

**Pelkosenniemen kunta
Kunnanhallitus
Sodankyläntie 1
98500 Pelkosenniemi**

**VASTINE PYHÄTUNTURIN ASEMAKAAVAN KORTTELIIEN 307 JA 307a
ASEMAKAAVALUONNOKSESTA ANNETTUUN PALAUTTEeseen**

Pyhätunturin korttelien 307 ja 307a asemakaavaluonnos pidettiin MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävänä 20.3. - 20.4.2020. Kaavaluonnoksesta pyydettiin myös viranomaisilta lausunnot.

Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi yksityisen kirjallista mielipidettä.

Lausunnon antoivat Lapin ELY-keskus, Lapin Maakuntamuseo. Lapin pelastuslaitos ja Lapin liitto ilmoittivat, että niillä ei ole lausuttavaa kaavahankkeen johdosta..

1. Mielipiteet

1.1 Naapurin esittämä mielipide korttelin 307 jatkeesta

Mielipiteessä kaavan muutoksella muodostuvan korttelin 7 tontin 7 rajanaapuri esittää, että luonnoksessa esitetty 250 k-m² rakennusoikeus on liian suuri suhteessa viereisten tonttien rakennettuun ympäristöön. Kaavaluonnoksessa esitetyn kerrosluku 2 esitetään alennettavaksi 1 2/3:ksi.

Naapuri esittää rakennusalan rajaa omistamallaan tontilla muutettavaksi samalle etäisyydelle kadun reunasta kuin muillakin tonteilla.

Vastine Esitykset ovat hyviä ja otettavissa huomioon. Kaavaehdotukseen rakennusoikeus alennetaan 200 k-m²:ksi ja kerrosluku 1 2/3:ksi.
Naapurin tontti ei ole mukana tässä asemakaavoituksessa, joten sen rakennusala ei voi muuttaa tämän asemakaavoituksen yhteydessä.

1.2 Toisaalla korttelissa 306 oleva naapurin esittämä mielipide korttelin 307a luonnoksesta

Mielipiteissä esitetään että kortteliin kaavoitettaisiin kolmen tontin sijaan kaksi tonttia, joissa kummassakin olisi 200 k-m² rakennusoikeutta ja suuria "maatöitä" rajoitettaisiin. Perusteluna esitetään, että luonnoksen mukainen kolmas tontti sijoittuu alavaan paikkaan ja esitetyiltä uusilta tonteilta poistuisi niin paljon puustoa, että Luostontien liikennemelu lisääntyisi.

Vastine Korttelin 307a kaikki kolme tonttia ovat rakennuskelpoisia ja riittävän etäällä naapurien loma-asunnoista ja kooltaan riittävän suuria. Rakennusala on rajattu niin, että rakennukset eivät sijoitu maaston alavimpaan kohtaan, rakennukset voidaan sijoittaa ilman maaston täyttöä. Tonttimäärää ei ole perusteltua vähentää.
Kaavaehdotukseen rakennusoikeus kahdella lähimpänä Luostontietä olevilla tonteilla pidetään 250 k-m²:nä. Lähimpänä mielipiteen esittäneiden naapureiden tonttia olevan tontin rakennusoikeus alennetaan 200 k-m²:ksi. Kerrosluvuksi osoitetaan 1 2/3. Kaavaehdotukseen lisätään yleisesti loma-asuntoalueilla käytetty määräys rakentamisesta niin, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa ja rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Asemakaavoitettavana olevan alueen ympäristössä on viimeaikaisissa kaavan muutoksissa useissa kortteleissa tonttikokoa pienennetty merkittävästi pienemmäksi kuin tällä asemakaavoituksella esitetään. Alkuperäisen kaavan mukaisia tontteja on jaettu kahdeksi tontiksi. Tällä asemakaavalla muodostetaan tonttikoko ja rakennustiheys huomioon ottaen alueen alkuperäisen kaavan tarkoittamaa viihtyisää loma-asuntoaluetta.

2. Lausunnot

2.1 Lapin ELY-keskuksen lausunto

Lapin ELY-keskus esittää lausunnossaan, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee esittää miten kaavoituksella edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kaavaselostuksessa tulisi käsitellä myös yleiskaavan ohjausvaikutus ja perustella yleiskaavasta poikkeaminen.

ELY-keskus huomauttaa, että hulevesien käsittely tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Luonnonympäristön ja virkistyskäytön osalta ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa ei ole viittausta mihin selvityksiin kaavaselostuksen arviointi luontoympäristön osalta perustuu. ELY-keskus jatkaa, että alueella ei kuitenkaan ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja.

Virkistysalueen osalta ELY-keskus toteaa, että alue supistuu vähäisessä määrin ja jatkaa, että virkistysalueen kaventuminen ei kuitenkaan heikennä ulkoilureittien käyttöä hiihtoon, kävelylenkkeilyyn eikä muuhunkaan liikuntaan ulkoilureittien ulkopuolella.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaava-aineistossa kaavan nimi tulee olla yhtenäinen. Kaava-asiakirjoista tulee myös selkeästi käydä ilmi, miltä osin ranta-asemakaava kumotaan,

Vastine Kaavaselostusta täydennetään tarkastelulla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämiseksi. Kaavaselostuksessa on perusteltu vähäinen poikkeaminen yleiskaavasta. Kyseistä kohtaa täydennetään.

Asemakaavamääräyksiin lisätään vaatimus hulevesien käsittelysuunnitelman esittämisestä rakennuslupaa haettaessa.

Kaava-asiakirjoihin täsmennetään, että kaikissa asiaan liittyvissä asiakirjoissa puhutaan kaavasta samalla nimellä. Kaavalla kumotaan asemakaava sillä alueella, mille tässä laaditaan asemakaava, asiaa selvennetään asiakirjoihin.

2.2 Lapin maakuntamuseon lausunto

Lapin maakuntamuseolla ei toimialaansa kuuluvien asioiden (arkeologia, rakennusperintö) osalta ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Tapani Honkanen
maanmitt.tekn. YKS 282