

Vastineet

Allianssin asemakaavan muutos, ehdotuksen lausunnot ja muistutukset

- Lausuntoja 3 kpl ja muistutuksia 5 kpl.

LAUSUNNOT

Lapin ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Nyt kyseessä olevaa asemakaavamuutosta koskevat VAT:et on tunnistettu osittain ja tuotu esille miten kaavaratkaisulla edistetään tavoitteiden toteutumista. Kaavaselostusehdotuksessa ei kuitenkaan ole tunnistettu VAT:den kohtia 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnovarat.

Lähivirkistysalueen supistaminen

Asemakaavan muutosehdotus supistaa lähivirkistysaluetta (VL) merkittävästi, mikäli kaavamuutoksella sallitaan lomarakennuskortteleiden (RA) 330/6 ja 334/4 toteuttaminen. Lähivirkistysalueen pinta-ala puolittuu, mikä on merkittävä muutos olemassa olevien lomarakennusten viihtyvyyteen mm. rakentamisen väljyyteen, lähimaisemaan, puustoiseen luontoon ja mm. lasten ulkoiluympäristöön. Kaksikerroksinen rakentaminen aiheuttaa myös varjostusvaikutuksia.

Täydennysrakentamista ja VL-alueiden supistamista ei voida perustella kansallispuiston läheisyydellä ja puiston reittien saavutettavuudella. Asemakaava-alueen VL-alueiden supistaminen aiheuttaa lisääntyvää liikkumispainetta kansallispuiston Natura 2000-alueelle. Loma-asutuksen välilliset vaikutukset heikentävät luonnontilaa ja aiheuttavat muutoksia kasvillisuuteen ja linnustoon. Riittävän laajojen VL-alueiden tulisi mahdollistaa lähiluonnossa liikkuminen myös matkailukeskuksen kaava-alueilla.

Natura -arviointivelvollisuuden selvittäminen

Lapin ELY-keskus on valmisteluvaiheen lausunnossa esittänyt luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukaisen Natura-arvioinnin laatimista. Ehdotusvaiheen selostukseen on kuitenkin laadittu Natura-arvioinnin tarveselvitys (Selvitys LsL 65 §:n mukaisen Natura-alueen luontoarvoihin kohdistuvien vaikutusten suuruudesta, laadusta, laajuudesta ja kestosta sekä siitä, ovatko vaikutukset todennäköisesti yhdessä muiden hankkeiden vaikutusten kanssa merkittävästi heikentäviä/ kynnyksen ylittäviä).

Kaavaselostuksessa on todettu, että varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ja siihen liittyvää lausunnotmenettelyä ei ole tarpeellista tehdä tämän asemakaavoituksen yhteydessä. Perusteluna esitetään, että voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaehdotukseen on osoitettu käytännössä vain yksi uusi yksittäinen lomarakennuspaikka kansallispuiston ja olemassa olevan ulkoilureitin läheisyyteen. Rakentamisaikainen vähäinen melu- ja pölyvaikutus arvioidaan niin vähäiseksi, ettei todennäköisiä merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen aiheutuisi. Myös välilliset vaikutukset kansallispuiston Natura 2000-alueelle ovat vähäiset, kun kansallispuistoon on rakennettu hyvät reittiyytehdet.

ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusehdotuksen Natura-tarveselvitys on yleisellä tasolla. Selvityksessä on huomioitu pelkästään Pyhä-Luoston Natura-alueen (SPA, FI1300908) lajit eikä perustelu tukeudu Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevien luontoarvojen mahdollisen heikentymisen estämiseen ja lieventämiseen kaavaehdotuksen ratkaisulla mm. VL-alueiden laajuus, metsän puusto, ekologisen yhteyden (viherytymisen) vahvistaminen. ELY-keskus huomauttaa, että Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon yhteisvaikutukset. Tässä tapauksessa oleellista olisi arvioida koko matkailualueen vaikutuksia. Arviointia ei voi siten rajata niin, että kysymys olisi vain yksittäisen lomarakennuspaikan vaikutuksista Natura-alueeseen.

ELY-keskus muistuttaa, että Pyhätunturi (SAC, FI1300901) Natura 2000-alueen Natura-alueen aluetyyppi on SAC, erityisten suojelutoimien alue. Alueen suojelun perusteena ovat luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II lajit: saukko, isonuijasammal, lettorikko, laaksoarho, lapinleinikki, kiiltosirppisammal sekä yksi uhanalainen laji.

Natura 2000 -alueen tietolomakkeen kohdan 4.2 Alueen luonne ja merkitys mukaan kansallispuiston luonnon säilymistä vaarantaa suojelualueen välittömään läheisyyteen ulottuva matkailurakentaminen. Maa-alueiden vaihdot aiheuttavat suojelualueen arvon laskua. Metsien hakkuutoimintaa on puiston rajoille asti. Virkistyskäytön ja luontomatkailun ohjaaminen rakennetuille reiteille on tärkeää, mutta on huomattava, että runsaan palveluverkon rakentaminen vaikuttaa osaltaan myös suojeluperusteisiin.

Asemakaava-alue rajoittuu Pyhätunturi Natura 2000-alueen lehtomaisten kankaiden kuusivaltaisiin sekametsiin ja kosteikkoon. Asemakaava-alueelta johtaa jo nykyisin omia polkuja rajalinjalle ja osin

puistoon. Matkailukeskuksen laajat lomarakennus- ja erillispientalojen alueet ja ihmisten liikkuminen kansallispuistossa lisäävät puiston pesimälinnuston kulttuurivaikutusta (kaupunkilinnuston piirteitä).

Lapin ELY-keskus katsoo, että Natura-tarveselvitys on yleispiirteinen, osin puutteellinen (SAC-alueen suojeluperusteet puuttuvat, yhteisvaikutukset puuttuvat) ja tarveselvityksen perustelut ovat osin heikot ja suppeat. Saadun selvityksen ja muun käytettävissä olevan tiedon perusteella ELY-keskus kuitenkin katsoo, että asemakaavamuutos ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Pyhätunturin kansallispuiston (SAC-alue) eikä Pyhä-Luoston (SPA-alue) Natura-alueiden suojelunperusteena olevia luonnonarvoja".

Kaavaehdotuksessa lähivirkistysaluetta (VL) supistetaan merkittävästi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan VL-alueen laajuus tulisi turvata voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja kaavaehdotuksen mukaisista RA-rakennuspaikoista ainoastaan 334/5 voidaan toteuttaa muutoksen mukaisena nykyistä VL-aluetta vaarantamatta. AP-kortteleiden vaikutus ei ole sijoittumisen perusteella yhtä merkittävä VL-alueen supistumiseen.

Kaavaehdotusta perustellaan rakentamisen tiivistämisen ja autottoman liikkumisen eduilla hiihtokeskuksen ydinalueella, mutta unohdetaan, että lomarakennusalueen vetovoima ja viihtyvyys perustuu riittäviin viheralueisiin (maisema, luonnontila, puut, linnut). Lähivirkistysalue on tärkeää säilyttää, koska matkailupalvelujen alueita (RM) ja rinnealueita (VU-1) on laajasti muokattu asemakaavamuutoksen rajalla.

Valmisteluvaiheen muistutukset olisi syytä ottaa huomioon. RA-kortteleiden vaiheittainen täydentäminen johtaa ulkoilulle ja luonnonmaisemalle tärkeiden VL-alueiden merkittävään supistumiseen ja samalla heikentää RA-kortteleiden vetovoimaa.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaehdotusta ei ole laadittu riittävästi virkistyskäyttö-, maisema- ja luontoselvityksiin perustuen eikä riittävällä tavalla vaalien lähivirkistysalueiden merkitystä, maisema- ja viihtyvyystekijöitä eikä loma-asuntojen korttelialueiden vetovoimaa.

Asemakaavamerkinnot ja rakennusoikeus

ELY-keskus toistaa valmisteluvaiheessa lausumansa kaavakarttaehdotuksessa esitetyn rakennusoikeuden ja sen esittämistavan suhteen.

Kaavaselostusehdotuksessa on tuotu esille kohdassa 5.3.4 muun muassa yleiskaavan mukaiset aluetehokkuudet RA- ja AP- kortteleille (e=0,16 ja e=0,20). Kaavakarttaehdotuksessa on RA -rakennuspaikoille esitetty aluetehokkuus, e=0,20. ELY-keskus huomauttaa, että aluetehokkuus ei edelleenkään ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Liikennemelu

MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavaehdotusaineistossa ei ole selvitystä, missä arvioitaisiin kaava-alueetta sivuavan maantien melualue. Melualuemerkintä myös puuttuu kaavamerkintöjen seliteosasta, eikä melua ole muutoinkaan huomioitu kaavamääräyksissä.

Melualue ulottuu osin matkailupalvelujen korttelialueelle (RM). Uutta rakentamista (majoitusta) ei tulisi osoittaa melualueelle. Asemakaavan sisältövaatimusten täytyminen edellyttää liikennemelun vaikutusten arviointia ja meluvaikutusten huomioon ottamista, kun otetaan huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Valtioneuvoston päätös yleisistä melutason ohjearvoista (993/1992) 2 §:n mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä. 3 §:n mukaan ohjeena on, että majoitushuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Matkailupalvelujen mukainen rakentaminen voi sisältää käyttötarkoitukseltaan erilaisia toimintoja, jotka tulisi huomioida kaavamääräyksissä. Edellä mainitun perusteella kaavakartalla tulisi vähintäänkin olla melua koskeva kaavamääräys;

Rakennusten asuintiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot.

Melutaso asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (L_{Aeq}) eikä yöohjearvoa 30 dBA (L_{Aeq}). Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat asuntojen ulko-oleskelutiloja melulta. Asuinalueilla ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vnp 993/1992 mukaista päiväajan (L_{Aeq} klo 7-22) keskiäänitasoa 55 dBA.

Loma-asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää Vnp 993/1992 mukaista keskiäänitasoa 45 dB L_{Aeq} 7-22 ja 40 dB L_{Aeq} 22-7. Majoitushuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvon 45 dB (Vnp 993/1992, 3.2 §).

Johtopäätös

Lapin ELY-keskus pyytää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausuttu.

VASTINE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Täydennetään kaavaselostusta.

Lähivirkistysalueiden supistaminen

Asemakaava-alueen lähivirkistysalueet eivät nykyiselläänkään palvele alueen käyttäjiä virkistysalue tarkoituksessa, koska alueet ovat kapeita ja luonnontilassa olevia hoitamattomia alueita. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle kuitenkin jää lähivirkistysalueita, joihin on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lähivirkistykseen käytettäviä polkuja. Lisäksi matkailualueella on laajat virkistysmahdollisuudet kansallispuistossa, rinteillä ja monipuolisella matkailualueen reittiverkostolla. Todetaan myös, että kaava-alueen rajalla, ennen kansallispuistoa, kulkee koko kaava-alueen matkalla reitti, johon mökkialueelta tulevat kulkijat saapuvat ensimmäiseksi ennen kansallispuistoa ja siten tätä reittiä myöten he jatkavat kansallispuiston reittiverkostolle. Alueelta ei ole tosiasiasa riskiä syntyä hallitsematonta kulkua kansallispuistoon.

Pyhä-Luoston kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan (2017) kaava-alueeseen rajoittuva kansallispuiston osa on retkeily- ja luontomatkailevyöhykettä. Sen yleismääräyksen mukaan: ”*Vyöhyke on retkeily- ja luontomatkaileukäytön kannalta vetovoimainen alue, jonne ohjataan kävijöitä aktiivisesti opastuksella ja palvelurakenteilla. Vyöhykkeelle voidaan sijoittaa uusia palvelurakenteita ja retkeilyreittejä*”.

Kaavassa on perusteltu kansallispuiston läheisyyttä lähivirkistysalueena, koska kaava-alue rajoittuu kansallispuistoon ja kansallispuisto on kuitenkin tarkoitettu luonnossa liikkujille ja retkeilijöille, jolloin olisi erittäin merkillistä, jos lähialueen mökkeilijöiden ei toivottaisi aluetta käytettävän. Kansallispuistossa on myös monipuolinen ja laaja reittiverkosto erilaisiin aktiviteetteihin. Täydennetään kaavaselostukseen kansallispuiston merkityksestä alueen käyttäjille. Huomioitavaa on myös, että Pyhä-Luoston kansallispuistoa hallinnoivalla viranomaisella Metsähallituksella ei ole ollut kaavasta huomautettavaa.

Kaavasta poistetaan korttelin 334 rakennuspaikka 4 kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Natura-arviointivelvollisuuden selvittäminen

Merkitään tiedoksi ja viitataan lähivirkistysalueiden supistamiseen annettavaan vastineeseen. Korjataan selostukseen Natura-alueen kohdekuvausta.

Asemakaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Kaavaselostukseen täydennetään rakennustehokkuuden perusteluita. Muutetaan RA rakennuspaikoilla rakennusoikeuden tehokkuudeksi 0,18, jota on käytetty aiemmin myös kaavaan rajoittuvassa korttelissa 330 rakennuspaikkojen 1 ja 2 asemakaavan muutoksessa.

Liikennemelu

Kaavarajausta muutetaan siten, että RM 328 ja sitä ympäröivät lähivirkistysalueet poistuvat kaavarajauksesta.

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-alueeseen, Itä-Lapin matkailualue (mv 8401). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen kehittämisen 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. Ko. kaavassa 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.

Lapin liitto on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta 25.6.2020 valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Lausunnossa esitettiin täydennyksiä asemakaavaan selostukseen, jotka on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa.

Lausuntonaan Lapin liiton virasto toteaa, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

VASTINE

Merkittää tiedoksi.

Metsähallitus

Metsähallitus on tutustunut asemakaavamuutosehdotukseen ja toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa ehdotuksesta.

VASTINE

Merkittää tiedoksi.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1.

Kiinteistö Pyhäkurun Joiku (tontti 334/1, osoite Metsäkuru 2) sijaitsee kaavamuutosalueen kortteleiden 330 ja 334 rajanaapurina. Emme hyväksy kaavamuutosta. Vaadimme, että kaava pidetään nykyisellään korttelien 330 ja 334 osalla. Uudet korkeat rakennukset pilaavat tunturi- ja metsämaiseman sekä muuttavat pientaloaluetta kokonaisuudessaan maisemallisesti ahtaaksi.

Perustelut

Luontoarvot, valoisuus, viihtyisyys: Kaavamuutos ei ole meille mieleinen. Ostaessamme tonttia myyjä painotti, että metsäpuisto pysyy, koska se on puistoalueeksi kaavoitettu. Luonnonmukainen metsäpuisto on luonnon suojelua, jonka toivoisin kuuluvan myös Pyhän mökki-paikkakunnalle. Onko Pelkosenniemen kunta unohtanut mainostamansa luontoarvot? Käykö kaavamuutoksen jälkeen kuukkeliperhe pihallamme syömässä kädestä? Majaileeko metsäjänis kuusen juurella. Lomamökkialueella ei pidä ympätä rakennuksia vieri viereen, kuten kaupungisa. Avaruutta (puistoja) ja rauhaa tarvitaan. Sitähän täällä lomalla tullaan hakemaan. Ymmärrän rakentamisen silloin, jos on runsaasti tilaa. Tässä puistikossa sitä ei ole. Tilan ahtauden todistaa jo kaavoitettujen tonttien muoto. Kysyisinkin mikä eläin tai kasvisto elää ja asuu parin metrin puistokaistaleella? Mielestäni tuolaisella kaistaleella käy vain koirat tarpeillaan ja lapsiperheiden lapset sotkevat sitten vaatteensa ja kenkensä. Edellisen muistutuksen vastineessa mainittiin, ettei suunnitellut rakennukset vaikuta asumisviihtyisyyteen. Olen eri mieltä. Minusta, eikä varmasti muistakaan lomalaisista ole ollenkaan viihtyisää katsoa naapurirakennuksen korkeita (tai mataliakaan) seiniä. Todennäköisesti rakennukset olisivat lähes tontin rajalla (4 m), koska tilaa ei ole. Korttelin 334 uusi tontti ja omistamamme tontin sivurajat ovat kiinni toisissaan, eikä tonttimme takarajallakaan leveää kaistaletta luontoa ole. Alueelle (kaistaleelle) ei jää tilaa puille, ei terveille eikä lahoille. Valoisuus: Vaadin havainnekuvat siitä, miten rakennukset tulisivat vaikuttamaan auringon valoon tontillamme (kevät-kesä-syky-talvi). Aurinko paistaa eri vuodenaikoina eri korkeudelta. Aurinko nousee ja paistaa koko aamun ja päivän suunnteilla olevien rakennusten suunnasta.

Tasa-arvo: Uusissa kaavamuutos tonteissa on tehokkuusluku kaksi kertaa suurempi kuin alueen alkuperäisissä tonteissa. Eikö tonttien arvon ja oikeudenmukaisuuden vuoksi tulisi tehokkuusluku olla uusissa tonteilla sama kuin on alueen (korttelin) alkuperäisilläkin tonteilla? Vaikka tehokkuuslukua nostettaisiin on vaikea muutttaa jo tontilla olevia rakennuksia suuremmiksi. Olisi pitänyt antaa lupa jo 20 v sitten suuremmille rakennuksille. Tasa-arvo ei tässä nyt toteudu. Silloin mentiin luonto edellä. Aikaisemmat rakennusmääräykset ja suositukset ovat unohtuneet ja luontomatkailemisen maine kärsii. Edellisen muistutuksen vastineessa mainitaan laadukkaat lomarakennukset. Paikka näille rakennuksille ei vain ole oikea. Eikö rakennuksen paikallakan ole merkitystä laadukkuuteen? Eikö niitä vuodepaikkoja saa lisää, kun jo vuosia valmiina ovat kuopat

velvoitetaan rakentamaan (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. Myös turistibussit kulkevat näillä kapeilla kaduilla. Tässä kulmassa Metsäkuru-Isokuru-Pyhäkuru on huono näkyväisyys ja se on ahdas nykyiselläänkin. Tämän uuden kaavoituksen mukaan tilanne pahenee entisestään. Se on vaarallinen riteys, etenkin lapsille. Nämä uudet tontit eivät vähennä liikennettä, vaan lisäävät ja tekevät siitä vaarallisempaa. Ahtaanpaa. Missä parkkipaikat? Pyhä, joka mainostaa luonnon arvoja on nyt kaavoittanut ahtaat tontit ahtaille paikoille bisnesmiesten ehdoilla lähiluontoa väheksyen (tuhoten)

Emme hyväksy kaavamuutosta, korttelien 330 ja 334 osalla.

VASTINE

Asemakaava-alueen lähivirkistysalueet nykyiselläkään eivät palvele alueen käyttäjiä virkistysalue tarkoituksessa, koska alueet ovat kapeita ja luonnontilassa olevia hoitamattomia alueita. Kaavaehdotuksen mukaan alueelle kuitenkin jää lähivirkistysalueita, joihin on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lähivirkistykseen käytettäviä polkuja. Lisäksi matkailualueella on laajat virkistysmahdollisuudet kansallispuistossa, rinteillä ja monipuolisella matkailualueen reittiverkostolla. Asemakaavan ei arvioida heikentävän alueen luontoarvoja. Asemakaavassa on myös määräykset rakennuspaikkojen luonnontilaisuudesta, jolloin alueen lähivirkistysalueen lisäksi myös rakennuspaikoilla on kaavan toteutumisen myötä luonnontilaisia alueita.

Kaavasta poistetaan korttelin 334 rakennuspaikka 4 kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Rakennusten (II-kerros) korkeus arvioidaan olevan noin 7-8 m. Lähin rakentaminen muistuttajan rakennuksesta tulisi sijoittumaan noin 17 m etäisyydelle korttelin 334 rakennuspaikalla 5. Ilman suunnan osalta viereinen rakennuspaikka sijoittuu koilliseen, joten uudisrakennus sijoittuisi yöaikaisen auringon suuntaan, joten varjovaikutuksia ei käytännössä ole. Asemakaavaan lisätään määräys: RA rakennuspaikoilla rakennuksen harjakorkeus saa olla enintään + 8.0 m. Määräyksellä varmistetaan, että rakentamiskorkeus sopii kaavarajauksen ulkopuolella ja viereisillä rakennuspaikoilla sallittavaan rakentamiskorkeuteen. Käytännössä myös I-kerroksisella rakennuksella voidaan rakentaa vastaavan korkeusaseman mukaisesti.

Kaavaselostukseen täydennetään rakennustehokkuuden perusteluita. Muutetaan RA rakennuspaikoilla rakennusoikeuden tehokkuudeksi 0,18, jota on käytetty myös aiemmin kaavaan rajoittuvassa korttelissa 330 rakennuspaikkojen 1 ja 2 asemakaavan muutoksessa.

Asemakaavan mukaiset uudet rakennuspaikat lisäävät vain vähäisesti alueen liikennettä. Katualueiden leveyksiä ei käsitellä tämän asemakaavoituksen yhteydessä. Muistuttajan

mainitsemassa risteysalueen rakennuspaikalla on määrätty rakennusalan rajalla etäisyys katualueeseen, jotta rakentamisesta ei aiheudu näköestettä risteysalueella. Alueella ei tarvita yleistä parkkialuetta, koska paikoitus on tarkoitus toteuttaa omilla rakennuspaikalla.

Muistutus 2

Yllä mainitut kiinteistöt sijaitsevat suunnitellun Allianssin kaavamuutosalueen kortteleissa 330 ja 334. Suunniteltu kaavamuutos tulisi kaavaehdotuksen mukaisesti toteutuessaan heikentämään merkittävästi em. kiinteistöjen käytettävyyttä loma-asuntoina, alentamaan kiinteistöjen arvoa ja ollen teknisesti jopa toteuttamiskelvoton alueen hulevesien johtamisen ja käsittelyn osalta.

Em. kiinteistöjen omistajat ovat kesäkuussa 2020 laatineet kukin omissa nimissään muutosalueen kaavaluonnosta koskeneet muistutukset, joihin saatuihin vastineisiin ja kaavaehdotukseen tehtyihin vähäisiin muutoksiin emme ole tyytyväisiä. Ilmoitamme edelleen tyytymättömyytemme ja eriävän käsityksemme. Emme voi siten hyväksyä miltään osin kaavaehdotusta korttelien 330 ja 334 osalta ja vaadimme, että kaavaehdotuksesta rajataan kokonaan pois kortteleita 330 ja 334 koskeva osuus.

Perusteet em. vaatimukselle ovat pääasiassa samansisältöiset kuin aiempaa kaavaluonnosta koskeneet. Olemme nyt lisäksi lähemmin perehtyneet hule- ja sulamisvesien johtamisen nykyiseen toteutustapaan ja reititykseen muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Lisäksi olemme selvittäneet alueen pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen liittyviä ongelmia. Vaatimuksemme perusteet on esitetty jäljempänä seuraavasti:

1. Hulevesien johtaminen ja käsittely

ELY-keskus on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan kiinnittänyt huomiota alueen hulevesien johtamisen ja käsittelyn suunnitteluun ja toteutustapaan. Kaavaehdotukseen onkin ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehty hulevesien käsittelyyn liittyviä vähäisiä ja yleisluontoisia täydennyksiä, joita pidämme riittämättöminä ja osin jopa virheellisinä.

Ilmastomuutoksen seurannaisvaikutuksena on todennäköistä, että vuotuiset sademäärät erityisesti lumen osalta tulevat Pohjois-Suomessa tulevaisuudessa selvästi kasvamaan. Tästä on jo mm. viime talvelta selkeää näyttöä. Hule- ja sulamisvesien hallinnan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että maanpinnalla säilyy luontaisia veden kerääntymistä ja virtausta hidastavia kasvipeitteisiä alueita ja valumavedet ohjataan hallitusti.

Kaavaselostuksessa on mainittu, että hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella säilyy entisellään, koska rakennettavaksi tarkoitettujen kortteiden ympärille on varattu lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettuja alueita. Tämä kirjaus on virheellinen ja harhaanjohtava. Arviomme mukaan kortteleista hävitetään yli puolet nykyisistä VL-alueista, jolloin luonnonmukainen veden hallinta heikkenee huomattavasti. Nykyisten luonnonmukaisten viheralueiden oleellisen pienentämisen ja ylittehokkaan rakennusoikeuden kompensationsa on kaavaselostukseen ja asemakaava-määräyksiin lisätty ylimalkaisia velvoitteita maanpinnan rikkomisen rajoittamisesta ja puiden säilyttämisestä. Valitettavasti tämä ei riitä ja mainitun tyyppiset tavoitteet jäävät käytännön rakentamisessa yleensä toteutumatta.

Meistä vaikuttaa ilmeiseltä, ettei kaavamuutosta laadittaessa ole lainkaan perehdytty paikan päällä hule- ja sulamisvesien johtamisen nykytilanteeseen. Muutosalueen lounaisrajalla on nyt iso avo-oja, joka on jopa 3 m leveä ja 1,5 m syvä. Ojalinja kulkee arviomme mukaan suunnitellun tontin 334/4 ajoväylän kohdalla. Sen tarkkaa sijaintia emme ole mitanneet. Em. avo-ojan kautta johdetaan laajalta alueelta yläpuolelta tunturista tulevat sade- ja sulamisvedet. Käsityksemme mukaan ko. ojalinjaa ei voida juuri siirtää ulkoilureitin ja kansallispuiston suuntaan emmekä salli linjauksen siirtämistä lähemmäksi Kiinteistö Oy Metserin tonttia 334/3.

Jos tontti 334/4 rakennettaisiin kaavaehdotuksen mukaisesti, se edellyttäisi avo-ojan siirtämistä luonnonpuiston reunaan ja ulkoilureitin katkaisemista. Myöskin ojalinjan putkittaminen tontin kohdalla lähes 100 metrin pituudella on käsityksemme mukaan teknisesti kyseenalainen ja tontin omistajalle rakennuskustannuksiltaan huomattavan kallis.

ELY-keskuksen lausunnossa on viitattu Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 1 momentin mukaiseen velvoitteeseen ratkaista rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus asemakaavassa. Tämän asian selvittämisen on kaavamuutoksen laatija laiminlyönyt. Emme voi hyväksyä sellaista ratkaisua, joka saattaisi aiheuttaa Kiinteistö Oy Metserille ja muille lähitonteille veden kertymistä ja

siitä aiheutuvia haittoja ja seurannaisvaikutuksia. Käsityksemme mukaan on hyvin perusteltua poistaa tontti 334/4 kokonaan kaavasta jo pelkästään todennäköisen rakennettavuusongelman takia.

2. Viheralueiden pientäminen ja rakennusoikeudet

Kaavaehdotuksessa on poistettu tai selkeästi pienennetty nykyisen asemakaavan mukaisia, korttelirakenteeseen maisemallisesti oleellisesti kuuluvia ja asumisviihtyvyyttä parantavia viher- ja puistoalueita.

Kokonaisvähennys on yli puolet nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavaehdotuksen mukaan aiemmat vihervyöhykkeet muuttuvat kapeiksi joutomaasuikaleeksi ja pääosin uusien rakennusten piha-alueiksi. Samalla menetetään myös puistoalueen käyttömahdollisuus lasten lähileikkialueena.

Muutosalueen lounaisrajalla tontin 334/4 kohdalla tontin raja siirtyy ajoväylän takia n. 10 m lähemmäksi kansallispuistoa ja ulkoilureittiä, ja suojaava puistokaistale on siten kapeampi ja muiden tonttien kansallispuiston rajalinjasta poikkeava. Kyseinen tontti on muutenkin muodoltaan ja alueen selkeään ruutukaavaan nähden poikkeava kirvesvarsitontti. Lisäksi tämän tontin ongelmana on edellä kohdassa 1 mainittu alueen kuivanapidon kannalta tärkeä avo-oja.

Kaavaehdotuksen mukainen uusien RA-rakennuspaikkojen tonttitehokkuus on kaksinkertainen nykyisiin tontteihin verrattuna. Myös kerrosluku on kaksi, kun se nykyisellään on RA-tonteilla yksi. Nykyiseen asemakaavaan on muutamille AP-tonteille hyväksytty kaavapoikkeuksena kaksi kerrosta, mutta kortteleiden nykyiset RA-tontit lähinaapurustossa ovat yksikerroksisia. Nykyisten RA-tonttien talot muodostavat kattokorkeuksiltaan tasakorkean ja muutenkin yhdenmukaisen ja laadukkaan kokonaisuuden. Käsityksemme mukaan RA-tonttien kaksikerroksellisuudelle ei ole maisemallisia tai maastollisia perusteita.

Nykyisen vihervyöhykkeen alueelle esitetään rakennettavaksi kooltaan ja kerrosluvultaan nykyisistä rakennuksista poikkeavia lomarakennuksia, jotka osittain estävät tunturimaiseman näkymisen sekä aiheuttavat varjostushaittoja nykyisiin matalampiin rakennuksiin ja pihaille. Nämä muutokset heikentävät merkittävästi kiinteistöjemme arvoa sekä häiritsevät asumisviihtyvyyttä ja lomakäyttöä.

Kaavaehdotukseen sisältyvässä kaavaselostuksessa on kaksikerroksellisuutta perusteltu piha-alueen säästymisellä yhteen tasoon rakentamiseen verrattuna. Käsityksemme on, että pikemminkin on kyse siitä, että viheralueista nirhaamalla saadut tontit ovat muodostuneet niin pieniksi ja hankalanmuotoisiksi, ettei niille yksinkertaisesti saada mahtumaan alueelle luontaista yksitasoista rakentamista.

ELY-keskus on lausunnossaan huomauttanut rakennusalan rajojen tarkemman määrittelyn tarpeesta näkymä-, varjostus- ja paloturvallisuus-haittojen ehkäisemiseksi. Kaavaehdotukseen onkin nyt lisätty tontin 334/4 rakennusalueen raja, mutta sekin on piirretty virheellisesti tontin 334/3 rajanurkkaan ulottuvana. Myös tontin 334/5 rakennusalueen rajaa on siirretty kauemmas Isokurun ja Pyhäkurun risteysalueelta. Nämä lisäykset ovat käsityksemme mukaan lähinnä kosmeettisia eikä niillä pystytä mitenkään ratkaisemaan perusongelmaa: liian paljon rakennusoikeutta pienelle ja hankalanmuotoiselle tontille.

Kaavaselostuksessa on mainittu alueen nykyisten lomarakennusten rakentamistavan korkeatasoisuus. Kaavaehdotuksen mukainen suunnitteluratkaisu ei käsityksemme mukaan edusta korkeatasoista lomarakentamista ja alueen yhtenäinen ilme on vaarassa kadota.

Yhteenvedona toteamme, että kaavaehdotuksessa ei ole käsityksemme mukaan millään lailla pystytty tai haluttu ratkaista kaavaluonnokseen sisältyneitä epäkohtia, joista olemme aiemmin kaavaluonnosta koskeneessa muistutuksessa huomauttaneet.

3. Kaavamuutosalueen pysäköinti ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutosalueen tontin 334/5 kohdalla sijaitsee nyt LP-pysäköintialue, joka muutoksen toteutuessa poistuisi kokonaan. Tämä johtaisi hallitsemattoman ja luvattoman pysäköinnin leviämiseen lähikaduille ja jopa tonteille. Tämä aiheuttaisi taas haittaa ja vaaratilanteita alueella liikkuville ihmisille, erityisesti lapsille.

Tontille 333/3 on esitetty RM-rakennusoikeutta 2000 k-m² matkailua palvelevaa rakennusta varten. Kaavaehdotuksen pysäköintinormi 1 ap/80 k-m² vaikuttaa lähtökohtaisesti pieneltä. Kaavaehdotuksessa ei ole otettu kantaa, miten nämä autopaikat sijoitettaisiin tontille. Jos nykyinen LP-alue rakennettaisiin loma-asuntokäyttöön, pitäisi poistuvat autopaikat käsityksemme mukaan sijoittaa tontille 333/3. Todennäköisesti autopaikat eivät tällöin mahtuisi maantasoon, vaan ne jouduttaisiin rakentamaan maanalaisina.

Yhteenvedona toteamme, että pysäköinti- ja liikenneturvallisuusnäkökohtia ei ole kaavaehdotuksessa otettu huomioon hyväksyttävällä tavalla.

4. Kaavamuutoksen muut perustelut

Kaavamuutoksen yleisenä perusteena on mainittu tavoite tiivistää rakentamista sijainniltaan keskeisellä alueella ja lisätä siten alueen majoituskapasiteettia. Kaavaluonnoksen vastineissa kaavan laatija on itsekin todennut, että muutoksella saadaan aikaan ainoastaan yksi uusi

rakennuspaikka. Käsityksemme mukaan kaavamuutoksen vaikutus Pyhän alueen majoituskapasiteetin lisääntymiselle on vähämerkityksellinen. Muutoksen vastapainona saadaan valitettavasti huonompaa, vähemmän viihtyisää ja vähemmän luonnonmukaista asumisympäristöä.

Tietojemme mukaan muutosalueella on edelleen joitakin rakentamattomia ja rakentamiskelpoisia tontteja. Pyhätunturin alueella on nykyisellään runsaasti hyvillä ja keskeisillä sijainneilla valmiita kaavoja, joilla majoituskapasiteettia on mahdollista saada nopeammin ja ympäristöystävällisemmin kuin esitetyllä muutosalueella. Emme pidä Allianssin muutosalueen ylitsehokasta lisärakentamista ja asunto- ja lomatonttien sisäisten vihervyöhykkeiden hävittämistä perusteltuina. Päinvastoin katsomme, että suunnitelmaratkaisun toteuttaminen voi heikentää Pyhän mainetta ja houkuttelevuutta luonnonläheisenä loma-alueena.

Kaavamuutokseen sisältyvän RM-rakennusoikeuden määrää on korttelissa 328 pienennetty ELY-keskuksen kannanoton perusteella luonnosvaiheen 10.000 k-m²:sta ehdotusvaiheen 4.000 k-m²:een. Valitettavasti asunto- ja lomarakentamisen kokonaismääriin meidän kiinteistönomistajien muistutuksilla ja ELY-keskuksen huomautuksilla ei ole ollut mitään vaikutusta. Edellytämme, että myös asunto- ja lomarakennusoikeuksien sen osalta päästään jatkossa järkevään kokonaisratkaisuun ja -määrään.

Me nykyiset naapurikiinteistöjen omistajat olemme hankkineet tontit ja rakentaneet loma-asuntomme luottaen siihen, että voimassa olevaa asemakaavaa kunnioitetaan eikä sen perusteita lähdetä muuttamaan huonompaan suuntaan ja heikentämään oikeuksiamme. Valitettavasti kaavaehdotuksen mukaiset ratkaisut eivät tuo mitään parannusta nykyiseen nähden vaan päinvastoin. Edellytämme, että otatte huomioon em. vaatuksemme perusteluineen kaavamuutoshankkeen jatkokäsittelyssä.

VASTINE

Hulevedet

Hulevesien hallinnassa oleellista on, että alueella on rakennuskortteleiden lisäksi myös viheralueita, jotta viheralueiden kautta voidaan viivyttaa ja johtaa hulevesiä. Kaavaselostuksen arvio siitä, että hulevesien hallinta säilyy entisellään perustuu siihen, että alueelle ei ole suunnitteilla laajoja päällystettyjä alueita ja rakennuskortteleiden ympärillä säilyy viheralueita, vaikka niiden ala supistuukin.

Lähtökohtaisesti hulevesien hallinta ja imeyttäminen kuitenkin tulee suorittaa rakennuspaikoilla, koska veden johtaminen muiden maanomistajien maalle ei ole sallittua. Suunnittelualueella on tehty katselmus, jossa on mm. huomioitu muistuttajien mainitsema avo-oja, joka johtaa sulamisvedet tunturista rinnettä alaspäin.

Kaavasta poistetaan korttelin 334 rakennuspaikka 4 kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

Näin ollen kaavan muutoksella ei heikennetä alueen hulevesien hallintaan. Rakennuspaikat on asemakaavan laadinnassa todettu rakennuskelpoisiksi eikä niiden rakentamisesta aiheudu edellä mainituilla perusteilla hulevesien hallinnan kannalta haittaa naapurikiinteistöjen käytölle.

Viheralueet ja rakennusoikeus

Kaavasta poistetaan korttelin 334 rakennuspaikka 4 kansallispuiston rajan läheisyydestä ja alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueelle on arvioitu jäävän riittävästi lähivirkistysalueita, joihin voi sijoittaa esimerkiksi polkuja. Lisäksi matkailualueella on laajat virkistysmahdollisuudet kansallispuistossa, rinteillä ja monipuolisella matkailualueen reittiverkostolla.

Asemakaavaan lisätään määräys: RA rakennuspaikoilla rakennuksen harjakorkeus saa olla enintään + 8.0 m. Määräyksellä varmistetaan, että rakentamiskorkeus sopii kaavarajauksen ulkopuolella ja viereisillä rakennuspaikoilla sallittavaan rakentamiskorkeuteen. Käytännössä myös I-kerroksisella rakennuksella voidaan rakentaa vastaavan korkeusaseman mukaisesti.

Kaavaselostukseen täydennetään rakennustehokkuuden perusteluita. Muutetaan RA rakennuspaikoilla rakennusoikeuden tehokkuudeksi 0,18, jota on käytetty myös aiemmin kaavaan rajoittuvassa korttelissa 330 rakennuspaikkojen 1 ja 2 asemakaavan muutoksessa.

Pysäköinti ja liikenneturvallisuus

Voimassa olevassa asemakaavassa olevalle LP-alueelle ei ole ollut käyttöä. LP alue sijaitsee myös yksityisen omistamalla maa-alueella, joten alueen käyttö vaatisi sopimuksia tai rasiteoikeuksia alueen käytön suhteen. Tiedossa ei ole, että alueelle olisi myönnetty ko. lupia. LP alue on sijoittunut loma-asuntoalueen (RA) yhteyteen, jolloin painetta alueen käyttöön ei myöskään sen vuoksi ole ollut. Loma-asuntoalueilla autopaikat tulisivat sijoittaa omille rakennuspaikoille.

Autopaikkamitoitus RM rakennuspaikalle on tyypillinen ja sen arvioidaan riittävän paikoituksen järjestämiseen rakennuspaikalla.

Kaavanmuutoksen perustelut

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaan on osoitettu yhteensä 2 uutta RA- ja 3 uutta AP-rakennuspaikkaa. Kaavalle asetetun tavoitteen mukaan asemakaavan muutoksella voidaan saavuttaa keskeisen alueen täydennysrakentaminen ja vuodepaikkojen lisääminen olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä ja siten, että uusilta rakennuspaikoilta on hyvä kevyen liikenteen saavutettavuus matkailualueen rinteisiin ja palveluihin.

Muistutus 3

LIIKENNETURVALLISUUDEN VAKAVA VAARANTAMINEN

Perustelut:

1. Isokuruntie on jo nyt vaarallinen erityisesti suunniteltujen kortteleiden 333 AP ja 334 välissä sekä jo olemassa olevien rakennusten välissä tien kapeuden ja näkemäesteiden vuoksi.
2. Ehdotuksessa ei ole myöskään huomioitu Isokuruntien suunnittelualueen ulkopuolella olevan Parkside alueen liikennemäärän kasvua. Isokuruntien kautta Parkside alueelle tulee olemaan bussiliikennettä ja myös muuta raskasta liikennettä, koska alueella on 13 paritalon rakennusalue, eli 26 huoneistoa max 6 hlöä/huoneisto =156 hlöä, eli arvioituna enemmän petipaikkoja kuin koko suunnittelualueella on käyttöä tällä hetkellä.

Alue on suunnattu kansainväliseen aktiiviseen ryhmämatkailuun, jolloin ryhmiä kuljetetaan aktiviteetteihin busseilla, eli 1-3 bussia useita kertoja päivässä edestakaisin. On myös huomioitava, että voimakkain liikenne on lumisena aikana, jolloin myös lumi rajoittaa, lumipenkoille oltava tilaa. Kävelymatkan päässä on ainoastaan laskettelurinteet.

Katsomme, että Isokuruntielle tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä ja näkemäesteiden mahdollistaminen tulee välttää rakennusmääräyksillä ja riittävällä varauksella.

Lisäksi Lampiokuruntien jatkeelle Virkistysalue tulisi olla leveämpi ja merkitty (sorastettu)myös jalankulkijoille, koska nyt jo alueella lomailevat kulkevat laskettelurinteeseen ja ravintoloihin (kesällä myös kansallispuistoon) oikaisevat kyseistä kaistaa käyttäen.

Pyydämme, että otatte huomioon suunnittelussa nämä esiin tuomamme puutteet, jotta Pyhän alueen kehitys tämänkin alueen osalta edustaa kehittyvää, vastuullista ja turvallista matkailualueetta.

VASTINE

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu katualueiden leveyttä.

Asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä on varmistettu, että rakentaminen sijoittuu vähintään 4 m etäisyydelle katualueesta, jolloin näkemäesteitä ei muodostu liikennealueelle. Isokurun asemakaavan mukainen katualue on n. 12 m leveä. Tienpitäjä voi tutkia mahdollisuuden leventää ajorataa asemakaavan katualueella ja/tai tutkia kevyenliikenteen väylän sopivuutta katualueelle. Lampiokurun jatkeelle on VL-alueen kaistaleelle mahdollisuus rakentaa polku. Asemakaavan muutoksen liikennevaikutukset on arvioitu vähäisiksi johtuen siitä, että alueelle muodostuisi tavanomaisia vapaa-ajan tai vakituisen asumisen rakennuksia, joiden liikennemäärävaikutukset ovat vähäisiä.

Muistutus 4

LAUSUMA

Kiinteistö Oy Seitakurulla (jäljempänä "KOy") on maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n nojalla oikeus esittää mielipiteensä koskien Allianssin asemakaava muutosta.

KOy vastustaa jäljempänä olevin perustein Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin perherinteiden alueelle ehdottamaa asemakaavamuutosta korttelin 328 osalta.

Vaatus kaavaehdotuksen johdosta

KOy vaatii, että kaavaehdotuksesta rajataan kokonaan pois korttelia 328 koskeva osuus. Korttelia 328 koskeva asemakaava tulee siten jättää voimassa olevan, vuonna 2006 hyväksytyin asemakaavan mukaiseksi.

Tausta

Kiinteistö Oy Seitakurun (Y-tunnus 1646276-0) omistamat, osoitteissa Kultakuru 3-5 ja Seitakuru 3 sijaitsevat kiinteistöt 583-403-1-277, 583-403-1-278, 583-403-1-279 ja 583-403-1-280, ovat kaavamuutosalueen korttelin 328 rajanaapureita. KOy omistaa myös edellä mainittujen kiinteistöjen yhteydessä sijaitsevan puistoalueen 583-403-1-303.

Osoitteissa Kultakuru 3-5 sijaitseville kiinteistöille pääsee Kerontie-nimiseltä päätieltä Kultakuru-nimistä katua pitkin. Kultakuru päättyy voimassa olevan korttelia 328 koskevan, vuonna 2006 hyväksytyin asemakaavan mukaan korttelin 328 rajalla sijaitsevaan viheralueeseen. Osoitteessa Seitakuru 3 sijaitsevalle kiinteistölle pääsee jatkamalla Kultakurulta Seitakuru-nimistä katua pitkin. Seitakuru päättyy osoitteessa Seitakuru 3 kohdalla Pyhä-Luoston kansallispuistoon ja Pyhätunturin Natura 2000-alueeseen.

Kortteli 328 on kaavoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelissa olevan RM-rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu III u ½ ja rakennusoikeudeksi 4 000,00 kem². KOy:n kiinteistöt sijaitsevat kortteleissa 310 ja 329, joissa vapaa-ajanasuntojen RA-rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu I.

Pelkosenniemen kunnan nyt laatimassa asemakaavaehdotuksessa Kultakuru-katu jatkuisi korttelin 328 rakennuspaikalle saakka, mikä tarkoittaa korttelien 329 ja 328 välisen viheralueen osittaista hävittämistä. Kaavaehdotuksessa korttelin 328 rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu ½ k IV.

Perusteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 mom. mukaan asemakaava on laadittava siten, että sillä luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Nyt suunnitteilla oleva asemakaava ei täytä näitä edellytyksiä.

KOy vastustaa Pelkosenniemen kunnan asemakaavamuutosehdotusta koskien kortteliä 328. Ehdotetut kaavamuutokset häiritsevät KOy:n omistamien kiinteistöjen asumisviihtyvyyttä ja lomakäyttöä. Muutokset alentavat todennäköisesti myös KOy:n omistamien kiinteistöjen arvoa sekä vaikeuttavat niiden mahdollista myyntiä.

Kultakuru-kadun jatkaminen kortteliin 328

Kultakuru- sekä Seitakuru-nimiset, hiekkapohjaiset kadut mahdollistavat ainoastaan pääsyn kortteleissa 310 ja 329 sijaitseville vapaa-ajankiinteistöille. Ajoyhteyden jatkaminen korttelin 328 rakennuspaikalle tekee Kultakuru-kadusta läpiajoreitin, joka lisää liikennettä kortteleissa 310 ja 329, aiheuttaen häiriöitä alueella asuville ja oleskeleville.

Liikenteen lisääntyminen kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä haittaa siellä asuvien ja oleskelevien henkilöiden viihtyvyyttä ja terveyttä. Kultakuru kulkee läheltä korttelissa 310 sijaitsevien kiinteistöjen pihoja, jolloin lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvat terveys- ja meluhaitat eivät ole vältettävissä. Liikenteen lisääntyminen alueella vaikuttaa myös siellä oleskelevien henkilöiden turvallisuuteen. Asemakaava-alue sijaitsee Pyhätunturin perherinteiden alueella, joten alueella liikkuu paljon lapsiperheitä ja lapsia. Ajoneuvoliikenteen lisääntymisen myötä on todennäköistä, että myös vaaratilanteet alueella lisääntyvät. Terveysteen ja turvallisuuteen vaikuttavien häiriöiden lisääntyessä on myös selvää, että alueen asumisviihtyvyys heikentyy. Myös viheralueen osittainen hävittämien kadun jatkamisella vähentää alueen viihtyvyyttä.

Voimassa olevasta asemakaavasta ilmenee, että kortteli 328 on välittömässä yhteydessä Kerontie-nimiselle päätielle, josta on mahdollista järjestää suora ajoyhteys kortteliin. Korttelin rakennuspaikalle pääseminen ei siten edellytä ajoyhteyden muodostamista korttelien 310 ja 329 läheisyydestä. Yksi liittymä rakennuspaikalle riittää. Ottaen huomioon myös rakennuspaikan koko ja sen merkittävä rakennusoikeus, sekä rakennuspaikan kaavailtu käyttötarkoitus matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena, on liikenneyhteys rakennuspaikalle tarkoituksenmukaista ja alueen turvallisuuden kannalta suotavaa järjestää suoraan päätieltä. Pienen Kultakuru-kadun jatkaminen kortteliin 328 ei näin ollen ole Pyhätunturin alueen matkailukeskuksen alueellisen kehittämisen kannalta perusteltua.

Korttelin 328 kerrosluvun korottaminen

Pelkosenniemen kunnan nyt laatimassa kaavamuutosehdotuksessa korttelin 328 RM-rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on osoitettu 4 000,00 kem², joka vastaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta. Kerroslukua on nykyisessä kaavaehdotuksessa kuitenkin korotettu ½ k IV:ksi. Kyseinen kerrosluku on jäänyt kunnan ensimmäisestä kaavamuutosehdotuksesta, jossa rakennusoikeudeksi oli ehdotettu 10 000,00 kem².

Rakennusoikeuden pysyessä voimassa olevan asemakaavan mukaisena, ei kerrosluvun korottaminen ole tarkoituksenmukaista tai Pyhätunturin alueen matkailukeskuksen alueellisen kehittämisen kannalta perusteltua. Kerrosluvun korottamisella ei myöskään ole maankäytöllisenä ohjauskeinona vaikutusta alueen kasvuun tai sen yleiseen vetovoimaan. KOy:n käsityksen mukaan, kerrosluvun korottamiselle ei myöskään ole maisemallisia tai maastollisia perusteita.

Rakennuspaikan kerrosluvun korottaminen aiheuttaa todennäköisesti maisemallista haittaa KOy:n osoitteessa Seitakuru 3 sijaitsevalle vapaa-ajankiinteistölle, jonka kerrosluku on vain I. Kyseiseltä kiinteistöltä on näköyhteys kortteliin 328. Rakennuskerrosluvun korottaminen yhdellä kerroksella merkitsee, että rakennuksen korkeus nousee usealla metrillä. Korttelin 328 maastoprofiili on KOy:n kiinteistöltä katsottuna loiva alarinne, mikä tarkoittaa, että neljä (4) kerroksinen rakennus näkyy Seitakuru 3 sijaitsevasta vapaa-ajankiinteistöstä, aiheuttaen näin ollen merkittävästi näköhaittaa kiinteistöllä oleskeleville. Näköhaitta heikentää oleellisesti myös kiinteistön mahdollista myyntiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 mom. mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, sekä täyttää sopusuhtaisuuden vaatimukset. Nyt kyseessä olevalla asemakaava-alueella on yleisesti osoitettu rakennuskerrosluvuksi I tai II. Ehdotetun kaavamuutoksen mahdollistavaa, kerrosluvultaan vähintään kaksi kertaa suurempaa rakennusta ei siten voida pitää sopusuhtaisena korttelin 328 rakennuspaikan läheisyydessä olevien rakennusten kanssa. Sopusuhtaisuutta lähialueen muihin rakennuksiin heikentää myös se tosiasia, että korttelin 328 käyttötarkoitus on mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten rakennuttaminen, mikä tarkoittaa esimerkiksi hotellin tai vastaavan matkustus- ja majoituspalveluita tarjoavan suuren rakennuskokonaisuuden rakentamista. Esimerkiksi hotellin rakentaminen vapaa-ajankiinteistön naapuriin alentaa kiinteistön arvoa ja vaikeuttaa sen myyntiä.

Koska korttelin 328 RM-rakennuspaikan käyttötarkoitus poikkeaa merkittävästi naapurikiinteistöjen vapaa-ajanrakentamiseen tarkoitetuista RA-rakennuspaikoista, on perusteltua todeta, että neljä (4) kerroksinen kaupalliseen toimintaan tarkoitettu rakennus ei edellä mainitun maankäyttö- ja rakennuslain lainkohdan edellyttämällä tavalla sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Myös korttelin viereisen Pyhä-Luoston

kansallispuiston ja Pyhätunturin Natura 2000-alueen maisema on huomioitava kaavamuutosta suunnitellessa. Suunnitellun kaavamuutoksen mahdollistama matkailua palveleva rakennus, tai rakennuskokonaisuus, poikkeaa oleellisesti myös kansallispuiston luonnollisesta maisemasta, eikä siten sulaudu alueen luontoon.

Yhteenveto

Edellä mainitut perustelut huomioon otettuna, korttelin 328 asemakaavan muuttamiselle ei ole perusteita. Kaavamuutosehdotuksen toteuttaminen ei edistä Pelkosenniemen kunnan asettamaa tavoitetta edistää Pyhätunturin matkailukeskuksen kehittämistä.

Koska kunnan ehdottamat korttelia 328 koskevat kaavamuutokset eivät edistä kunnan kehitystä, eivätkä ohjaa alueen maankäyttöä, ei Pelkosenniemen kunnalla ole korttelin 328 osalta maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaista asemakaavan päivitystarvetta. Kortteli 328 on siten jätettävä voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

VASTINE

Kaavarajausta muutetaan siten, että RM 328 ja sitä ympäröivät lähivirkistysalueet poistuvat kaavarajauksesta.

Muistutus 5

LIKENNETURVALLISUUDEN VAKAVA VAARANTAMINEN

Perustelut:

1. Nykyiset tiet ovat kapeat, erityisesti talviaikaan jo nyt kasvaneeseen liikennemäärään nähden. Kaksi isompaa ajoneuvoa ei mahdu kohtaamaan toisia ilman, että toinen ajoneuvo ajaa sivuun. Lisäksi kaikki jalankulkijat ovat isossa vaarassa näillä teillä liikenteen kasvaessa, puhumattakaan pienistä lapsista. Jos isompi auto sammuu Isokuruntielle, on mahdollista, että hälytysajoneuvot eivät pääse tarvittaessa paikalle.
2. Isokuruntiellä on jo nyt vaarallista liikkua, koska tie on kapea ja siinä ns. kuolleita kulmia, eri rakennuksista johtuen. Tien rakentamisessa on syytä huomioida myös jalkakäytävä ja uusien rakennusten aiheuttamat kuolleet kulmat.
3. On selvää, että Parkside alueen liikennemäärä tulee kasvamaan. Jo nyt sieltä alaspäin tuleva liikenne ei noudata alueen yleisnopeusrajoitusta. Erityisesti lapsille tämä aiheuttaa vaaratilanteita. Isokuruntien kautta Parksidealueelle tulee olemaan bussiliikennettä ja myös raskasta liikennettä, koska alueella on 13 paritalon rakennusalue, eli 26 huoneistoa max 6 hlöä/huoneisto =156 hlöä, eli arvioituna enemmän petipaikkoja kuin koko suunnittelualueella on käyttöä tällä hetkellä. Alue on suunnattu aktiiviseen ryhmämatkailuun, jolloin ryhmiä kuljetetaan aktiviteetteihin busseilla, eli 1-3 bussia useita kertoja päivässä edestakaisin. On myös huomioitava, että voimakkain liikenne on

14.3.2021

lumisena aikana, jolloin myös lumi rajoittaa, lumipenkoille oltava tilaa. Kävelymatkan päässä on ainoastaan laskettelurinteet.

4. Isokuruntielle tulee rakentaa kevyen liikenteen väylä ja riittävä näkyvyys tulee taata.

5. Lampiokurulta kulku Perherinteeseen pitäisi olla selkeästi osoitettu.

Lisäksi Lampiokuruntien jatkeelle Virkistysalue tulisi olla leveämpi ja merkitty (sorastettu)myös jalankulkijoille, koska nyt alueelta kuljetaan polkuja pitkin, sieltä sun täältä, jopa toisten pihojen läpi.

Jotta oma, ystäviemme ja vuokralaistemme lomailu ja vapaa-ajan vietto olisi edelleen antoisaa Perherinteiden alueella toivomme, että otatte huomioon suunnittelussa nämä esiin tuomamme seikat.

VASTINE

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu katualueiden leveyttä.

Asemakaavamerkinnoillä ja määräyksillä on varmistettu, että rakentaminen sijoittuu vähintään 4 m etäisyydelle katualueesta, jolloin näkemäesteitä ei muodostu liikennealueelle. Isokurun asemakaavan mukainen katualue on n. 12 m leveä. Tienpitäjä voi tutkia mahdollisuuden leventää ajorataa asemakaavan katualueella ja/tai tutkia kevyenliikenteen väylän sopivuutta katualueelle. Lampiokurun jatkeelle on VL-alueen kaistaleelle mahdollisuus rakentaa polku. Asemakaavan muutoksen liikennevaikutukset on arvioitu vähäisiksi johtuen siitä, että alueelle muodostuisi tavanomaisia vapaa-ajan tai vakituisen asumisen rakennuksia, joiden liikennemäärävaikutukset ovat vähäisiä.