

Valmisteluvaiheen vastineet, Kortekangas 2 asemakaavan muutos

- Lausunnot 2 kpl ja mielipiteet 7kpl

Lausunnot:

1. Lapin ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu asianmukaisesti kaavamuutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä kuvattu, miten kaavamuutoksella edistetään kyseisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

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-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (*asemakaavamääräykset*).

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja myös MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laatiessa on otettava huomioon oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kaava-alue sijaitsee Pyhä-Luoston yleiskaavan osa-alueella 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. 6.7.2005 hyväksytyssä

yleiskaavassa kaava-alue on pääasiassa osoitettu virkistysalueena (V), lukuun ottamatta kaavaluonnoksessa osoitettua korttelia 15, joka on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos poikkeaa yleiskaavasta, mutta kaavaselostusluonnoksessa on perusteltu kaavamuutoksen poikkeavuus yleiskaavasta sekä otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimusten täytyminen (MRL 42 §).

Luontoympäristö ja maisema

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksen liitteenä oleva luontoselvitys on asianmukainen, riittävä ja kaavoituksessa aiemmin vuonna 2020 edellytetyt selvitykset on tehty. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-alueella tai sen läheisyydessä olevat luonnontilaiset / luonnontilaisen kaltaiset suoalueet tulisi säilyttää. Ojia ei tulisi kaivaa soille tai soiden läheisyyteen. ELY-keskuksen huomauttaa, että kaavassa tulee varmistaa tarvittaessa kaavamääräyksin, että rakennukset sopeutuvat luonnonympäristöön ja maisemaan.

ELY-keskus toteaa, että luontoselvityksen valmistumisen jälkeen on valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat. Maisema-alue sijoittuu lähimmillään noin 1,3 kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. ELY-keskus muistuttaa, että kaavoituksella ei saa aiheuttaa haittaa valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoille.

Pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee Kortteselän (1258302) muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (2-luokka), kokonaisuudessaan pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella (sisempi raja). Kortteselän pohjavesialue sijoittuu Pyhätunturin koillispuolelle, Kortteselän ja Pyhätunturin väliseen laaksoon kerrostuneeseen lajittuneen aineksen muodostumaan, jossa on reunamuodostuman piirteitä. Alueella on tutkittu vedenottamonpaikka, jonka antoisuus on noin 120 m³/d. Koko pohjavesialueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä noin 360 m³/d.

Kortteselän pohjavesialueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialueita (RA). ELY-keskus huomauttaa, että pohjavesialueita kaavoitettaessa on arvioitava hankkeen vaikutukset sekä pohjaveden laatuun että määrään, ja esitettävä tiedot muun muassa pohjaveden pinnantasosta, virtaussuunnista, vedenottamoista ja maaperän laadusta (MRL 9 §).

Kaava-alueen sijoittuminen Kortteselän 2-luokan pohjavesialueelle on valmisteluaineistossa tunnistettu, mutta pohjavesiolosuhteita koskeva nykytilan kuvaus on suppea, eikä siinä ole esitetty tietoja alueen pohjavesiolosuhteista, kuten pohjaveden pinnantasosta. Myös pohjavesiin kohdistuvien vaikutusten arviointi on suppea. ELY-keskus katsoo, että kaava-asiakirjoja tulee täydentää edellä mainittujen tietojen osalta, jotta rakentamisen pohjavesivaikutukset voidaan arvioida.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan Kortteselän pohjavesialue on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että alueella on liittyvä yleiseen jätevesiverkostoon ja hulevesien käsittelystä on annettu erilliset määräykset. ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksistä ei kuitenkaan käy ilmi rakennettavan alueen sijoittuminen luokitellulle pohjavesialueelle. Sen lisäksi, että jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty, rajoittavat vesilaki (mm. VL 3 luku 2 §) ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) rakentamista ja toimintaa alueella. Esimerkiksi maalämpöjärjestelmien sijoittaminen luokitellulle pohjavesialueelle voi vaatia vesilain mukaisen vesitalousluvan Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta (AVI). Vesilain mukaisessa lupaprosessissa tutkitaan, onko maalämpöjärjestelmien sijoittaminen alueelle lainkaan mahdollista ilman, että siitä aiheutuu vaaraa pohjaveden määrälle ja laadulle. ELY-keskus katsoo, että lähtökohtaisesti maalämpöjärjestelmien rakentamisen edellytykset tulisi tutkia ja ratkaista jo kaavoituksen yhteydessä, jotta käytännöt olisivat kaikille yhtenäiset.

Edellä esitetyn perusteella ELY-keskus katsoo, että kaavasta tulee käydä ilmi korttelialueiden sijoittuminen luokitellulle pohjavesialueelle. Kaavassa tulee myös antaa pohjavesialuetta koskevat erilliset kaavamääräykset, joista käy ilmi muun muassa vesilain ja ympäristönsuojelulain asettamat rajoitukset rakentamiselle ja alueella toimimiselle.

Liikenne

Kaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialue (RA) 16 sijaitsee osittain liikennemelualueella. Liikennemelu on huomioitu kaavaselostusluonnoksessa riittävällä tavalla. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että kaavaan tulee osoittaa melualueen rajat, eikä korttelin rakennusala / ohjeellista rakennusala tule osoittaa melualueelle.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on kuvattu kahdella eri tavalla: osoittamalla rakennusoikeus tehokkuusluvulla e sekä osoittamalla rakennusoikeus suoraan kerrosalaneliömetrejä kuvaavalla luvulla. ELY-keskus toteaa, että kaavakartan selkeyden ja luettavuuden vuoksi olisi hyvä, jos rakennusoikeus kuvattaisiin kaava-alueella yhdenmukaisesti käyttämällä merkintänä kerrosalaneliömetrejä osoittavaa lukua.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että ohjeellinen rakennusala tulisi merkitä rakennuspaikkakohtaisesti. Kaavaluonnoksessa rakennusalan rajaus on merkitty kortteleittain.

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa kaavan valmisteluaineistoon vesihuollon, jätevesien ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

VASTINE

Asemakaavassa osoitettava rakentaminen on tonttien sijoittelulla huomioitu siten, että maisemavaikutukset tulevat olemaan vähäiset. Korttelamman suon laitaan turvataan asemakaavassa viheraluetta ja muutoin kaava-alueen ulkopuolelle jää edelleen viheraluetta, jotta avointa maisemaa ei tulisi suoalueelle ja suon ympärille jää suojapuustoa. Kaavamääräyksen mukaan myös rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee säilyttää luonnonmukaisina.

Täydennetään kaavaselostukseen tieto Pyhätunturin valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta ja maisemaan liittyvää vaikutusten arviointia.

Täydennetään kaavaselostukseen vaikutusten arviointia pohjaveteen ja lisätään kaavamääräyksiin pohjavettä turvaavia määräyksiä.

Suunnittelualueelle ulottuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin 17 rakennusalueella meluselvityksen mukaan pääosin ≤ 45 dB. Yöajan keskiäänitaso on pääosin ≤ 40 dB. Oleskelualue on sijoitettavissa rakennuspaikalle ilman erillisiä melusuojauksia. Lisätään korttelin 17 Pyhätien puoleiselle rakennusalueen rajalle vaatimus melua rajoittavasta rakenteiden äänieristävydestä. Täydennetään kaavaselostukseen tieto kaavoituksessa sovellettavasta melutason ohjeistoista sekä melun vaikutusten arviointia.

Rakennusoikeudet muutetaan yhtenäisesti kokonaisrakennusoikeutena. Asemakaavassa ei ole osoitettu ohjeellisia rakennusaloja, vaan rakennusala on osoitettu sitovasti ja rakentamisen ohjausta täydentää kaavamääräys, jossa edellytetään rakentamaan 4 m etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

2. Pyhä-Luosto Vesi Oy

Tapauksessa, jossa viemäriiliyntyä ei mahdollista viettoviemäriiliyntyä, kiinteistö hankkii kustannuksellaan kiinteistöpumppaamon.

Muuten runkovesi ja viemärirunkoverkolle on asemakaavassa huomioitava johtovaraukset alueelle.

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

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

VASTINE

Täydennetään kaavakartalle johtovaraukset kortteliin 16, muilta osin vesi- ja viemärinto on suunniteltu kulkevat kaavan mukaisilla katualueilla. Täydennetään kaavaselostukseen tieto vesihuollon toiminta-alueesta.

Mielipiteet:

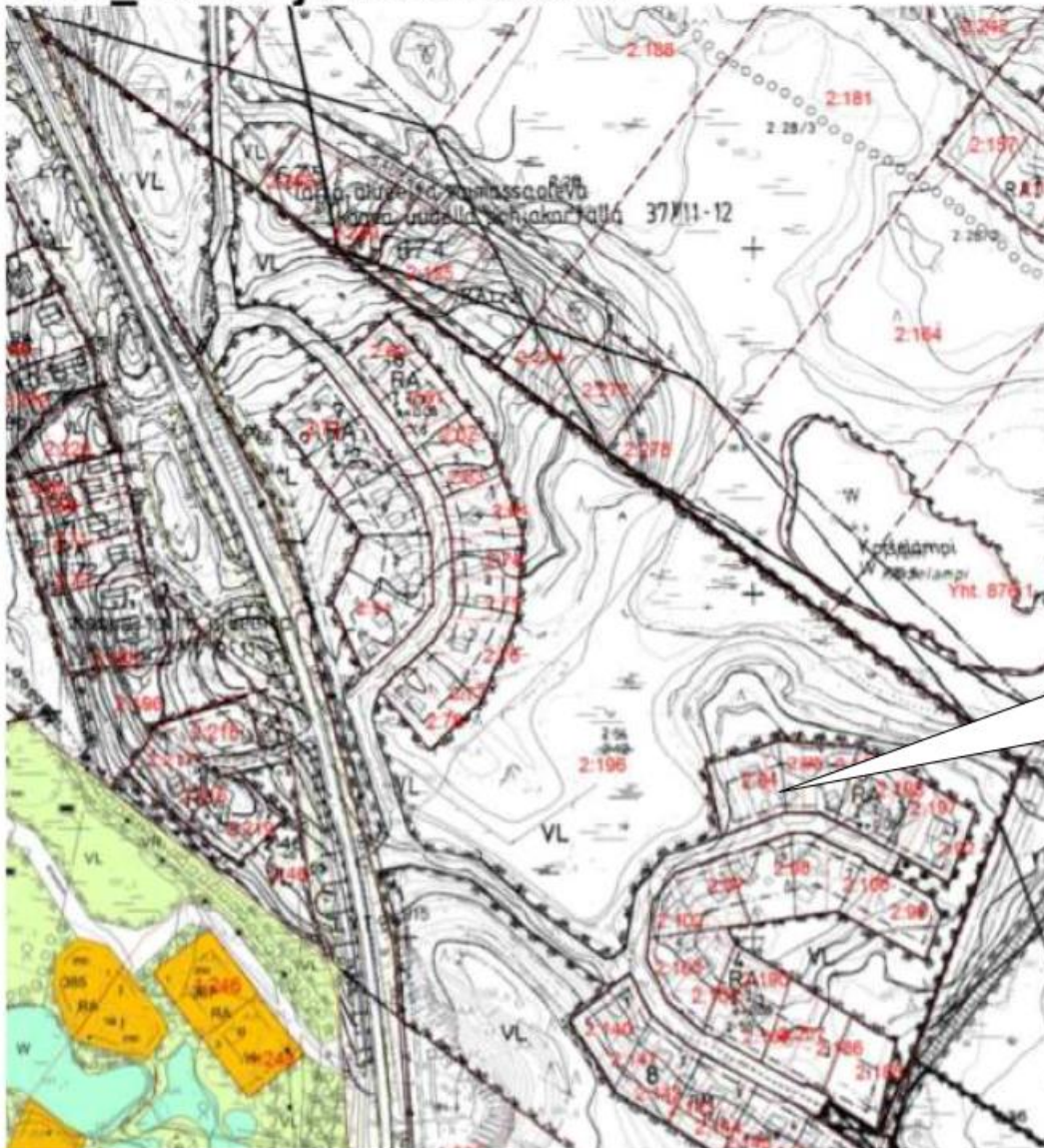
1. Mielipide

Haluamme perustella mahdollisimman selkeästi vastustavamme esitettyjä kaavamuutoksia Kortekangas 583-403-2-196 tilalla. Perustelumme sisältää neljään kohtaa liittyen ehdotetun kaavamuunnoksen taloudelliseen ja luonnonsuojelullisiin selkeisiin haittoihin. Tämän lisäksi kaavamuutoksen käsitellyssä on tapahtunut selkeä prosessivirhe,

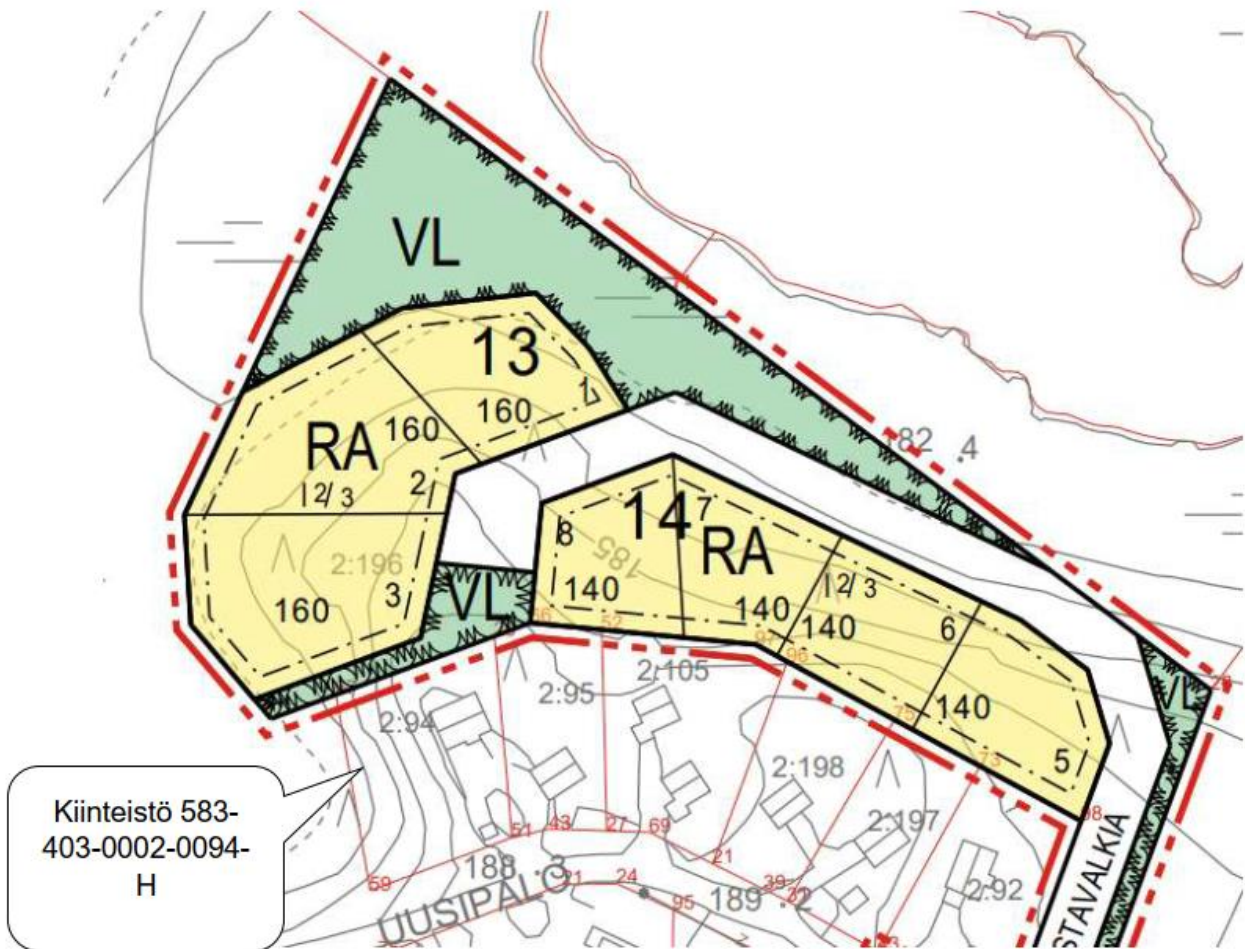
Yksityisomaisuuden arvon pienentyminen merkittävästi kaavoituksesta johtuen omistamallemme tilalle 583-403-0002-0094-H.

Omistamme kiinteistö sijaitsee paikassa, missä sen rajat kulkevat virkistysalueeksi kaavoitettujen alueiden vieressä. Hankkiessamme kiinteistön, olemme luottaneet kaavan pysymiseen virkistysalueena myös jatkossa. Ehdotetulla kaavamuutoksella on merkittävä kiinteistömme arvoa alentava vaikutus, jolle emme näe mahdollisuutta saada korvausta.

3.2.4 Ranta- ja asemakaava



Kiinteistö
583-403-
0002-
0094-H

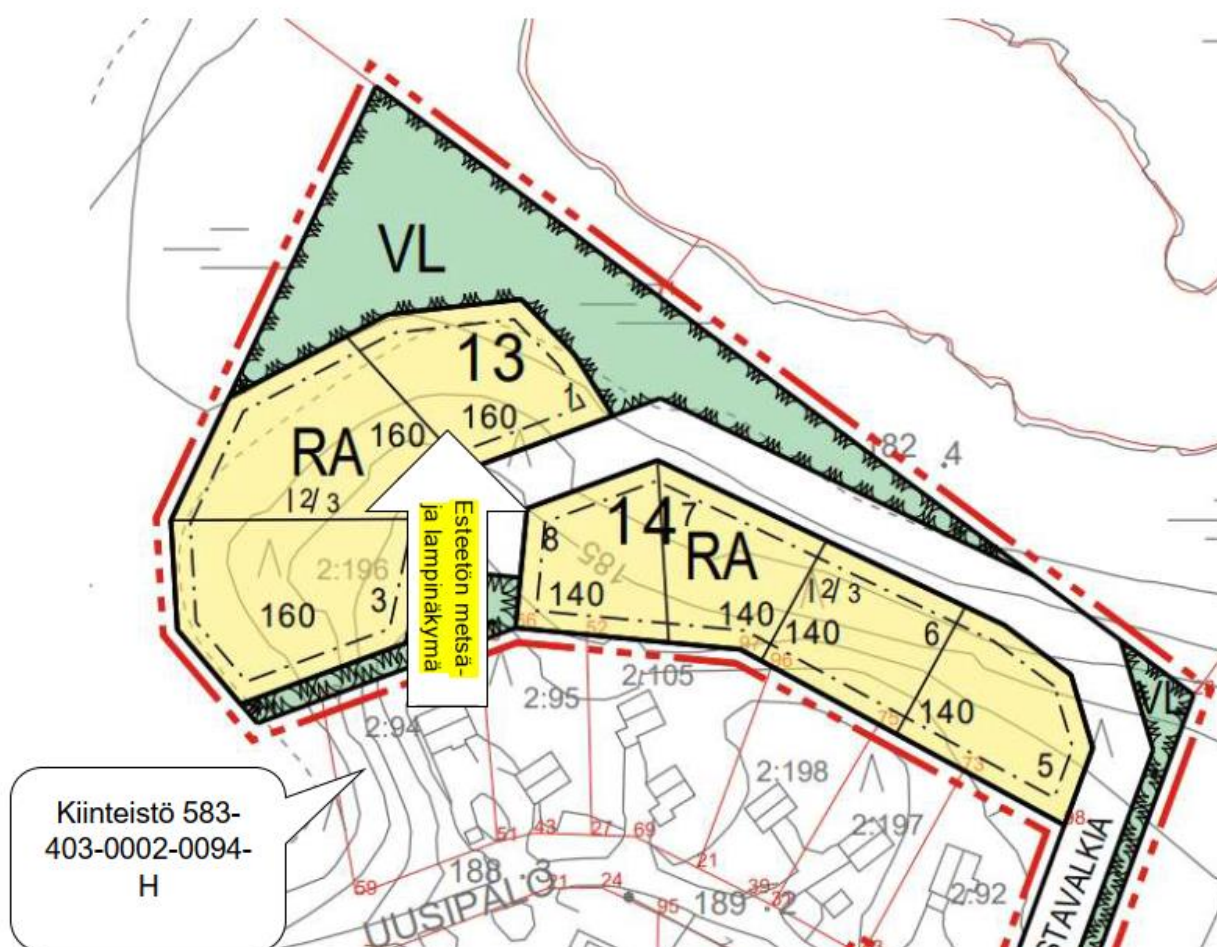


Kaavaehdotus tulevat tuomaan selkeää haittaa kiinteistöllemme ja loma-asumiselle. Rakentamisen aikana (tie, infrastruktuuri, mökit) meille aiheutuu merkittävää melu, pöly, liikenne ja esteettistä haittaa vuosiksi. Lisäksi mökkimme on vuokrattavana Pyhähippu Oyn kautta. Tulemme kärsimään suuria taloudellisia tappioita vuokraustoiminnasta johtuen (pienempi vuokrausaste ja alemmat vuokrat haitoista johtuen), kiinteistön arvonalennuksen lisäksi.

Kiinteistömme on yksi harvoista Kortekankaalle olevista kiinteistöistä, joista on esteetön näkymä kolmeen eri suuntaan, Kultekerolle, honkametsään ja lammelle (ks. kuvat alla). Mökkimme olohuoneen päänäkymä on RA 13 korttelin suuntaan olevan vanhaan mäntymetsää ja sen takan olevalle lammelle. Tämä näkymä tulee tuhoutumaan esittämässänne kaavassa. Alla kuvat neljästä ikkunasta metsän ja lammen suuntaan. Kaikkiin suuntiin on kaavassa suunniteilla rakennuksia ja tietä.

3.3.2022





Kortteleihin 13 ja 14 suunnitellut mökkitontit tulevat muuttamaan meille arvokkaan honkametsä näkymän lopullisesti. Alue on virkistykäytössä hilla-alueena ja ulkoilualueena. Tämä honkametsä on myös eläimille tärkeää kauttakulkualue Kortekankaalla. Näkemyksemme mukaan Pelkoseniemen/Pyhätunturin alueelta löytyy paljon tonttimaata ja muita kaavoittamattomia alueita, aiheuttamatta kohtuuton taloudellista vahinkoa nykyisten kiinteistöjen omistajille.

Eryisesti kortteliin 13 sijoitetut tontit ja Vastavalkiatie menevät liian lähelle lammen ja suon rajaa. Vastavalkiatien rakentaminen suo/lampialueelle tulee merkittävästi muuttamaan alueen esteettistä- ja virkistyksestäarvoa. Talvella aurauksesta johtuvat lumipenkat muuttavat maisemaa oleellisesti huonommaksi ja vaarantavat lammen vedenlaadun.

Suora lainaus : Luontoselvitys Kortekankaan asemakaava muutosta varten – täydenetty version. Pia Kankas, 25.6.2020

tiukupintaisuutta, mutta se on tämän kaavoitusalueen ulkopuolella. Kaava-alueen koillisnurkassa olevassa pohjoisemmassa Kortelammessa vesi on hyvin kirkasta, vaikka se on soiden ympäröimä. On todennäköistä, että veden kirkkaus johtuu pohjaveden vaikutuksesta. Lähteisyyden takia lampi voi olla lähdelampi, joka kuuluu puutteellisesti tunnettuihin luontotyyppisiin (DD). Lammessa oli runsaasti tytönkorentoja sekä mahdollisesti vaskikorentoja.

Kestävän kehityksen huomioiminen asema-kaavaehdotuksessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukaan pitää ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Ehdottamanne asemakaavamuutos on suorassa ristiriidassa tämän valtakunnallisen tavoitteen kanssa. Ehdotukseenne pienentää sekä selkeästi uhkaa luonnonmonimuotoisuutta. Tien rakentaminen lähdelammen rannalle on selkeä uhka suojeltavalle luontotyypille. Tiet ja uudisrakennukset pienentävät ekologiaa yhteyksiä, pienentämälle, jo nykyään pieniä rauhallisia alueita Kortekankaalla. Näin merkittävä uudisrakentaminen alueella uhkaa luontoa pitkäaikaisesti ja aiheuttaa pysyviä haittoja.

Suora lainaus: VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS VALTAKUNNALLISISTA ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISTA. 14.12.2017

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat mm. seuraavat:

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Valtioneuvoston hyväksymissä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu luonnonmonimuotoisuuden säilyttämisen tärkeyttä, luontoliikunnan suotuisaa merkitystä kansanterveydelle. Teiden rakentaminen lähdelammen rannalle ja mökkien rakentaminen suoalueiden reunoille pienentää virkistysalueiden määrää vastoin aluekäyttötavoitteita. Näiden virkistysalueiden kaavoittaminen pienentää luonnonmonimuotoisuutta ja luontoliikuntamahdollisuuksia.

Suora lainaus: VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS VALTAKUNNALLISISTA ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISTA. 14.12.2017

Merkittävä osa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeistä luonnonarvoista samoin kuin arvokkaista yhtenäisistä luonnonalueista sijaitsee suojelualueiden ulkopuolella. Luonnon monimuotoisuuden edistämisen ja sitä koskevien kansainvälisten velvoitteiden kannalta on tärkeää, että luonnonarvot ja niiden kannalta tärkeät alueet ja ekologiset yhteydet otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelussa eikä niitä pirstota tarpeettomasti muulla alueidenkäytöllä. Ekologisten yhteyksien merkitys on tärkeä myös ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta, koska ne mahdollistavat lajiston siirtymisen uusille elinalueille ilmaston lämmetessä. Kaupungistuminen, luonto- ja kulttuurimatkailun kasvu, ihmisten vapaa-ajan lisääntyminen sekä luontoliikunnan tärkeä merkitys kansanterveydelle lisäävät virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden tarvetta. Tämän vuoksi alueidenkäytössä on tarpeen kiinnittää huomiota laadultaan ja tavoitettavuudeltaan hyvien virkistysalueiden riittävyyteen ja virkistysyhteyksien jatkuvuuteen.

Näemme tässä selkeitä luonnon monimuotoisuutta heikentäviä kohtia. Autoista syntyvät päästöt ja maanaines tulee kulkeutumaan teiden ulkopuolelle vuosien kuluessa, esimerkiksi kun lunta aurataan, syntyy kinoksia ja lumen sulaessa päästöt sekä maanaines kulkeutuu lampeen. Tien ja rakennusten rakentaminen (esim. hulevedet, sadevedet mökkien katoilta, tien viereen rakennettavat ojat, auraslumet) lammen viereen voivat vahingoittaa lähdelammen vedenlaatua, pohjavettä ja lisäksi Kortelampien vesitasapainoa. Pienempi lampi on noin 20cm korkeammalla kun Kortelampi. Lammen veden korkeuden tai veden laadun muutos voi vaikuttaa Kortelammen tulevaisuuteen. Lampi on pohjavesialueella ja mahdollisesti lähdelampi. Etenkin lähdelampien koskemattomuus on erityisen tärkeä luonnonsuojelutoimenpide.

Oikeuden näkemykset virkistys-alueiden muuttamisesta rakennus-alueiksi.

Alla viite viimeisimpään korkeimman hallinto-oikeuden hylkävään päätökseen, jossa virkistysaluetta on yritetty kaavoittaa tonteiksi asemakaavassa.

Asemakaavan muutos oli virkistysalueiden riittävyyttä ja elinympäristön viihtyisyyttä koskevien asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § 2 momentti

Vuosikirjanumero:

KHO:2020:122

Antopäivä:

20.11.2020

Taltionumero:

4248

Diaarinumero(t):

767/1/19, 1093/1/19

ECLI-tunniste:ECLI:FI:KHO:2020:122

Rakennustehokkuus ja muita huomioita

RA13 ja RA14 rakennustehokkuusluku ei saa olla korkeampi kun nykyisillä Uusipalolla sijaitsevilla tonteille. Kunnan pitää kohdella kaikkia kiinteistönomistajia ja veronmaksajia tasapuolisesti.

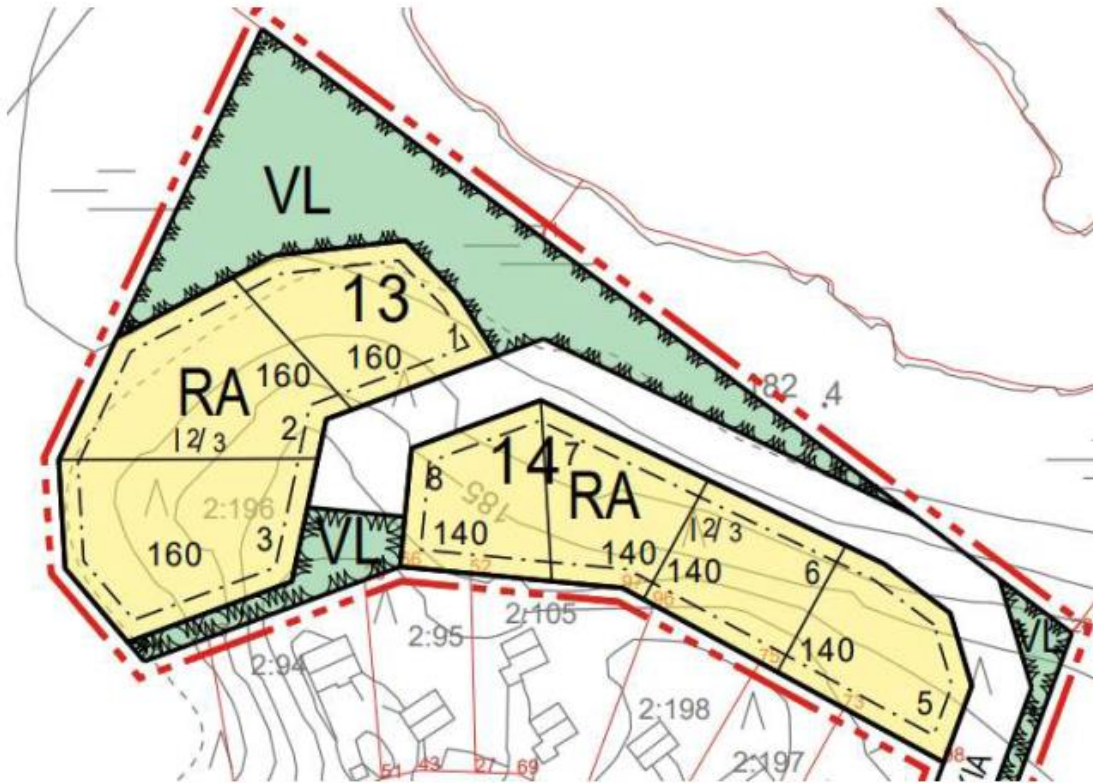
Korttelin RA14 uusien tonttien ja vanhojen tonttien väliin ei ole jätetty 5 metrin pituista pakollista VL aluetta.

RA 13 tontit 2 ja 3 raja menevät liian lähelle suoaluetta. Suoalueen reunaa on jätettävä myös VL alue.

Suora lainaus: Luontoselvitys Kortekankaan asemakaava muutosta varten – täydenetty version. Pia Kankas, 25.6.2020, 3.4 Maisema

Harjun pohjoispuolelle rinteeseen voinee sijoittaa rakennuksia, jotka eivät maisemassa erotu. Samoin valokuvan 4 violetin alueen oikealle puolelle voi kaavoittumista tehdä, kuitenkin niin, että reunalle jätetään puustoinen reunavyöhyke.

Tonteille RA13-2 ja RA14-6 on kaavoitettu myös mahdollisuus kaksikerrosrakentamiseen. Korkeammat rakennukset eivät sovi alueelle. Esitys on kummallinen myös siksi, että Pyhätunturin maisema on ehdolla 2015 tehtyjen inventointien perusteella uutena valtakunnallisesti arvokkaana maisemakohteena. Alueen maisemalliset arvot perustuvat luonnontilaisina säilyneisiin tunturi- ja suoalueisiin, tunturialueiden rikkaaseen geologiseen historiaan sekä tunturin hallitsevaan rooliin ympäröivien alueiden kaukomaisemassa(MAPIO työryhmän ehdotus, 2015).



Osallistumissuunnitelma

Tämä kaavoitusasia on meille hyvin tärkeä ja yhdyimme asemakaavaselostuksessa olevaan mielipiteeseen, että asian vireille tulosta ei ole ilmoitettu asiallisella tavalla rajanaapurille.

1. Kaavan vireille tulosta ei ole ilmoitettu allekirjoittaneille Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ja Pelkosenniemen kunnan itse päättämällä tavalla. Rajanaapurina emme ole saaneet ilmoitusta kaavan vireille tulosta, vaan saimme tiedon sattumalta. Muutosalueen nimi on lisäksi harhaanjohtava sillä rajanaapuriimme suunniteltu kaavamuutos ei ole Kortekankaan aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on näiltä osin harhaanjohtava.

Kirjettä tästä Asemakaava muutoksesta Kortekangas 2 ei ole saapunut. Meidän osoitetiedot ovat olleet oikein.

Asemakaavan muutos Kortekangas 2 Pyhätunturin matkailualue
Vireilletulon nähtävilläolo 4.3.-4.4.2022

Kuulutus 3.3.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mieliteemme

Vahvana mielipiteenämme ilmaisemme, että RA13 ja RA14 alueen kaavaa ei muuteta nykyisestä virkistysalueesta lainkaan asemakaavassa rakennettavaksi alueeksi, vaan se säilytetään virkistysalueena ja Vastavalkia tietä ei rakenneta RA 13 ja RA14 alueille.

VASTINE

Täydennetään kaavaselostukseen vaikutuksia maisemaan ja ympäröivään luonnonympäristöön sekä virkistysalueiden riittävyteen. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 33 %:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta. Kortteleiden 13–15 ympärille varataan viheryhteyskäytäviä (VL-alueita), jotta alueella säilyy edelleen virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia. Kortteleiden 13–15 rakennusalan rajoja on myös siirretty etäämmälle lähivirkistysalueista ja rakennuspaikkojen rajoista, jotta rakentaminen ei tule liian lähelle nykyisiä rakennuspaikkoja.

Kortteleiden 14 ja 15 rakennuspaikkojen rakennusoikeutta vähennetään 120 m²:n. Rakennusoikeudet on tarkasteltu siten, että nykyajan vaatimukset täyttävään lomarakentamiseen voidaan osoittaa riittävästi rakennusoikeutta. Kaavan eri osissa rakennusoikeudet vaihtelevat suhteutettuna rakennuspaikkojen pinta-alaan, mutta kaavoitettavan alueen keskimääräinen rakennustehokkuus on noin 13 %. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on käsitelty kaavaselostuksessa.

2. Mielipide

4. Mielipide

Esitetty kaavamutos on hylättävä ja nykyinen virkistysalueen säilyttävä kaava pidettävä voimassa.

5. Perustelut

Mielipiteen antajat viittaavat perusteluina 27.5.2020 esittämiinsä ja kunnanhallitukselle kirjallisesti jättämiinsä näkökohhtiin koskien kiinteistön 583-403-2-196 Kortekangas maa-alueiden kaavaehdotusta.

Tuolloin esitetystä kaavasta kuten myös nyt käsillä olevassa kaavassa, esitetty tiivis mökkirakentaminen mäntypuustoiseen rinteeseen vesistön äärelle uusine teineen tuhoaa arvokkaan metsän ja katkaisee eläinten luonnolliset eri alueiden väliset kulkureitit. Lisäksi nykyisten kiinteistöjen asukkailla estyy välitön pääsy virkistysalueen piiriin.

Esillä olevan kaavaehdotuksen kanssa ristiriidassa on myös se, että virkistyskäyttöön kaavoitetun alueen muuttaminen laajamittaiseen rakentamiseen on yleisesti, ja viime aikoina erityisesti, suhtauduttu varsin torjuvasti. Tämä asennoituminen on saanut ilmauksen myös oikeuskäytännössä.

VASTINE

Täydennetään kaavaselostukseen vaikutuksia maisemaan ja ympäröivään luonnonympäristöön sekä virkistysalueiden riittävyteen. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 33 %:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta. Kortteleiden 13–15 ympärille varataan viheryhteyskäytäviä (VL-alueita), jotta alueella säilyy edelleen virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia. Kortteleiden 13–15 rakennusalan rajoja on myös siirretty etäämmälle lähivirkistysalueista ja rakennuspaikkojen rajoista, jotta rakentaminen ei tule liian lähelle nykyisiä rakennuspaikkoja.

3. Mielipide

En hyväksy kaavamuutosta.

Olen hankkinut mökin juuri sen ympäristön rauhallisuuden vuoksi ja vastustan ehdotettua asemakaavaluonnoksessa suunniteltua kaavamuutosta.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

4. Mielipide

Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos on voimassa olevan yleiskaavan vastainen korttelien 13 ja 14 osalta. Kaavaluonnos ei näiltä osin täytä millään tavoin MRL 54 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen tällä tavoin ei voi olla peruste kaavamuutokselle. Korttelammen ja nykyisen mökkialueen väliin osoitetut tontit sekä varsinkin niille osoitettu katuyhteys vaarantaa arvokkaan suoalueen luonnonympäristöä ja heikentää oleellisesti olemassa olevien mökkien viihtyisyyttä ja näin ollen niiden erityisiä arvoja.

Kaavaselostuksessa viitataan laadittuun luontoselvitykseen, mikä ei kuitenkaan ole valmisteluaineistossa nähtävillä.

Rakentamisen paine ei Pyhätunturin alueella nähdäkseni vielä ole niin suurta, että olevien loma-alueiden viihtyisyys sekä alueen luonnonarvot pitäisi vaarantaa tämän kaavamuutoksen esille tuomalla tavalla. Pelkosenniemen kunnan maankäyttö- ja matkailustrategian tavoitekaan ei liene tällainen. Pyhän alueella on kyllä riittävästi rakentamattomia rakennuspaikkoja jo valmiiden kaavojen ja jo rakennetun infrastruktuurin piirissä. Rakentamisen paineeseen liittyen tulee tässä kaavamuutoksessa huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen koko Pyhän alue huomioiden. Tälle ko. alueelle/tilalle on jo nyt osoitettu huomattava määrä rakennuspaikkoja.

Näin ollen kaavaluonnoksessa osoitetut korttelien 13 ja 14 alueet tulisi poistaa ja alue jättää rakentamiselta vapaaksi alueeksi.

VASTINE

Täydennetään kaavaselostukseen vaikutuksia maisemaan ja ympäröivään luonnonympäristöön sekä virkistysalueiden riittävyteen. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 33 %:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta. Korttelien 13–15 ympärille varataan viheryhteyskäytäviä (VL-alueita), jotta alueella säilyy edelleen virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia. Korttelien 13–15 rakennusalan rajoja on myös siirretty etäämmälle lähivirkistysalueista ja rakennuspaikkojen rajoista, jotta rakentaminen ei tule liian lähelle nykyisiä rakennuspaikkoja. Luontoselvitysraportti liitetään kaavaehdotusaineistoon. Kaavan tavoitteita ja perusteluita on tuotu esille kaavaselostuksessa. Alueen sijainti, rakentamisolosuhteet, infra ja kunnallistekniset valmiudet ovat keskeisiä maankäytöllisiä syitä alueen suunnittelulle.

5. Mielipide

Mielestäni ko. alueelle ei saa rakentaa lisää. Olemme aikanaan ostaneet mökin, koska se on rauhallisessa paikassa ja rajoittuu puistoon. Puistoalueisiin ei tule kajota. En hyväksy kaavamuutosta.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

6. Mielipide

mielipiteeni kyseisestä ehdotuksesta on ,että antaa puistoalueet olla puistoina ,eikä pirstaloita tiiviiksi ryppääksi ,ihan maisemallisesti ja viihtyvyydenkin kannalta .
omistamme 5 lomaasuntoa raja naapurina puistolle . huomioitavaa olisi että puistoalue siistittäisiin metsähoidollisesti mikä kaunistaisi alueen ja lisäisi viihtyvyyttä ,kysyä voisi vaikka mökinomistajilta halukkaita varmasti löytyisi tekemään työn ,minä mukaan lukien , ja keräämällä pois poistettavat kuivuneet ja katkenneet puut . saaden ne polttopuiksi vaivanpalkkaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

7. Mielipide

Kiitämme mahdollisuudesta esittää mielipiteen Kortteselän asemakaavaa koskevasta luonnoksesta.

Kaavaluonnoksessa poiketaan 2007 voimaan tulleen Pyhätunturin matkailualueutta koskevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan aluevarauksista ja kaavamääräyksistä. Maantien länsipuolelle asemakaavaehdotuksessa ehdotettu lomarakentamisen korttelialue ja rakennuspaikka on merkitty yleiskaavassa merkinnällä V, jota koskee yleiskaavassa määräys, jonka mukaan **"loma-asuntojen rakentamista ei sallita."**

Asemakaavaehdotuksen selostuksen mukaan kaavaehdotus supistaa lähivirkistysalueiden aluevarauksia ja ehdotuksella lisäksi vaikutuksia lähimaisemaan. Asemakaavaehdotuksen mukaan kaavatyössä ei ole tehty vaihtoehtotarkastelua ja kaavaselostuksen mukaan ainoana vaihtoehtona olisi ns. 0-vaihtoehto, jossa alueelle jäisi nykyisin voimassa olevan asemakaavan tilanne.

19.1.2021 Pelkosenniemen kunnan hyväksymän kaavoituskatsauksen mukaan kunnassa ja erityisesti Pyhätunturin alueella on runsaasti vapaata rakentamatonta kaavavarantoa. Erityisen suuri kaavavaranto on nimenomaan suunnittelun alueen kannalta olennaisella Kortteselän/Tuohikankaan alueella (Kaavoitetut vapaat loma-asuntojen korttelialueet 243 kpl, joista 193 otettavissa käyttöön, alueella tie ja vesi/viemäri). Myös Pyhätunturin ydinalueella (64/61) ja Pyhäntien varressa (111/81) on runsaasti vapaita ja käyttöön otettavia loma-asuntojen korttelialueita. Kokonaisuutena tonttivarantoa on matkailukeskuksen yhteydessä niin paljon, että se mahdollistaa jo nykyisellään erittäin suuren kasvun loma- ja matkailukäyttöön tarkoitettujen vuodepaikkojen määrään.

Asemakaavaehdotuksesta ei käy ilmi, millä perusteella se on laadittu yleiskaavan määräyksen vastaisesti ja mihin tarpeeseen kaavamuutos perustuu, kun alueella on kunnan oman kaavoituskatsauksen mukaan vapaata käyttöön otettavaa loma-asuntojen tonttivarantoa runsaasti.

Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan kaavan suunnittelun alue koskee yksinomaan kiinteistön 583-403-2-196 aluetta. Kyseiseen kiinteistöön lukeutuu kiinteistörekisteritietojen mukaan maantien länsipuolella rakentamattomia maa-alueita (esim. Mäntyharjuntien pohjoispäässä), jotka on yleiskaavassa nimenomaisesti osoitettu loma-asuntojen rakentamiseen (RA-merkintä).

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, millä perusteella kaavaa laadittaessa suunnittelun alue on rajattu ja vaihtoehtoiset toteutustavat jätetty kokonaan tarkastelematta. Kaavaselostuksessa ei käy ilmi, miksei ole tarkasteltu vaihtoehtoisena mahdollisuutena sijoittaa maantien länsipuolella uusi rakennuspaikka yleiskaavan mukaisesti lomarakentamiseen jo nykyisin varatulle RA-merkityille alueille, jollaisia on myös kiinteistön 583-403-2-196 alueella.

Esitämme kunnioittaen mielipiteenä, että uutta rakennuspaikkaa ei tulisi kaavoittaa maantien länsipuolelle yleiskaavassa virkistyskäyttöön osoitetuille alueille, jossa lomarakentamista ei yleiskaavan nimenomaisen määräyksen mukaan sallita.

Kaavan jatkovalmistelussa tulisi tehdä vaihtoehtojen tarkastelu. Mikäli kiinteistön 583-403-2-196 maanomistajalle on tarve kaavoittaa uusi rakennuspaikka olemassa olevan kaavavarannon lisäksi maantien länsipuolelle, tulisi se osoittaa alueelle, joka on yleiskaavan mukaan osoitettu lomarakentamiseen. Näkemykseni mukaan asemakaavan selostuksessa ilmaistut kaavoituksen tavoitteet olisi näin toimimalla mahdollista saavuttaa ilman ristiriitaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa ja paremmin osana maankäytön kehittämisen kokonaisuutta siihen liittyvine tavoitteineen mm. luontoarvojen ja elinkeinojen edistämiseksi.

Pidämme tärkeänä, että kaavan jatkovalmistelussa huomioidaan huolellisesti maankäyttö- ja rakennuslain 42 §, jonka mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lainkohdan mukaan viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Katsomme myös, että asemakaavassa rakennusoikeus tulisi esitetyn tehokkuusluvun mukaisesti selkeästi suhteuttaa rakennuspaikan käsittävän **korttelialueen pinta-alaan, ei koko kiinteistön pinta-alaan.**

3.3.2022

VASTINE

Asemakaavaselostuksessa on perusteltu poikkeamista yleiskaavasta. Kaavan tavoitteita ja perusteluita on tuotu esille kaavaselostuksessa. Alueen sijainti, rakentamisolosuhteet, infra ja kunnallistekniset valmiudet ovat keskeisiä maankäytöllisiä syitä alueen suunnittelulle. Kaavarajaus on suunniteltu siten, että asemakaavassa voidaan tutkia ja ratkaista kaavan tavoitteet. Kaavaselostuksessa on perusteltu, miksi valmisteluvaiheessa ei laadittu eri kaavaluonnosvaihtoehtoja. Rakennusoikeus muutetaan korttelissa 17 kokonaisrakennusoikeudeksi yhtenäisemmän merkintätavan mukaisesti.