

5.4.2023

## Rantasoutajan asemakaava

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

- Lausuntoja 6 kpl ja muistutuksia 2 kpl

### Lausunnot:

#### 1. Lapin ELY-keskus

ELY-keskus on kaavan valmisteluaineistosta 11.10.2022 antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota kaavan nimeen sekä lajihavaintojen sijoittumiseen ja vesihuollon järjestämistarpeeseen kaava-alueella.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotuksessa on asianmukaisesti huomioitu ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antamassa lausunnossa esiin nostetut huomiot. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

#### **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.

#### 2. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu

Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

#### **VASTINE**

Merkitään tiedoksi

#### 3. Lapin maakuntamuseo

Lapin maakuntamuseo viittaa 19.10.2022 päivättyyn lausuntoonsa kaavan valmisteluaineistosta. Lapin maakuntamuseon tietoon ei ole tullut sellaisia seikkoja, joiden perusteella sen tulisi muuttaa aiemmassa lausunnossaan antamaansa näkemystä.

Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

#### **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.

5.4.2023

#### 4. Lapin liitto

Ei lausuttavaa.

#### **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.

#### 5. Pelkosenniemen kunnan rakennuslautakunta

Rakennuslautakunta lausuu: Noudatettava Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestystä ja ympäristösuojelumääräyksiä.

#### **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.

#### 6. Pyhä-Luosto Vesi Oy

Tapauksessa, jossa viemäriiliityntä ei mahdollista viettoviemäriiliityntää ts. kiinteistön padotuskorkeus ei toteudu. Padotuskorkeuden alapuoliset kiinteistöt liittyvät kiinteistökohtaisella pumppaamalla. Kiinteistö hankkii kustannuksellaan kiinteistöpumppaamon.

Muuten runkovesi ja viemärirunkoverkolle on asemakaavassa huomioitava johtovaraukset Soutajakankaantien viereen.

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

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.

Pyhä-Luosto Vesi Oy esittää, että Pelkosenniemen kunta ottaa kyseisen alueen vesijohto ja jäteveden toiminta-alueen piiriin.

#### **VASTINE**

Kaavaehdotuksessa katualueen varaus on n. 14 metriä, joten runkovesi- ja viemärirunkoverkko on mahdollista sijoittaa Soutajakankaantien reunaan. Suomen kuntatekniikan yhdistyksen (SKTY) kadun suunnittelun ohjeen (Katu2020-sivusto) mukaan kokoojakadun valitun ajoradan leveys 5,5 m ja vapaan tilan leveys 0,5 m. Ajoradalle ja vapaalle tilalle tarvittavan leveyden perusteella, vesi- ja viemärirunkoverkolle jää näin ollen riittävästi tilaa katualuevarauksen reunaan. Kunnan on käsiteltävä vesihuollon toiminta-alueen mahdollinen laajentaminen.

5.4.2023

## Muistutukset:

### **Muistutus 1**

Rantasoutajan asemakaavaehdotus on nähtävänä 15.2-17.3.2023. Kaava-alueeseen rajoittuvan tilan 616-404-6-104 omistajana esitän kaavaehdotusta koskevana muistutuksena seuraavaa.

#### **Vaatus**

Korttelit 802 ja 803 tulee osoittaa virkistysalueeksi VL-1, koska asemakaavaehdotus on yleiskaavan vastainen. Yleiskaavan vastainen ratkaisu loukkaa tilan 6-104 omistajien oikeusturvan ja vaarantaa maanomistajien tasa-puolisen kohtelun.

#### **Perustelut**

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

Yleiskaavan osoittama yhtenäinen virkistysvyöhyke (V) katkeaa kortteleiden 802 ja 803 seurauksena. Ratkaisu on yleiskaavan vastainen eikä yleiskaava ole ohjannut asemakaavan laadintaa MRL 42 §:n ja 54 §:n tarkoittamalla tavalla.

Arvioitaessa yleiskaavan tarkoitusta ja ohjausvaikutusta on tarpeen ottaa huomioon, että yleiskaavassa on osoitettu tieyhteys yleiskaavan RA-alueelle (punainen viivamerkintä). Tien yläpuolinen alue (kaavaehdotuksen korttelit 802 ja 803) on selkeästi osoitettu V-alueeksi. Yleiskaavan tarkoitus on estää rakentaminen hyvin jyrkälle tien yläpuoliselle rinnealueelle. Yleiskaavan perustelu ja tarkoitus on nähtävissä myös voimassa olevan ranta-asemakaavan ratkaisusta omistamani tontin osalta. Siinä rakennusala estää rakentamisen tontin ylärinteelle. Rakennusala kapenee tontin pohjoisrajaa kohti hyvin kapeaksi, estäen rakentamisen sillä korkeustasolla, johon korttelit 802 ja 803 on osoitettu. Asemakaavaehdotus on selkeästi yleiskaavan ja sen tarkoituksen vastainen. Yleiskaava ei ole ohjannut asemakaavan laadintaa MRL 42 §:n ja 54 §:n tarkoittamalla tavalla.

Olen tehnyt omistamaani tonttia koskevan ostopäätöksen luottaen oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutukseen, jonka mukaan rakennuspaikkani viereinen rakennuspaikan yläpuolinen rinnealue säilyy rakentamattomana. Yleiskaavan vastainen asemakaavaehdotus alentaa tonttini viihtyisyyttä ja arvoa ja murentaa siten oikeusturvaani.

Voimassa oleva yleiskaava on sisällöltään yksityiskohtainen siten, että se osoittaa tarkasti korttelialueet sekä tieyhteydet kullekin korttelialueelle. Uuden korttelialueen osoittaminen yleiskaavan V-alueelle ja yhden maanomistajan rakennusoikeuden lisääminen vaarantaa perustuslain 6 §:n tarkoittaman yleiskaava-alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

ELY-keskus ei ole asemakaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan ottanut huomioon edellä esitettyä yleiskaavan tarkoitusta.

Korttelit 802 ja 803 vaarantavat koko asemakaavan laillisuuden.

### **VASTINE**

Asemakaavaselostuksessa on perusteltu yleiskaavasta poikkeaminen. Asemakaavan mukaiset korttelialueet 802 ja 803 eivät ulotu yleiskaavan mukaiselle alueelle, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MY). Näiden kortteleiden rakennusalan korkeustaso (korkeimmillaan n. +248 m mpy) noudattaa myös Soutajankankaantiellä olevien yleiskaavan mukaisten rakentamisalueiden korkeustasoa sekä viereisellä tilalla olevan,

5.4.2023

voimassa olevan rantakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakennusalojen korkeusluokkaa (korkeimmillaan n. +246 m mpy).

## Muistutus 2

Kaavamuutosalueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava (Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue, 10.11.2005). Valtaosa kaavamuutosalueesta sijaitsee yleiskaavan mukaisella MY-alueella. Alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja. Alueella on voimassa MRL:n mukainen rakentamisrajoitus.

Kaavaehdotus esittää tälle MY-alueelle 50 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta "ulkoilua tai ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia" varten. Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet -dokumentissa (09.11.2022) todetaan vastineena seuraavaa: "Yleiskaavassa ei ole suunnittelualueelle osoitettu ulkoilureittiä eikä huoltotietä." Myös itse kaavaselostuksessa todetaan seuraavaasti: "Retkeilyä palveleva rakentaminen on osoitettu luontoselvityksessä esitetyille

maisemallisesti herkälle alueelle." Yleiskaavassa tämän tyyppistä rakentamista varten ovat alueet V ja V-1. Kaavamuutosalueen itäosa on yleiskaavan V-alueita ja kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä lännessä on V1-alue.

Kaavaselostuksessa retkeilyä palvelevan rakentamisen sijoittumista maisemallisesti herkälle alueelle perustellaan seuraavasti: "rakentaminen on kuitenkin pienialaista, maksimissaan 50 k-m<sup>2</sup>, joten rakennuksella ei ole riskiä kaukomaisemassa näkymiseen." Kaavaehdotuksessa esitetty retkeilyä palveleva rakentaminen kuitenkin lisääisi rakentamista maisemallisesti herkällä alueella 25%.

Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on jo yleiskaavan mukainen V-1 -alue, jolle sallitaan 200k-m<sup>2</sup> matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä palvelevaa rakentamista. Kaavaselostuksessa tästä alueesta todetaan seuraavaa: "Tällä hetkellä kyseisellä sijainnilla ei ole toteutunut yleiskaavan mukainen suunnitelma. Asemakaavan voidaan näin ollen katsoa noudattavan yleiskaavaa, siitä huolimatta, että suunnitelman mukainen sijainti poikkeaa hieman yleiskaavassa olevasta sijainnista." Yleiskaavan mukainen V-1 -alue on sijoitettu tarkoituksenmukaisesti Ranta-Soutajan huipun lähellä olevalle tasanko-alueelle. Alueen suunnittelu on käynnissä.

Asemakaavaehdotus on tältä osin yleiskaavan vastainen ja vaikeuttaa kaavan toteutumista.

Täten ei ole perusteltua lisätä tarpeettomasti rakentamista Ranta-Soutajan herkille rinnealueille.

## VASTINE

Kaavaselostuksessa on perusteltu yleiskaavan mukaiselle MY alueelle sijoittuvaa rakentamista. Rakentaminen maisemallisesti herkällä alueella tarkoittaa maa-alueen pinta-alasta käytännössä enintään 50 m<sup>2</sup> käyttöalaa, koska rakentamisen määräksi sallitaan enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen ulkopuolinen alue säilyy luonnontilaisena kaavamääräysten mukaisesti. Rakentamisen vaikutus maisemassa ei ole merkittävä, eikä arvioitu yhteisvaikutus yleiskaavan mukaisen V-1 alueen toteutumisen myötä vaikuta maisemallisesti herkkään alueeseen. Yleiskaavan tarkkuus ja yleispiirteisyys huomioiden, yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla asemakaavan laadintaa, eikä asemakaavaratkaisu vaikeuta yleiskaavan toteutumista.