



KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI YKS 124
KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Kuusamo, 22.2.2024

PYHÄTUNTURIN KULTAKERON alueen korttelia 397 koskevan asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 17.1.-17.2.2024. Jätetyn mielipiteen ja annettujen lausuntojen vastineena totean seuraavaa:

- Pyhän Liiketila Oy:n ylimääräinen yhtiökokous on 17.2.2024 päättänyt jättää muistutuksen muutoksesta. Siinä todetaan kaavaluonnoksen olevan yleiskaavan vastainen eikä poikkeamista ole esitetty. Yleiskaavassa päivittäistavarakaupan palvelut on P -merkinnällä ja matkailua palvelevat majoitus-, pienmyymälä/kioski-, ravintola- ja majoituspalvelut RM -merkinnällä. Tehty perustamisselvitys on hyvä, mutta osa korttelista on rakennuskelvotonta. Vanhoja selvityksiä ei ole asiakirjoissa ja suoalueelle rakennettaessa tulee hankkeen vaikutukset selvittää. Syke on antanut luontoselvitysoppaan 17.12.2021 ja korjauksen 26.1.2024. Kaavasta ei selviä, onko ohjeita noudatettu. Vaikka kortteli on jo aiemmassa kaavassa määritelty, ei ole päätetty etukäteen rakentamiskelpoisuudesta. Korttelin rajojen muuttamattomuus rajaa prosessia MRL:n vastaisesti. Selostuksessa on maininta, ettei muutoksella ole tarkoitus tehdä rakennuslupavalitusta tehottomaksi. Mainintaa ei ole avattu tai perusteltu. Kaavan hyväksyminen tekisi kuitenkin valituksen tehottomaksi. Pohjakartan hyväksyjää ei ole esitetty. Kartalta puuttuu korttelin alueella oleva lampi ja oja. Merkillisenä pidetään töiden aloittamista ennen rakennuslupaa tai kaavanmuutosta. Osallisista mainitaan Kemijärven kaupunki eikä ole esitetty miksi. Maakuntakaavassa on pohjavesialue, jota yleiskaavassa ei ole. Kiistatonta on, että alueella on pohjavettä. Vesivaikutuksia ei ole selvitetty.
- o yleiskaava on nimensä mukaan tarkoitettu maankäytön yleispiirteiseksi kaavaksi. Muutosalueella on RM -merkintä ”Matkailupalvelujen alue. Alue varataan pääasiassa matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin”. Muutoksen tarkoittamaa toimintaa ei täten ole ehdottomasti suljettu pois. Pyhäntien toisella puolella oleva alue on P -merkinnällä eli ”Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähialueille”. Tämä merkintä ei tarkoita, että päivittäistavarakaupan palvelut tulee sijoittaa vain tälle alueelle. Kaavanmuutos ei täten ole yleiskaavan tai sen tarkoituksen vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.” Lakipykälän tarkoituksena on, ettei tehdä tai vaadita tehtäväksi tarpeettomia selvityksiä, joilla ei ole merkitystä kaavan tai kaavanmuutoksen laadintaan tai sen vaikutusten arviointiin. Kyseessä on aiemmassa lainvoimaisessa kaavassa ja sen pohjana olevissa selvityksissä korttelialueeksi merkityn alueen käyttötarkoituksen muutos. Lapin ELY -keskus on lausunnossaan todennut, ettei esitetty muutos ole luontoympäristön kannalta merkittävä. Maaperä on selvitetty niiltä alueilta, jotka tulevat rakennusten, pysäköintialueiden, piha-alueiden tms. käyttöön. Maaperä mahdollistaa rakentamisen esitetyllä perustamistavalla. Mikäli rakentaminen tai muu maankäyttö laajenee korttelin itäosaan, sen maaperä selvitetään siinä yhteydessä ja toimitaan niiden selvitysten mukaisesti. Kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt kohteelle rakennusluvan, josta on valitettu. Mikäli rakennuslupapäätös todetaan lainmukaiseksi, niin rakentaminen voidaan aloittaa sen mukaisesti. Vastaavasti kaavanmuutos käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten mukaisesti. Sen saatua lainvoiman, voidaan edetä sen mukaisesti. Kaavanmuutos ei tee rakennusluvan valitusta tehottomaksi, vaan rakennusluvasta päätetään päätöksen tekoaikaan voimassa olleiden kaavojen ja muiden olosuhteiden mukaan. Pelkosenniemen kunta vastaa asemakaavan pohjakartan laatimisesta ja ajantasaisuudesta ja on toimittanut aineiston muutoksen tekijälle. Mikäli kartta on puutteellinen, se korjataan ja kaavan liitetään todistus pohjakartan ajan tasalla olosta. Muutosalue on n. 200 m päässä Kemijärven kaupungin rajasta, minkä takia osallisiin on laitettu naapurikunta. Kemijärvi katsoo, onko muutoksella vaikutusta sen olosuhteisiin. Maakuntakaava on erittäin yleispiirteinen pienimittakaavaiselle yleiskartalle laadittu kaava. Siinä olevia viiva- ym. merkintöjä esimerkiksi pohjavesialueen osalta ei ole tarkoitettu liian yksityiskohtaiseen tulkintaan. Todennäköisesti pohjavesialueen rajausta on kuitenkin karttaan otettu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) ylläpitämästä aineistosta. Sen mukainen Kortteselän muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue on n. 500 m päässä muutosalueesta. Täten se ei ole myöskään Kultakeronkadun osayleiskaavan alueella eikä osayleiskaavassa tai asemakaavanmuutoksessa esitettävää tietoa. Pohjavesialueen tarkemmat tiedot on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 3. Alueen luontaisissa tai kaivetuissa kuopissa tai lampareissa oleva vesi ei täten ole varsinaista luokiteltuun pohjavesialueeseen kuuluvaa pohjavettä. Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesiolosuhteisiin.

- Koillis-Lapin Sähkö sähköpostilla 15.1.2024 toteaa, että alueelle on suunniteltu liittymä S-kaupalle eikä muutoksesta ole huomautettavaa
- Pelkosenniemen rakennuslautakunta 13.2.2024 § 12 katsoo, ettei ole lausuttavaa
- Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto 16.2.2024 ilmoittaa, ettei ole huomauttamista, kun noudatetaan olemassa olevia suunnitelmia
- Lapin ELY -keskus 13.2.2024 toteaa, että Kultakeronkadun osayleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Mahdollinen poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltava. Valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista tulee tunnistaa kaavoitusta koskevat tavoitteet ja arvioida, miten kaava toteuttaa tavoitteita. Kaavassa viitataan aiemman kaavoituksen luontoselvityksiin. Ne tulisi tarkentaa ja esittää, milloin ne on tehty. Ilmeisesti kuitenkin uusia selvityksiä ei tarvita. Alueen luonne selviää esitetyistä valokuvista eikä alueelta tunneta huomionarvoisten eliölajien esiintymiä. Luonnonympäristön kannalta muutos ei ole erityisen merkittävä. Luonnoksessa on esitetty yksi liittymä maantielle 962 (Pyhäntie). Siihen ei tarvita liittymälupaa, vaan liittymälle haetaan Pirkanmaan ELY -keskukselta rakentamisohje. Lapin ELY -keskus huomauttaa, että jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee järjestää kiinteistölle erillinen suojatiellä varustettu kulkuyhteys Pyhäntien kevyenliikenteenväylältä. Selostuksessa tulee käsitellä viereisen tien liikenne ja arvioida liikenteen melun vaikutukset.
 - o ELY -keskus ei ole suoraan ottanut kantaa onko asemakaavanmuutos osayleiskaavan vastainen. Kaavaselostuksessa on käyty läpi kaavojen sisältöä sekä muutoksen suhdetta muihin kaavoihin sekä perusteltu muutosta. Perusteluja ja arvioita tarkennetaan myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Luontoselvitysten tilanne tuodaan tarkemmin esille. Pyhäntien liikennealueelle (LT) ei kaavassa yleensä ole esitetty suojateita tai kevyenliikenteen väyliä. Koillismaan Osuuskauppa on valmis toteuttamaan kevyen liikenteen suojatien ja tarvittavat yhteydet Pyhäntien toisella puolella olevalle väylälle liittymän rakentamisen yhteydessä.

Tämä ei vaadi kaavanmuutosalueen laajentamista. Liikennetietoja ja meluvaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaselostukseen.

- Lapin maakuntamuseo 15.2.2024 kunnan alueesta vastaavana alueellisena vastuumuseona toteaa, ettei ole tiedossa seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavanmuutokseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole huomautettavaa
- Lapin liitto 16.2.2024 käy lausunnossaan läpi maakuntakaavatilanteen. Muutosalue on Pyhä-Luoston matkailupalvelujen aluetta (RM 1419), keskustatoimintojen kohdetta Pyhätunturin keskusta (c 129) ja matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kohdealue Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Suunnittelualueen pohjoispuolella (vrt. Pyhän Liiketila Oy:n mielipide) on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueen lähellä on moottorikelkkailu- ja ulkoilureitti. Maakuntakaavassa on koko maakunta-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä. Maakuntakaava ja Kultakeronkadun osayleiskaava eivät ole voimassa asemakaavan alueella, mutta ovat ohjeena alemman tasoisia kaavoja laadittaessa ja muutettaessa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lapin liiton virasto toteaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita



Kimmo Mustonen