

25.1.2023

Lohirinne asemakaavan muutos

Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet
Lausuntoja 6 kpl ja mielipiteitä 3 kpl, muistutuksia 1 kpl

Lausunto 1. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu

Viite: Lausunto koskee asemakaavamuutosta Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella kiinteistöllä LOHIRINNE (583-403-74-0). Kiinteistölle on tarkoitus kaavoittaa lisää loma-asunnoille tarkoitettuja tontteja ja mahdollisesti muutama tontti vakituista asumista varten. Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kiinteistön LOHIRINNE läheisyydessä on vapaa-ajanasutusta jo ennestään.

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto:

Alueelle on tarkoitus rakentaa uutta tietä, joka tulisi yhdistymään Soutajanrannantien Rovanpalontien kanssa. Mikäli tien rakentaminen ajoittuu kevääseen, jolloin sulamisvesiä muodostuu eniten, on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaiseen vesien ohjaukseen. Koska kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat rinteessä, ovat ne valumavesien osalta erityisen herkkiä.

Ehdotettu kaavamääräys ”Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.” on ongelmallinen. Kaavan mukainen alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta eteläinen naapurikiinteistö kuuluu. Yllä mainitun kaavamääräyksen perusteella kiinteistöille ei tule velvollisuutta liittyä jätevesiverkostoon. Koska alue ei ole myöskään vesihuoltolaissa määriteltyä taajama-alueita, niin vesihuoltolain mukaista liittymisvelvollisuutta ei synny, vaikka vesihuoltolain mukaista toiminta-alueita laajennettaisiin, mikäli kiinteistöille on jo ehditty rakentamaan kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Kiinteistökohtaisista jätevesijärjestelmistä voi aiheutua haju- ja muita haittoja varsinkin, mikäli niitä kuormitetaan voimakkaasti tai kuormitus vaihtelee. Lähtökohtaisesti haju- ja muut haitat tulisi ehkäistä etukäteen kaava- tai muilla määräyksillä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole mahdollisuutta puuttua kiinteistökohtaisiin jätevesijärjestelmiin muutoin kuin lausunnoilla rakennuslupien yhteydessä ja jälkikäteishavonnalla.

Ottaen huomioon alueen tiiviin rakentamisen, kaavamääräys ”Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.” on tarkoituksenmukaista muuttaa muotoon ”Rakennettavien vapaa-ajanrakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.” Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 57.1 §:n mukaisesti (a)semakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Koska kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät voivat aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueella, niin ehdotettu kaavamääräys on todennäköisesti mahdollinen. Ehdotettua kaavamääräystä ei voida pitää myöskään kohtuuttomana, koska lähellä sijaitsevilla/rakennettavilla loma-asunnoilla on velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon. Vaihtoehtoisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alue tulisi ulottaa kaavoitettavalle alueelle ennen kaavan hyväksymistä.

Valmisteluvaiheen kaavaselostuksessa sanotaan, ettei alueelle rakenneta kunnallista hulevesi järjestelmää, vaan hulevesien imeytys tapahtuu kiinteistö kohtaisesti. Riittävää mitoitusta hulevesien kokoamisen ja imeyttämisen kohdalla on hankala arvioida tässä vaiheessa, mutta järjestelyn toimivuus tulee todeta niin

rakennusvaiheessa, kuin myös valmiin korttelin osalta.

Vakituiseen asumiseen tarkoitettu kiinteistö, joka sijaitsee muutoin loma-asumiseen kaavoitetulla alueella, on korkeampi kynnys rasiuksen muodostumiselle kohtuuttomaksi ja näin ollen suurempi sietämisvelvollisuus, kun tarkastellaan melua ja muuta ympäröivästä loma-asumisesta mahdollisesti aiheutuvaa naapuruussuhdelain 17 §:ssä tarkoitettua häiriötä.

VASTINE

Ennen kaavatien rakentamista, tielle tehdään tiesuunnitelma, joka asetetaan kunnan hyväksyttäväksi. Tiesuunnitelmassa huomioidaan tarkemmin hulevedet.

Kaava-alue liitetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Lisätään kuitenkin kaavamääräykseen ”Rakennettavien vapaa-ajanrakennusten sekä vakituiseen asumisen rakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.”

Lausunto 2. Lapin Maakuntamuseo

Pelkosenniemen kunta pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa Pyhätunturin Lohrinteen asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Kittilän kunnan alueesta vastaavana museolain (314/2019) 7 §:n mukaisena alueellisena vastuumuseona kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 6 hehtaarin maa-alue kiinteistöstä LOHI-RINNE 583-403-74-0. Muutoksen päätarkoituksena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja.

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 asiasta huomautettavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 3. Lapin Maakuntamuseo

Pelkosenniemen kunta pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asemakaavan muutoksen (Lohirinne, Pelkosenniemen Pyhätunturi) kaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta. Aineisto on toimitettu museolle lausuntopyynnön yhteydessä.

Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Pelkosenniemen kunnan alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain 7§ 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Lapin maakuntamuseo on lausunut kaavan valmisteluaineistosta rakennetun kulttuuriympäristön osalta 5.1.2023. Nyt käsillä oleva lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 6 hehtaarin maa-alue kiinteistöstä LOHIRINNE 583-403-74-0. Suunnittelualue on kuulunut vuonna 2000 toteutetun Pyhä-Luoston osayleiskaavan inventointialueeseen. Inventoinnista on kulunut varsin pitkä aika, jolloin sen voisi katsoa olevan vanhentunut. Tarkasteltaessa alueen yleistilaa ja historiallisia ilmakuvia voidaan kuitenkin todeta, etteivät suunnittelualueen havainto-olosuhteet ole merkittävällä tavalla muuttuneet vuodesta 2000. Tämän lisäksi suunnittelualue sisältyy vuoden 2000 raportissa (Karjalainen 2000) erikseen läpikäytyksi merkittävihin alueisiin, jolloin voidaan todeta alueen kuuluneen inventoinnin varsinaisen maastotyön piiriin. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan inventointia voidaan näillä perusteilla pitää suunnittelualueen kannalta ajantasaisena.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan arkeologisten selvitysten tila voidaan katsoa ajantasaiseksi.

Lapin maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4. Lapin ELY-keskus

Lohirinteen asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto, Pelkosenniemi

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Kaavan tavoitteena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Lausuttava aineisto sisältää 28.11.2022 päivätyn kaavaluonnoksen ja siihen liittyvän kaavaselostusluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhänturin matkailualueelle Pyhäjärven itäpuolelle. Suunnittelualan koko on noin 6 hehtaaria.

ELY-keskus toteaa asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu, miten kyseessä olevassa kaavoituksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Suunnittelualueella on voimassa Pelkosenniemen kunnanvaltuuston 31.5.2017 hyväksymä Pyhä–Luosto-yleiskaavan osa-alue 6, jossa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen aluetta (RA) ja virkistysaluetta (V). Virkistysaluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Lisäksi kaavamääräyksessä todetaan, että metsänhakkua on suoritettava siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden ympärillä säilyy suojapuusto.

ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan mukaiset rannasta Soutajan suuntaan osoitetut virkistysaluekäytävät eivät toteudu asemakaavaluonnoksessa yleiskaavan tarkoittamalla tavalla korttelien 810 ja 811 pohjois- ja eteläpuolelta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavassa osoitetut käytävät tulisi asemakaavoituksessa osoittaa katkeamattomina ja tarpeeksi leveinä, jotta ne tosiasiallisesti mahdollistavat yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen toteutumisen.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 4.4.1 on virheellisesti todettu, että suunnittelualueelle olisi osoitettu yleiskaavassa erityisiä maisema-arvoja sisältävä maa- ja metsätalousvaltaista alue (MY-3).

Kaavamerkinnot ja -määräykset

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa esitettyjä retkeily- ja ulkoilualueita (VR) ja lähivirkistysalueita (VL) ei ole erotettu toisistaan kaavakartalla. Lisäksi korttelin 811 ympäröivän alueen sekä korttelin 520 pohjoispuolen osalta kaavaluonnoksessa ei käy ilmi alueille osoitettu käyttötarkoitus. ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavassa esitetty käyttötarkoitus

tulisi olla yksiselitteisesti tulkittavissa.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksessa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti tulee osoittaa katualueen ulkopuolelle.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. 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).

Vesihuolto

Kaavaselostusluonnoksen mukaan alueen läheisyyteen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Selostusluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on todettu, että asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta ehdyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Asemakaavan yleismääräyksissä on todettu, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella on liityttävä vesi- ja viemäriverkostoon. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan yleismääräys on riittävä, mutta selostuksen perusteella jää vielä epäselvyyttä siitä, sijaitseeko kaavoitettava alue tällä hetkellä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selostuksessa tulisi todeta selkeästi se, miten vesihuolto alueella järjestetään, kuuluuko kaavoitettava alue vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle ja mikäli ei, onko toiminta-aluetta tarpeen erikseen päivittää.

Luontoympäristö

Kaavoitusalueelta ei tunneta luonnonsuojeluasetuksen (1097/160) liitteiden 2 (a) ja 3 (a) koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, ei liitteen 4 uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja (Lajitietokeskuksen viranomaisportaali 30.12.2022).

ELY-keskus toteaa, että luontoympäristön nykytilan kuvaus on riittävä. Vaikutukset luontoympäristöön ja maisema-arvoihin on arvioitu selostusluonnoksessa ja huomioitu kaavamääräyksissä asianmukaisesti.

Asemakaavan toteuttaminen

ELY-keskus huomauttaa, että MRL 200 § mukaan kaava tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi. MRA 93.2 § mukaan kaavan voimaantulosta kuulutetaan, kun päätös on saanut lainvoiman.

Kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 2.3 on virheellisesti todettu, että kaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on lainvoimainen. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on voimassa.

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto antaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laatimiseksi, mutta sisältää vielä puutteita mm. yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutumisen, kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä vesihuollon järjestämisen kuvaamisen osalta. ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausutun.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut ylitarkastaja Maija Mäkelä (luontoympäristö) Lapin ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä vesihuoltolakimies Aki Huttunen (vesihuolto) Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jussa Liikkanen ja ratkaissut yksikön päällikkö Leena Ruokanen.

VASTINE

Yleiskaavan ohjausvaikutus:

Molempien kortteleiden 810 ja 811 pohjois- ja eteläpuolen virkistysaluekäytäviä (VL) on levennetty. Lisäksi korttelista 810 on erotettu kaksi eteläisintä tonttia omaksi kortteliksi 812, jolloin yleiskaavan ajatus katkeamattomasta virkistysaluekäytävästä paremmin toteutuu.

Korttelin 811 virkistysaluekäytäviä on levennetty pohjoisosassa 5,6 m, jolloin kokonaisleveys käytävälle on 19,5 m ja eteläosassa levennetty 5,5 m, jolloin kokonaisleveys käytävälle on 18 m. Korttelin 810 pohjoisosan virkistysaluekäytävää on levennetty 4,7 m, jolloin kokonaisleveys käytävälle on 19 m. Korttelin 810 eteläosan ja uuden korttelin 812 välisen VL-käytävän leveys on 19,7 m.

Kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.1 kohdassa Yleiskaavan antamat lähtökohdat virheellisesti merkitty maininta ”erityisiä maisema-arvoja sisältävä maa- ja metsätalousvaltainen alue (MY-3)” on poistettu.

Kaavamerkinnät ja -määräykset:

Retkeily- ja ulkoilualueet (VR) ja lähivirkistysalueet (VL) on erotettu toisistaan kaavakartalla sekä lisätty korttelia 811 ympäröivän lähivirkistysalueen kaavamerkintä (VL).

Korttelin 520 pohjoispuolen korttelialueen käyttötarkoitus on korttelien yhteiskäyttöön tarkoitettu venevalkaman, kaavamerkintä (LV) yk. Kaavamerkintä ja väri on korjattu.

Ohjeellisen ulkoilureitin sijainti katualueella noudattaa yleiskaavaa. Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi pohjois-etelä suuntaista ohjeellista ulkoilureittiä, joista toinen kaavamuutosalueen itäreunassa retkeily- ja ulkoilualueella ja toinen yleiskaavan mukaisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläpuolen rantakaava-alueilla ohjeellinen ulkoilureitti kulkee katualueella.

Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi:

Kaava-alue liitetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Lisätään kuitenkin kaavamääräykseen ”Rakennettavien rakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.”

Asemakaavan toteuttaminen:

Kaavaselostuksen kappaleessa 2.3 virheellisesti todettu ”Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on *lainvoimainen*” on korjattu ”Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on *voimassa*.”

Lausunto 5. LAPIN LIITTO

Lohirinteen asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe

Hankkeen kuvaus

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Muutoksen päätarkoituksena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Kaavoitusprosessissa harkitaan myös kaavtien yläpuolisille tonteille vaihtoehtoa vakituisen asumisen tonteiksi. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 16 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Neljään rakennuspaikkaan esitetään vaihtoehtoinen mahdollisuus vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualue, korttelin yhteiskäyttöön venevalkama sekä katualuetta.

Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan muutosalue sijoittuu 25.11.2004 lainvoiman saaneen Itä-Lapin maakuntakaavan matkailupalvelujen alueelle Pyhä-Luosto (RM 1419) ja kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen Itä-Lapin matkailualue (mv 8401).

Aluetta koskee myös Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus, jonka Lapin liiton hallitus hyväksyi 28.11.2016 ja lähetti sen Naturasta poikkeamisen vuoksi edelleen ympäristöministeriöön valmisteltavaksi valtioneuvoston käsittelyyn. Valtioneuvosto antoi päätöksensä Natura-poikkeamisiin liittyen 1.2.2018 ja 19.11.2019. Lapin liiton hallitus hyväksyi 29.3.2021 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä tarkistetun maakuntakaavaehdotuksen lähetettäväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 §:n mukaisesti viranomaislausunnoille. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen aineisto on MRL 65 §:n ja MRA 12 §:n mukaisesti nähtävillä 10.1.–9.2.2022. Lapin liiton valtuusto hyväksyi 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Pyhä-Luoston matkailupalvelujen alueella (RM1419). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailu- ja majoitusta palvelevia toimintoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan. Suunnittelualue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen Itä-Lapin Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehittämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

Maakuntakaavoissa on annettu myös koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa vapaan rantaviivan osuudesta, rannan suuntaisen kulkuyhteyden turvaamisesta sekä arvokkaiden luonnonympäristöjen ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta.

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Lapin liiton näkemys

Kaavaselostuksen sivulla 15 todetaan virheellisesti, että voimassa olevassa Tunturi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM). Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan alueella. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset sekä koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä.

Muutoin Lapin liiton virasto toteaa Lohirinteen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston tukevan aluetta koskevien maakuntakaavojen tavoitteita.

VASTINE

Kaavaselostukseen on lisätty kohtaan 4.4.1 maakuntakaavan antamat lähtökohdat Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan suunnittelualueita koskevat maakuntakaavan merkinnät sekä koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä. Kaavaselostukseen on lisätty myös suunnittelualueita koskevat yleiskaavan merkinnät sekä koko yleiskaava-alueita koskevia yleismääräyksiä.

Kaavaselostuksen kappale 4.4.1 s.15 ”Voimassa olevassa *Tunturi Lapin* maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM) ” on korjattu ”*Rovaniemen ja Itä-lapin* maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM) ”.

Lausunto 6. Pyhä-Luoston Vesi Oy

Pyhä-Luosto Vesi Oy lausuu mielipiteen liittyen tilalla 583-403-74-0 Lohirinne asemakaavan muuttaminen.

Tapauksessa, jossa viemäriiliityntä ei mahdollista viettoviemäriiliityntää, kiinteistö hankkii kustannuksellaan kiinteistöpumppaamon.

Muuten runkovesi ja viemärirunkoverkolle on asemakaavassa huomioitava johtovaraukset alueelle.

Pyhä-Luosto Vesi Oy investoidessaan runkovesi- ja viemäriverkoston alueelle, pitää saada ennakoliittymämaksuja, joilla kustannetaan alueelle rakennettavaa verkostoa.

Lisäksi kunta ottaa käsiteltäväkseen, mitä vesihuoltolain 8 § pykälässä sanotaan toiminta-alueen laajentamiseksi. Nähtävillä oleva asemakaava muutos ei ole kunnan hyväksymällä vesi ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Näin ollen kiinteistöjen liittymisvelvoitetta ei ole vesi ja viemäriverkoston piiriin toiminta-alueen ulkopuolella.

Suora lainaus alla, vesihuoltolain 8 § (22.8.2014/681)

8 § (22.8.2014/681)

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksyminen

Kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksytyä toiminta- aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei tällaista esitystä ole tehnyt, laitosta kuultuaan. Ennen toiminta-alueen hyväksymistä tai muuttamista asiasta on tiedotettava riittävässä laajuudessa sekä varattava valvontaviranomaisille mahdollisuus antaa lausunto ja alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille tilaisuus tulla kuulluiksi.

Toiminta-alueen tulee olla sellainen, että:

1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; ja

2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

Hyväksyessään toiminta-alueen kunnan tulee toiminta-alueen eri osien vesihuollon tarpeet huomioon ottaen määrittää alueet, jotka on saatettava vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston piiriin, sekä alueet, jotka on saatettava laitoksen jätevesiviemäriverkoston piiriin. Hyväksymispäätöksen yhteydessä on myös asetettava tavoitteellinen yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaava aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin.

Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla, jonka on oltava yleisesti saatavilla tietoverkossa. Toiminta-alueen hyväksymisestä on tiedotettava riittävässä laajuudessa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 1 Rovanpalontien tiekunta

PYHÄTUNTURI

LOHIRINNE ASEMAKAAVAN MUUTOS

Rovanpalontien tiekunnan tiet on rakennettu voimassa olleen asemakaavan ja toimituskartan 2008-298294 mukaisesti yksityistienä, jossa tiekunnan jäseninä ovat toimituskartassa mainitut maanomistajat.

Tiekuntaan kuuluvat kantatilat ovat 6:19 Morottaja, 6:20 Relli, 6:22 Kaisla, 83:3 Ainola sekä 74:0 Lohirinne tontteineen lukuun ottamatta 74:0 Lohirinne alueen tontti 7:1.

Osayleiskaavassa Rovanpalontieltä ei ole yhteyttä Rantasoutajan tiekunnan tielle eli Soutajanrannantielle.

Jos mainittu yhteys teiden välillä olisi, niin muodostuisi oikoreitti järven itäreunaa pitkin Pvhäntieltä Liikekeskukseen. Tällöin reitistä muodostuisi läpiajoreitti ja liikennemäärät kasvaisivat huomattavasti, joka puolestaan lisäisi tiehoitokuntien kunnossapitokustannuksia sekä siten maanomistajien kustannuksia.

Rovanpalontien liittymässä Pyhäntielle on tällä hetkellä lukittu puomi. Se estää puhtaan läpiajoliikenteen, mutta ei estä alueelle suuntautuvaa liikennettä Soutajanrannan suunnasta.

Vuosien saatossa on havaittu, että vaikka ihmisten on tarkoitus ulkoilla maastossa patikoiden ja hiihtäen, niin autolla on päästävä mahdollisimman lähelle kohdetta, mm. Alarinteentien ja Maasoutajantien risteysalue on ollut täynnä autoja ja talvella, kun teitä aurataan rajoitetusti niin Pyyntipolku on toiminut parkkipaikkana.

Tiekunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksen tontituksesta, mutta läpiajomahdollisuutta Rovanpalontien ja Soutajanrannantien välillä ei saa olla. Lukittava puomi ja/tai oja on tehtävä kaavaehdotusalueen ja 8:33 Ainola väliin Rovanpalontielle, jotta ajoneuvoliikenne estyy.

VASTINE

Muistutuksessa edellytetään läpiajon kieltämistä Soutaja-rannantieltä Rovanpalontielle.

Kaavaprosessin aikana on neuvoteltu Soutajanrannan yksityistiekunnan kanssa liittymisestä Soutajarannan yksityistiekuntaan. Läpiajon sallimista ei kaavaprosessissa edellytetä. Yksitystien sulkeminen portilla on tienpitäjän oikeus kuntaa kuultuaan, eikä tällaisia määräyksiä voi laittaa kaavamääräyksiin.

Mielipide 2

PYHÄTUNTURI

LOHIRINNE ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOS

Rovanpalontien tiekunnan tiet on rakennettu voimassa olleen asemakaavan ja toimituskartan 2008-298294 mukaisesti yksityistienä, jossa tiekunnan jäseninä ovat toimituskartassa mainitut maanomistajat.

Tiekuntaan kuuluvat kantatilat ovat 6:19 Morottaja, 6:20 Relli, 6:22 Kaisla, 83:3 Ainola sekä 74:0 Lohirinne tontteineen lukuun ottamatta 74:0 Lohirinne alueen tontti 7:1.

Osayleiskaavassa Rovantalontieltä ei ole yhteyttä Rantasoutajan tiekunnan alueelle eli Soutajarannantielle.

Jos mainittu yhteys teiden välillä olisi, niin muodostuisi oikoreitti Pyhäjärven itäreunaa pitkin Pyhäntieltä Liikekeskukseen. Tällöin reitistä muodostuisi läpiajoreitti ja liikennemäärät kasvaisivat huomattavasti, joka puolestaan lisäisi tiehoitokuntien kunnossapitokustannuksia sekä siten maanomistajien kustannuksia.

Rovanpalontien liittymässä Pyhäntielle on tällä hetkellä lukittu puomi. Se estäisi puhtaan läpiajoliikenteen, mutta ei estäisi alueelle suuntautuvaa liikennettä Soutajarannan suunnasta.

Vuosien saatossa on havaittu, että vaikka ihmisten on tarkoitus ulkoilla luonnossa patikoiden ja hiihtäen, niin autolla on päästävää mahdollisimman lähelle kohdetta, mm. Alarinteentien ja Maasoutajantien risteysalue on ollut täynnä autoja ja talvella kun teitä aurataan rajoitetusti, niin Pyyntipolku on toiminut parkkipaikkana.

83:3 Ainola omistajana minulla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksen tontituksesta, mutta läpiajomahdollisuutta Rovantalontien ja Soutajarannantien välillä ei saa olla. Lukittava puomi ja/tai oja on tehtävä kaavaehdotusalueen ja 83:3 Ainolan väliin Rovantalontielle, jotta ajoneuvoliikenne estyy.

VASTINE

Muistutuksessa edellytetään läpiajon kieltämistä Soutaja-rannantieltä Rovantalontielle.

Kaavaprosessin aikana on neuvoteltu Soutajarannan yksityistiekunnan kanssa liittymisestä Soutajarannan yksityistiekuntaan. Läpiajon sallimista ei kaavaprosessissa edellytetä. Yksitystien sulkeminen portilla on tienpitäjän oikeus kuntaa kuultuaan, eikä tällaisia määräyksiä voi laittaa kaavamääräyksiin.

Mielipide 3

Kirjallinen mielipide ja muutospyyntö liittyy vireillä olevaan Lohirinteen asemakaavan muutokseen. Kaavoitusehdotus liittyy kiinteistöön .538-403-74-0.

Esitetyn kaavamuutoksen seurauksena kaavamuutosalueen keskelle jäävän kiinteistön .538-403-7-1 alueen kaavatilanne muuttuu merkittävästi verrattuna alueelle 27.8.1993 hyväksytyyn asemakaavaan. Kiinteistön ympärille suunniteltu kaupunkimaisen tiheän rakentamisen määrä kasvaa moninkertaiseksi muuttaen merkittävästi lähialueen luonnetta ja samalla kiinteistön .538-403-7-1 taloudellista ja virkistysarvoa.

Kiinteistön pohjoispuolelle on esitetty kolme erittäin kapeata, noin 25 metrin levyistä rakennuspaikkaa, joille on esitetty suuri rakennusoikeus. Käytännössä kapeat tontit pakottavat tulevan rakentamisen sijoittumaan välittömästi olemassa olevan rakennusten viereen ilman lähialueelle tyypillisiä suoja-alueita rakennusten välissä.

Eteläpuolelle suunniteltu merkittävä ja tiheä rakentaminen poistaa aikaisemmassa rantakaavassa alueella olleen retkeily ja ulkoilualueen ja lisää tiheän rakentamisen aluetta myös kiinteistön eteläpuolelle. Yleiskaavan erityisiä maisema-arvoja sisältävä maa- ja metsätalousvaltainen alue (MY-3) jää muutoksessa huomioimatta.

Toivon selvää rakentamisen määrän kevennystä esitettyyn kaavaehdotukseen siten, että tontin pohjoispuolelle sijoitettujen kolmen rakennuspaikan määrä pienennetään yhteen, jossa rakennusoikeiden määrää voidaan tarvittaessa kasvattaa. Samalla toivomme tontin eteläpuolen esitetyn vihervyöhykkeen merkittävää kasvattamista tulevan rakentamisen haitan pienentämiseksi.

VASTINE

Asemakaavan muutosalueen kortteli 520 kolmen tontin rakennusala noudattaa voimassa olevan rantakaavan rakennusalan rajoja etelä- länsi- ja itäisivuilla, pohjoissivulla rakennusala on sisempänä voimassa olevaan rantakaavaan verrattuna. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän tontin tai korttelin rajasta, ellei rakennusalan rajalla ole toisin osoitettu. Muodostuvien kolmen tontin (RA) yhteenlaskettu rakennusoikeus on pienempi kuin voimassa olevan rantakaavan tontille 520-2 osoitettu tehokkuus 0,1.

Asemakaavamuutosalue ei kuulu Yleiskaavan (MY-3) alueeseen.

520-3 tontin eteläpuolen lähivirkistysalueen leveyttä on kasvatettu.

Lohirinteen 74:0 tilan pinta-ala on 40 ha, mikä alue on Pyhä-Luosto yleiskaavassa osa-alueella 6. Tästä tilasta asemakaavoitetaan noin 6 ha lähinnä loma- ja -asuinkäyttöön. Loppu osa tilasta on yleiskaavan mukaista MY-3 aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja).

Kaava-alueella on rakennusoikeutta 3060 k-m², mikä tarkoittaa noin 5 %:n aluetehokkuutta, tonttien tehokkuusluvut ovat 0,1-0,11. Asemakaavoitus noudattaa yleiskaavan suunnitteluperusteita.

Tilan 583-403-7-1 pinta-ala on noin 1500 m² ja rakennusoikeus 150 m². Tonttitehokkuus on tilalla 0,1 eli samaa luokkaa kuin kaavoitettavan alueen tonteilla, joita myös ympäröivät lähivirkistysalueet.

Muistutus 1

Lohirinne asemakaavan muistutus

Koska Pyhätunturin yleiskaavat on laadittu ennen voimaan tullutta maakuntakaavaa ja ne ovat vanhentuneet tai vanhentumassa on tarpeen tarkastella maakuntakaavan määräyksiä suhteessa kaavaprosessiin.

Olemassa oleva rantakaava on varannut yleisen venevalkaman, yhteiskäyttöalueen, joka poistuisi kaavassa ja ranta-alueet osoitettaisiin yksityiseen käyttöön. Maakuntakaava määrää Pyhäjärven rannoista yli puolet yleiseen käyttöön.

Kaavaa tarkasteltaessa on otettava huomioon maakuntakaavan tarpeet ja avattava rantoja yksityisestä käytöstä yhteiseen käyttöön ja turvattava rannan suuntainen kulkuoikeus järven rantaan.

Rakennettua ympäristöä alueella on yhden tontin verran. Kyseinen tontti on otettava mukaan suunnitteluun. Korttelin 520 tontteja 1-4 ei tule ulottaa rantaan saakka.

Vakituisen asumisen sijoittaminen loma-asuntoalueelle edellyttää kaavassa erillistä tarkastelua ja yleiskaavan osalta muutosta.

Pyhäjärven rannasta on rakentamisella suljettu yli 70%. Maakuntakaava edellyttää kaavaa muutettaessa rakennuspaikkojen vähentämisen. Kaavatarkastelussa tulee tarkastella Pyhäjärven rantoja yhdessä ennen muutosten suunnittelua.

VASTINE

Venevalkamaa (LV) yk ei ole poistettu, vaan se on sijoitettu korttelin 520 pohjoisosaan. Venevalkamaa ei ole vahvistetussa ranta-asetuksessa.

Uudet korttelit on sijoitettu alueelle yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaavaehdotuksessa korttelien kokoa on pienennetty ja niiden välisiä lähivirkistysalueiden leveyksiä on kasvatettu.

Ohjeellisen ulkoilureitin sijainti katualueella on yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi pohjois- eteläsuuntaista ohjeellista ulkoilureittiä, joista toinen kaavamuutosalueen itäosassa retkeily- ja ulkoilualueella ja toinen yleiskaavan mukaisesti katualueella. Kaavamuutosalueen pohjois- ja eteläpuolen rantakaava-alueilla ohjeellinen ulkoilureitti kulkee katualueella.

Korttelin 520 tontit ulottuvat rantaan saakka kuten ne ulottuvat voimassa olevassa rantakaavassa sekä yleiskaavassa.

Yleiskaavan vanhentuminen.

VASTINE

Osayleiskaava on vahvistunut 31.5.2017, eli kaava on 5,5 vuotta vanha. Kunta eikä mikään muukaan sidosryhmä ole aiemmin missään vaiheessa kaavan vahvistumisen jälkeen tuonut esille, että yleiskaava olisi vanhentunut. Ja kun kyseessä on yleispiirteinen suunnittelujärjestelmä, niin yleiskaavan vanheneminen näinkin lyhyessä ajassa, tuntuu oudolta.

Vaihtoehtona vakituisen asumisen mahdollistaminen osille tontteja edellyttää yleiskaavan muutosta.

VASTINE

Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan yleiskaavan yleispiirteisyyttä ja yleiskaavaa tarkennetaan asemakaavalla. Yleiskaavan RA-tonttien korvaaminen asemakaavassa vaihtoehtoisesti vakituisen asumisen tonteilla voidaan perustella kaavaan kuuluvalla joustavuudella. Yleispiirteinen yleiskaava osoittaa maankäytön rakenteita ja yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja, mutta sen ei kuulu sitoa asemakaavapäätöksentekijän harkintavaltaa yksityiskohtaisissa ratkaisuissa. Tässä tapauksessa tontin

käyttötarkoitus, onko se loma-asuinpaikka vai vaihtoehtoisesti vakituisen asumisen asuinpaikka on asemakaavoitukseen kuuluvaa suunnittelua.

Kaavtien varressa on useita RA-tontteja muutettu poikkeamismenettelyin vakituisen asumisen tonteiksi sen johdosta, että Pyhätunturin alueella on pula vakituisen asumisen tonteista. Asemakaava-alue varustetaan kunnallisilla infraratkaisuilla (vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkosto, tieverkosto). Samoin alueella kulkee kattava ulkoilureittiverkosto, mikä palvelee niin loma-asukkaita kuin myös vakituisia asukkaita.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylä (at), keskustatoimintojen alueiden (C) ja keskustatoimintojen kohteiden (c) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

VASTINE

Pyhjärven rantaan liittyvät Pyhä-Luosto osayleiskaavat 3 ja 6. Osayleiskaava toteuttaa ranta-alueelle aiemmin tehtyjen ranta-asetuskaavojen ja asemakaavojen. Kaavojen hyväksynnän jälkeen vapaata rantaa ei ole kaavoitettu alueella. Karttatarkasteluun voidaan helposti todeta, että vapaata rantaa jää reilusti yli 50 % rantaviivasta.

Lisäksi Lapin liiton lausunnosta Lapin liiton virasto toteaa Lohirinteen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston tukevan aluetta koskevien maakuntakaavojen tavoitteita.