

Rantasoutajan asemakaava

Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet

- Lausuntoja 4 kpl ja mielipiteitä 2 kpl

1. Lapin ELY-keskus

Yleistä

ELY-keskus kiinnittää huomiota kaavan nimeen. Kaava-alueen itäosassa on voimassa Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, Soutajan alue ja kaavan länsiosassa ei ole voimassa asemakaavaa. Siten asemakaavan nimi ei voi olla Rantasoutajan asemakaavan muutos. ELY-keskus huomauttaa, että kaavan nimen tulee olla yksiselitteinen siten, että käy ilmi, onko kyse tietyn kaavan muutoksesta tai laajennuksesta vai kokonaan uuden kaavan laatimisesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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 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. 10.11.2005 hyväksytyssä yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pieneltä osin länsireunasta loma-asuntoalueena (RA) sekä muutoin virkistysalueena (V) sekä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ympäristöarvoja (MY). Yleiskaavamääräyksen mukaan MY-alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos osin poikkeaa yleiskaavasta, mutta kaavaselostusluonnoksessa on perusteltu kaavamuutoksen poikkeavuus yleiskaavasta sekä otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen (MRL 42 §).

Luontoympäristö

Kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien alueita eikä Natura 2000 -verkostoon lukeutuvia alueita.

Luontoselvityksen perusteella kaava-alueelta on tiedossa kaksi kantoraippasammalen (*Crossocalyx hellerianus*) esiintymää. Kantoraippasammal on luonnonsuojelulain (1096/1996) 46 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen (160/1997) 21 §:n mukainen, liitteessä 4 (521/2021) mainittu uhanalainen laji. Muutoin kaavoitettavalta alueelta ei ole tiedossa luonnonsuojeluasetuksen 20–23 §:n liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja (521/2021 liite 4) eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (28.9.2022 laji.fi, Lajitietokeskus).

ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostusluonnoksesta ja luontoselvityksestä ei käy yksiselitteisesti ilmi, miten lajihavainnot sijoittuvat kaava-alueelle suhteessa loma-asuntojen korttelialueeseen (RA). Asiakirjoissa ei ole esitetty karttaa kyseisistä lajeista. ELY-keskus esittää, että kantoraippasammalen esiintymät osoitettaisiin kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi (luo-aluemerkintä). Esiintymät tulee huomioida kaavassa siten, että loma-asumisen korttelialueita (RA) ei osoiteta päällekkäin esiintymien sijaintiin.

ELY-keskus kannattaa luontoselvityksessä esitettyä ehdotusta muiden kuin kantoraippasammalen kasvualustana toimivien, RA-alueelle jäävien maalahopuiden siirtämisestä lähivirkistysalueelle (VL) tai kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle.

Vesihuolto

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaava-alue sijoittuu aivan Pyhä-Luoston vesi Oy:n toiminta-alueen vierelle siten, että eteläpuoleiset naapuri-kiinteistöt kuuluvat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Asemakaavassa osoitetaan vierekkäin viisi uutta lomarakennuspaikkaa kiinteistölle 583-403-78-1.

ELY-keskus katsoo, että uudet rakennuspaikat tulisi liittää vesihuoltolaitoksen verkostoihin. Vesihuoltolain mukainen velvoite liittää rakennuspaikat vesihuoltolaitoksen verkostoon on olemassa vesihuoltolaitokselle hyväksytyllä toiminta-alueella. Vesihuoltolaitoksen on myös mahdollista tarjota palveluitaan toiminta-alueen ulkopuolella. Pyhä-Luoston Vesi Oy on kaavaselostusluonnoksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa esittänyt, että kunta ottaisi käsiteltäväkseen toiminta-alueen laajentamista koskevan kysymyksen. Ottaen huomioon myös vesihuoltolaitoksen myönteiseltä vaikuttavan suhtautumisen, ELY-keskus pitää toiminta-alueen laajentamista asianmukaisena tapana turvata kaava-alueen rakennuspaikkojen vesihuolto tulevaisuudessa.

VASTINE

Asemakaavan nimi tarkennetaan kaava-aineistoihin. Sekä luontoselvityksessä että kaavaselostuksessa on esitetty kartta kantoraippasammaleen sijoittumisesta kaava-alueella. Tarkennetaan kaavaselostukseen lajihavaintojen sijoittuminen suhteessa loma-asuntojen korttelialueeseen (RA). Lisäksi kaavaluonnoksessa muutetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja rakennusalan rajaa niin, että havaitut lajit jäävät edellä mainittujen alueiden ulkopuolelle. Tämän lisäksi lisätään luo -merkintä kaavaluonnokseen. Kunta tarkastelee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen mahdollista laajentamista.

2. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu

Lausunto

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toimii vesihuoltolain sekä ympäristönsuojelulain mukaisena valvontaviranomaisena.

Ehdotettu kaavamääräys "Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkoston." on ongelmallinen. Kaavan mukainen alue ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, mutta eteläinen naapurikiinteistö kuuluu. Yllä mainitun kaavamääräyksen perusteella kiinteistöille ei tule velvollisuutta liittyä jätevesiverkoston. Koska alue ei ole myöskään vesihuoltolaissa määriteltyä taajama-aluetta, niin vesihuoltolain mukaista liittymisvelvollisuutta ei synny, vaikka vesihuoltolain mukaista toiminta-aluetta 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 jälkikäteisvalvonnalla.

Ottaen huomioon alueen tiiviin rakentamisen, kaavamääräys "Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkoston." on tarkoituksenmukaista muuttaa muotoon "Rakennettavien vapaa-ajanrakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkoston." 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 vapaa-ajanasunnoilla on velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkoston. Vaihtoehtoisesti vesihuoltolaitoksen toiminta-alue tulisi ulottaa kaavoitettavalle alueelle ennen kaavan hyväksymistä.

VASTINE

Muutetaan kaavamääräyksiä lausunnon mukaisiksi.

3. Lapin maakuntamuseo

Arkeologia

Suunnittelualue sijaitsee Soutaja-tunturin Ranta-Soutajan jyrkällä rinnealueella. Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualue on arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta Lapin maakuntamuseon arvion mukaan verrattain epäpotentialaista.

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

4. Lapin liitto

Ei lausuttavaa.

VASTINE

Merkitään tiedoksi.

5. Mieli pide 1

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa tiealueen leveyteen on kiinnitetty huomiota: Epäily, että riittääkö kääntöpaikan leveys suurille ajoneuvoille.

VASTINE

Tiealueen leveyden määrittelyyn sovelletaan tiealueen leveyteen liittyviä ohjeistuksia. Katualueen leveys on 14 m, joka vastaa kokoojakadun mitoitusta ja kääntöpaikan leveys on 20 m, joka mahdollistaa kääntösäteen kuorma-autoille.

6. Mieli pide 2

Mielipiteessä 2 esitetyt kysymykset sekä huomiot:

- onko VL alueelle osoitettu retkeilyä palveleva rakennus yleisessä, vapaassa käytössä?
- mitä rakentamista VL alueelle on tulossa?
- menevätkö ohjeelliset ulkoilureitit ja ohjeellinen huoltotien linjaus voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti?
- muuttaako kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalue (VL) yleiskaavassa olevaa V-1 aluetta?
- onko sivulla 9 kuva 7 merkitty oikein kuvassa?
- lintuselvitys pitäisi tehdä useampana päivänä, myös aikaisemmin keväällä, kellonaika- ja sääkuvauksineen

VASTINE

Asemakaavaa laaditaan yksityisomisteiselle maa-alueelle, joten maanomistaja tulee päättämään rakennuksen käyttömahdollisuudesta. Asemakaava mahdollistaa VL-alueelle virkistyskäyttöä palvelevaa rakentamista, joka voi olla esimerkiksi laavu, kota, retkeily- tai taukotupa ja puuvaja. Rakennusten luettelointi lisätään asemakaavamääräyksiin. Yleiskaavassa ei ole suunnittelualueelle osoitettu ulkoilureittiä eikä huoltotietä. Asemakaava ei muuta yleiskaavan mukaista V-1 aluetta. Kuva 7 on luontoselvityksen raportista ja on suunnittelualueelta kuvattu. Luontoselvitys sekä siihen liittynyt linnuston havainnointi katsotaan kaavan tehtävä sekä tarkoitus huomioiden riittäväksi selvitykseksi, eikä selvityksen perusteella tullut esille viitteitä, jonka vuoksi selvityksiä tulisi tarkentaa.