

15.9.2024

Ehdotusvaiheen vastineet**Kortekangas 2 asemakaavan muutos**

Ehdotus on ollut nähtävillä 3.5 - 11.6.2023. Lausuntoja 5 kpl ja muistutuksi 4 kpl.

Lausunnot	Vastineet
<p>1. Lapin ELY-keskus</p> <p>Liikenne Kaavaehdotuksessa ohjeellinen ajoyhteys korttelissa 17 on osoitettu kulkemaan nykyisen kevyen liikenteen väylän kautta. ELY-keskus katsoo, että liikennettä ei tule ohjata ehdotuksessa esitetyn mukaisesti, vaan liittymä tulee suunnitella Kultahipuntien tai Aronkeron kautta.</p> <p>Kaavamerkinnyt ja -määräykset ELY-keskus toistaa kaavan valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa esitetyn näkemyksen siitä, että rakennusala olisi hyvä osoittaa kaavassa rakennuspaikkakohtaisesti tai ainakin täsmentää rakennuksen sijoittamista koskevaan kaavamääräykseen, mistä rajasta rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän. ELY-keskus katsoo, että asemakaavamerkintöjen selityksistä tulee poistaa ohjeellista rakennusala osoittava merkintä, sillä nyt kyseessä olevassa kaavaehdotuksessa ei osoiteta ohjeellisia rakennusaloja.</p> <p>Yhteenveto Lapin ELY-keskus pyytää kuntaa huomioimaan edellä lausutun.</p> <p>2. Lapin maakuntamuseo (15.5.2023) Koska ennakkotietojen perusteella on voimakas epäily, että kaava-alueella sijaitsee aiemmin tuntemattomia kiinteitä muinaisjäännöksiä, tulee kaavan laatimisen yhteydessä teettää arkeologinen inventointi, joka kattaa suunniteltualueen. Arkeologisen inventoinnin tulee noudattaa Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita. Kun inventoinnin raportti on valmistunut, se tulee toimittaa välittömästi Lapin maakuntamuseolle, jonka tehtävänä on tarkastaa vastuualuettaan koskevien arkeologisten inventointien raportit.</p> <p>Lapin maakuntamuseo huomauttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) §9 mukaisesti, on kaavaa laadittaessa tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Lisäksi MRL:n §197 mukaan kaavaa laadittaessa, hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava mitä muinaismuistolain (295/1963) §13:ssa säädetään. Muinaismuistolain §13 mukaan yleisen tien tekemistä, rautatien, kanavan tai lentokentän rakentamista, vesistön säännöstelyä tai muuta sellaista yleistä työhanketta taikka kaavoitusta suunniteltaessa on hyvissä ajoin otettava selko siitä, saattaako hankkeen tai kaavoituksen toimeenpaneminen tulla koskemaan kiinteää muinaisjäännöstä. Jos niin on laita, on siitä viipymättä ilmoitettava muinaistieteelliselle toimikunnalle [Museovirasto] asiasta neuvottelemista varten. §13 tarkoittama selvitys tarkoittaa käytännössä arkeologista inventointia.</p>	<p>Ajoyhteys osoitetaan Kultahipuntien kautta.</p> <p>Kaavamääräykseen lisätään täsmennys rakentamisesta 4 m päähän rajasta.</p> <p>Poistetaan ohjeellinen rakennusalan raja tarpeettomana.</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on alueella tehty arkeologinen inventointi.</p>

15.9.2024

<p>Lapin maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueella tulee teettää arkeologinen inventointi, joka kattaa suunnittelualueen.</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavasta huomautettavaa.</p> <p>3. Lapin maakuntamuseo (7.8.2024)</p> <p>Kaavaehdotuksessa suunnittelualueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu asiaankuuluvien merkinnöiden kaavakartassa. Muinaisjäännosten kohdalle ei osoiteta RA-alueita tai muuta maan käyttöä, vaan muinaisjäännökset sijaitsevat VL-alueilla. Muinaisjäännoksiä koskeva kaavamääräys on asianmukainen muutoin, mutta pistemäinen sm-merkintä, joka viittaa kohteeseen Kortelammit 2 (rajamerkki), ei ole tarpeellinen, koska kohde ei ole kiinteä muinaisjäännos.</p> <p>Johtuen muinaisjäännosten läheisestä sijainnista kaavassa osoitettuihin maankäyttöalueisiin, suosittelee Lapin maakuntamuseo kaavan toteuttamisen alkaessa museon osallistamista prosessiin jo suunnitteluvaiheessa, jotta voidaan varmistaa muinaisjäännosten säilyminen.</p> <p>Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaava huomioi muinaisjäännökset asiaankuuluvalla tavalla. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavasta huomautettavaa lukuun ottamatta huomiota tarpeettomasta sm-merkinnästä, joka viittaa kohteeseen Kortelammit 2.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Poistetaan päivitetystä kaavaehdotuksesta kohde Kortelammit 2, joka ei ole muinaisjäännos.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>4. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu</p> <p>Kaavoitus</p> <p>Kohdassa ”2.2 Asemakaava” sanotaan seuraavaa: Kortteliin 13 on asemakaavamääräyksen mukaan mahdollista rakentaa vakituisia asuntoja.</p> <p>Eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n mukaan kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähitöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista. Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että kiinteistöllä, johon on mahdollista rakentaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakennus, ja joka sijaitsee muutoin loma-asumiseen kaavoitetulla alueella, on korkeampi kynnys rasituksen muodostumiselle kohtuuttomaksi ja näin ollen suurempi sietämisvelvollisuus, kun tarkastellaan melua ja muuta ympäröivästä loma-asumisesta mahdollisesti aiheutuvaa naapuruussuhdelain 17 §:ssä tarkoitettua häiriötä.</p> <p>Pohjavesialue</p>	<p>Kaavan mahdollistama asuminen ei muodosta kohtuutonta rasitusta alueen muulle asumiselle.</p>

15.9.2024

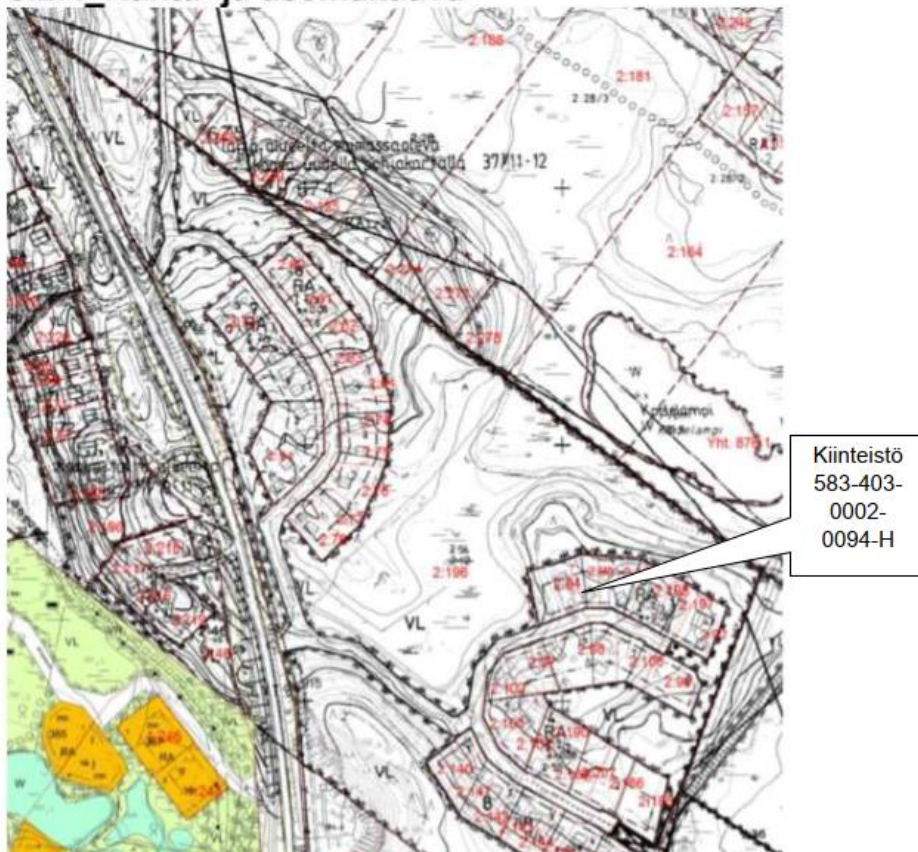
Pyydän että huomioitte mielipiteeni ja jätätte toteutamatta kaavan. Uskon että Pyhän profiiliin sopii paremmin kiinteistöjen omistajien lisääntyvä käytöstä, kuin se että kaavamuutoksen pilaamana nykyisistä kiinteistöistä tulee vuokrattavia kohteita, koska omistajat eivät halua niissä enää käydä.

Muistutus 3.

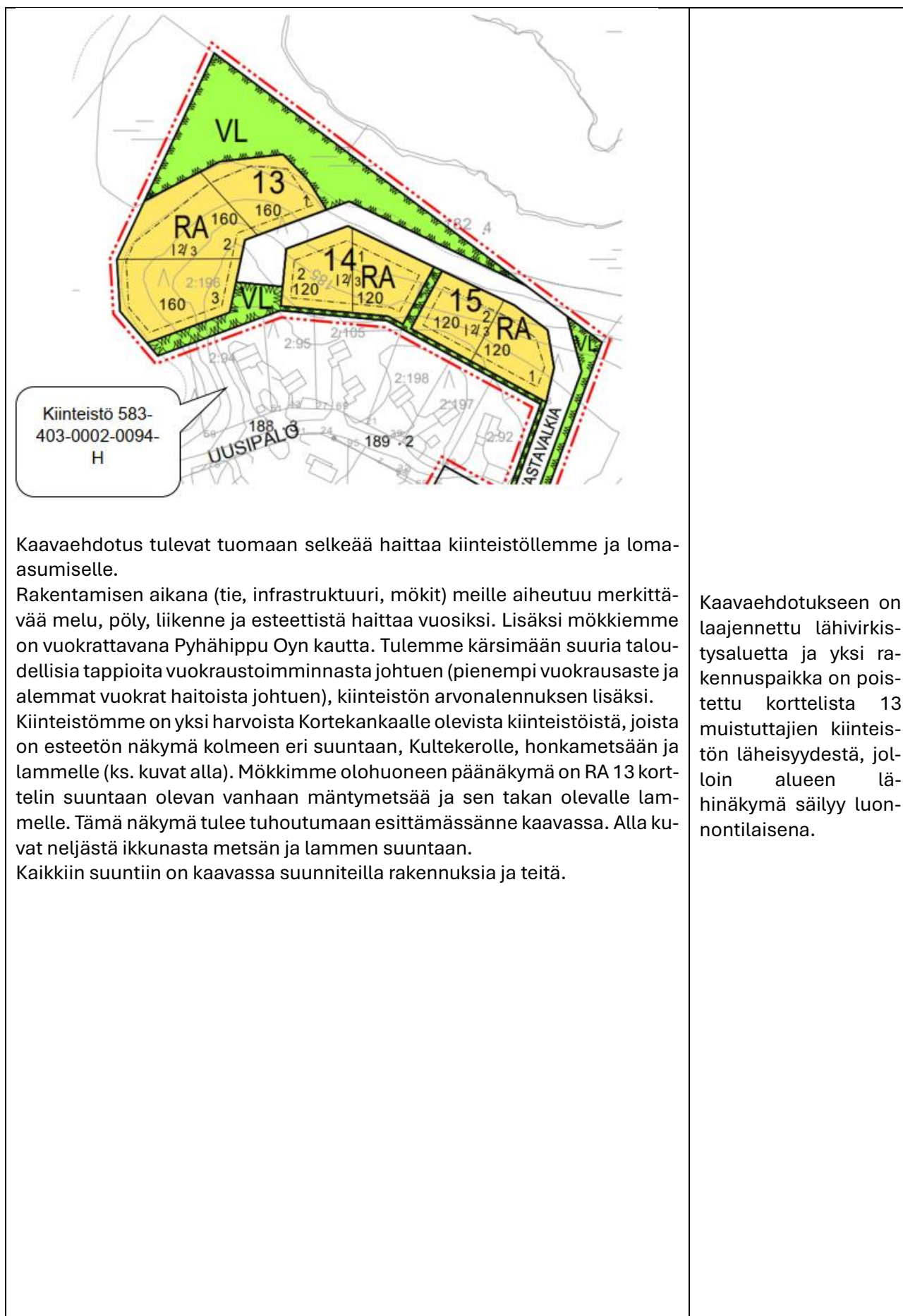
Haluamme perustella mahdollisimman selkeästi vastustavamme esitettyjä kaavamuutoksia Kortekangas 583-403-2-196 tilalla. Perustelumme sisältää neljään kohtaa liittyen ehdotetun kaavamuunnoksen taloudelliseen ja luonnonsuojelullisiin selkeisiin haittoihin. Tämän lisäksi kaavamuutoksen käsittelyssä on tapahtunut selkeä prosessivirhe, Yksityisomaisuuden arvon pienentyminen merkittävästi kaavoituksesta johtuen omistamallemme tilalle 583-403-0002-0094-H.

Omistamme kiinteistö sijaitsee paikassa, missä sen rajat kulkevat virkistysalueeksi kaavoitettujen alueiden vieressä. Hankkiessamme kiinteistön, olemme luottaneet kaavan pysymiseen virkistysalueena myös jatkossa. Ehdotetulla kaavamuutoksella on merkittävä kiinteistömme arvoa alentava vaikutus, jolle emme näe mahdollisuutta saada korvausta.

3.2.4_Ranta- ja asemakaava



15.9.2024



Kaavaehdotus tulevat tuomaan selkeää haittaa kiinteistöllemme ja loma-asumiselle.

Rakentamisen aikana (tie, infrastruktuuri, mökit) meille aiheutuu merkittävää melu, pöly, liikenne ja esteettistä haittaa vuosiksi. Lisäksi mökkiemme on vuokrattavana Pyhähippu Oyn kautta. Tulemme kärsimään suuria taloudellisia tappioita vuokraustoiminnasta johtuen (pienempi vuokrausaste ja alemmat vuokrat haitoista johtuen), kiinteistön arvonalennuksen lisäksi.

Kiinteistömme on yksi harvoista Kortekankaalle olevista kiinteistöistä, joista on esteetön näkymä kolmeen eri suuntaan, Kultekerolle, honkametsään ja lammelle (ks. kuvat alla). Mökkimme olohuoneen päänäkymä on RA 13 korttelin suuntaan olevan vanhaan mäntymetsää ja sen takan olevalle lammelle. Tämä näkymä tulee tuhoutumaan esittämässänne kaavassa. Alla kuvat neljästä ikkunasta metsän ja lammien suuntaan.

Kaikkiin suuntiin on kaavassa suunniteilla rakennuksia ja teitä.

Kaavaehdotukseen on laajennettu lähivirkistysaluetta ja yksi rakennuspaikka on poistettu korttelista 13 muistuttajien kiinteistön läheisyydestä, jolloin alueen lähinäkömää säilyy luonnontilaisena.

15.9.2024

<p>kauttakulkualue Kortekankaalla. Näkemyksemme mukaan Pelkosenien/Pyhätunturin alueelta löytyy paljon tonttimaata ja muita kaavoittamattomia alueita, aiheuttamatta kohtuuton taloudellista vahinkoa nykyisten kiinteistöjen omistajille.</p> <p>Erityisesti kortteliin 13 sijoitetut tontit ja Vastavalkiatie menevät liian lähelle lammen ja suon rajaa. Vastavalkiatien rakentaminen suo/lampialueelle tulee merkittävästi muuttamaan alueen esteettistä- ja virkistysarvoa. Talvella aurauksesta johtuvat lumipenkat muuttavat maisemaa oleellisesti huonommaksi ja vaarantavat lammen vedenlaadun. Kyseinen lampi on myös pohjavesialuetta.</p> <p>Suora lainaus : Luontoselvitys Kortekankaan asemakaava muutosta varten – täydenetty version. Pia Kankas, 25.6.2020</p> <p>Kestävän kehityksen huomioiminen asema-kaavaehdotuksessa Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukaan pitää ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Ehdottamamme asemakaavamuutos on suorassa ristiriidassa tämän valtakunnallisen tavoitteen kanssa.</p> <p>Ehdotukseenne pienentää sekä selkeästi uhkaa luonnonmonimuotoisuutta. Tien rakentaminen lähdelammen rannalle on selkeä uhka suojeltavalle luontotyyppille. Tiet ja uudisrakennukset pienävät ekologisia yhteyksiä, pienämälle, jo nykyään pieniä rauhallisia alueita Kortekankaalla. Näin merkittävä uudisrakentaminen alueella uhkaa luontoa pitkäaikaisesti ja aiheuttaa pysyviä haittoja.</p> <p>Suora lainaus: VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS VALTAKUNNALLISISTA ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISTA. 14.12.2017</p> <p>Valtioneuvoston hyväksymissä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu luonnonmonimuotoisuuden säilyttämisen tärkeyttä, luontoliikunnan suotuisaa merkitystä kansanterveydelle. Teiden rakentaminen lähdelammen rannalle ja mökkien rakentaminen suoalueiden reunoille pienentää virkistysalueiden määrää vastoin aluekäyttötavoitteita. Näiden virkistysalueiden kaavoittaminen pienentää luonnonmonimuotoisuutta ja luontoliikuntamahdollisuuksia.</p> <p>Suora lainaus: VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS VALTAKUNNALLISISTA ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISTA. 14.12.2017</p> <p>Näemme tässä selkeitä luonnon monimuotoisuutta heikentäviä kohtia. Autoista syntyvät päästöt ja maanaines tulee kulkeutumaan teiden ulkopuolelle vuosien kuluessa, esimerkiksi kun lunta aurataan, syntyy kinoksia ja lumen sulaessa päästöt sekä maanaines kulkeutuu lampeen. Tien ja rakennusten rakentaminen (esim. hulevedet, sadevedet mökkien katoilta, tien viereen rakennettavat ojat, aurauslumet) lammen viereen voivat vahingoittaa lähdelammen vedenlaatua, pohjavettä ja lisäksi Kortelampien vesitasapainoa. Pienempi lampi on noin 20cm korkeammalla kun</p>	<p>rakennuspaikka on poistettu muistuttajien kiinteistön läheisyydestä, jolloin alueen lähinäköä säilyy luonnontilaisena.</p> <p>Rakentaminen on ohjattu siten, että suo- luonnolle ei aiheudu haittaa.</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa.</p> <p>Alueen luontoselvitys on huomioitu asemakaavan laadinnassa ja asemakaavassa on arvioitu vaikutukset pohjavedelle sekä luonnonympäristölle.</p>
---	--

15.9.2024

Kortelampi. Lammen veden korkeuden tai veden laadun muutos voi vaikuttaa Kortelammen tulevaisuuteen. Lampi on pohjavesialueella ja mahdollisesti lähdelampi. Etenkin lähdelampien koskemattomuus on erityisen tärkeä luonnonsuojelutoimenpide.

Oikeuden näkemykset virkistysalueiden muuttamisesta rakennusalueiksi. Alla viite viimeisimpään korkeimman hallinto-oikeuden hylkävään päätökseen, jossa virkistysaluetta on yritetty kaavoittaa tonteiksi asemakaavassa. Asemakaavan muutos oli virkistysalueiden riittävyttä ja elinympäristön viihtyisyyttä koskevien asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § 2 momentti

Vuosikirjanumero:
KHO:2020:122
Antopäivä:
20.11.2020
Taltionumero:
4248
Diainumero(t):
767/1/19, 1093/1/19
ECLI-tunniste:ECLI:FI:KHO:2020:122

Rakennustehokkuus ja muita huomioita

RA13 ja RA14 rakennustehokkuusluku ei saa olla korkeampi kun nykyisillä Uusipalolla sijaitsevilla tonteille. Kunnan pitää kohdella kaikkia kiinteistönomistajia ja veronmaksajia tasapuolisesti.

Korttelin RA14 uusien tonttien ja vanhojen tonttien väliin ei ole jätetty 5 metrin pituista pakollista VL aluetta.

Rakennustehokkuus on keskimäärin 0,13, joka on kohtuullinen tehokkuus nykyajan tarpeisiin täyttävälle loma-asumiselle. Kaavan muutoksissa kunta voi päivittää alueen rakennustehokkuutta nykyajan tarpeisiin suhteutettuna ja huomioiden tasapuolisen kohtelun uusissa kaavan muutoksissa.

Asemakaavassa voidaan ratkaista VL alueen laajuus ja uusien rakennuspaikkojen etäisyys nykyisistä rakennuspaikoista. Kortteleiden väliin on jätetty kapeasti lähivirkistysaluetta, jotta alueella säilyy viheryhteysverkostoja. Lähivirkistysalueen leveydelle ei ole määritetty vähimmäisleveyttä.

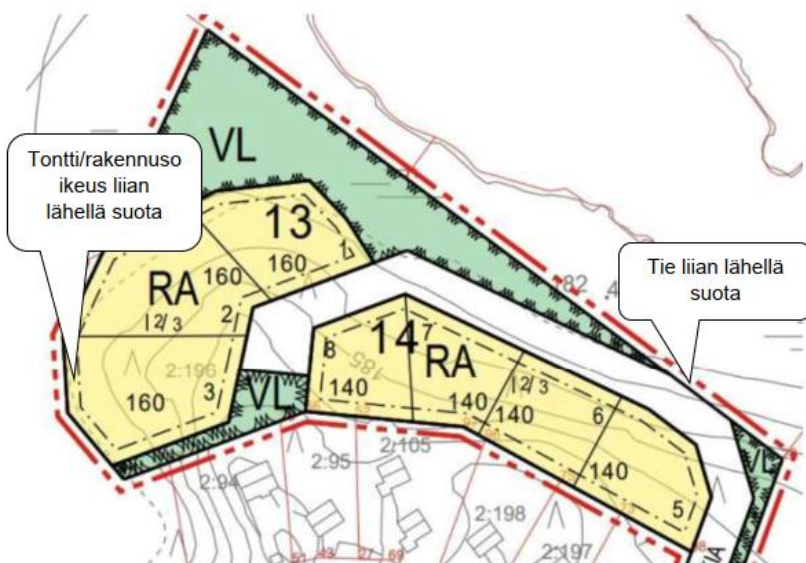
15.9.2024

RA 13 tontit 2 ja 3 raja menevät liian lähelle suoaluetta. Suoalueen reunaa on jätettävä myös VL alue.

Suora lainaus: Luontoselvitys Kortekankaan asemakaava muutosta varten – täydenetty

version. Pia Kankas, 25.6.2020, 3.4 Maisema

Harjun pohjoispuolelle rinteeseen voinee sijoittaa rakennuksia, jotka eivät maisemassa erotu. Samoin valokuvan 4 violetin alueen oikealle puolelle voi kaavoittumista tehdä, kuitenkin niin, että reunalle jätetään puustoinen reunavyöhyke.



Suunniteltu tie menee liian lähelle suon reunaa, joka vaarantaa suon ekologiset arvot, pohjavesialueen, sekä lähdesuona. Tien, sekä RA13 tonttien ja suon väliin pitäisi kaavoittaa selkeästi suurempi VL alue.

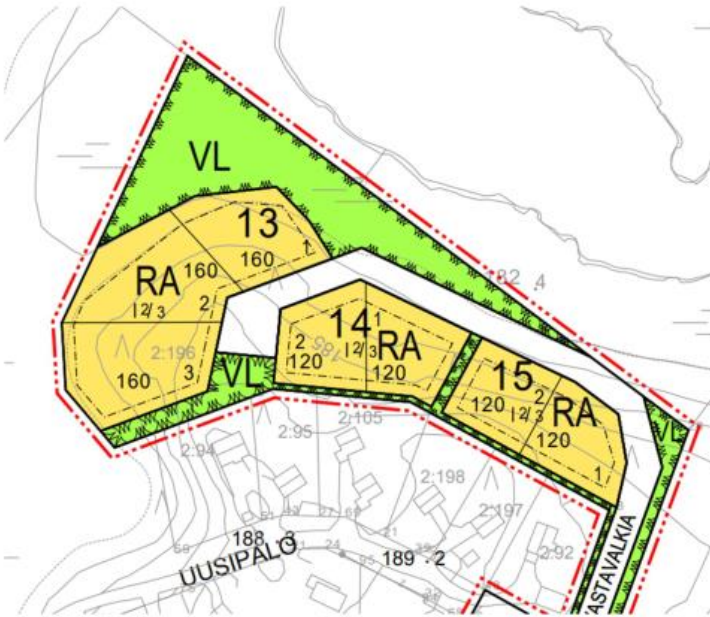
Tonteille RA13-2 ja RA14-6 on kaavoitettu myös mahdollisuus kaksikerrosrakentamiseen. Korkeammat rakennukset eivät sovi alueelle. Esitys on kummallinen myös siksi, että Pyhätunturin maisema on ehdolla 2015 tehtyjen inventointien perusteella uutena valtakunnallisesti arvokkaana maisemakohteena. Alueen maisemalliset arvot perustuvat luonnon-tilaisina säilyneisiin tunturi- ja suoalueisiin, tunturialueiden rikkaaseen geologiseen historiaan sekä tunturin hallitsevaan rooliin ympäröivien alueiden kaukomaisemassa (MAPIO työryhmän ehdotus, 2015). Alue on hyväksytty valtioneuvoston päätöksellä arvokkaaksi maisema-alueeksi 18.11.2021.

Rakentaminen on ohjattu siten, että suoalueelle ei aiheudu haittaa.

Kaavaehdotukseen on laajennettu lähivirkistysaluetta ja yksi rakennuspaikka on poistettu korttelista 13.

Vaikutukset maisemaan on arvioitu kaavaselostuksessa ja Pyhätunturin valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue on huomioitu kaavan laadinnassa.

15.9.2024



Ehdotettu asemakaavamuutos on myös nykyisen voimassa olevan yleiskaavan vastainen.

Osallistumissuunnitelma

Tämä kaavoitusasia on meille hyvin tärkeä ja yhdyimme asemakaavaseloituksessa olevaan mielipiteeseen, että asian vireille tulosta ei ole ilmoitettu asiallisella tavalla rajanaapureille.

Kirjettä tästä Asemakaava muutoksesta Kortekangas 2 ei ole saapunut. Meidän osoitetiedot ovat olleet oikein.

Asemakaavan muutos Kortekangas 2 Pyhätunturin matkailualue
Vireilletulon nähtävilläolo 4.3.-4.4.2022

Kuulutus 3.3.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Perustelut yleiskaavasta poikkeamiseen on esitetty kaavaseloituksessa.

Lain mukaan asemakaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille.

OAS:ssa on esitetty, että myös kaavoitettavan alueeseen rajautuville naapureille ilmoitetaan kaavan eri vaiheista. Kaavoituksen eri vaiheet mahdollistavat osallistumisen kaavoitusprosessiin.

On valitettavaa, mikäli aloitusvaiheen kirje on jäänyt tulematta. Valmistelu-, ja ehdotusvaiheessa on kuitenkin vielä hyvät mahdollisuudet osallistua kaavoitukseen antamalla mielipiteitä.

15.9.2024

<p>Mieliteemme</p> <p>Vahvana mielipiteenämme ilmaisemme, että RA13 ja RA14 alueen kaavaa ei muuteta nykyisestä virkistysalueesta lainkaan asemakaavassa rakennettavaksi alueeksi, vaan se säilytetään virkistysalueena ja Vastavalkia tietä ei rakenneta RA 13 ja RA14 alueille.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus 4.</p> <p>Mielipiteeni asemakaava muutoksesta, en kannata muutosta! Uusipalontie olisi päätie kaikkiin piirretyille tonteille en todellakaan kannata ehdotusta, erittäin huono ratkaisu jokamielessä liikenne loma asutuksen läpi toisi häiritsevää liikennettä ja turvallisuus haittaa, oli maininta että myös vakituiseen asumiseen osa tonteista, tulevaisuudessa liikenne lisääntyisi huomattavasti tietä ei saa jatkaa, meillä on 5 mäkkiä alueella lomalaisilla on lähes aina lapsia tai lemmikkejä mukana, muutenkin kapea ja huonokuntoinen tie, olen vuosien varrella tilannut 2 nuppikuormaa soraa ja lanausta vuosittain omalla kustannuksellani.</p> <p>Olisi kohtuutonta pirstaloida aluetta mikä on arvostettua aluetta lomalaisten ja muiden mökkiläisten. Alue on siistiä ja luonnonvaraista ei mitän järkeä rikkoa ehjää harjua tien alle? Näätäharjun risteyksestä on joutilaampaa tienpohjaa.</p>	<p>Tonttien käyttötarkoitukset huomioiden liikenne on alueelle jo tyypillistä liikennettä ja tonttien vähäinen määrä huomioiden liikenne ei tule merkittävästi kasvamaan nykyisestä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>