

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavoittajan vastineita Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen tehtyyn kolmeen valitukseen koskien kaavan hyväksymistä

1) Perttu Kantolan valitukseen

Vastine valituksen kohtaan 5.2. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 ja 9 §:ien vastaisuus

Kaavaselostus on laadittu alueidenkäyttölain (31.12.2024 saakka maankäyttö- ja rakennuslain) asemakaavalta edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti, jonka lainmukaisuutta myös Lapin ELY-keskus ja muut viranomaiset ovat kaavaprosessin aika valvoneet ja tarvittaessa lausunnoillaan ohjanneet. Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, on asemakaavaselostus laadittu myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Matkailutoiminnan harjoittaminen ei heikennä merkittävästi Mellalammen asukkaiden elinympäristöä. Kaava on laadittu siten, että alueen luonto- ja maisema-arvot sekä sijainti pohjavesialueella on huomioitu alueidenkäyttölain (jatkossa AKL) vaatimukset. Niiden ja vaikutusten arvioinnin pohjalta on kaavaan osoitettu aluevarauksia ja merkintöjä sekä annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat kaavan toteuttamisen niin ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa lähialueen vakituisille ja vapaa-ajan asukkaille.

Kaavamuutoksessa on muutettu yhden rantakaavassa olevan rakennuspaikan (kortteli 2) osalta rakennusoikeutta ja muutettu käyttötarkoitus matkailua palvelevaksi.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus on AKL:n mukainen prosessi jossa on tutkittu ja arvioitu tavoiteltava maankäyttö. Kaavamuutos ja -laajennus ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus perustuu AKL 9.1 § mukaisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Selvitykset on AKL 9.2 §:n mukaisesti tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavassa on annettu AKL 57.1 § mukaisesti kaavamääräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Kaavaprosessissa ei ole annettu virheellistä tai harhaajohtavaa tietoa eikä ole vähätelty asukkaiden ja kiinteistöjen määrää, luontoarvoja tai voimassa olevaa maakuntakaavaa ja rantakaavaa.

Hanketta ei ole kasvatettu vireille- ja valmisteluvaiheen välissä vaan kaavaprosessin alusta saakka on ollut tavoitteena rakentaa laadukas matkailualue, jonka toteuttamiseen tarvittava rakennusoikeus on prosessin aikana tarkentunut.

Juridisesti kyse on olevan rantakaavan muuttamisesta ja laajentamisesta. Voimassa olevan AKL:n mukaisesti kaavamuuto on asemakaava.

Lapin ELY-keskuksen mukaan kaavamuutos- tai laajennusalueen RM-korttelialueilla tai rantaviivalla ei ole tiedossa metsä- tai vesilain mukaisia lähteitä. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on säilyttää ja kunnioittaa lähiympäristön luontoarvoja eikä heikentää niitä.

Kaavassa on huomioitu alueen sijainti pohjavesialueella ja kaavakartassa on määrätty vesilaki- ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto (YSL §17).

Pohjavesialuetta ei kaiveta auki vaan kaavan osoittamien rakennusalojen alueille mahdollistetaan rakennusoikeutta yhteensä 5400 k-m², mikä on vajaa 4% kaava-alueen kokonaispinta-alasta. Tästä rakennusoikeudesta merkittävä osa – 4400 k-m² on osoitettu I-kerroksisten rakennusten alueille, mikä tarkoittaa maanpintaan toteutettavaa sokkeliperusteista rakennusta. Näillä alueilla (syväperusteisen) kellarin rakentaminen on kielletty.

Kaava on laadittu alueen luonto-, maaperä- ja vesiolosuhteet huomioiden, minkä vuoksi kaavaan on annettu erityismääräyksiä pohjaveden pilaamiskiellon lisäksi.

Lapin ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain 9/2023 mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien tai erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (26.4.2024 Lajitietokeskus ja LajiGIS-järjestelmä /Metsähallitus) eikä luonnonsuojelulain mukaisia aluemaisia kohteita, jotka tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa.

Kaavaprosessissa ei ole annettu virheellistä tai harhaajohtavaa tietoa eikä ole vähätelty asukkaiden ja kiinteistöjen määrää, luontoarvoja tai voimassa olevaa maakuntakaavaa ja rantakaavaa.

Hanketta ei ole kasvatettu vireille- ja valmisteluvaiheen välissä vaan kaavaprosessin alusta saakka on ollut tavoitteena rakentaa laadukas matkailualue, jonka toteuttamiseen tarvittava rakennusoikeus on prosessin aikana tarkentunut.

Valituksessa mainittu soidinpaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella eikä kaava mahdollista toimenpiteitä tai toimintaa jolla olisi vähäistä suurempia vaikutuksia ko. soidinpaikkaan.

Mellavaaran kaavalaajennusalue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoidollisin toimenpitein avoimeksi metsähakkuualueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta.

Ko. alueella ei ole havaintoja valituksessa mainituista avokallio- tai kivirakkaesiintymistä.

Vastine valituksen kohtaan 5.3. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§ vastaisuus

Kaavaselostus on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalta edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti, jonka lainmukaisuutta myös Lapin ELY-keskus ja muut viranomaiset ovat kaavaprosessin aikana valvoneet ja tarvittaessa lausunnoillaan ohjanneet. Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, on asemakaavaselostus laadittu myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Matkailutoiminnan harjoittaminen ei heikennä merkittävästi Mellalammen asukkaiden elinympäristöä. Kaava on laadittu siten, että alueen luonto- ja maisema-arvot sekä sijainti pohjavesialueella on huomioitu alueidenkäyttölain vaatimukset. Niiden ja vaikutusten arvioinnin pohjalta on kaavaan osoitettu aluevarauksia ja merkintöjä sekä annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat kaavan toteuttamisen niin ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa lähialueen vakituisille ja vapaa-ajan asukkaille.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus on laadittu alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla jossa on tutkittu ja arvioitu tavoiteltava maankäyttö. Kaavamuutos ja -laajennus ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus perustuu AKL 9.1 § mukaisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Selvitykset on AKL 9.2 §:n mukaisesti tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavassa on annettu AKL 57.1 § mukaisesti kaavamääräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Vastine valituksen kohtaan 5.4. Maankäyttö- ja rakennuslain 55§:n vastaisuus sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n vastaisuus

Kaavaselostus on alueidenkäyttölain 55 § ja maankäyttö- sekä rakennusasetuksen 25 § mukaisesti laadittu. Kaavaehdotuksen vertailuvaihtoehtona on ollut nk. 0-vaihtoehto jossa lähtökohtana on nykytilanteen säilyminen.

Kaavalla mahdollistettavan matkailurakentamisen vaikutukset on arvioitu kaavaselostuksen ss. 21-24.

Vastine valituksen kohtaan 5.5. Perustuslain 6 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuus

Nykyistä rantakaavaa on yhden kiinteistön osalta muutettu niin, että loma-asuminen on korvattu matkailua palvelevalla rakentamismahdollisuudella.

Kaavamateriaalia on tarkistettu ja täydennetty asemakaavan tarkoituksen ja yhdenvertaisuusperiaatteiden osalta niin ettei se aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Vastine valituksen kohtaan 5.6. Ristiriitaisuus alueella voimassa olevien kaavojen kanssa

Yli 45 vuotta sitten laadittu rantakaava ei ole enää AKL 60 § nojalla ajanmukainen kiinteistönomistajan osalta ranta-alueella, minkä vuoksi on ollut tarpeen lähteä muuttamaan kaavaa käyttötarkoituksen osalta.

Mellalammen rantakaava jää muilta osin voimaan lukuun ottamatta kiinteistön 428:6 ranta-aluetta jossa rakennuspaikan määrä (1 kpl) pysyy samana mutta käyttötarkoitus ja laajuus muuttuu asemakaavan tarkoitus huomioiden.

Kaava noudattaa rantaetäisyyden osalta voimassa olevaa rantakaavaa (vrt. viereisellä tontilla olevan vapaa-ajan rakennuksen etäisyys rantaviivasta n. 8 m).

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavoittajan vastineita

2) Pentti Haavikon valitukseen

Yli 45 vuotta sitten laadittu rantakaava ei ole enää AKL 60 § nojalla ajanmukainen kiinteistönomistajan osalta ranta-alueella, minkä vuoksi on ollut tarpeen lähteä muuttamaan kaavaa käyttötarkoituksen osalta.

Mellalammen rantakaava jää muilta osin voimaan lukuun ottamatta kiinteistön 428:6 ranta-alueella jossa rakennuspaikan määrä (1 kpl) pysyy samana mutta käyttötarkoitus ja laajuus muuttuu asemakaavan tarkoitus huomioiden.

Kaava on laadittu alueen luonto-, maaperä- ja vesiolosuhteet huomioiden, minkä vuoksi kaavaan on annettu erityismääräyksiä.

Valituksessa viitataan kielteiseen poikkeamislupahakemukseen minkä johdosta kiinteistön omistaja on ryhtynyt kaavaprosessiin.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavoittajan vastineita

3) Anna-Liisa Kantolan valitukseen

Yli 45 vuotta sitten laadittu rantakaava ei ole enää AKL 60 § nojalla ajanmukainen kiinteistönomistajan osalta ranta-alueella, minkä vuoksi on ollut tarpeen lähteä muuttamaan kaavaa käyttötarkoituksen osalta.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus korvaa alueella aiemmin voimassa olleen Mellalammen rantakaavan kaavamuuutosalueen osalta.

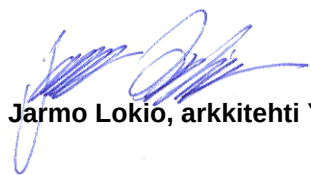
Pohtimolammen yleiskaava, joka sisältää myös Ylä-Mellalammen alueen on maalaiskunnan kunnanvaltuuston 19.7.1976 hyväksymä. Yleiskaavaa ei ole vahvistettu eikä se ole voimassa.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus perustuu AKL 9.1 § mukaisesti merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin, joka pitää sisällään myös arvioinnin miten kaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Tähän asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on kiinteistönomistaja ryhtynyt, jotta voisi mahdollistaa kiinteistölle korkeatasoisia majoituspalveluita vastaanotto- ja ravintolarakennuksineen.

Mellavaaran asemakaavan muutos ja laajennus ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Rovaniemellä 2.3.2025



Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122