



## PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

### Korttelin 361 ja VU-2 -alueen asemakaavamuutos

Valmisteluvaiheen (nähtävillä 7.5.-5.6.2024) lausuntojen (4 kpl) ja mielipiteen (1 kpl) tiivistelmät sekä vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
<p><b>Kaavamerkinnot ja määräykset</b></p> <p>Lausuttavana olevan kaava-aineiston perusteella kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueella (RM) rakennusten pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja myös kellarikerrokseen. ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnoksessa ei ole esitetty sellaista kaavamerkintää tai -määräystä, joka sallisi pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan (RM) käytön kellarikerroksessa.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 115.2 §:n mukaisesti rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella. Kaikki kerroksissa sijaitsevat tilat luetaan kerrosalaan (MRL 115.3 §) ja kaikki kerrokset rakennuksen kerrosalakuun. Kellarikerros on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.</p> <p>MRL 115.2 §:n mukaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle kellarikerrokseen edellyttää kaavamääräystä. ELY-keskus katsoo, että rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen kellarikerrokseen edellyttää esimerkiksi kaavamerkintää, jossa osoitetaan murtoluvulla roomalaisen numeron edessä, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi (esimerkiksi ½ k II). Edellä olevassa määräyksessä ei murtoluvun osoittamalle kerrosalalle anneta käyttötarkoitusta. Mikäli käyttötarkoitusta kuitenkin halutaan ohjata, se tulee mainita määräyksessä. Asemakaavassa voidaan myös osoittaa rakennusala, jolle saa kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakentaa kellarikerroksen (ke-merkintä) ja kaavamääräyksellä tarkemmin määrätä, mitä tiloja saa tai ei saa kellarikerrokseen sijoittaa. Lisäksi ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnoksen yleismääräyksen mukaan hulevesien käsittelymenetelmien mitoitus sekä käsittelyn kannalta tarpeelliset rakenteet tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelman perusteella rakennusluvun yhteydessä. ELY-keskus suosittelee ratkaisemaan hulevesien käsittelyn tarkemmin jo asemakaavassa, esimerkiksi osoittamalla kaavakartalle hulevesien käsittelyalueet.</p>	<p>Kaavamerkintää ja -määräystä täsmennetään sallimalla kellarikerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilojen käyttämiseen.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Kaavamerkintää ja -määräystä täsmennetään Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p> <p>Kaavakarttaan osoitetaan hulevesien käsittelyalueet ohjeellisina koska tarkempaa pihasuunnitelmaa ei vielä ole laadittu.</p>
<b>2. Lapin liitto</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Polarin alueen asemakaavamuutoksen (kortteli 361 ja vu-2-alue) valmisteluaineistosta.	Merkitään tiedoksi.

<b>3. Lapin maakuntamuseo</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p><i>Arkeologia</i> Suunnittelualueelle on parhaillaan rakenteilla 3 vapaa-ajan asuntoa ja alue on osittain voimakkaastikin muokattua. Alueen vesistöt ovat keinotekoisia ja alue on luontaisesti sijainnut kaukana vesistöistä ja soista. 5p LiDAR-aineistoista, historiallisista ilmakuvista tai vanhimmasta aluetta tarkasti kuvaavasta kartasta (v.1968) ei suunnittelualueelta havaita arkeologisesti kiinnostavia seikkoja. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan alueen jäljellä oleva arkeologinen potentiaali on parhaimmillaankin marginaalista. Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.</p> <p><i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i> Asemakaavan muutoksen alueella 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.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<b>4. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Esitetty kaavaluonnos mahdollistaa alueelle nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakentamista yhteensä 420 k-m<sup>2</sup>, minkä voidaan katsoa olevan kohtuullinen määrä kaava-alueen kokoon sekä ympäröivän alueen rakentamistiheyteen nähden. Rakennusoikeuden lisäämisellä ei voi katsoa olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.</p> <p>Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olevaa maa-alueita ja kaavoituksen myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen.</p> <p>Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä. Asemakaavamääräyksissä on mm. huomioitu hulevesiasiat sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.</p> <p>Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön. Alueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja, joihin kaavalla olisi vaikutusta.</p> <p>Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole suunniteltuun kaavamuutokseen huomauttamista, mikäli noudatetaan, Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa, sekä suunniteltuja ja olemassa olevia asemakaavan muutoksia ja ohjauksia.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutos noudattaa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa.</p>



## 1. Yksityisen kiinteistönomistajan mielipide

KIIINTEISTÖTUNNUKSELLA 583-403-1-243

PYHÄKINKAMA, ESITÄMME SEURAAVIA MIELIPITEITÄ HUOMIOITAVAKSI OTSIKON MUKAISIIN MUUTOKSIIN.KOSKA KYSEINEN

ALUE ON VAIN NOIN 100-200 METRIN ETÄISYYDELLÄ LOMA-ASUNNOSTAMME JA SUORAAN LASKETTELURINTEDEN EDESSÄ

TÄRKEIMMÄSSÄ NÄKÖALASUUNNASSA ASUNNOSTAMME KATSOEN,HALUAMME HUOMIOITAVAKSI: RAKENNUKSET ,PARKKIPAIKAT JA

MUUT OHEISALUEET TULEE MUKAUTUA YMPÄRISTÖÖN ASIALISESTI JA HARMONISESTI.ALUEEN TOIMINNASTA EI TULE HAITALLISTA

MELUA EIKÄ NÄKÖHAITTOJA VARSINKAAN YÖAIKAAN.TARPEETTOMIA HÄIRIÖTEKIJÖITÄ JA HAITTOJA TULEE VÄLTÄÄ.

## Kaavanlaatijan vastine

Kaavamuutosalueen rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset ja kaavanmukaiset noudattaen yleistä alueella vallitsevaa rakennustapaa. Rakennukset ja pihapiiri on sovitettu ympäristön ominaisuudet huomioiden niin, että kiinteistöistä ei aiheudu kohtuutonta haittaa naapurustoonsa vaan muodostaa laadukasta vapaa-ajan rakennettua ympäristöä.

**Rovaniemellä 6.6.2024**

**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122