

## Kiimaselän asemakaavan muutos kortteleissa 707 ja 709

### Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet

- Lausuntoja 3 kpl ja mielipiteitä 0 kpl

#### 1. Lapin ELY-keskus

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaa laadittaessa tulee tunnistaa kyseistä suunnittelualueita koskevat uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ottaa ne huomioon ja osoittaa, miten kaavaratkaisulla edistetään tavoitteiden toteutumista.

Kaavaselostusluonnoksessa ei ole tunnistettu valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista esimerkiksi kohtaa 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

##### Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään edellä mainitun lainkohdan 1 momentista säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Asemakaavamuutosta ohjaa kunnanvaltuuston 10.11.2005 hyväksymä ja 19.5.2006 voimaantullut oikeusvaikutteinen Pyhä-Luosto yleiskaava, osa-alue 3/ Pyhätunturin matkailukeskuksen alue, jossa kaavamuutos sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistyksen sekä loma-asumista häiritsemättömien palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.

Koko yleiskaavaa koskevana yleismääräyksenä on lisäksi määrätty muun muassa, että pääperiaatteena on, että C-, RM- ja RA-alueiden rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavaselostusluonnoksen sivun 15 kuvasta 11 käy ilmi ympäröivän lomarakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeus (100 k-m<sup>2</sup>). Nyt kyseessä olevassa kaavamuutoksessa on esitetty rakennusoikeutta nostettavaksi 170 k-m<sup>2</sup>:iin (+70 %), kun huomioidaan asemakaavamääräysten mukainen niin sanottu piilorakennusoikeus ja poiketaan lisäksi myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesta alueen pääkäyttötarkoituksesta.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa ei tosiasiallisesti ole perusteltu poikkeamista oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden määrän suhteen. Epäselväksi jää myös, miksi näille kolmelle rakennuspaikalle voidaan nostaa rakennusoikeutta 70 k-m<sup>2</sup> (+70 %) kullekin.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että nyt kyseessä olevassa asemakaavan muutoksessa ei yleiskaavan ohjausvaikutus toteudu tai yleiskaavasta poikkeamista esimerkiksi käyttötarkoituksen tai rakennusoikeuden huomattavan nostamisen osalta ei ole perusteltu riittävällä tavalla ottaen huomioon myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Mikäli nyt kyseessä olevassa kaavamuutoksessa päädytään yleiskaavasta poikkeavaan ratkaisuun, tulee poikkeamiselle esittää myös asiaperustelut asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioimiseksi.

### **Vaikutusten arviointi ja vaihtoehtotarkastelu**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n perusteella asemakaavan selostuksessa on esitettävä mm. selvitys yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä sekä kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon,

maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.

Valmisteluvaiheen aineistossa ei ole esitetty vaihtoehtotarkastelua.

Harkinnan perusteella voidaan asemakaavalla osoittaa sellaisia rakennuspaikkoja, joille voidaan rakentaa joko loma-asuntoja tai erillispientaloja (RA/AO) tai sellaisia vyöhykkeitä, joiden alueilla loma-asunnon sijaan voi rakentaa vakituisen asuinrakennuksen. Tällaisten merkintöjen käyttäminen kuitenkin edellyttää, että rakennuspaikkojen soveltuvuus vakituiseseen asutukseen on tutkittu kaavaa laadittaessa.

### **Riittävät selvitykset vakituisen asumiseen osoitettavilla alueilla**

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty selvityksiä, joilla voitaisiin perustella loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumiseen. Pysyvän asutuksen sijoittuminen aiheuttaa kunnalle usein velvoitteita esimerkiksi palvelujen tarjonnan, huomioiden myös sivistys-, sosiaali- ja muut peruspalvelut tai kulkuyhteyksien järjestämisen ja niiden kunnossapidon suhteen. Pysyvän asutuksen sijoittuminen loma-asuntoalueelle on usein ongelmallista mahdollisesti kunnalle aiheutuvien lisäkustannusten vuoksi sekä viihtyisyyden kannalta.

Kaavoitettaessa pysyvän ja loma-asutuksen rakennusoikeudet poikkeavat yleensä toisistaan. Loma-asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on pääsääntöisesti liian vähän pysyvän asumisen tarpeisiin. Huomioitavaa on myös, että asuinrakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (*olennaiset tekniset vaatimukset*).

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaselostukseen tulee liittää listaus tehdyistä selvityksistä ja/tai vaikutusten arviointi –osiossa tuotava esille mihin selvityksiin kaavamutoksen vaikutusten arviointi perustuu.

### **Liikenne- ja infrastruktuuri**

Alueelle ollaan kaavoittamassa pysyvää asutusta, mikä tarkoittaa mm., että alueelle voi tulla koululaisia, jotka käyttävät linja-autopysäkkejä. Maantien 962 Torvinen - Luosto - Vuostimo keskivuorokausiliikenne (KVL) on 407 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaita ajoneuvoja on 24. Raskaan liikenteen osuus kokonaisliikenteestä on vain 6 %. Maantien nopeusrajoitus on 80 km/h eikä tiellä ole tievalaistusta.

Huomioitavaa on, että Lapin ELY-keskus ei ole rakentamassa maantielle 962 Kiimaselän kaava-alueelle kääntyvän kaavatien/Karhunlammentien tienhaaran kohdalle tievalaistusta eikä laskemassa maantien nopeusrajoitusta, vaikka pysyvä asutus alueella lisääntyisi.

**Johtopäätös**

Lapin ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausuttu.

**VASTINE**

Täydennetään kaavaselistusta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Täydennetään selostukseen yleiskaavasta poikkeamisen perusteluja. Rakennusoikeuden osalta todetaan ja tarkennetaan kaavaselistukseen, että rakennusoikeus muuttuu 52 kem<sup>2</sup>/rakennuspaikka voimassa olevan asemakaavan ja ympäröivien rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta eli suhteessa rakennusoikeus nousee 40 %:a. Kaavaselistukseen täydennetään perusteluja rakennusoikeuden nostamisen suhteen.

Kaavan laadinnan edetessä ei ole tullut esille, että alue ei soveltuisi vakituiseen asumiseen. Täydennetään kaavaselistukseen vakituksen asumisen mahdollisuuksia alueella. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen toimivalta ja tehtävä alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen sekä maapolitiikan harjoittamisen osalta. Kunnalla on siten laaja harkintavalta mm. vakituksen asumisen ohjaamisen suhteen. Tämän asemakaavan muutoksen kautta kunta on ratkaisemassa vakituksen asumisen mahdollisuuksia suunnittelualueella, joten erillisselvityksiä ei tarvitse asumisen ohjaamisen suhteen tehdä. Kaavaselistukseen täydennetään vaikutusten arviointia.

Lapin ELY-keskus on lausunnossaan viitannut asuinrakennuksen teknisiin vaatimuksiin. Asemakaavassa ei kuitenkaan heikennetä näitä tekijöitä millään tavoin ja asemakaavan muutoksen kautta rakennuspaikoille on mahdollista rakentaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen asuinrakennuksen vaatimukset täyttävät rakennukset.

## 2. Lapin maakuntamuseo

Pelkosenniemen kunta pyytää Lapin maakuntamuseon lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen Pyhäjärven Kiimaselän kortteleissa 707 ja 709. Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa voimassa olevan asemakaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoitus loma-asunnoista vakituiseen asumiseen. Suunnittelualan laajuus on noin 0,55 ha ja se sijaitsee Kiima-aavan länsipuolella Pyhätunturin matkailualueella noin 8 km Pyhä-Luostontiestä Luoston suuntaan. Kaava-aineisto on ollut nähtävillä verkossa.

Lapin maakuntamuseo lausuu asiasta museolain (314/2019) 7 §:n mukaisena alueellisena vastuumuseona toimialojensa (arkeologia & rakennettu kulttuuriympäristö) osalta.

### *Arkeologia*

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäänöksiä. Kaavamuutoksessa ei lisätä tai muuteta olemassa olevan kaavan rakennuspaikkoja vaan ainoastaan muutetaan kaavaa siten, että se mahdollistaa vakituisen asumisen.

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista. Lapin maakuntamuseolla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

## **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.

## 3. Lapin pelastuslaitos

Ei huomautettavaa.

## **VASTINE**

Merkitään tiedoksi.