



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Kuusamo, 28.5.2024

PYHÄTUNTURIN KULTAKERON alueen korttelia 397 koskevan asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 24.4.-24.5.2024. Jätetyn muistutuksen ja annettujen lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

- Pyhän Liiketila Oy:n ylimääräinen yhtiökokous on 23.5.2024 toteaa edelleen muutoksen olevan yleiskaavan vastainen. Yleiskaavassa päivittäistavarakaupan palvelut on P -merkinnällä ja matkailua palvelevat majoitus-, pienmyymälä/kioski-, ravintola- ja majoituspalvelut RM -merkinnällä. Kunnanhallitus ei ole esittänyt perusteluja, miksei rakentamiskelpoisuutta ole selvitetty. PosHallIO on 16.12.2022 1829/2022 kumonnut erään kaavan laittomana, kun rakennettavuusselvitystä ei ole tehty. Viranomaisen ei ole ehkä toiminut tasapuolisesti vaadittaessa selvityksiä joskus kuivalle maalle, mutta joskus ei suoalueelle. Osa korttelista (397) on rakentamiskelvotonta eikä selvitystä ole toteutettu eikä se ohjaa kaavaratkaisua. Kunnanhallitus ei ole esittänyt vanhoja selvityksiä, joihin aikaisempi kaavaratkaisu perustuu. Lieneekö aiemmin tehty mitään luontoselvityksiä tai maaperän rakennettavuusselvityksiä. Ehdotuksessa on todettu, ettei alueella ole merkittävää kasvillisuutta, mutta sitä ei ole selvitetty. Syke on antanut luontoselvitysoppaan 17.12.2021 ja korjauksen 26.1.2024. Kaavasta ei selviä, onko ohjeita noudatettu. Lähtökohta, jossa korttelin rajoja ei muuteta, rajaa kaavoitusprosessia MRL vastaisesti. Välttämättä koko kortteli ei ole rakentamiskelpoista. Alueella on kunnan alueelle tekemä lampi, jota ei ole pohjakartassa. Kunnanhallitus esittää, ettei muutoksella ole tarkoitus tehdä rakennuslupavalitusta tehottomaksi. Mainintaa ei ole avattu tai perusteltu. Kaavan hyväksyminen tekisi kuitenkin valituksen tehottomaksi. Alueella on oja, jotka eivät näy pohjakartoilla. Työt on aloitettu, ennen kuin alueella on edes rakennuslupa tai vahvistettu muutoskaava. Maisematyöluvasta ei ole naapureita kuultu. Maakuntakaavassa on pohjavesialue, jota yleiskaavassa ei ole. Kiistatonta on, että alueella on pohjavettä. Vesivaikutuksia ei ole selvitetty.
 - o Aiempi kaava on saanut lainvoiman eikä silloin tehdyillä tai tekemättömillä selvityksillä ole merkitystä nyt käsiteltävässä muutoksessa. Nyt suunniteltua rakentamista varten on maaperä selvitetty ja luonto-olojen tärkeimmät piirteet kuvattu asiakirjoissa. Viranomaiset eivät ole lausunnoissaan näihin puuttuneet tai esittäneet lisäselvitystarpeita. Yleiskaava on nimensä mukaan tarkoitettu maankäytön yleispiirteiseksi kaavaksi. Muutosalueella on RM -merkintä ”Matkailupalvelujen alue. Alue varataan pääasiassa matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin”. Muutoksen tarkoittamaa toimintaa ei

täten ole ehdottomasti suljettu pois. Pyhäntien toisella puolella oleva alue on P -merkinnällä eli ”Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille”. Tämä merkintä ei tarkoita, että päivittäistavarakaupan palvelut tulee sijoittaa vain ja ainoastaan tämän merkinnän alueille. Kaavanmuutos ei täten ole yleiskaavan tai sen tarkoituksen vastainen. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 22.6.2006 § 33 hyväksynyt Kultakeron alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Siinä on korttelin 397 osalta RM-1 -merkinnällä määrätty, että alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustilaksi korkeintaan 15 %. Valtaosa rakentamisesta tulisi sen mukaan olla muuta kuin majoitusta eli nimenomaan erilaista liiketoimintaa tai matkailua muuten palvelevaa toimintaa. Pyhätunturin alueella on tehty lukuisia vain yhtä korttelia tai korttelin osaa koskevia asemakaavan muutoksia, mm. nyt käsiteltävän alueen kohdalla Pyhäntien toisella puolella. Muutos on rajattu tarkoituksenmukaisesti ja noudatetun kunnan käytännön mukaisesti vain kortteliin 397. Kaavassa osoitettavat korttelit tulevat harvoin rakennettaviksi reunasta reunaan. Niihin tulee kuulumaan myös pysäköintialueita, korttelin omia viheralueita tai muutoin rakentamattomia aluieta. Niihin tarkoituksiin alueen maaperä soveltuu aivan hyvin. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lakipykälän tarkoituksena on, ettei tehdä tai vaadita tehtäväksi tarpeettomia selvityksiä, joilla ei ole merkitystä kaavan tai kaavanmuutoksen laadintaan tai sen vaikutusten arviointiin. Kyseessä on aiemmassa lainvoimaisessa kaavassa ja sen pohjana olevissa selvityksissä korttelialueeksi merkityn alueen käyttötarkoituksen muutos. Lapin ELY -keskus on lausunnossaan todennut, ettei esitetty muutos ole luontoympäristön kannalta merkittävä. Maaperä on selvitetty niiltä alueilta, jotka tulevat välittömästi rakennusten, pysäköintialueiden, piha-alueiden tms. käyttöön. Maaperä mahdollistaa rakentamisen esitetyllä perustamistavalla. Mikäli rakentaminen tai muu maankäyttö laajenee korttelin itäosaan, sen maaperä selvitetään siinä yhteydessä ja toimitaan niiden selvitysten mukaisesti. Kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt kohteelle rakennusluvan, josta on valitettu. Mikäli rakennuslupapäätös todetaan lainmukaiseksi, niin rakentaminen voidaan aloittaa sen mukaisesti. Vastaavasti kaavanmuutos käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten mukaisesti. Jos se saa lainvoiman, voidaan edetä sen mukaisesti. Kaavanmuutos ei tee rakennusluvan valitusta tehottomaksi, vaan rakennusluvasta päätetään päätöksen tekoaikaan voimassa olleiden kaavojen ja muiden olosuhteiden mukaan. Pohjakartta on hyväksytty ja vastaa olemassa olevaa tilannetta. Maakuntakaava on erittäin yleispiirteinen pienimittakaavaiselle yleiskartalle laadittu kaava. Siinä olevia viiva- ym. merkintöjä esimerkiksi pohjavesialueen osalta ei ole tarkoitettu liian yksityiskohtaiseen tulkintaan. Todennäköisesti pohjavesialueen rajausta on kuitenkin karttaan otettu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) ylläpitämästä aineistosta. Sen mukainen Kortteselän muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue on n. 500 m päässä muutosalueesta. Täten se ei ole myöskään Kultakeronkadun osayleiskaavan alueella eikä osayleiskaavakartassa tai asemakaavanmuutuskartassa esitettävää tietoa. Pohjavesialueen tarkemmat tiedot on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 3. Alueen luontaisissa tai kaivetuissa kuopissa tai lampareissa oleva vesi ei täten ole varsinaista luokiteltuun pohjavesialueeseen kuuluvaa pohjavettä. Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesiolosuhteisiin.

- Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto/ympäristöntarkastaja Pekka Liisanantti 20.5.2024 ilmoittaa, ettei ole huomauttamista, kun noudatetaan olemassa olevia suunnitelmia
 - o lausunto ei vaikuta kaavan sisältöön
- Lapin ELY -keskus 22.5.2024 toteaa, että luonnosvaiheen lausunnossa 13.2.204 on kiinnitetty huomiota mm. yleiskaavan ohjausvaikutukseen, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä meluselvityksen tarpeeseen. Asioita on huomioitu

kaavaehdotusaineistossa. ELY -keskus toteaa, ettei meluvaikutusta ole arvioitu kuten MRL 9 § edellyttää. Vaikka onkin odotettavissa, ettei melualue aseta rajoituksia rakentamiselle, tulee melualue ja sen vaikutukset arvioida. Tässä tapauksessa se voidaan tehdä keskimääräisen liikennemäärän, raskaiden ajoneuvojen osuuden ja nopeusrajoituksen mukaisilla keskimääräisillä teoreettisilla arvoilla.

- ELY -keskuksen esittämä melualue selvitetään ja arvioidaan sen vaikutukset kaavanmuutoksella suunniteltuihin toimintoihin.
- Lapin maakuntamuseo 20.5.2024 kunnan alueesta vastaavana alueellisena vastuumuseona ilmoittaa, että luonnosvaiheen lausunnossa on todettu, ettei arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta ole huomautettavaa. Tietoon ei ole tullut seikkoja, joiden perusteella em. kantaa tulisi muuttaa
 - lausunto ei vaikuta kaavan sisältöön
- Lapin liitto 24.5.2024 käy lausunnossaan läpi maakuntakaavatilanteen luonnosvaiheen lausunnon (16.2.2024) mukaisesti. Muutosalue on Pyhä-Luoston matkailupalvelujen aluetta (RM 1419), keskustatoimintojen kohdetta Pyhätunturin keskusta (c 129) ja matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kohdealue Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Suunnittelualueen pohjoispuolella (vrt. Pyhän Liiketila Oy:n mielipide) on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueen lähellä on moottorikelkkailu- ja ulkoilureitti. Maakuntakaavassa on koko maakunta-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä. Maakuntakaava ja Kultakeronkadun osayleiskaava eivät ole voimassa asemakaavan alueella, mutta ovat ohjeena alemman tasoisia kaavoja laadittaessa ja muutettaessa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lapin liiton virasto toteaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita
 - lausunto ei vaikuta kaavan sisältöön
- Kemijärven elinvoimalautakunta 16.5.2024 § 54 toteaa, ettei Kemijärven kaupungilla ole kaavanmuutokseen lausuttavaa
 - lausunto ei vaikuta kaavan sisältöön
- Pyhä-Luosto Vesi Oy:llä sähköpostilla 23.5.2024 ilmoittaa, ettei ole huomautettavaa, kunhan rakennetun vesijohdon ja paineviemäriin johtovarauksen Pyhätunturin puolella otetaan huomioon kiinteistöliittymän ja rakennuksen sijoittelussa
 - lausunto ei vaikuta kaavan sisältöön. Verkostot otetaan rakentamisessa huomioon

Em. perusteella katson, että kaavanmuutos tulisi hyväksyä ehdotuksena nähtävillä olleessa muodossa. Juridista kaavakarttaa tukevaa ja työtä perustelevaa kaavaselostusta korjataan Lapin ELY -keskuksen esittämällä meluselvityksellä. Tämä ei vaadi ehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.


Kimmo Mustonen