

Vastaanottaja

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Asia

Lausuntopyyntö 21.6.2023

Diaarinumero 769/03.04.04.04.16/2023

Lausunto Lohirinteen asemakaavaehdotuksesta tehtyyn valitukseen

Vastineena valituksessa esitettyihin seikkoihin todetaan seuraavaa:

1. Luontoselvitys puuttuu

Vastine:

Pyhäjärven kylän osayleiskaavaprosessissa tehtiin kattava luontoselvitys vuonna 2013.

Siinä on määritelty alueella kasvavat uhanalaiset kasvit, ja ne eivät ulotu ehdotetulle asemakaava-alueelle.

Alueelta on tehty pesimälinnustaselvitys vuonna 2012 (Suomen Luontotieto Oy 41/2012) sekä pöllöselvitys vuonna 2013 (Suomen Luontotieto Oy 21/2013). Asemakaavaselostuksessa on viitattu em.selvityksiin. Asemakaava noudattaa yleiskaavaa. Ely-keskus ja ympäristösuojeluviranomainen eivät ole lausunnoissaan huomauttaneet lisäselvitysten tarpeista.

2. Pyhäjärven rannan suuntainen yhteys maakuntakaavan mukaan ei ole esitetty toteutuvan.

3. Pyhäjärven rannan vapaan rantaviivan osuuden (maakuntakaava vaatimus yli 50%) on sanottu silmämääräisesti toteutuvan, mutta sitä ei ole perusteltu tai kaava-asiakirjoissa ei ole laskelmaa tai karttatarkastelua tehty. Koko asemakaavan alue lukuun ottama venevalkamaa on suunniteltu suljettavaksi yleiseltä käytöltä.

Vastine:

Hyväksytyn asemakaavan kortteli 520 ulottuu rantavyöhykkeelle, mutta se noudattaa hyväksytyä ranta-asemakaavaa, eikä siten muuta vapaan rantaviivan määrää alueella.

Muiden asemakaavassa esitettyjen kortteleiden ja ranta-alueen väliin on osoitettu VL-alue, eikä sitä ole suljettu yleiseltä käytöltä.

Rannan suuntainen kulkuyhteys on yleiskaavan mukainen, ja VL-aluetta on kaavaprosessin aikana levennetty Ely-keskuksen toivomusten mukaisesti. Ely-keskus on lausunnossaan kaavaehdotuksesta todennut, että Ely-keskuksen lausunnot kaavaa valmisteltaessa on huomioitu.

Maakuntakaavaviranomainen Lapin liitto on lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutosehdotus toteuttaa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Valittajan esimerkissä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun rakennuslupa-asiassa kaavoittamattomalle alueelle ei ole vertailukelpoinen kyseessä olevaan asemakaavaehdotukseen.

- 4. Vakituisen asumisen osalta ei kaavassa ole tarkasteltu sen vaikutuksia. Vaihtoehtoista käyttötarkoitusta ei ole viety kaavakartalle. Yleiskaavassa alueelle ei ole sallittu vakituisen asumisen alueita.**

Vastine:

Kaavamääräyksessä todetaan: *"Korttelin 810 tonteille 4 ja 5 sekä korttelin 812 tonteille 1 ja 2 voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa myös vakituisen asumisen rakennukset"*.

Pyhäjärven ranta-alueella on useita RA-tontteja, jotka on poikkeamismenettelyllä muutettu vakituisen asumisen tonteiksi. Pyhätunturin alueen kasvaessa, on kasvava tarve myös vakituisen asumisen rakennuspaikoiksi, ja kunta on katsonut, että vakituisen asumisen rakennuspaikkoja voidaan varata myös RA-alueille. Asian esittäminen kaavamääräyksissä on riittävä toimenpide.

- 5. Harjan suuntamerkinnyt puuttuvat. Sekalaisen harjan suunnan aiheuttamia maisemavaikutuksia ei ole arvioitu**

Vastine:

Harjan suuntamerkintä kaavassa ei ole MRL:n antama velvoite. Kaavamääräyksessä on todettu: *"Kattokaltevuus ja harjan suunta tulee olla kortteleittain yhtenäinen"*.

- 6. Saunarakennuksen osalta käytetty osa-alueen rajan merkintää, joka on sitova ja tekstissä maininta sen ohjeellisuudesta. saunan sijainti on syytä päättää sitovasti sekä määrittää saunojen harjan suunnat, jotta alueesta saataisiin yhteneväinen**

Vastine:

Saunarakennuksen paikka on osoitettu varsinaisen rakennusalueen ulkopuolelle osa-alueen rajamerkinnällä. Kaavamerkinnän selityksena täsmennetään: *"Erillisen saunarakennuksen ohjeellinen rakennusala. Erillinen saunarakennus 25 k-m² voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi."* Tämä sanallinen määräys mahdollistaa, että saunan sopivin sijainti tontin kokonaissuunnitelmaan nähden voidaan arvioida rakennuslupavaiheessa.

- 7. Yli 70 cm:ä korkeat sokkelit on syytä määrätä päällystettävän luonnonkivellä ja antaa tästä kaavamääräys**

Vastine:

Kaavamääräyksessä on todettu: *"Rakennusten ulkoseinän on oltava pääosin luonnonväristä tai kuultokäsiteltyä puuta. Vähäiseltä osin julkisivussa voi olla luonnonkiveä tai puhdasvalubetonia. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton tulee olla luonnonympäristöön soveltuvia, eikä saa hallita kaukomaisemassa"*. Kaavamääräyksissä on riittävästi yksilöity rakennusten vaikutus maisemaan ja ympäristöön.

- 8. Pengerryksiä tai leikkauksia ei tule sallia**

Vastine:

Kaavamääräyksessä on todettu: *"Rakennus on perustettava maaston mukaisesti"* on riittävä. Tämän lisäksi on kaavamääräys: *"Näkyviin jäävä pilariperustus tulee olla laatutasoltaan korkeatasoinen ja osa rakennuksen arkkitehtuuria"*.

- 9. Katualueella on merkintä YK, joka ei ole asemakaavamerkinnöissä. Asemakaavan katualue on yleisessä käytössä, joten merkintä on tarpeeton**

Vastine:

Merkintä on varattu nykyiseen ranta-asemakaavaan. Merkinnällä halutaan kuvata kääntöpaikka kaavatiellä, jossa on levennys katualueella.

10. Korttelin 520 rakennusalue tonteilla 4,5, ja 6 on viety jyrkkään rinteeseen, mutta kellarin tasalle ei ole sallittu rakentamista. Tämä johtaa kaavan vastaiseen pengertämiseen. Rakennusalueen rajaa tai kaavamääräystä kellarin osalta tulee muuttaa

Vastine:

Varsinaiset loma-asunnot on suunniteltu rakennettavaksi ajoyhteyden alapuolelle tasaiseen maastoon.

11. Olemassa oleva ulkoilureitti on syytä merkitä sitovana asemakaavassa, jos sille ei ole tarkoitus tehdä muutosta

Vastine:

Kunta on edellyttänyt asemakaavoissa, että katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa MRL 91 §:n mukaan maanomistajat tai -haltijat.

12. Tieto siitä, kuinka kaavatieto / aineisto viedään kunnan ajantasakaavaan, puuttuu

Vastine:

Tätä tietoa ei edellytetä kaavamääräyksiin eikä selostuksiin.

13. Osallisten osallistaminen OAS:n ja MRL 62 §:n mukaisesti

Vastine:

Kaavaprosessin aikana tulleet mielipiteet, lausunnot ja muistutukset osoittavat, että kunta on hoitanut osallistamisen OAS:n mukaisesti. Kaavaselostuksessa on selostettu osallistamisen vaiheet. Valittaja ei esitä väitteelleen perusteita.

14. Kunnanhallituksen puheenjohtajan piilovaikuttaminen, jottei selvityksiä tarvitse tehdä

Vastine:

Katso kohdat 1, 2 ja 3.

Kunnanhallituksen puheenjohtajan piilovaikuttamiselle ei löydy perusteita. Yksityisten maanomistajien aloitteesta tapahtuva kaavoitus tapahtuu kunnassa kunnan kaavoituksesta vastaavan viranomaisen ja muiden kunnan maankäytön työntekijöiden sekä kaavoittajan yhteistyössä. Menettely ei ole poikennut tässä kaavassa. Kaavoitus on myös edennyt vastaavassa aikataulullisessa rytmissä samaan aikaan toisen läheiselle alueelle laaditun Rantasoutajan asemakaavan kanssa.

15. Onko kaavaratkaisu ja maankäyttösopimus tasapuolisia muiden maanomistajien kaavaratkaisujen kanssa. Yleiskaava on vanhentunut Pyhäjärven rantavyöhykkeen osalta. KHO ratkaisussaan laajensi rantavyöhykkeen käsitteen 490 m:ksi.

Vastine:

Valtuusto on hyväksynyt maankäyttösopimuksen 20.4.2023, ja se on tehty valtuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Valtuusto on hyväksynyt yleiskaavan 31.5.2017. Yleiskaavaa ei ole valittajaa lukuun ottamatta todettu vanhentuneeksi.

Valittajan esimerkissä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun rakennuslupa-asiassa kaavoittamattomalle alueelle ei ole vertailukelpoinen kyseessä olevaan asemakaavaehdotukseen.

Yhteenveto

Yhteenvetona todettakoon, että viranomaisten (ELY-keskus, ympäristösuojeluviranomainen, Lapin Liitto) lausuntojen mukaan kaavaehdotus on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisia ja kaavaselostuksessa viitattuihin liitteisiin on riittävästi huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät luonto- ym. selvitykset. Valittajan esittämät puutteet kaavaehdotuksesta eivät perustu MRL:n vaatimukseen ja sisältävät pitkälti mielipiteitä.

Kunta pitää valitusta perusteettomana ja pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen.