

# Vastineet

Allianssin asemakaavan muutos, valmisteluaineiston lausunnon ja mielipiteet

- Lausuntoja 2 kpl ja mielipiteitä 3 kpl.

## LAUSUNNOT

### Lapin ELY-keskus

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Kaavaluonnoksessa on tunnistettu 1.4.2018 voimaan tulleet VAT:et. Nyt kyseessä olevaa asemakaavamuutosta koskevat VAT:et tulisi tunnistaa ja tuoda esille miten kaavaratkaisulla edistetään tavoitteiden toteutumista.

#### **Vaikutusten arviointi ja vaihtoehtotarkastelu**

Valmisteluvaiheen aineistossa ei ole esitetty vaihtoehtotarkastelua. Perusteluna kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että kaavamuutoksessa muutetaan rakennustehokkuutta ja lisätään rakennuspaikkoja asemakaavaan hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Tämän lisäksi nykytilanne toimii niin sanottuna nollavaihtoehtona.

#### **Hulevesien huomioiminen**

Asemakaavan muutosluonnoksessa ei ole esitetty hulevesien hallintatoimia esimerkiksi maaperän laadun ja rakentamisen määrän perusteella. Kaavakarttaehdotuksessa ei myöskään ole varsinaisia hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä tai aluevarauksia. Hulevedet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja antaa tarvittaessa määräyksiä hulevesien käsittelystä. Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon lisättiin vuonna 2014 luku 13a hulevesiä koskevista erityisistä säännöksistä (103 a-o §:t). Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Tämä on huomioitu myös uudistetuissa VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Asemakaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi – tontti-, liikenne- ja viheralueilla. Hulevesien hallinnasta voidaan esittää korttelia ja yleisiä alueita koskevia yleismääräyksiä ja kaavakartassa voidaan osoittaa ohjeellisia paikkoja esimerkiksi hulevesien käsittely- tai viivytyalueille.

Hulevesirakenteille tarvittavat tilavaraukset määritellään asemakaavoituksen yhteydessä tehtävän erillisen suunnitelman perusteella. Kaavassa on varattava riittävä tila menetelmien – esimerkiksi imeytyksen ja maaperäsuodatuksen – tarvitsemalle tilapäiselle lammikoitumiselle.

Vaihtoehtona täsmällisille kaavamääräyksille on yleismerkintä tai ohjeellinen aluevaraus ja kaavamääräyksissä esitetty vaatimus menetelmien mitoituksen ja rakenteiden tarkentamisesta rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelman perusteella. Asemakaavan tulee joka tapauksessa sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

## **Luontoympäristö ja maisema**

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhä-Luosto kansallispuiston ja Pyhätunturin (FI1300901) Natura 2000-alue rajalle saakka. Natura-alue on aluetypiltään sekä lintualue SPA että erityisten suojelutoimien alue SAC. Kansallispuiston (perustettu v. 1938) ja matkailukeskuksen välinen raja on jo pitkään ollut voimakkaan rakentamistoiminnan aluetta. Nykyään jo purettu tuolihiisi ja huolto- ja kahvilarakennukset rakennettiin 1960-luvun puolivälissä rajan tuntumaan. Nykyiset rinteet on rakennettu myös kansallispuiston rajan läheisyyteen. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutos on jatkoa voimassa olevien yleiskaavan ja asemakaavan osoittamalle maankäytölle.

Kaavamuutos tiivistää rakentamista AP- ja RA-alueiden osalta tehokkaasti. Kaavoitus muuttuu nykyisestä tilanteesta erityisesti alarinteen kerrosalaneliömetreiltään suurella (10 000 k-m<sup>2</sup>) RM 328-alueella. Rakennuskorttelien alueella maankäytön muutokset (metsä muuttuu rakennetuksi alueeksi) ja rakennusajan melu- ja pölyvaikutusten kohdistuvat erityisesti alarinteen RM-korttelin läheisyydessä kansallispuiston alueelle ja lähiympäristössä kulkevaan ulkoilureittiin. Kaavamuutoksen kohteena oleva alue ei ole sellaista ulkoilualueutta, missä ihmiset voivat liikkua ulkoilutarkoituksessa kuin lyhyitä kävelymatkoja kauppaan Pyhän keskukseen.

Nykyään vallitseva tilanne muuttuu aiemmasta myös välillisten vaikutusten osalta, kun ko. kaavoitettavalla alueella asuvat matkailijat ja vakituiset asukkaat hakeutuvat ulkoilemaan luontoon erityisesti kesän ja syksyn aikana. Asemakaavan muutos lisää ulkoilupainetta kansallispuistoon rajoittuvalle alueelle, mihin saattaa muodostua vapaasta ulkoilusta uusia polkuja ja roskaantumista. Lisäksi liikkuminen aiheuttaa kasvillisuuden kulumista ja mahdollisia häiriövaikutuksia lintujen pesimiselle kansallispuistossa. Yleiskaavan ja nykyisen asemakaavan osalta ei ole laadittu Natura-arviointia. Pyhätunturin Natura-alueen osalta juuri ko. alue on tehokkaimman rakentamisen aluetta, jonka vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin ei ole selvitetty aiemmissa kaavoissa ja lisäksi rakennusoikeuden osalta muutos on huomattavan suuri kansallispuiston rajalle sijoittuvalla kiinteistöllä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutos muuttaa nykyistä rakennetun ympäristön tilannetta RM 328 ja RM 333-alueen (yhteensä 12 000 k-m<sup>2</sup>) osalta huomattavasti sekä suorien vaikutusten että välillisten vaikutusten osalta. Näin ollen luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukainen Natura-arviointi ja siihen liittyvä

lausuntomenettely on tarpeellista tehdä. Laadittavan Natura-arvioinnin perusteella voidaan arvioinnissa ja lausunnoissa ottaa kantaa siihen, aiheuttaako Allianssi-asemakaavan muutos merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen suojeluperusteena oleville luontotyypeille, kasvi- ja eläinlajeille sekä linnuille. Arvioinnissa tulee selvittää myös heikentävien ja häiriötä tuottavien vaikutusten mahdolliset lievennyskeinot.

Asemakaavan alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei 46 §:n mukaisia uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, ei 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden IV a eläinlajien ja IV b mukaisia kasvilajien havaintopaikkoja Hertta-rekisterin eliöt-osion mukaan (16.6.2020 SYKE).

Lähivirkistysalueet (VL) ovat valmisteluvaiheen kaavassa supistuneet oleellisesti voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavassa VL-alueet ovat kapeita käytävämäisiä alueita, joten puut ja pensaat on tarpeellista ottaa huomioon rakennustoiminnassa mm. AP-, RA- ja RM-alueiden sekä VL-alueiden kaavamerkintöjä koskevissa määräyksissä ja/ tai kaavan suunnittelumääräyksissä. Kunnan tulisi harkita tarkempia määräyksiä VL -alueelle ohjaamaan esimerkiksi maisematyöluvitusta. VL-alueelle olisi hyvä jättää säästöpuita, kuten järeitä puita. Luonnon monimuotoisuutta turvaamaan on hyvä jättää maa- ja pystylahopuita kolopesijöille ja muulle eliöstölle. Säästöpuiksi sopivat raita, haapa, koivu sekä havupuut sekä kataja-pensas. VL-alueet tulee lisäksi säilyttää luonnontilaisen kaltaisina alueina ja polku- ja väylärakenteiden tulee olla kapeita polkuja. Leveämpiä väyliä ja rakenteita tulisi kohdistaa mm. RM-alueille.

Kaavamuutosalue on sijainniltaan autottomaan liikkumiseen hyvin soveltuva alue, mutta tiiviisti rakennettuna rakennusten massoittelu ei tule olla suhteessa lähiympäristön metsään ja jätettävän puuston määrään liian hallitseva, jotta alue säilyttää vetovoimansa edustavana alueena. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan uusien toimintojen sijoittelussa otetaan huomioon maisemakuvan erityispiirteet. Maiseman arvokohteet pyritään säilyttämään ja maisemakuvallisiin häiriöihin pyritään löytämään ratkaisuja.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tiivistä rakennetut II- IV kerroksiset alueet rinnemaastossa saattavat aiheuttaa varjostusta läheisiin rakennuskortteleihin. Tämän lisäksi kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutuksia kylä- ja maisemakuvaan selventäisi, jos kaava-aineisto sisältäisi esimerkiksi havainnekuvia.

### **Asemakaavan mukaisen rakennuspaikan rakennuskelpoisuus**

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 1 mom:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole tuotu esille perusteita rakennuspaikkojen rakennuskelpoisuuden arvioimiseksi.

### **Asemakaavamerkinnät ja rakennusoikeus**

Kaavakarttaluonnoksessa rakennusoikeus on sidottu loma- ja asuinrakentamisen osalta rakennuspaikan pinta-alaan ja matkailurakentamisen osalta on annettu kiinteä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Kaavakartan ja sen määräysten tulkittavuutta

lisäisi jos rakennusoikeudet olisi esitetty yhdenmukaisina. Ottaen lisäksi huomioon, mitä ELY-keskus on todennut lausunnon luontoympäristö -osiossa, voitaisiin rakennusalan osoittamisella ohjata rakentamisen sijoittumista rakennuspaikoilla paremmin (rakennusten etäisyys myös paloturvallisuus huomioiden).

Kaavaselostusluonnoksessa ei ole tuotu esille muutettavaa asemakaavaa. Muutoksen todentamiseksi olisi tarpeen esittää voimassa oleva asemakaava vähintään kaavaselostuksessa. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan pääperiaatteen mukaisesti rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusta-alueita kohden. Tehokkaimmin rakennetuilla keskusalueilla on ohjeellinen aluetehokkuus luokkaa 0,5 – 0,85, mikä merkitsee lähes kaupunkimaista rakentamista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksen ja yleiskaavan suhdetta rakennusoikeuden osoittamisen suhteen (aluetehokkuus) olisi hyvä selkeyttää kaavaselostuksessa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota matkailurakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden huomattavaan nostamiseen. ELY-keskus huomauttaa, että yhdenvertaisuusperiaatetta noudatetaan myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoitusmenettelyssä ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioiden ole maankäytöllisiä perusteita. Maankäytölliset perusteet tulisi avata kaavaselostuksessa yhdenvertaisuusperiaatteen todentamiseksi (esim. KHO:2017:202).

ELY-keskus pyytää kuntaa huomiomaan korttelin 328 huomattavan rakennusoikeuden ja sen, että kaavamääräyksellä ei ole ohjattu rakentamista tarkemmin. Edellä mainittu rakennusoikeus mahdollistaisi esimerkiksi hotellin rakentamisen. Hotellirakennusten korttelialueella käytetään yleensä kaavamerkintää KL-1 (ympäristöministeriön opas, asemakaavamerkinnät ja -määräykset). Kaavamerkintää on vielä syytä harkita.

## **Johtopäätös**

Lapin ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausuttu.

## **VASTINE**

Kaavaselostukseen täydennetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista asemakaavassa. Asemakaavaselostukseen ja kaavamääräyksiin täydennetään hulevesien käsittelyä koskevia periaatteita ja suunnittelumääräyksiä. Valmisteluaineiston palautteen perusteella korttelin 328 rakennusoikeus vähennetään vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa.

ELY-keskus on esittänyt huolen ulkoilupaineen kasvamisesta kansallispuistoon rajoittuvalla alueella. Kaavaehdotukseen on kuitenkin osoitettu käytännössä vain yksi uusi lomarakennuspaikka kansallispuiston ja olemassa olevan ulkoilureitin läheisyyteen, kun

huomioidaan, että kortteli 328 säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kansallispuiston rajan tuntumassa (ennen kansallispuistoa) on jo ulkoilureitti, mikä ohjaa tehokkaasti ulkoilijat pysymään ohjatuilla reiteillä, jolloin vapaata kulkua kansallispuiston suuntaan ei pitäisi merkittävästi tapahtua. Kaavassa on lisäksi osoitettu uusia rakennuspaikkoja, jotka sijoittuvat etäälle kansallispuiston rajasta. Kansallispuistot houkuttelevat käyttäjiä ja osaltaan niiden tarkoituskin on palvella käyttäjiään nauttimaan luonnosta, joten alueelle toivotaan lisää käyttäjiä, jolloin voidaan panostaa hyvin opastettuihin ja ohjattuihin reitteihin sekä reittirakenteisiin. Valistuksella, opastuksella ja alueelta kansallispuistoon ohjaavilla reiteillä voidaan vaikuttaa ihmisten kulkemiseen ja roskaamiseen kansallispuistossa ja sen läheisyydessä. Asemakaavalla on kuitenkin tavoitteena lisätä Pyhän matkailualueen elinvoimaisuutta, jotta alueella voidaan jatkossakin panostaa reitteihin sekä niitä palveleviin rakenteisiin ja opastukseen. Vähenevillä kansallispuiston käyttäjämäärillä olisi päinvastainen vaikutus.

Natura-arviointia ei katsota tarpeelliseksi tehdä tämän asemakaavoituksen yhteydessä, koska asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen täydentäisi merkitykseltään vähäisesti alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukaista rakentamista sekä rakennuskortteleiden ja kansallispuiston välillä kulkee koko suunnittelualueen matkalla ohjattu ulkoilureitti, jolloin yksittäisten lomarakennusten tai vakituisen asuinrakennusten toteutuminen alueelle ei heikentäisi kansallispuiston luontoarvoja. Kaavaselostukseen täydennetään perustelut, miksi Natura-arviointia ei katsota tarpeelliseksi laatia.

Kaavaan täydennetään alueen luonnon monimuotoisuutta turvaavia määräyksiä. Kaavaselostukseen täydennetään kaavan toteutumisen vaikutuksia lähiympäristöön. Kaavaselostukseen täydennetään perusteet rakennuspaikkojen rakennuskelpoisuudesta. RA ja AP rakennuskorttelit eroavat luonteeltaan RM kortteleista, jolloin on perusteltua käyttää erilaista rakennusoikeuden merkintätapaa. Rakennusalan rajoja tarkennetaan kaavaehdotukseen. Kaavaselostukseen lisätään otteet voimassa olevista asemakaavoista. Kaavaselostukseen täydennetään asemakaavan suhdetta yleiskaavaan rakennusoikeuden ohjauksen osalta. Kaavaselostukseen täydennetään maankäytöllisiä perusteita kaavan mukaiseen matkailurakentamiseen.

Hotellirakennusten korttelialuetta ei ole tarpeen esittää kortteliin 328, koska rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja RM käyttötarkoitus mahdollistaa laajemman matkailupalvelurakentamistavan kuin hotellin kaavamerkintä. Pyhän matkailualue on merkittävä matkailukeskus ja asemakaavan RM alueilla mahdollistetaan matkailuun soveltuva ja tarkoituksenmukainen rakentamistapa.

## **Lapin liitto**

Asemakaavaluonnoksen alue sijoittuu 25.11.2004 lainvoiman saaneen Itä-Lapin maakuntakaavan Pyhä-Luoston matkailupalveluiden alueelle (RM 1419). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua

palvelevia toimintoja. Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen, Itä-Lapin matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehittämisen alueidenkäytöllisiä periaatteita. Suunnittelualueen vieressä on Pyhätunturin kansallispuisto (SL 4282). Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita.

Aluetta koskee myös Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus, jonka Lapin liiton hallitus hyväksyi 28.11.2016 ja lähetti sen Naturasta poikkeamisen vuoksi edelleen ympäristöministeriöön valmisteltavaksi valtioneuvoston käsittelyyn. Valtioneuvosto antoi päätöksensä Natura-poikkeamisiin liittyen 1.2.2018 ja 19.11.2019. Näin ollen Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan ehdotusprosessia voidaan jatkossa viedä eteenpäin. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa on suunnittelualueen läheisyyteen osoitettu keskustatoimintojen kohde, Pyhätunturin keskusta (c 129). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Muilta osin Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen merkinnät ovat yhtenevät Itä-Lapin maakuntakaavan kanssa.

Itä-Lapin maakuntakaavassa sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa on annettu myös koko maakuntakaava-alueita koskevia määräyksiä mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä sekä elinympäristön laadun parantamisesta. Kaavaselostusta olisi hyvä tarkentaa maakuntakaavojen osalta ja kaavaselostuksessa tulisi ottaa huomioon koko maakuntakaava-alueita koskevat määräykset soveltuvin osin. Lisäksi kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava ajankohtainen tilanne.

Lapin liiton virasto toteaa Allianssin asemakaavaluonnoksen edistävän Itä-Lapin maakuntakaavan sekä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita sekä toimivan hyvänä pohjana kaavaehdotuksen laatimiselle.

## **VASTINE**

Täydennetään kaavaselostusta lausunnon mukaisesti.

## **MIELIPITEET**

### **Mielipide 1.**

Kiinteistö Oy Metser (tontti 334/3, osoite Metsäkuru 6) ja Kiinteistö Oy Pyhäpari (tontti 331/1, osoite Pyhäkuru 5) sijaitsevat kaavamuutosalueen korttelin 330 rajanaapureina. Suunniteltu kaavamuutos tulisi toteutuessaan heikentämään merkittävästi em. kiinteistöjen käytettävyyttä loma-asuntoina ja alentamaan kiinteistöjen arvoa. Emme voi hyväksyä kaavaluonnosta korttelin 330 osalta ja vaadimme, että kaavaluonnoksesta rajataan kokonaan pois korttelia 330 koskeva osuus. Perusteet em. vaatimukselle ovat seuraavat:

1. Kaavaluonnoksessa on poistettu suurelta osin nykyisen asemakaavan mukainen korttelirakenteeseen maisemallisesti oleellisesti kuuluva ja asumisviihtyvyyttä parantava puistoalue. Kaavaluonnoksen mukaan vihervyöhyke katoaa lähes kokonaan muuttuen osittain kapeaksi joutomaasuikaleeksi ja pääosin uusien rakennusten piha-alueiksi. Samalla menetetään myös puistoalueen käyttömahdollisuus loma-asuntojen läheisyydessä olevana lasten leikkialueena. Puistovyöhykkeelle suunnitellaan kooltaan ja kerrosluvultaan nykyisistä rakennuksista poikkeavia lomarakennuksia, jotka osittain estävät tunturimaiseman näkymisen K. Oy Pyhäparista. Nämä muutokset heikentäisivät merkittävästi kiinteistöjemme arvoa sekä häiritsisivät asumisviihtyvyyttä ja lomakäyttöä.

Kaavaluonnoksen mukaan korttelin eteläosaan muodostuisi kirvesvarsitontti, jonka ajoyhteys on välittömästi K. Oy Metserin lounaispäädyssä. Ko. tontille ajo edellyttää myös Metsäkuru-kadun pidennystä kiinteistön kohdalla. Ajoneuvoliikenne lisääntyy kiinteistön välittömässä läheisyydessä aiheuttaen häiriöitä ja jopa vaaratilanteita lapsille.

2. Kaavaluonnoksen mukainen uusien rakennuspaikkojen tonttitehokkuus on kaksinkertainen nykyisiin tontteihin verrattuna. Myös kerrosluku on kaksi, kun se nykyisellään on yksi. Käsityksemme mukaan kaksikerroksellisuudelle ei ole maisemallisia tai maastollisia perusteita. Kaavaselostuksessa on mainittu alueen nykyisten lomarakennusten rakentamistavan korkeatasoisuus. Kaavaluonnoksen mukainen suunnitteluratkaisu ei käsityksemme mukaan edusta korkeatasoista lomarakentamista ja alueen yhtenäinen ilme on vaarassa kadota.
3. Olemme hankkineet omistamme tontit v. 1998 luottaen siihen, että voimassa olevaa asemakaavaa (liite) kunnioitetaan eikä sen perusteita lähdetä muuttamaan ja heikentämään nykyisten kiinteistönomistajien oikeuksia.

Pyhätunturin alueella on nykyisellään runsaasti valmiita kaavoja hyvillä sijainneilla ja jopa Allianssin kaavamuutosalueen korttelin 330 välittömässä läheisyydessä on kaavamuutoksen hakijalla vielä rakentamattomia tontteja. Emme pidä korttelin 330 ylitehokasta lisärakentamista ja sen sisäisen vihervyöhykkeen hävittämistä tarpeellisena Pyhätunturin matkailukeskuksen alueellisen kehittämisen kannalta. Päinvastoin katsomme, että suunnitelmaratkaisun toteuttaminen voi heikentää Pyhän mainetta luonnonläheisenä loma-alueena.

Meillä ei ole huomautettavaa Allianssin kaavamuutoksen muiden osa-alueiden suunnitelmista.

Toivomme, että otatte huomioon em. kantamme perusteluineen kaavahankkeen jatkokäsittelyssä.

## VASTINE

Kaavaan lisätään luonnon monimuotoisuutta turvaavia määräyksiä. Alueelle jää edelleen lähivirkistysalueita ja yksittäisillä uusilla rakennuspaikoilla, joiden käyttötarkoitus vastaa kortteleiden muuta käyttötarkoitusta, ei katsota olevan alueen asumisviihtyisyyteen heikentäviä vaikutuksia. Kaavaratkaisun ei katsota vähentävän naapurikiinteistöjen arvoa, koska esitetty rakentaminen vastaa käyttötarkoitukseltaan lähialueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta.

Uuden yhden rakennuspaikan aiheuttama liikennemäärä on hyvin vähäinen verrattuna alueella jo tapahtuvaan liikennemäärään. Lisäksi rakennuspaikan käyttötarkoitus vastaa korttelin muita käyttötarkoituksia, jolloin liikennemäärä rakennuspaikalle ei poikkea alueen muista rakennuspaikoista. Liikenne ohjataan kadun kautta uudelle rakennuspaikalle, jolloin liikennöintiä ohjataan kadun liikennemerkeillä.

Rakennusoikeus on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ja riittäväksi, jotta alueelle voidaan toteuttaa laadukkaita lomarakennuksia. Tehokkuusluku on voimassa olevan asemakaavan korttelin 330 rakennuspaikoilla 1 ja 2 osoitettu 0,18 (Pyhäkuru 5 ja 7) ja lisäksi Lampiokurulla on useampia rakennuspaikkoja n. 0,2 tehokkuudella. Näin ollen tehokkuus vastaa jo aikaisemmin yksittäisten muutettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta. Rakennustehokkuutta voidaan pitää vielä vähäisenä, jolloin rakentamistapa säilyy väljänä, rakentamisen käyttötarkoitukselle ja alueen olosuhteisiin sopivana. Kerrosluku on osoitettu kahdeksi, joka on jo asemakaavoitetulla alueella joidenkin rakennuspaikkojen osalta osoitettu (mm. Lampiokurussa, Metsäkurulla ja Isokurulla), joten rakennusten kerrosluku ei poikkeaisi merkittävästi lähialueelle aikaisemmin kaavoitetuista rakennuspaikoista. Lisäksi kerrosluvun nostaminen 2:een edistää alueen yleisilmeen säilymistä luonnonmukaisena, kun rakennuksen pohja-ala voisi jakaantua rakennuspaikalle kahteen kerrokseen, jolloin rakennuspaikan pinta-alasta jäisi enemmän luonnontilaiseksi.

Kehittyvällä Pyhätunturin matkailualueella on maankäytön painetta alueen tehostamiseen, jolloin uusilla yleiskaavoilla ja asemakaavaratkaisuilla voidaan tarkastella alueen maankäytön ohjaamista uudelleen mm. rakennuspaikkojen kysynnän kasvaessa ja alueen yleisen vetovoimaisuuden lisääntymisen vuoksi. Tehokkaampi maankäyttö keskeisellä matkailualueella vähentää tarvetta laajentaa loma-asutusta laajemmalle alueelle, jolloin matkailualueella edistetään kevyen liikenteen kulkemista autoilun sijaan ja edistetään laajojen luonnon alueiden säilymistä luonnonmukaisina ja turvataan mm. luonto- ja retkeilyreiteille riittävät ja rauhalliset olosuhteet, mikä sopii hyvin Pyhätunturin luontomatkalun imagoon.

### **Mielipide 2.**

Ehdotan, että kaava pidetään nykyisellään korttelien 330 ja 334 osalla. Uudet isot rakennukset pilaavat tunturi- ja metsämaiseman.

Perustelut



Luontoarvot, valoisuus ja viihtyisyys. Kaavamuutos ei ole meille mieleinen. Ostaessamme tonttia myyjä painotti, että metsäpuisto pysyy, koska se on puistoalueeksi kaavoitettu. Luonnonmukainen metsäpuisto on luonnonsuojelua, jonka toivoisin kuuluvan myös Pyhän mökkipaikkakunnalle. Onko Pelkosenniemen kunta unohtanut luontoarvot? Lomamäkkialueelle ei tarvitse ympätä rakennuksia vierä viereen, kuten kaupungissa. Avaruutta (puistoja) ja rauhaa tarvitaan. Sitähän täältä lomalla tullaan hakemaan. Ymmärrän rakentamisen silloin, jos on runsaasti tilaa. Tässä puistikossa sitä ei ole. Kysyisinkin mikä eläin tai kasvisto elää ja asuu parin metrin puistokaistaleella? Mielestäni tuollaisella kaistaleella käy vain koirat tarpeillaan ja lapsiperheiden lapset sotkevat sitten vaatteensa ja kenkensä.

Tasa-arvo: Uusissa kaavamuutos tonteissa on tehokkuusluku kaksi kertaa suurempi kuin nykyisen kaavan tonteissa. Eikö tonttien arvon ja oikeanmukaisuuden vuoksi tulisi tehokkuusluku olla uusissa tonteissa sama kuin on alueen alkuperäisilläkin tonteilla? Eikö niitä vuodepaikkoja saada lisää, kun jo vuosia valmiina olevat kuopat rakennetaan (Kultakero)?

Turvallisuus: Olette panostaneet lapsiin (perheisiin) siis perherinteet. Hyvä näin. Nyt pitäisi huomata myös turvallinen liikenne rinteisiin. Olen seurannut, kun lapset lautoineen ja suksineen menevät rinteeseen. Liikenne on lisääntynyt reippaasti tällä alueella, niin autoilla kuin moottorikelkoillakin. Tässä kulmassa Metsäkuru-Isokuru-Pyhäkuru on huono näkyväisyys ja se on ahdas nykyiselläänkin. Tämän uuden kaavoituksen mukaan tilanne pahenee entisestään. Se on vaarallinen risteys, etenkin lapsille.

Nämä uudet tontit eivät vähennä liikennettä, vaan lisäävät ja tekevät siitä vaarallisempaa. Ahtaanpaa.

Emme hyväksy kaavamuutosta, korttelien 330 ja 334 osalla.

## **VASTINE**

Kaavaan lisätään luonnon monimuotoisuutta turvaavia määräyksiä. Alueelle jää edelleen lähivirkistysalueita ja yksittäisillä uusilla rakennuspaikoilla, joiden käyttötarkoitus vastaa kortteleiden muuta käyttötarkoitusta, ei katsota olevan alueen asumisviihtyisyyteen heikentäviä vaikutuksia. Lähivirkistysalueen kaistale on kortteleiden 334 ja 330 välillä kapeimmillaankin noin 7 metriä ja pääsääntöisesti kaistale on noin 8 metriä ja tätä laajempi. Ainoastaan uusien tonttien väliin kortteleiden 334 ja 330 välissä muodostuu hieman kapeampi kaistale.

Rakennusoikeus on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ja riittäväksi, jotta alueelle voidaan toteuttaa laadukkaita lomarakennuksia. Tehokkuusluku on voimassa olevan asemakaavan korttelin 330 rakennuspaikoilla 1 ja 2 osoitettu 0,18 (Pyhäkuru 5 ja 7) ja lisäksi Lampiokurulla on rakennuspaikka n. 0,2 tehokkuudella. Näin ollen tehokkuus vastaa jo aikaisemmin yksittäisten muutettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

Rakennustehokkuutta voidaan pitää vielä vähäisenä, jolloin rakentamistapa säilyy väljänä, rakentamisen käyttötarkoitukselle ja alueen olosuhteisiin sopivana. Kerrosluku on osoitettu kahdeksi, joka on jo asemakaavoitetulla alueella joidenkin rakennuspaikkojen osalta osoitettu (mm. Lampiokurussa, Metsäkurulla ja Isokurulla), joten rakennusten kerrosluku ei poikkeaisi merkittävästi lähialueelle aikaisemmin kaavoitetuista rakennuspaikoista. Lisäksi kerrosluvun nostaminen 2:een edistää alueen yleisilmeen säilymistä luonnonmukaisena, kun rakennuksen pohja-ala jakaantuu rakennuspaikalle kahteen kerrokseen, jolloin rakennuspaikan pinta-alasta jäisi enemmän luonnontilaiseksi.

Kehittyvällä Pyhätunturin matkailualueella on maankäytön painetta alueen tehostamiseen, jolloin uusilla yleiskaavoilla ja asemakaavaratkaisuilla voidaan tarkastella alueen maankäytön ohjaamista uudelleen mm. rakennuspaikkojen kysynnän kasvaessa ja alueen yleisen vetovoimaisuuden lisääntymisen vuoksi. Tehokkaampi maankäyttö keskeisellä matkailualueella vähentää tarvetta laajentaa loma-asutusta laajemmalle alueelle, jolloin matkailualueella edistetään kevyen liikenteen kulkemista autoilun sijaan ja edistetään laajojen luonnon alueiden säilymistä luonnonmukaisina ja turvataan mm. luonto- ja retkeilyreiteille riittävät ja rauhalliset olosuhteet.

Uusista rakennuspaikoista johtuvan liikennemäärän lisääntyminen arvioidaan olevan vähäinen, koska rakennuspaikkojen käyttötarkoitus vastaa kortteleiden muita käyttötarkoituksia ja liikennöinti on henkilöautoliikennettä. Kaavan tavoitteena on kuitenkin, että rinteiden lähellä olevan alueen hyödyntäminen uusilla rakennuspaikoilla edistää kevyenliikenteen kulkua. Kaavaehdotukseen lisätään määräyksiä Pyhäkurun-Isokurun-Metsäkurun rakennuspaikalla olevien rakennusten sijoittamisesta riittävän etäälle risteysalueesta.

### **Mielipide 3.**

Kiinteistö Oy Pyhätunturin Helmi (tontti 331/2, osoite Pyhäkuru 7) sijaitsee kaavamuutosalueen korttelin 330 rajanaapurina. Suunniteltu kaavamuutos tulisi toteutuessaan vaikuttamaan negatiivisesti kiinteistön käytettävyyttä loma-asuntona ja alentamaan kiinteistön arvoa. Emme voi hyväksyä kaavaluonnosta korttelin 330 osalta ja vaadimme, että kaavaluonnoksesta rajataan kokonaan pois korttelia 330 koskeva osuus. Perusteet em. vaatimukselle ovat seuraavat:

1. Kaavaluonnoksessa on poistettu suurelta osin nykyisen asemakaavan mukainen korttelirakenteeseen maisemallisesti oleellisesti kuuluva ja asumisviihtyvyyttä parantava puistoalue. Kaavaluonnoksen mukaan vihervyöhyke katoaa lähes kokonaan muuttuen osittain kapeaksi joutomaasuikaleeksi ja pääosin uusien rakennusten piha-alueiksi. Samalla menetetään myös puistoalueen käyttömahdollisuus loma-asuntojen läheisyydessä olevana lasten leikkialueena. Puistovyöhykkeelle suunnitellaan kooltaan ja kerrosluvultaan nykyisistä rakennuksista poikkeavia lomarakennuksia, jotka osittain estävät tunturimaiseman näkymisen Kiinteistö Oy Pyhätunturin Helmestä. Nämä muutokset heikentäisivät merkittävästi kiinteistöjemme arvoa sekä häiritsisivät asumisviihtyvyyttä ja lomakäyttöä.

Tälle hetkellä ulkolaiset ja kotimaiset turistit jotka vuokraavat kiinteistöämme arvostavat luonnonläheisyyttä ja alueen puistomaisuutta sekä rauhallisuutta.

2. Kaavaluonnoksen mukainen uusien rakennuspaikkojen tonttitehokkuus on kaksinkertainen nykyisiin tontteihin verrattuna. Myös kerrosluku on kaksi, kun se nykyisellään on yksi. Käsityksemme mukaan kaksikerroksellisuudelle ei ole maisemallisia tai maastollisia perusteita. Kaavaselostuksessa on mainittu alueen nykyisten lomarakennusten rakentamistavan korkeatasoisuus. Kaavaluonnoksen mukainen suunnitteluratkaisu ei käsityksemme mukaan edusta korkeatasoista lomarakentamista ja alueen yhtenäinen ilme on vaarassa kadota.

3. Olemme hankkineet omistamme kiinteistön v. 2002 luottaen siihen, että voimassa olevaa asemakaavaa kunnioitetaan eikä sen perusteita lähdetä muuttamaan ja heikentämään nykyisten kiinteistönomistajien oikeuksia.

Pyhätunturin alueella on nykyisellään runsaasti valmiita kaavoja hyvillä sijainneilla ja jopa Allianssin kaavamuutosalueen korttelin 330 välittömässä läheisyydessä on kaavamuutoksen hakijalla vielä rakentamattomia tontteja. Emme pidä korttelin 330 ylitehokasta lisärakentamista ja sen sisäisen vihervyöhykkeen hävittämistä tarpeellisena Pyhätunturin matkailukeskuksen alueellisen kehittämisen kannalta. Päinvastoin katsomme, että suunnitelmaratkaisun toteuttaminen voi heikentää Pyhän mainetta luonnonläheisenä loma-alueena.

Meillä ei ole huomautettavaa Allianssin kaavamuutoksen muiden osa-alueiden suunnitelmista.

Toivomme, että otatte huomioon em. kantamme perusteluineen kaavahankkeen jatkokäsittelyssä.

## VASTINE

Kaavaan lisätään luonnon monimuotoisuutta turvaavia määräyksiä. Alueelle jää edelleen lähivirkistysalueita ja yksittäisillä uusilla rakennuspaikoilla, joiden käyttötarkoitus vastaa kortteleiden muuta käyttötarkoitusta, ei katsota olevan alueen asumisviihtyisyyteen heikentäviä vaikutuksia. Kaavaratkaisun ei katsota vähentävän naapurikiinteistöjen arvoa, koska esitetty rakentaminen vastaa käyttötarkoitukseltaan lähialueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta.

Rakennusoikeus on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ja riittäväksi, jotta alueelle voidaan toteuttaa laadukkaita lomarakennuksia. Tehokkuusluku on voimassa olevan asemakaavan korttelin 330 rakennuspaikoilla 1 ja 2 osoitettu 0,18 (Pyhäkuru 5 ja 7) ja lisäksi Lampiokurulla on rakennuspaikka n. 0,2 tehokkuudella. Näin ollen tehokkuus vastaa jo aikaisemmin yksittäisten muutettujen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

Rakennustehokkuutta voidaan pitää vielä vähäisenä, jolloin rakentamistapa säilyy väljänä, rakentamisen käyttötarkoitukselle ja alueen olosuhteisiin sopivana. Kerrosluku on osoitettu kahdeksi, joka on jo asemakaavoitetulla alueella joidenkin rakennuspaikkojen osalta osoitettu (mm. Lampiokurussa, Metsäkurulla ja Isokurulla), joten rakennusten kerrosluku ei poikkeaisi merkittävästi lähialueelle aikaisemmin kaavoitetuista rakennuspaikoista. Lisäksi kerrosluvun nostaminen 2:een edistää alueen yleisilmeen säilymistä luonnonmukaisena, kun rakennuksen pohja-ala jakaantuu rakennuspaikalle kahteen kerrokseen, jolloin rakennuspaikan pinta-alasta jäisi enemmän luonnontilaiseksi.

Kehittyvällä Pyhätunturin matkailualueella on maankäytön painetta alueen tehostamiseen, jolloin uusilla yleiskaavoilla ja asemakaavaratkaisuilla voidaan tarkastella alueen maankäytön ohjaamista uudelleen mm. rakennuspaikkojen kysynnän kasvaessa ja alueen yleisen vetovoimaisuuden lisääntymisen vuoksi. Tehokkaampi maankäyttö keskeisellä matkailualueella vähentää tarvetta laajentaa loma-asutusta laajemmalle alueelle, jolloin matkailualueella edistetään kevyen liikenteen kulkemista autoilun sijaan ja edistetään laajojen luonnon alueiden säilymistä luonnonmukaisina ja turvataan mm. luonto- ja retkeilyreiteille riittävät ja rauhalliset olosuhteet.