reunassa kohoaa Olostunturi Olostunturi. Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna 2024.



YHTEENVETO

Tässä selvityksessä on esitetty Toras-Siepin ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentamisen näkemäalueen laskennallinen arvio, kuvattu maastoprofiilianalyysi sekä esitetty kolme maisemavaikutuksia havainnollistavaa 3D-tarkastelua ELY-keskuksen lausunnossaan esittämiltä suunnilta.

Etäisyys on merkittävä tekijä tarkasteltaessa maisemavaikutusten luonnetta. Pohjoismaissa on määritelty maisemaselvitysten pohjalta vaikutusalueita korkeille teknisille rakenteille, kuten tuulivoimaloille ja voimajohtopylväille. Visuaalisen vaikutuksen vyöhykkeet on suhteutettu rakenteiden kokoon. Vaikutusvyöhykkeet on määritetty sen perusteella miten rakenteet näkyvät ja miten voimakkaasti ne hallitsevat maisemaa (Lähde: Mastot maisemassa, Ympäristöopas 107, Helsinki 2003, s.13):

1) Maston lähivyöhyke
(Visuelt territorium) noin kolme kertaa maston korkeus
- alueella mastorakennelma hallitsee visuaalisesti täysin
- alueella täytyy nostaa katseensa nähdäkseen maston kokonaisuudessaan

2) Dominanssivyöhyke
(Visuell dominanssone) noin 9-12 kertaa maston korkeus.
- alueella masto hallitsee maisemakuvaa
- mastorakennelma ei täytä koko näkökenttää

3) Näkyvyysvyöhyke
(Visuell influenssone) ulottuu dominanssivyöhykkeen reunalta niin pitkälle kuin masto näkyy.
- alueella masto asettuu yleensä osaksi maisemakuvaa
- maston kokoa voi olla vaikea määrittää kaukaa havainnoituna

Toras-Siepin ranta-asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei muodosta visuaalisesti hallitsevaa korkeaa rakentamista. Alueen toteutumisella on vaikutuksia näkyvyysvyöhykkeelle (kohta 3), jossa rakentaminen on osa maisemakuvaa etäisyydestä riippumatta johtuen rakentamisen volyymista ja -tavasta.

Toras-Siepin rantavyöhykkeelle sijoittuvan uudis- ja korvaavan rakentamisen maisemavaikutukset rajoittuvat Toras-Sieppi-järven alueelle.

Torassiepinvaaran pohjoisrinteelle sijoittuvien rakennusten korkeus (I-III kerrosta), maaväritys, heijastamattomat rakennusmateriaalit (pl. ikkunat) sekä rakennusten maastoja mukailevat muodot heikentävät niiden näkyvyyttä suurmaisemassa tehokkaasti.

Alle neljän kilometrin etäisyydellä voi etenkin hotellirakennuksen yläosat kattoineen erottua Torassiepinvaaran suuntaan tarkkaillessa, mutta pääosin yksikerroksiset yksittäismajoitteet ja varasto- sekä huoltorakennukset eivät metsäisestä vaaranrinteestä päiväsaikaan näy koska ne jäävät metsän siimekseen.

Rakennusten näkyvyys kirkkaalla säällä heikkenee merkittävästi 4…8 km etäisyydellä – jos ylipäätään erottuvat. Rakennusten korkeus suhteessa rinteeseen, sen kaltevuuteen ja siinä olevaan puustoon on sellainen ettei siluettivaikutusta synny.

Sen sijaan näkemäalueilla voi pimeään aikaan erottua tarkastelualueelta heijastuvaa valoa joka tulee alueen rakennusten valolähteistä (ikkunapinnat, ovet, mahdolliset ulkovalaisimet). Valolähteet vaaran rinteellä voidaan etenkin alempaa tarkasteltuna (esim. Toras-Sieppi -järven jäältä) kokea häiritsevänä tarkastelualueen lähietäisyydellä (arviolta alle kahden kilometrin säteellä) mutta mitä kauemmas mennään sen enemmän tarkastelualueelta säteilevä valo sulautuu osaksi lähialueen, etenkin Toras-Siepin kylän rakennuskannan ja ulkoalueiden (tiet, pihat) valaistusta.

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