

Vastineet

Kiimaselän asemakaavan muutos, edotuksen lausunnot ja mielipiteet

- Lausuntoja 3 kpl, muistutuksia 0 kpl.

Lausunnot

1. Lapin maakuntamuseo

Arkeologia

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksessa ei lisätä tai muuteta olemassa olevan kaavan rakennuspaikkoja vaan ainoastaan muutetaan kaavaa siten, että se mahdollistaa vakituisen asumisen.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista.

Lapin maakuntamuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Lapin ELY-keskus

KIIMASELÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS KORTTELEISSA 707 JA 709, PELKOSEN-NIEMI

Pelkosenniemen kunta on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavaselistuksen mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen käyttötarkoitus loma-asunnoista vakituiseen asumiseen.

ELY-keskus on lausunut valmisteluaineistosta 6.10.2021. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimiseen, yleiskaavan ohjausvaikutukseen, vaihtoehtotarkasteluun, vakituista asumista koskeviin selvityksiin sekä liikenteellisiin asioihin.

Lausuttavina asiakirjoina ovat 17.11.2021 päivätty kaavaehdotus kaavamerkintöineen ja -määräyksineen, siihen liittyvä 17.11.2021 päivätty kaavaselistus, 17.11.2021 päivätty valmisteluaineistosta saatua palautetta koskeva vastineasiakirja sekä 22.3.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä ja MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laatiessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava. Myös MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään edellä mainitun lainkohdan 1 momentista säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Kaavaselostuksessa yleiskaavasta poikkeaminen käyttötarkoituksen osalta on kuitenkin perusteltu.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamuutosalue on pienialainen. MRL 54 §:n kannalta tarkasteltuna kaava-alueen tulee muodostaa riittävä suunnittelullinen kokonaisuus. ELY-keskus kannustaa tarkastelemaan maankäyttöä yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai rakennuspaikkaa/tonttia laajemmin, jolloin on helpompi varmistua asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä, kuten mm. lähivirkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ja esimerkiksi liikenteen järjestämisestä sekä alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Luontoympäristö

Asemakaavan muutosalueella tai lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) 19-23 §:n liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja (VNp 521/2021 liite 4) tai luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja tai suurten petolintujen reviirejä (08.04.2022 laji.fi, Lajitietokeskus). ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia ulkoiluun tai luonnon virkistyskäyttöön.

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin MRL 103 a-o §:issä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan tulee sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

Kaavaehdotuksessa on esitetty hulevesien osalta kaavamääräys, jonka mukaan hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään rakennuspaikalla ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä. ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtona täsmällisille kaavamääräyksille on yleismerkintä tai ohjeellinen aluevaraus ja kaavamääräyksissä esitetty vaatimus menetelmien mitoituksen ja rakenteiden tarkentamisesta rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelman perusteella.

Vastine

Kaavoituksessa on kyse asemakaavan muutoksesta, jolloin tarkoituksenmukaisen suunnittelualueen muodostuminen täyttyy rakennuspaikkakohtaisessakin suunnittelurajauksessa. Asemakaavan muutos ei supista alueen voimassa olevassa asemakaavassa varattuja lähivirkistysalueita, eikä asemakaavalla ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteen järjestämiseen. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu varmistetaan asemakaavoitusprosessissa, eikä kaavoituksen edetessä ole tullut esille, että asemakaavan muutos vaikuttaisi heikentävästi maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Hulevesien käsittelyyn liittyvä kaavamääräys katsotaan riittäväksi ottaen huomioon rakennuspaikkojen koko, rakennusoikeudet ja rakennuspaikkojen käyttötarkoitukset.

3. Koillis-Lapin ympäristöterveyshuolto, ympäristönsuojelu

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto: Pyhäjärven Kiimaselän asemakaavan muutos kortteleissa 707 ja 709

Viite: Pelkosenniemen kunnan lausuntopyyntö 18.3.2022 liittyen Pyhäjärven Kiimaselän asemakaavan muutokseen kortteleissa 707 ja 709. Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa voimassa olevan asemakaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoitus loma-asunnoista vakituiseen asumiseen.

Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto

Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että kaavamääräyksiin on syytä lisätä tieto kiinteistöjen liittämismääräyksiin vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n mukaan *kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat.* Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että kiinteistöllä, jonka käyttötarkoitus muutetaan loma-asumisesta vakituiseen asumiseen ja joka sijaitsee muutoin loma-asumiseen kaavoitetulla alueella, on korkeampi kynnys rasituksen muodostumiselle kohtuuttomaksi ja näin ollen suurempi sietämismäärä, kun tarkastellaan melua ja muuta ympäröivästä loma-asumisesta mahdollisesti aiheutuvaa naapuruussuhdelain 17 §:ssä tarkoitettua häiriötä.

Vastine

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vesihuoltolain mukaisella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Vesihuoltolain mukaan toiminta-alueella on liityttävä vesilaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Asemakaavamääräyksissä ei ole tarkoituksenmukaista määrätä sellaisista asioista, jotka jo suoraan lailla edellytetään. Näin ollen määräystä ei ole tarpeen lisätä. Asemakaavoituksessa ei ole tullut esille asioita, joiden perusteella vakituisen asumisen osoittaminen ei soveltuisi alueelle.