



PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

Pyhjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi, korttelit 307 ja 307a

Valmisteluvaiheen (nähtävillä 8.11.-10.12.2023) lausuntojen (5 kpl) tiivistelmät sekä vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
<p>Yleiskaavan ohjausvaikutus ELY-keskus toistaa aiemmin kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta lausumansa ja kiinnittää erityisesti huomiota kaavaluonnoksessa osoitettuun rakennustehokkuuteen suhteessa yleiskaavaan. Kaavaluonnoksessa alueellista rakennustehokkuutta (e) on vähennetty edellisestä kaavaehdotuksesta hieman, sen ollessa edelleen n.0,14, mikä poikkeaa ympäröivän lomarakentamiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen rakennustehokkuudesta (e=0,08) huomattavasti. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa ei ole tuotu esille yleiskaavasta poikkeamista muilta kuin yleiskaavan aluevarausten osalta.</p>	<p>Kaavaehdotusvaiheeseen on korttelin 307a rakennusoikeutta lisätty 600 k-m² ->750 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on perusteltu ehdotusvaiheen selostukseen samoin kuin yleiskaavasta poikkeaminen.</p>
<p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p>Luontoympäristö Lähtökohtaisesti kaavoituksen tulisi perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaava-aineiston liitteenä ei ole luontoselvityksiä, eikä minkäänlaisiin selvityksiin ole viitattu myöskään kaavaselostuksessa. Selostuksen luontoympäristön nykytilan kuvaus perustuu ELY-keskuksen aiemmasta valmisteluaineistosta antamaan toteamukseen. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on tämän katsonut riittäväksi (PSHaO 1829/2022).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että vaikka käytetyn menettelyn pohjalta voitaneen sulkea pois kaavan sisältövaatimusten vastaiset luontoympäristöön kohdistuvat vaikutukset, ei se ole menettelynä suositeltava. Varsinaisten selvitysten ja dokumentoinnin puute voi vaikeuttaa esimerkiksi alueen luontoarvojen huomioimista tulevissa alueelle sijoittuvissa maankäyttöhankkeissa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Aiemmassa samasta alueesta annetussa lausunnossa on myös nostettu esille, että kortteli 307 on osittain soistunut etelälaidalta, joten kaavassa tulisi osoittaa rakentamiseen soveltuva rakennusala, jotta suota ja reunametsää pengertämällä muokata ja samalla kaadeta suojaustoa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Lisäksi on huomautettu, että suunnittelun 307a -korttelin keskellä on laaja painanne, jonka rakennuskorttelin rakennuspaikat vaativat luonnonmuotojen (topografian) merkittävää muokkaamista tasaamalla ja pengertämällä, jolloin vaikutus lähiympäristön maisemaan on kohta-</p>	<p>Ehdotusvaiheeseen rakennusala on kavennettu niin, että suojausto säilyy.</p> <p>Korttelin 307a rakennusalat on ehdotusvaiheeseen tarkistettu ja sijoitettu niin, ettei maastonmuotojen (topografian) merkittävää muokkaamista</p>

<p>laisen merkittävä. ELY-keskus on esittänyt, että tonttimäärän vähentäminen kahteen vähentäisi haitallisia luonto- ja maisemavaikutuksia. Korttelissa 307 huomautus on nyt huomioitu, eikä rakennusala ulotu enää suoalueen puolelle. Korttelissa 307a rakennusala on rajattu ja rakennusoikeutta vähennetty. ELY-keskus toteaa, että kaavaselvityksessä tulisi tarkemmin selostaa 307a-korttelin luonnonolosuhteita ja painanteen rakennusolosuhteita.</p> <p><i>Pohjavesi</i></p> <p>Lapin ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen kortteli 307a sijoittuu Kortteselän (1258302) muulle vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (2-luokka). Kortteli sijoittuu osin pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle (sisempi raja). Lapin ELY-keskus toteaa, että korttelin 307a sijoittuminen Kortteselän pohjavesialueelle on tunnistettu kaavaselvityksessä, mutta alueen pohjavesiolosuhteita ei ole selvitetty.</p> <p>Pohjaveden määrään tai laatuun kohdistuvien vaikutusten arviointi on tehty hyvin suppeasti. ELY-keskus kiinnittää huomiota myös siihen, että kaavaselvityksessä (s. 8) on esitetty Kortteselän pohjavesialueen vanha raja. Pohjavesialueen luokitus on tarkistettu vuonna 2019, ja samassa yhteydessä alueen rajausta on muutettu. ELY-keskus pyytää huomioimaan, että käytetyt aineistot olisivat ajantasaisia. Ajantasainen pohjavesialueita koskeva tieto on saatavissa muun muassa ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelun kautta. ELY-keskus toteaa lisäksi, että Kortteselän pohjavesialueen rajausta ei ole lainkaan osoitettu kaavakartalla, eikä kaavassa ole annettu pohjaveden määrää tai laatua turvaavia kaavamääräyksiä.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, ja vaikutukset tulee selvittää koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §). ELY-keskus katsoo, että korttelin 307a sijoittumista Kortteselän 2-luokan pohjavesialueelle ei ole huomioitu riittävällä tavalla. Pohjavesialueita kaavoitettaessa on arvioitava hankkeen vaikutukset sekä pohjaveden laatuun että määrään, ja esitettävät tiedot muun muassa pohjaveden pinnantasosta, virtaussuunnista ja maaperän laadusta. ELY-keskus katsoo, että kaavan valmisteluaineistoa tulee täydentää edellä mainittujen tietojen osalta, jotta Kortteselän pohjavesialueeseen kohdistuvat vaikutukset voidaan arvioida. Lisäksi pohjavesialueen rajausta tulee osoittaa kaavakartalla, ja kaavassa tulee antaa asianmukaiset, pohjaveden määrää ja laatua turvaavat kaavamääräykset.</p> <p>Yhteenveto</p> <p>Lapin ELY-keskus edellyttää, että edellä todettu otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.</p>	<p>tasaamalla ja pengertämällä ole tarpeen tehdä.</p> <p>Lisäksi ehdotusvaiheeseen on annettu mm. maan muokkaamista rajoittavia asemakaavamääräyksiä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Pohjavesiolosuhteet on selvitetty alueen rakennettavuusselvityksen yhteydessä.</p> <p>Kaavaselvityksestä tarkistetaan pohjavesialueen rajauksen osalta.</p> <p>Kaavaan on ehdotusvaiheessa annettu pohjaveden määrää ja laatua turvaavia kaavamääräyksiä.</p> <p>Kaavamuutosalueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jossa on esitetty mm. tiedot pohjaveden pinnantasosta ja maaperän laadusta. Selvitys on liitetty osaksi kaavamateriaalia. Kaavaselvityksestä tarkistetaan pohjavesialueen rajauksen osalta. Kaavaan on ehdotusvaiheessa annettu pohjaveden määrää ja laatua turvaavia kaavamääräyksiä.</p>
<p>2. Lapin liitto</p> <p>21.9.2022 voimaan kuulutetussa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Pyhä-Luoston matkailupalvelujen alueella (RM1419). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistystarpeiden ja ulkoilun tarpeet turvataan.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>



<p>Suunnittelualue kuuluu keskustatoimintojen kohteeseen Pyhätunturin keskusta (c 129). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saatavuutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia. Kohdemerkinnänkehittämisperiaatteessa todetaan muun muassa, että keskusta-alueita kehitetään monipuolisena keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentaen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan taajamakuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maise- ma- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamiseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, elinympäristön laadun parantamiseen sekä meluhaittojen ehkäisemiseen liittyen.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhän matkailukeskuksen alue. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Lapin liiton näkemys</p>	
<p>Kaavaselostuksessa on tuotu esille Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan suunnittelualueita koskevia merkintöjä ja niiden kaavamääräyksiä sekä koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Lapin liiton virasto toteaa Kotitunturin asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>3. Lapin maakuntamuseo</p>	Kaavanlaatijan vastine
<p>Lapin maakuntamuseo viittaa lausuntoihinsa, jotka on päivätty 1.4.2020 ja 24.7.2020. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.</p>	Merkitään tiedoksi.

4. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto	Kaavanlaatijan vastine
<p>Uusi loma-asuntojen kortteli 307 a kiinteistöllä Kotitunturi sijoittuu II-luokan pohjaviesialueelle.</p> <p>Rakentamista ja vesien hallintaa mukaan lukien hulevedet ja jätevedet koskee ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Mikäli alueen toiminnasta aiheutuu pohjaveden pilaantumista, on pilaantumisen aiheuttaja velvollinen puhdistamaan pohjaveden ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaan.</p> <p>Kaavamuutosta koskeva alue sijaitsee Pyhä-Luosto Vesi Oy:n vesija viemäriverkoston toiminta-alueella. Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
5. Rakennuslautakunta	Kaavanlaatijan vastine
<p>Kotitunturin kaava-alueelle on suoritettu ympäristömelumittaus hiihtolomaviikolla 2023 jolloin liikenne on vuositasolla vilkkainta.</p> <p><i>Mittaukset toteutettiin edustavissa/luotettavissa olosuhteissa mm. tuulen vähäisen määrän sekä puuston lehdettömyyden osalta. Mittausajankohta (hiihtolomaviikko) edustanee lisäksi alueen vilkkainta vuodenaikaa, ja liikennemäärät olivat melko runsaita mittausten aikana. Lisäksi laskettelurinteistä kuului hieman mm. hissien, koneiden sekä laskettelijoiden ääniä.</i></p> <p><i>Mittaus tulosten perusteella ympäristömelujen puolesta rakentamiselle ei ole erityisempiä vaatimuksia.</i></p> <p>Mittausraportti liitteessä.</p> <p>Kaava-alueelle ei ole suoritettu maaperän rakentamisselvitystä, josta selviäisi rakennuspaikan sopivuus maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesti.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutosalueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jossa on esitetty mm. tiedot pohjaveden pinnantasosta, virtaussuunnista ja maaperän laadusta. Selvitys on liitetty osaksi kaavamateriaalia.</p>

Rovaniemellä 7.4.2025



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122