

4.6.2026

EHDOTUSVAIHEEN VASTINEET**Asemakaavan muutos Kortekankaantie-Saukkotie**

Ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 29.10.-28.11.2025.

Lausuntoja 5 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

LAUSUNNOT	VASTINEET
1. Lapin ELY-keskus (19.11.2025) Pohjavesi ELY-keskus on valmisteluaineistosta 23.4.2025 antamassaan lausunnossa katsonut, että Korteselän (1258302) 2-luokan pohjavesialueen raja- jus tulee osoittaa kaavakartalla omalla merkinnällään (pv) ja kohdistaa sille pohjavesiä koskeva kaavamääräys, joka on esitetty kaavan yleismää- räyksissä. Valmisteluaineistosta annettujen lausuntojen vastineissa Pel- kosenniemen kunta toteaa, että pohjavesialueen rajausta ei osoiteta kaa- vassa, koska pohjavesialue on paljon laajempi kuin suunnittelualue, ja että pohjavesialueen raja- jus käy ilmi kaavas- elostuksesta. ELY-keskus kui- tenkin tuo esiin, että kaavakartasta ei nyt käy ilmi, mikä osa suunnittelu- alueesta sijoittuu pohjavesialueelle ja mikä ei. Esimerkiksi loma-asunto- jen korttelialue (RA) 674 sijoittuu pohjavesialueelle ja korttelialue 653 ei. ELY-keskus katsoo, että mikäli pohjavesialuetta ei osoiteta kaavakartalla, tulee yleismääräykseen kirjata, mitä korttelialuetta määräys koskee. Hulevedet Asemakaavassa määritellään rakennettavien ja rakentamatta jäävien rakennuspaikan osien ala ja sijoittuminen, jolla vaikutetaan keskeisesti myös vesiolosuhteiden muuttumiseen kaavoitettavalla alueella. Kaavamuutosta laadittaessa ei ole tehty hulevesisuunnitelmaa, eikä sellaista ole edellytetty kaavamuutosehdotuksessa rakentamisluvan hakemisen yhteydessä rakennuspaikan omistajalta tai haltijalta. Asemakaavamääräyksessä viitataan hulevesien osalta tonttiin. ELY- keskus toteaa, että kyseisellä määräyksellä ei ole oikeusvaikutuksia (ks. kohta asemakaavamääräykset). ELY-keskus huomauttaa, että kaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen läheiselle suoalueelle. Tilannetta vaikeuttaa myös se, että alueella ei ole käytettävissä kunnan hulevesiviemäriverkostoa, lisäksi rakennuspaikan sisällä on korkeuseroa keskimäärin noin 2–3 metriä. Epäselväksi jää myös, mitä kaavaehdotuksessa on tarkoitettu hulevesien purkupaikalla ja minne se on osoitettu. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että hulevedet ovat osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Kaavaehdotuksessa ei ole tosiasiallisesti	Täydennetään kaava- karttaa pohjavesialueen merkinnällä. Täydenne- tään kaavas- elostusta pohjavesialueen sijain- nista kaavan alueella. Täydennetään kaava- selostusta hulevesien osalta ja täydennetään asemakaavaa ohjeellis- ten hulevesien käsittely- /viivytysalueiden osalta sekä asemakaavamää- räyksiä hulevesien hal- lintasuunnitelman vel- voitteesta rakentamisl- van yhteydessä.

4.6.2026

ratkaistu hulevesien käsittelyä, eikä siten edistetä VAT:n kohtaa 3.3. Asemakaavamääräykset Asemakaavamääräyksissä viitataan rakennuspaikan sijasta tonttiin. ELY-keskus toteaa, että kyseisillä määräyksillä ei ole oikeusvaikutuksia, koska nyt kyseessä olevassa asemakaavamuutosehdotuksessa ei ole sitovan tonttijaon mukaisia tontteja vaan rakennuspaikkoja.	Asemakaavassa on osoitettu kortteleihin tontit ohjeellisen tonttijaon mukaisesti, jolloin asemakaavassa voidaan antaa tontteihin liittyviä määräyksiä. Alueidenkäyttölain (132/1999) 78 §:n 1 mom.:ssa mainitaan: <i>"Asemakaava-alueella rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen."</i> Lisäksi Ympäristöministeriön oppaassa 12 "Asemakaava- ja määräykset" s. 206 mainitaan, että: <i>"Rakennuspaikan rajaa osoittavaa merkintää käytetään silloin, kun tarkoitus ei ole laatia tonttijakoa. Tämä koskee erityisesti ranta-asemakaavaa."</i> Täten kyseessä olevilla asemakaavamääräyksillä on oikeusvaikutuksia.
2. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu (28.11.2025) Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Kortekankaantie-Saukkotie asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistosta.	Merkitään tiedoksi.
3. Lapin maakuntamuseo (28.11.2025) Lapin maakuntamuseo viittaa 23.4.2025 antamaansa lausuntoon kaavan valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.

4.6.2026

4. Lapin liitto (2.12.2025) Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Kortekankaantie-Saukkotie asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
5. Pelkosenniemen kunta, Rakennuslautakunta (27.11.2025) Päätösesitys Rakennustarkastaja esittää, että maaperän rakentamis-selvitys on tehtävä ennen kaavan hyväksyntää. Päätös Rakennuslautakunta päätti yksimielisesti esittää lausuntonaan, että maaperän rakentamis-selvitys on tehtävä ennen kaavan hyväksymistä. Käsittely Rakennustarkastaja muutti esitystään siten, että ennen rakentamista pitää tehdä maaperän rakentamis-selvitys. Annika Kostamo esitti, että rakennuslautakunnan tulisi hyväksyä rakennustarkastajan alkuperäinen esitys. Rakennuslautakunnan jäsenet kannattivat yksimielisesti Annikan esitystä.	Alueidenkäyttölaissa, rakentamislaisissa eikä MRA:ssa ole mainintaa rakennuspaikan sopivuuden ratkaisemisesta asemakaavassa (kuten oli aikaisemmin MRL 116 §:ssä) Kaavassa rakennuspaikat on sijoitettu tuorekankaille, jossa mäntypuustoa. Luontoselvityksessä maaperäksi on mainittu karkealajitteinen maalaji sekä kiinteistön reuna-alueiden olevan kivennäismaata. Maaperän selvitykselle ei ole tarvetta, koska maaperä voidaan päätellä myös puuston ja aluskasvillisuuden perusteella. Käytännössä pohjatutkimukset voivat tulla tarvittaessa perustamista-paa suunniteltaessa tehtäväksi rakentamislupavaiheessa Viranomaisena ELY ei ole kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa edellyttänyt pohjatutkimuksia ja rakennuspaikkojen sijainnit ovat pysyneet entisellään kaavaluonnoksesta ehdotukseen. Rakennuslautakunta ei ole myöskään lausunnossaan perustellut tai

4.6.2026

	yksilöinyt vaatimustaan, miksi maaperäselvitys vaaditaan.
MUISTUTUKSET	VASTINEET
Muistutus 1. (27.11.2025) En hyväksy kaavaehdotuksessa esitettyä ratkaisua korttelin 674 osalta Saukkotiellä. Olemme rakentaneet loma-asuntomme Saukkotien päähän sen luonnonkauniin sijainnin ja rauhallisuuden tähden. Täydennyskaavoituksen lähtökohtana yleensä on, että olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen väliin jätetään riittävä etäisyys, jolloin ei aiheuteta merkittävää haittaa olemassa oleville rakennuspaikoille. Nyt esitetty kaavaratkaisu ei ole Pelkosenniemen kunnan vahvistaman maapolitiikan eikä Pyhätunturin matkailualueen kehittämissuunnitelman mukainen ja se aiheuttaa merkittävää haittaa rakennuspaikallamme kiinteistöllä RN:o 2:273. Kaavaehdotuksessa korttelin 674 tontti 5 on osoitettu rakennuspaikamme ja suoalueen väliin luontaisesti rakentamiseen huonosti soveltuvalla maaperällä. Tontin 5 rakennusalan saattaminen rakentamiskelpoiseksi edellyttää massojen vaihtoa ja rakennusalan korottamista, tällöin rakennuspaikamme alareunassa oleva varastorakennus jää korkeusasemaltaan kuoppaan, johon hulevedet kerääntyvät. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty riittäviä perusteita voimassa olevan yleiskaavan vastaisuudelle, jossa kaavoitettava alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen maisema ja luonnonarvot on turvattava ja kaavan tavoite ei voi olla pelkästään rakentamisen tiivistäminen sopimattomalla tavalla. Kyseisen alueen tiivistämistä yleiskaavan vastaisesti on kaavaselostuksessa perusteltu sillä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi uusille rakentamattomille alueille. Perustelua ei voi pitää aiheellisenä, sillä Pyhän aluetta on jo kaavoitettu laajasti ja kaava-alueilla on satoja rakentamattomia rakennuspaikkoja. Saukkotienkin varren rakennuspaikoista puolet on vielä toteutumatta, joten lisäkaavoittaminen alueelle ei tähänkään nähden ole perusteltua. Valmistelussa oleva asemakaava on laadittava MRL 54 pykälien edellyttämällä tavalla. Mahdollisen rakentamisen sijoittumista alueelle tulee tutkia ainoastaan rakentamiseen hyvin soveltuvilla alueilla, kaavaselostuksessa ei ole esitetty tietoa alueen maaperästä. Kaavoituksessa vaikutukset olemassa olevaan lähiympäristöön ja alueella toteutuneeseen rakentamiseen todella huomioidaan. Vaadin, että korttelin 674 tontti 5 on poistettava kaavaehdotuksesta.	Kaavaselostuksessa ja luontoselvityksessä on arvioitu kaavoitettavan alueen maaperää. Täydennetään kaavaselostusta hulevesien osalta ja täydennetään asemakaavaa ohjeellisten hulevesien käsittely-/viivytysalueiden osalta sekä asemakaavamääräyksiä hulevesien hallintasuunnitelman velvoitteesta rakentamisluvan yhteydessä. Kaavaselostuksessa on perusteltu yleiskaavasta poikkeamista. Alueidenkäyttölaissa, rakentamislaisissa eikä MRA:ssa ole mainintaa rakennuspaikan sopivuuden ratkaisemisesta asemakaavassa (kuten oli aikaisemmin MRL 116 §:ssä).