

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSTA KOSKEVAAN VALITUKSEEN

DNRO 1994/03.04.04.04.16/2024

Lausunto

Arkkitehti Jarmo Lokio

Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

Ainonkatu 1 2.krs

96200 ROVANIEMI

p. 044 700215

jarmo.lokio@lokio.fi

Valittaja

Pekka Nyman, kunnan jäsenenä

Tausta

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyi 20.9.2024 § 69 korttelia 361 koskevan asemakaavamuutoksen kiinteistölle 583-403-1-428, osoitteessa Kimmeltie, Pyhätunturi.

Kunnanvaltuuston päätöksestä 20.9.2024 § 69 on tehty valitus Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Pekka Nyman on kunnan jäsenenä tekemässään valituksessa vaatinut Pelkosenniemen kunnanvaltuuston asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöstä hylättäväksi. Valituksessa on esitetty, ettei kaava perustu lakiin, ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimuksia, eikä ole tasapuolinen muiden maanomistajien osalta. Valituksessa esitetään lisäksi, että kaava rikkoo Ympäristönsuojelulakia (YSL) ja Vesilakia (VL).

Kiinteistön 583-403-1-428 maanomistaja on hakenut tontilleen asemakaavan muutosta siten, että voimassa olevan asemakaavan nykyistä rakennusoikeutta (750 k-m²) RM-korttelissa 361 lisätään niin, että korttelin 361 alueelle olevan yhden rakennuksen kellarikerrokseen on sijoitettavissa rakennuksen pääkäyttötarkoituksenmukaisen huoneiston. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa saunan sijoittaminen VU-2 -alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on 0,8294 ha.

Asemakaava muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-30.3.2024. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 7.5.-5.6.2024 ja kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.6.-2.8.2024. Valituksen tekijä ei ole jättänyt mielipidettä tai muistutusta kaavan valmisteluvaiheessa.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 30.10.2024 pyytänyt Pelkosenniemen kuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon 2.12.2024 mennessä. Lausunnon määräpäivää kunnan pyynnöstä jatkettu 5.12.2024 asti.

Lausunto

Kaavanlaatija vaatii, että tehty valitus korttelin 361 asemakaavan muutosta koskevasta päätöksestä hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana ja että kunnanvaltuuston tekemää kaavapäätöstä ei kumota.

Perustelut

Korttelia 361 koskeva asemakaavamuutos on laadittu siten, että asemakaava täyttää MRL:n 54§:n sisältövaatimukset ja, että kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on tehty asemakaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden MRL 9§:n mukaiset tarpeelliset selvitykset.

Valituksessa esitetyt kaavamuutoksen laatimisvaiheen selvityksiä ja kaavan sisältöä koskevat väitteet

1. Valituksessa on esitetty, että kaava-alue rajoittuu II-luokan pohjavesialueeseen ja ettei kaavan laatimisvaiheessa ole selvitetty pohjaveden korkeuksia, laatua, virtauksia, virtaussuuntia eikä kellarin-, kunnallistekniikan- ja kadunrakentamisen vaikutusta pohjaveteen.

Kaavan laatijan vastaus:

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella eikä kaava-alue välittömästi rajoitu pohjavesialueeseen. Kaava-alueen läheisyydessä on II-luokan pohjavesialue.

Kortteli 361 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten (RM) alueeksi. Korttelia 361 koskevassa kaavamuutoksessa on hyväksytty korttelin rakennusoikeuden (750 k-m²) lisäys siten, että kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen (RM) on osoitettu kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista lisärakennusoikeutta yhden ja enintään 350 k-m²:n kokoisen huoneiston rakentamiselle ja 70 k-m²:n suuruiselle saunarakennukselle VU II alueella.

MRL 9§:n mukaan *kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan*

vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL 9§:n mukainen selvitys koskee aluetta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan *olennaisia* vaikutuksia.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella. RM-korttelia 361 koskeva asemakaavamuutoksella ei muuteta voimassa olevassa maakunta-, yleis- ja asemakaavassa osoitettua RM-korttelin käyttötarkoitusta. Kaavamuutoksen RM-korttelin rakennusoikeuden lisäyksellä (350 k-m² + 70 k-m²) ei ole MRL 9§:n tarkoittamaa merkittävää vaikutusta alueen pohjaveteen eikä olennaisia vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolella olevaan II-luokan pohjavesialueeseen.

Kaavamuutosalueella on tekolampi. Tekolampi ei ole pohjavesialueella. Tekolammesta ei johdu ojaa tms. suoraa vesiyhteyttä pohjavesialueeseen. Tämä johdetaan mm. siitä, että tekolammen vedenpinta on alempana kuin esim. II-luokan pohjavesialueella sijaitsevat Korttelammit. Valuma-alueita valituksessa osoittava kuva osoittaa valuma-alueen, josta vesi valuu tekolampeen. Tekolammesta ja sen valuma-alueelta ei voi valua vesiä maanpinnan- ja lähivesistötasoiltaan korkeammalla olevalle II-luokan pohjavesialueelle.

Kaavamuutoksen alue ei sijaitse pohjavesialueella. Asianomaisilla viranomaisilla ei ole ollut korttelia 361 koskevan asemakaavamuutoksen kuulemisvaiheessa vaatimusta kaava-alueen tai kaava-alueen ulkopuolisen alueen pohjavesiolosuhteiden selvittämisestä.

Asemakaavamuutoksen merkittäviä vaikutuksia koskevia MRL 9§:n tarkoittamat selvitykset on tehty korttelia 361 koskevan kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon otettuna MRL 9§:n tarkoittamassa laajuudessa.

2. Valituksessa on esitetty, ettei kaavassa ole huomioitu voimassa olevaa maakuntakaavaa

Kaavanlaatijan vastaus:

Kaavamuutosalueella on 21.9.2022 voimaan tullut Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu matkailupalveluiden ja keskustatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavasta ilmenee ja siinä on merkitty kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva II-luokan pohjavesialue.

Maakuntakaavan merkinnän mukaisesti aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.

Maakuntakaava huomioitu korttelia 361 koskevan asemakaavamuutoksen laatimisvaiheessa ja kaavaselostuksessa.

Kaavamuutosalue on osa yleis- ja maakuntakaavassa osoitettua matkailupalveluiden ja keskustatoimintojen aluetta. Kaavamuutoksen mahdollistama voimassa olevan kaavan käyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ei yksistään ole sellainen toimenpide, joka voisi vaarantaa alueen käytön vedenottoalueena.

Lapin liitto ei ole katsonut tarpeelliseksi lausua kaavamuutoksesta valmisteluvaiheessa sillä se on maakuntakaavan mukainen.

3. Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen rakennuksen kellarikerrokseen

Kaavanlaatijan vastaus:

Voimassa oleva Pelkosenniemen Polarin kortteleita 331, 338, 347-354, 361-367, 384-385 ja 388 koskeva asemakaava sallii rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja myös kellarikerrokseen.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelin 361 rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua osoittava kaavamerkintä on ”750/II”. Kaava ei kiellä kaavassa sallittujen kerrosten lisäksi rakentamaan kerroksen alapuolisia tiloja, jos ne eivät ole käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Lapin ELY-keskus on kaavan valmisteluvaiheen lausunnossa viitannut MRL 115 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan kellarikerros on kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle.

Asemakaavamuutoksessa on rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisen tilan sijoittumisen rakennuksen kellarikerrokseen haettu myös kortteliin 361.

MRL 115.2 §:n mukaisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen maanpinnan alapuolelle kellarikerrokseen osoittava kaavamääräys on valmisteluvaiheen viranomaislausunnon (Lapin ELY-keskus) seurauksena tarkennettu muotoon ”4/5 k I”.

Asemakaavamuutoksessa on voimassa olevan asemakaavan mukainen kaavamääräys, jonka mukaan tilanteessa, jossa kellarikerrokseen sijoittavat tilat edellyttävät viemärointiä on kiinteistönomistajan tai -haltijan velvollisuutena huolehtia jätevesien pumpaamisesta yleiseen viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voida johtaa siihen suoraan.

Korttelin 361 kuunnallistekniikka ja aluetta palvelevat runkoviemärit on jo rakennettu eikä niiden osalta ole kyseessä kaavamuutosasia.

Korttelin 361 maastonmuodot ja korkeuserot mahdollistavat kaavamääräyksen ”4/5 k I” tarkoittaman rakentamisen.

4. Valituksessa on esitetty, että kaavamääräykset ovat osin puutteellisia ja epätarkkoja hulevesien, katon muotoa koskevan rakennustapamääräyksen, tekolammen ja puuttuvan pohjaveden suojelumerkinnän sekä rakennuksen kaavamääräyksen 2 osalta

Kaavanlaatijan vastaus:

Hulevesien viivästyttäminen ja imeyttäminen rakennuspaikalla on määrätty asemakaavamääräyksissä, minkä lisäksi ohjeelliset hulevesien viivytys- ja imeytysalueet on viranomaispalautteen mukaisesti määritetty asemakaavamerkinnoillä.

Asemakaavamuutoksessa ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ”kattomuoto on pääosin harjakatto” tai kohdan 2 asemakaavamääräystä rakennuksessa sijaitsevien teknisten tilojen ja muiden tilojen alapuolella sijaitsevien autonsäilytystilojen rakentamisesta kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Viranomaislausunnoissa ei ole tullut esille, että korttelia 361 koskevan asemakaavamuutoksen johdosta kaavaan olisi ollut tarpeellista tehdä pohjavesialueen suojelua koskeva merkintä tai että tekolammelle olisi tullut tehdä sen suojelua koskeva merkintä W/s. Tekolampi ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavanlaatijan katsoo, että valituksenalainen asemakaavamuutos on merkintöjen ja määräysten osalta MRL 54§:n mukainen.

5. Valituksessa on esitetty, ettei kaava ole tasapuolinen alueen muiden maanomistajien osalta

Kaavanlaatijan vastaus:

Asemakaavamuutoksen aikana on annettu MRL 62 § mukaisesti mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun ja esittää mielipiteensä kaavasta. Valmistelun aikana ei ole esitetty, että kaava ei olisi tasapuolinen muiden maanomistajien osalta.

Valituksessa ei ole mitenkään perustelu esitettyä väitettä kaavan tasapuolisuudesta.

6. Valituksessa esitetty, että kaava rikkoo ympäristönsuojelulakia (YSL) ja vesilakia (VL) ja, että siinä on annettu ruoppauslupa

Kaavanlaatijan vastaus:

Asemakaavamuutoksessa ei ole määritetty ympäristönsuojelulain tai vesilain soveltamisalaan kuuluvista kysymyksistä, eikä kortteli 361 koskevassa kaavamuutoksessa ole myöskään sallittu tai annettu maanomistajalle vesilain tai ympäristönsuojelulain mukaisesti määräytyviä lupia.

LAUSUNNON YHTEENVETO

Korttelia 361 koskeva asemakaavan muutos on asemakaavan muutoksen tarkoitus, laajuus ja mittakaava huomioiden riittäviin selvityksiin ja kaavamuutoksen vaikutuksia ympäristöön on arvioitu asemakaavan MRL § 9 ja MRA 1 § mukaisesti.

Korttelia 361 koskeva asemakaavan muutos on laadittu siten, että se täyttää MRL:n 54§:n sisältövaatimukset.

Asemakaavamuutoksen aikana on osallisille annettu mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun ja esittää mielipiteensä kaavasta MRL 62 § mukaisesti.

Viranomaislausunnoissa ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaavanlaatija vaatii, että tehty valitus korttelin 361 asemakaavan muutosta koskevasta päätöksestä hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana ja että kunnanvaltuuston tekemää kaavapäätöstä ei kumota.

Rovaniemellä, 28.11.2024

Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

Jarmo Lokio

LAATI

Rakennusjuridiikka Kivioja

Kimmo Laine
OTK, Espoo

LIITTEET:

- 1) Korttelin 361 ja VU-2 alueen asemakaavamuutos, kaavakartta kaavamerkin-
töineen ja kaavamääräyksineen 4.9.2024
- 2) Korttelin 361 JA VU-2 alueen asemakaavamuutos, kaavaselostus 4.9.2024
- 3) Vaikutustenarvioinnit: Osana liitteen 2. kaavaselostusta
- 4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2024
- 5) Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet,
koonti 6.6.2024
- 6) Kaavamuutoksen ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet, koonti 29.8.2024
- 7) Asemakaavan seurantalomake 6.9.2024