

Pyhätunturin Kultakeron alueen asemakaavan osittainen muutos, kortteli 397, kaavaehdotus

Lausunnot 6kpl ja mielipiteet 1kpl

Pyhän Liiketila Oy:

Kunnioittaen muistutamme asiassa seuraavaa:

Esitetty kaavaehdotus on edelleen yleiskaavan vastainen. Poikkeamista yleiskaavasta ei ole esitetty. Huomattavaa on että yleiskaavassa päivittäistavarakaupan palveluiden korttelialueet on merkitty P merkinnällä ja matkailua palvelevien palveluiden kuten majoitus ja pienmyymälä/kioski- ja ravintola sekä majoitustoiminnot RM merkinnällä.

Kunnanhallitus ei ole esittänyt perusteita sille, miksi rakentamiskelpoisuutta ei ole selvitetty kaavoituksen yhteydessä. Kunnanhallitus on piirtänyt korttelin rajan ja rakentamisalueen rajan kaavaan selvittämättä sitä, onko alue rakentamiskelpoista vai ei.

Eryteisesti kaavaehdotuksen lainmukaisuutta arvioitaessa on huomioitava PosHallO päätös 16.12.2022 1829/2022 jossa hallinto-oikeus kumosi asemakaavan laittomana kun kunta ei ollut tehnyt maaperän rakennettavuusselvitystä. Erikoista on myös se, että toisissa kaavoissa rakennusvalvontaviranomainen edellyttää maaperän rakennettavuusselvitystä kuivahkolle maalle, mutta suoalueelle rakennettaessa viranomaisella ei ole lausuttavaa (13.12.2024 §12). Tulee mieleen, että toimiiko viranomainen tasapuolisesti antaessaan lausuntoja? Osa korttelista on rakentamiskelvotonta. Rakentamiskelpoisuus-selvitystä ei ole kaava-alueelta edelleenkään toteutettu, eikä se ohjaa kaavaratkaisua.

Kunnanhallitus ei ole esittänyt vanhoja selvityksiä, joihin aikaisempi kaavaratkaisu perustui. Luonto selviää kunnanhallituksen mukaan valokuvista. Vanhoja selvityksiä ei ole kaava-aineistossa ja kun suoalueelle rakennetaan, tulee hankkeen vaikutukset selvittää ja arvioida. Kaavan tulee perustua selvityksiin. Herää ajatus onko aiemmassa asemakaavassa ollutkaan mitään luontoselvityksiä tai maaperän rakennettavuusselvityksiä? Kunnanhallitus ei ole vastannut kysymykseen.

On huomattavaa että Syke antoi kaavoittajille ja kunnille luontoselvitysoppaan jo 17.12.2021 Syke ra 47/2021, huomattuaan, että suuri osa kuntien kaavoista kaatuu puutteellisiin selvityksiin. Opasta on korjattu vastaamaan uutta luonnonsuojelulainsäädäntöä 26.1.2024. Kunnanhallitus ei ole kommentoinut sitä onko kaavassa huomioitu selvityksen ohjaava vaikutus.

Kaavaehdotuksessa esitetään, ettei alueella ole merkittävää kasvillisuutta. Kunnanhallitus on ikään kuin perustellut lausumansa selvitykseen mutta selvitystä ei ole esitetty. Kunnanhallitus toteaa, että luontoselvitysten tilanne tuodaan tarkemmin esille. Nyt on käsillä kaavaehdotus, koska kunnanhallitus aikoo tuoda asiat tarkemmin esille ja kuinka niihin voi ottaa kantaa?

Lähtökohta, ettei tontin rajoja voida muuttaa, rajaa kaavoitusprosessia MRL vastaisesti. Kaavan laatimisen alue ei tarkoita sitä, että kaikki kaavarajauksen sisällä olevat alueet olisi päätetty jo etukäteen olevan rakentamiskelpoista. Kaavahankkeeseen ryhtyvä itsekin esittää, osa korttelista on rakentamiskelvotonta aluetta. Selostuksen ortokuvassa näkyy kunnan alueelle tekemä lampi, jota ei ole pohjakartassa. Pohjakartta ei noudata alueella olevia olosuhteita. Kunnanhallitus vastaa kaavoituksesta ja myös pohjakarttojen ajantasaisuudesta.

Kunnanhallitus esittää, ettei kyseisellä kaavalla ole tarkoitus tehdä rakennuslupavalitusta tehottomaksi. Tätä ei kuitenkaan avata tai perustella. Selvää on, että mikäli kaava hyväksyttäisiin, kävisi rakennusluvasta tehty valitus tehottomaksi.

Alueelle on kaivettu ojia joita ei ole pohjakartassa. Yleensä ottaen on merkillistä, että työt alueella on aloitettu, ennen kuin alueella on edes rakennuslupaa tai vahvistettua muutoskaavaa. Viranomaisen piittaamattomuutta osoittaa myös se, että alueelle myönnettyä maisematyölupaa varten ei kuultu meitä.

Maakuntakaavassa alueella on pohjavesialue, jota ei ole yleiskaavassa selvitetty. Kiistatonta on, että alueella on pohjavettä. Kaavaselostuksessa ei ole selvitetty hankkeen vesivaikutuksia ja pohjaveden pinnan tasoja. Maakuntakaavan pohjavesirajaus on yleispiirteinen joten rajausta tulisi tarkentaa joka kaavatasolla.

Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto:

**Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ ja asetuksen 27§ mukainen kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, koskien kaavamuutosta tilalla 583-403-1-308. Kaavamuutosalue sijoittuu Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelle, Pyhäntien varrelle.

**Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto**

Osa-asemakaavan alueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäis- ja käyttötavarakauppaa harjoittavan vähittäiskaupan yksikkö, jossa on myös alivuokralaistilaa. Tällä hetkellä alue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Korttelirajoja ei muuteta. Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan Jätelain 464/2011, VNA 978/2021 sekä Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojelumääräysten sekä Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestyksen (kv 27.10.2014) Mukaan

Pelkosenniemen kunnan ympäristöviranomaisella ei ole kaavamuutokseen huomauttamista, mikäli noudatetaan muutoksen suunnitelmia.

## **Pyhätunturin Kultakeron alueen asemakaavan osittainen muutos, kortteli 397, Pelkosenniemi, kaavaehdotus**

Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) on pyydetty lausuntoa otsikon mukaisen asemakaavan osittaisen muutoksen kaavaehdotuksesta. Lausuttavan aineiston mukaan kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan rakentaminen. Lausuttava aineisto sisältää 2.4.2024 päivätyn kaavaehdotuksen, siihen liittyvän selostuksen liitteineen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

ELY-keskus on kaavan valmisteluaineistosta 13.2.2024 antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota mm. yleiskaavan ohjausvaikutukseen, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä meluselvityksen tarpeeseen. Kaavaehdotusaineistoon on lisätty perusteluja yleiskaavasta poikkeavalle kaavaratkaisulle ja huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset sekä todettu kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja todettu, miten kaavaehdotus toteuttaa kyseisiä tavoitteita.

ELY-keskus lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

### **Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9.2 §:n mukaan selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään MRL 54 §:ssä.

#### *Liikenne*

ELY-keskuksen valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa esille tuodut liikennettä koskevat korjaustarpeet on osittain huomioitu. Kaavaselostukseen on lisätty kuvaus liikennemääristä. Liikenteen meluvaikutusta ei kuitenkaan ole arvioitu kuten MRL 9 §:ssä edellytetään. Vaikka onkin oletettavissa, ettei melualue aseta rajoituksia rakentamiselle, tulee melualue ja sen vaikutukset arvioida. Arviointi voidaan tässä tapauksessa tehdä keskimääräisen liikennemäärän, raskaiden ajoneuvojen osuuden ja nopeusrajoituksen mukaisilla keskimääräisillä teoreettisilla arvoilla.

### **Yhteenveto**

ELY-keskus edellyttää kuntaa huomioimaan edellä lausutun.

Lapin maakuntamuseo:

Pelkosenniemen kunta pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa asiakentässä mainitusta asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta Pelkosenniemen kunnan alueesta vastaavana museolain (314/2019) mukaisena alueellisena vastuumuseona museolain §7 1 momentin 2 kohdan mukaisen kulttuuriympäristötehtävänsä puitteissa.

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan alueella Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella matkailukeskuksen palvelujen ydinalueella. Alueen ympärillä on tiivistä rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on käyttötarkoituksen muutos. Korttelirajat pysyvät ennallaan ja alue pysyy rakentamisalueena.

#### *Arkeologia*

Lapin maakuntamuseo on lausunnossaan (15.2.2024) kaavan valmisteluaineistosta todennut ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Lapin maakuntamuseon tietoon ei ole tullut sellaisia seikkoja, joiden perusteella se katsoisi olevansa pakotettu muuttamaan kantaansa.

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Lapin maakuntamuseo on lausunnossaan kaavan valmisteluaineistosta (15.2.2024) todennut ettei sillä ole kaavasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa. Museon tietoon ei ole tullut seikkoja joiden perusteella se katsoisi, että sen tulisi muuttaa kantaansa.

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.

Lapin Liitto:

## **Kortteli 397 asemakaavamuutosehdotus**

### ***Hankkeen kuvaus***

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Koillismaan Osuuskaupan haettua ja saatua 22.5.2023 rakennusluvan päivittäis- ja käyttötavaran myymälärakennukselle. Päätöksestä kuitenkin valitettiin hallinto-oikeuteen. Valittajan mielestä suunniteltu rakentaminen ei ole kaavamääräysten mukainen. Päätöksen tulo vie oman aikansa, joten maanomistaja haki kaavamuutosta 9.8.2023 päivätyllä kirjeellä. Kunnanhallitus päätti 17.8.2023 § 280 käynnistää kaavanmuutoksen ja hyväksyä kaavanlaatijaksi DI Kimmo Mustosen Osuuskaupan tekemän esityksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalue käsittää vain yhden korttelin käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten muutoksen. Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen palvelujen ydinaluetta. Alueen ympärillä on tiiviisti rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu matkailua palveleviin tarkoituksiin (RM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %. Majoitusta ei ole nyt tulossa ollenkaan. Suunniteltu liikerakennus ja siihen tulevat toiminnot liittyvät erittäin läheisesti matkailuun ja matkailijoiden palveluun.

### ***Suhde maakuntakaavaan***

21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue sijaitsee Pyhä-Luoston matkailupalvelujen alueella (RM1419). Asemakaavan muutosalue kuuluu keskustatoimintojen kohteeseen Pyhätunturin keskusta (c 129) ja matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401).

Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle on maakuntakaavassa osoitettu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Asemakaavan muutosalueen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-alueella koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttöisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamiseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja elinympäristön laadun parantamiseen liittyen.

Suunnittelualueella on voimassa Kultakeronkadun osayleiskaava. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

### ***Lapin liiton näkemys***

Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 16.2.2024.

Lapin liiton virasto toteaa korttelin 397 asemakaavamuutosehdotuksen toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.

Kemijärven elinvoimalautakunta:

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

PÖYTÄKIRJA

5/2024 6

Elinvoimalautakunta § 54

16.05.2024

**Lausunnon antaminen Pelkosenniemen Pyhätunturin Kultakeron alueen asemakaavan osittaiseen muutokseen korttelissa 397**

EL 16.05.2024 § 54  
202/11.00.03/2024

Pelkosenniemen kunta on pyytänyt lausuntoa Pyhätunturin Kultakeron alueen asemakaavan muutosehdotuksesta korttelissa 397 (liite 1). Ehdotusaineisto on nähtävillä 24.4.–24.5.2024 välisen ajan osoitteessa <https://pelkosenniemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/> ja lausunnon tulee olla toimitettuna 24.5.2024 mennessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 397 on matkailupalvelujen aluetta (RM-1), joka tällä kaavamuutoksella muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä (KL). Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa liikerakennuksen rakentaminen ja siten parantaa Pyhätunturin palvelutasoa.

Valmistelija	Kaavoittaja Jemina Lahtela, puh. 040 159 2313
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Karppinen Anne Kemijärvi
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta toteaa, ettei Kemijärven kaupungilla ole asemakaavamuutokseen lausuttavaa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Pelkosenniemen kunta

Pyhä-Luosto Vesi Oy:

Pyhä-Luosto Vesi Oy:llä ei ole korttelin 397 asemakaavamuutokseen huomautettavaa, kunhan rakennetun vesijohdon ja paineviemärin johtovaraus otetaan tontin etureunalla Pyhäntien puolella huomioon kiinteistöliittymän ja rakennuksen sijoittelussa.