

ROVANIEMEN KAUPUNKI, 20. POHTIMOLAMPI

Asemakaavan muutos ja laajennus 20.kaupunginosan Mella-vaarassa kiinteistöjen 698-408-428-6 ja 698-408-619-0 alueelle - valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa saapuneet lausunnot (2 kpl), mielipiteet (11 kpl) ja vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
<p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi</p> <p>Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54.2 §:ssä, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</p> <p>MRL 9.1 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. MRL 9.2 §:n mukaisesti selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.</p> <p>MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).</p> <p><i>Maakuntakaavan ohjausvaikutus ja yleiskaavan sisältövaatimukset</i></p> <p>Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten MRL 32.1 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueella voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiassa metsätaloustalouteen tarkoitettuna haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Alue on merkitty maakuntakaavassa myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee osoittaa, miten maakuntakaava on ollut ohjeena asemakaavaa laadittaessa.</p> <p>MRL 54.4 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet liikenteen järjestämiseen, mahdoli-</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään maakuntakaavan ohjaavuuden osalta.</p> <p>Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu soveltuvin osin asemakaavassa ja sitä on täydennetty ehdotusvaiheeseen.</p>

suudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasa-painoiseen elinympäristöön, ympäristöhaittojen vähentäminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen, sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottamisen osalta ELY-keskus pyytää kaavaehdotusta laadittaessa vielä kiinnittämään erityistä huomiota siihen, mitä ELY-keskus jäljempänä tässä lausunnossa toteaa pohjavesistä, jätevesien käsittelystä ja vesihuollon järjestämisestä sekä liikenteestä.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ja vaihtoehtotarkastelu

MRL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. ELY-keskus toteaa lisäksi, että asemakaavan sisältövaatimusten lisäksi myös Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta kaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Asemakaavaa ollaan laatimassa noin 13,6 hehtaarin kokoiselle, kahden kiinteistön alueelle. Kaavaluonnoksen mukaan asemakaava-alueelle ollaan osoittamassa rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m², joka sijoittuu kaavaluonnoksessa noin 9,1 hehtaarin alueelle. Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympärivät alueet. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa tulee esittää arvio asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen mahdollistaman matkailurakentamisen vaikutuksista naapurikiinteistöihin etenkin, kun alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joka olisi ollut ohjeena asemakaavaluonnosta laadittaessa.

ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta, kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia (MRL 9.2 §). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. Kaavaluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat ottaa tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa. Kaavaselostusluonnoksessa viitataan asemakaavoituksen pohjana käytettyyn, alueelle laadittuun kehityssuunnitelmaan, jota ei kaavaselostuksessa ole kuitenkaan enempää avattu. Kaavaselostuksessa tulisi esittää, miten kyseiseen vaihtoehtoon on päädytty.

Pohjavesialue

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue sijoittuu osittain Mellalammen (12699235) muulle vedenhankintaan soveltuvalla (2-luokka) pohjavesialueelle. Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella (sisempi raja). ELY-keskus toteaa, että Mellalammen pohjavesialue on kaavaselostusluonnoksessa tunnistettu, mutta pohjavesialueen rajausta ei kuitenkaan ole osoitettu asemakaavaluonnoksessa, eikä siinä ole annettu pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä. ELY-keskus katsoo, että pohjavesialueen rajausta tulee osoittaa asemakaavassa sekä antaa kaavamääräys, josta käy vähintään ilmi, että pohjavesialueelle sijoitettavaa toimimista ja rakentamista saattavat rajoittaa vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto.

Huomioidaan.

Kaavamateriaalia tarkistetaan ja täydennetään 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.

Kaavaselostusta täydennetään suunnittelun lähtökohtien ja vaihtoehtojen osalta. Tässä tapauksessa se on 0-vaihtoehto, jossa nykytilanne säilyy. Kehityssuunnitelmaa avataan tarkemmin selostukseen.

Kaavamateriaalia täydennetään pohjavesiasioiden osalta niin selostukseen kuin kaavakarttaankin.

Vesihuolto ja jätevesien käsittely

ELY-keskus toteaa, että kaava-asiakirjoista ei käy ilmi vesihuollon toteuttamistapa. Alue ei ole alueella vesihuoltolaitoksena toimivan Napapiirin Vesi Oy:n toiminta-alueita, eikä alueella näin ollen ole vesihuoltolain mukaista liittämismääräyksiä vesihuoltolaitoksen verkostoihin. Asemakaavaluonnoksessa ei ole myöskään asiasta määrätty. ELY-keskus katsoo, että kaava-asiakirjoista tulisi käydä ilmi, miten vesihuolto on tarkoitettu järjestettäväksi. Kaavaselostusluonnoksesta saa käsityksen, että alue on tarkoitettu liittämään vesihuoltolaitoksen verkostoihin, mutta vesihuoltolaki tai kaavamääräykset eivät sitä tällä hetkellä edellytä.

ELY-keskus toteaa, että Napapiirin Vesi Oy:n nykyinen toiminta-alue sijaitsee kaava-alueen läheisyydessä. Jäteveden toiminta-alue sijoittuu arviolta noin kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta, ja talousveden osalta toiminta-alue sijoittuu kaava-alueen välittömään läheisyyteen. ELY-keskus katsoo, että ensisijaisesti asemakaava-alue tulisi pyrkiä liittämään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, jolloin alueella muodostuvat jätevedet voitaisiin johtaa vesihuoltolaitoksen viemäriin. Alueen liittäminen osaksi toiminta-alueita myös talousveden osalta lienee perusteltua.

ELY-keskus katsoo, että mikäli vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen alueelle ei ole mahdollista, tulee asemakaavassa antaa riittävät määräykset jätevesien käsittelyä. Kuten edellä on todettu, asemakaava-alue sijaitsee 2-luokan pohjavesialueella. ELY-keskus katsoo, että jätevesien käsittely tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu pohjaveden pilaamiskiellon vastaista seurausta.

Pohjavesialueella jätevesien imeyttäminen maaperään ei ole lähtökohtaisesti mahdollista, vaan käsitellyt jätevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Vaihtoehtoisesti jätevedet voidaan johtaa umpisäiliöön ja kuljettaa jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi.

Luontoympäristö

ELY-keskus toteaa, 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.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu yhdystien nro 19684 (Pohtimolammentie) varteen molemmin puolin tietä. Pohtimolammentie on yleinen maantie. Tien keskimääräinen liikennemäärä on 106 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus 60 km/h.

ELY-keskus katsoo, että Pohtimolammentie tulee merkitä asemakaavaan yleisen tien alueena (LT). Kaavaselostuksessa tulee kuvata tarkemmin tien liikennemäärä ja liikennevaikutukset, erityisesti tieliikenteen meluvaikutukset tulee kuvata ja arvioida, vaikka ELY-keskuksen näkemyksen mukaan onkin oletettavaa, ettei liikennemelu vaikuta kovinkaan laajalle tiealueen ulkopuolelle. Pohtimolammentien varteen on kaavaluonnokseen merkitty lähivirkistysalueita (VL). Lähivirkistysalueilla on huomioitava, että melu voi ylittää yleiset melutasojen ohjeavot (VnP 993/1992). Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohje-

Kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä lisätään myös kaavamääräyksiin. Siitä on laadittu suunnitelma, joka liitetään osaksi kaavamateriaalia.

Kaava-alue liitetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen niin talousveden kuin jätevesien osalta, jota annetaan kaavamääräys.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Pohtimolammentie merkitään yleiseksi tiealueeksi.

Todetaan.

<p>arvoa 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.</p> <p>ELY-keskus esittää harkittavaksi, tulisiko tien varteen sijoittaa suoja- viheralueita (EV) lähivirkistysalueiden sijasta. ELY-keskus huomauttaa, että suoja- viheralueilla on mahdollista toteuttaa liikenteen melu- ym. haittojen suojaamistoimenpiteitä.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa liittymät tulee merkitä nuolimerkinnällä. Kaavaluonnoksen mukaiseen kortteliin 2 on merkitty kaksi ajo-oikeutta (liittymää). ELY-keskus suosittelee, että kyseiseen kortteliin järjestetään kulku vain yhdestä liittymästä. Liittymän sijainti on syytä tarkastella maastossa sellaiseen kohtaan, että siitä on näkyvä molempiin suuntiin vähintään 130 metriä. Liittymän odotustilan kaltevuus saa olla korkeintaan 3 %. Odotustilan pituus on 8-25 metriä.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Harkinnan jälkeen ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi osoittaa suoja- viheralueita mm. vähäisen liikenteen vuoksi.</p> <p>Liittymänuoli on lisätty kaavakarttaan kortteliin 2 sijaiten niin että ELY-keskuksen lausunnossaan mainitse- mat ominaisuudet toteutuvat. Ehdotus- vaiheeseen on liittymien määrä vä- hennetty yhteen.</p>
<p>2. Lapin maakuntamuseo</p> <p><i>Arkeologia</i> Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia kohteita. Suunnittelualue koostuu jyrkkäpiirteisestä vaaran rinteestä tai ojitetusta suosta. Suunnittelualueen ranta-osuus, jota lähtökohtaisesti voitaisiin pitää arkeologisesti potentiaalisimpana, koostuu kokonaisuudessaan ojitetusta suoalueesta. Historiallisista ilmakuvi- sta tai vanhimmasta saatavilla olevasta kartasta (v. 1967) ei havaita mitään arkeologisesti kiinnostavaa. Alueesta ei ole vielä saatavissa 5p LiDAR-aineistoa. Kokonaisuutena arvioiden Lapin maakuntamuseon näkemys on, että suunnittelualueen arkeologinen potentiaali on marginaalista. Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.</p> <p><i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i> Asemakaavan alueella ei ole aiemmin inventoituja tai asemakaavaa laadittaessa tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita. Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomautettavaa.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

MIELIPITEET

<p>1. Oikeudenomistaja (soranotto)</p> <p>En tiedä, huomioidaanko asiani viranomaistyönä, joten pyydän uudessakin kaavassa huomioimaan ja säilyttämään soranotto-oikeus kaava-alueelta tilalleni [REDACTED] 698-408-[REDACTED].</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.</p>
<p>2. Osallinen (ei tietoa osallisuusperusteesta)</p> <p>Olemme tutustuneet valmisteluvaiheeseen Päätösnumero ROIDno-2023-2497 uusiin luonnoksiin.</p> <p>Valmisteluvaiheessa on esitetty uudet suunnitelmat Revontulikotien ja ravintola rakentamisesta 9.3.2023 suunnitelman mukaan.</p> <p>Nyt valmistelua on muutettu alkuperäisestä huomattavasti monelta osin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelma on muutettu mms: ◦ Alkuperäinen rakennusoikeus oli suunniteltu 2.400m²:ksi ◦ Nyt uudessa muutetussa suunnitelmassa on nostettu rakennusoikeus 5.500m²:n • Ravintola oli alun perin pienempi ja sijaitti suunniteltujen revontulikotien välittömässä läheisyydessä Pohtimolammentien yläpuolella 	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Mielipiteen esittäjä viittaa poikkeusluvan diaarinumeroon ja nyt laaditaan alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. Hankkeeseen ryhtyvä on halunnut varmistaa tulevan resortalueen kehittämisedellytykset varaamalla laajentamisvaraa erityisesti korkeatasoiselle yksittäismajoitukselle. Ravintola- ja vastaanottorakennus tulee sijaitsemaan Mellavaaran rin-</p>



- Nyt uudessa valmistelussa ravintolan koko on muutettu 500 m²:ksi ja sijainti Ylä Mellalammen rantaan, mikä ei ole hyväksyttävää
- Ravintolasta aiheutuu huomattavan suuri kuormitus vesistölle
- Lisäksi ravintola aiheuttaa melu ja muita haittavaikutuksia luonnonmukaiselle ympäristölle sekä muille alueen asukkaille ja käyttäjille
- Ravintolan tuottamat jätevedet kuormittavat alueen infraa, jota ei ole suunniteltu näin suurelle käytölle
- Alueen tuottamat hulevedet ei ole suunnitelmassa otettu kunnolla huomioon
- Uudelle alueelle toiminnan laajuus aiheuttaa huomattavaa kuormitusta Pohtimolammentielle, jota ei ole suunniteltu kahden matkailualan yrityksen toiminnan tuottamaan liikennemääriin
- Alueelle suunniteltu ylisuuri rakentaminen aiheuttaa sorapitoiseen maastoon eroosiota, jota ei ole huomioitu
- Hakijan alueella on vanha maa-aineksen ottopaikka, joka on yhteiskäytössä 3:lle alkuperäiselle kantatilalle (Albert Haavikon tila, Kanton tila ja Tauno Haavikon tila (Irlala))
- Tämä käyttöoikeus tulee jäädä voimaan
- Alueen kaikki matkailutoiminta tulisi keskittää Pohtimolammen alueelle, jossa on ollut hiihtohissit, Infrat ja rinteetkin valmiina

teellä, yksittäismajoitteiden läheisyydessä. Mellalammen rannalle on osoitettu rakennusoikeutta matkailun elämyspalveluille ja majoittumiselle mutta ei ravintolapalveluille. Alueen rakennuskanta liitetään vesi- huoltoverkostoon niin talous- kuin jätevesien osalta, jolloin kuormitusta lähiympäristöön ei synny. Liikennemäärien lisäykset ovat alueen tiestölle vähäiset. Alueen rakentamisessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota rakennusten perustamistapaan ja rakennusten lähiympäristön viimeistelyyn ja luonnonmukaistamiseen. Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.

3. Osallinen (vapaa-ajan asukkaat)

Kaavanlaatijan vastine

Emme hyväksy asemakaavan muutosta koskien Mellalammen rantakaavaa. Rantakaava on laadittu yksityiskäyttöön loma-asutusta varten, joten Yleinen Loma ja elämysmatkailu aiheuttaisi kohtuutonta haittaa (melu ym.) mökkiläisten loma-asumiselle. Kaavaesitys lisäisi Ylämellalammen vesikuormitusta merkittävästi, josta on ollut havaittavissa rehevoitumisen lisääntymistä nykyisellä kuormituksella.

Mellalammen rantakaavaa muutetaan yhden rakennuspaikan osalta niin, että se mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten sijoittumisen rakennuspaikalle. Ehdotusvaiheeseen on ko. rakennuspaikan rakennusoikeutta vähennetty.

4. Osallinen (naapurikiinteistön vapaa-ajan asukas)

Kaavanlaatijan vastine

En hyväksy minkäänlaisia suunnitelmia ja toimenpiteitä Ylä-Mellalammen alueelle.

PERUSTELUT:

- Aluetta sitovat ja ohjaavat alueella jo olevat kaavat ja määräykset.
1. Mellalammen rantakaava, hyväksytty 1979. Alueen kartta. LIITE 1.
 2. Pohtimolammen yleiskaava, osa karttaa, kattaa myös koko Ylä-Mellalammen. Valtuusto hyväksynyt kaavan 1976. Kartta alueelta. LIITE
 3. Suunnittelualueen kartta: Lokio 12.3.2024. LIITE 3.

Liite 2. Yleiskaava ja soranotto-oikeutiedot ovat kadonneet kaupungin tiedostoista. Uusi soranotto-oikeus 20x100m on rasitteena hakijan maalla. Hyväksytty otto-oikeus 9:lle kantatilan osakkaalle. Kiinteistörekisterin karttaotteessa 2023 se näkyy, mutta Lokion kartoissa sitä ei ole.

Pohtimolammen yleiskaavan ja soranotto-oikeuden osalta asiaa aiottiin alkaa selvittämään.

ROVANIEMEN KAUPUNKI

SUUNNITELMA ALUEELLE, SELOSTUS, VALMISTELUVAIHE

Suunnittelija arkkitehti Jarmo Lokio 12.3.2024. Suunnitelma 24 sivua.

ALLEKIRJOITTAJAN HUOMIOITA SUUNNITTELUSTA:

Suunnittelija Lokio virheellisesti sekoittaa kaksi erillistä suunnittelualuetta toisiinsa: Ylä-Mellalammen, tunnus (M 4513) ja Pohtimolammen, tunnus (rm 884). Kumpikin näistä alueista kuuluvat Rovaniemen-Itäläpin maakuntakaavassa matkailun vetovoima-alueeseen (MV 8401) johon kuuluvat myös kylät Sonka-Sinettä-Meltaus maaseudun kehittämisen kohdealueina (mk 8046).

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

Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavamuu- ja laajennusalueita koskevat Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan maankäyttöaluevaraukset kuten mielipiteessä on tuotu esille.

Maakuntakaavassa ei ole muita suunnittelualuetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä, kuten Lapin ELY-keskus on lausunnossaan todennut:

maaseudun kehittämisen suunnitelmasta. Kuitenkin näillä kylillä on omat alueensa, ja erillaiset kehittämissuunnitelmat ja varaukset.

Niinpä Pohtimolampi ja Ylä-Mellalampi kuuluvat aivan erillisiin toisistaan poikkeaviin kehitys- ja varausuunnitelmiin. Sen vuoksi niillä on myös erilliset alueen tunnistenumerot, ja kirjainosa numeron alussa joka viittaa suoraan kehittämiseen;

Pohtimolampi (rm 884) ravintola- ja matkailun kehittämiseen ja Ylä-Mellalampi (M 4513) maa- ja metsätalouden kehittämiseen.

On lisäksi kaupungin alueista se, joita ei ole varattu muihin maankäyttöluokkiin.

Nämä tiedot yksityiskohtaisesti löytyvät suunnitelmasta sivu 13. (1-24)

Huomattakoon että Lokio on tällä sivulla poistanut muut tiedot tästä alueesta, mutta jäänyt tunniste (M 4513) on Ylä-Mellalammen tunniste.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekoitetaan s.2 (4) Ylä-Mellalammen ja Pohtimolammen tiedot toisiinsa, jotta saataisiin myös Ylä-Mellalampi näyttämään yhdeksi suunnittelun alueen kohteista! Siis matkailualueena.

Tällä sivulla ei myöskään löydy kartasta alueen tunnistetta, samoin suunnitelman sivulla 12 (1-24) kartassa ei ole alueen tunnistetta.

Mellavaara ei siis ole tarkoitettu missään vaiheessa rakennettavaksi alueeksi. Näillä konsteilla siitä väkisin yritetään tehdä rakennusalue. Rakennusoikeutta 5000neliometriä, lisäksi rantaan 500 neliometriä. Näillä ylitettäisiin kylän sallittu rakennusoikeus kaikkienensa jopa kolminkertaisesti!

Lokion mukaan alueen rantatontit ovat ojitettua kosteaa rämeikköä, lukuunottamatta yhtä.

Rantakaavoitusta varten alue tutkittiin tarkasti, huomio oli, että maaperältään alue on muutamia pieniä kosteikkoja lukuunottamatta täysin rakennuskelpoista maata. Ks. Rantakaava sivu 3.

Sensijaan hakijan suunnittelema alue isoa rakennusta rannassa on niin hetepäistä, ettei siihen voinut suunnitella rakennustonttia.

GTK:n maankamarkartassa harjuainestiedoissa keltainen alue on sora ja hiekka, vihreä: savi ja siltti.

Näistä maa-aineksiasta siis koko suunnittelun alue koostuu.

Lisäksi koko aluetta GTK:n maakamarkartan mukaan kattaa pohjavesialue, lukuunottamatta ylhäällä vaarassa pientä kalliota.

Rantakaavan liitteenä on kylän vesihuolto, joka on kyläläisten käytössä. Oma vesivaranto saadaan pohjavesikaivoista.

KYSYMYS TÄSTÄ KAIKESTA KUULUUKIN:

Täyttääkö suunnitelmat laillisuuden kriteerit?

LISÄKSI KYSYMYKSET:

Valtioneuvoston päätös 1.4.2018 alueiden käyttötavoitteista. Katso sivu 18 (1-24) suunnitelmasta.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin Ks. sivut 21 ja 22. (1-24).

Kaavan suhde maakuntakaavaan: Ks. sivu 22 (1-24).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

VÄESTÖ JA RAKENNUSKANTA

Elinvoimainen, vauras, suosittu asuinalue lyhyen matkan päässä kaupungista. Rantakaavassa tontit 18 kpl vapaa-ajan asuntoa varten ja 2 kpl omakotirakennusta varten. ^{HUOMIO: DEN} Nämä tontit muodostettiin (luonnon sieto- ja kestokyky. Näinollen kylän rakennusoikeudet on käytetty.

Tonteista 14 kpl on rakennettu. Puolet on vakituksina asuintoina ja puolet vapaa-ajan asuintoina, mutta nekin jatkuvassa käytössä, sillä etätyöskentely on suosittu myös tällä alueella. Tämän lisäksi on myös kevytrakenteisia majoja kalastus ja metsästysharrastuksia varten.

Alueella on vain yksi käyttämätön vapaa-ajan asunto, joka on suunnitelman hakijan omaisuutta.

Tässä kohtaa voi tutustua Lokion suunnitelmaan sivu 11 (24), jotta voi tehdä omat johtopäätöksensä koko kylän rakennuskannasta ja väestöstä. Selventävänä tietona kylästä, on alueesta kartta. LIITE 1.

Lisäksi liitteenä olevasta Pohtimolammen yleiskaavan karttaosassa on yhdenmukaisuus maakuntakaavan kanssa: Teksti siinä: Metsätalousalue, joka on tarkoitettu ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioonottavan metsätalouden harjoittamiseen. LIITE Tämä karttaosa on Mellalammen alueelta.

” Alueella voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelun alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M 4513). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi suunnittelun alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue) ja maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Alue on merkitty maakuntakaavassa myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.”

Maakuntakaavaan merkitty rm 884 Pohtimolampi sijaitsee kaavamuu- tos- ja laajennusalueen ulkopuolella.

Luonnonympäristökuvaus koskee vain kaavamuu- tosaluetta. Korttelin 2 rakennus- alaa ja -oikeutta on pienennetty ehdotusvaiheeseen.

Kaavaselostus on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalla edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti, jota myös Lapin ELY-keskus ja muut viranomaiset valvovat ja tarvittaessa lausunnoillaan ohjaavat.

Kaavamuu- toksessa on muutettu yhden rantakaavan rakennuspaikan (kortteli 2) osalta rakennusoikeutta ja muutettu käyttötarkoitus matkailu- palveluvaksi.

Mielipiteen esittäjä kuvaa kaavamuu- tos- ja laajennusalueen ulkopuolella sijaitsevaa ympäristöä.

Kaavaselostus on laadittu kaava- muutos- ja laajennusalueelta.

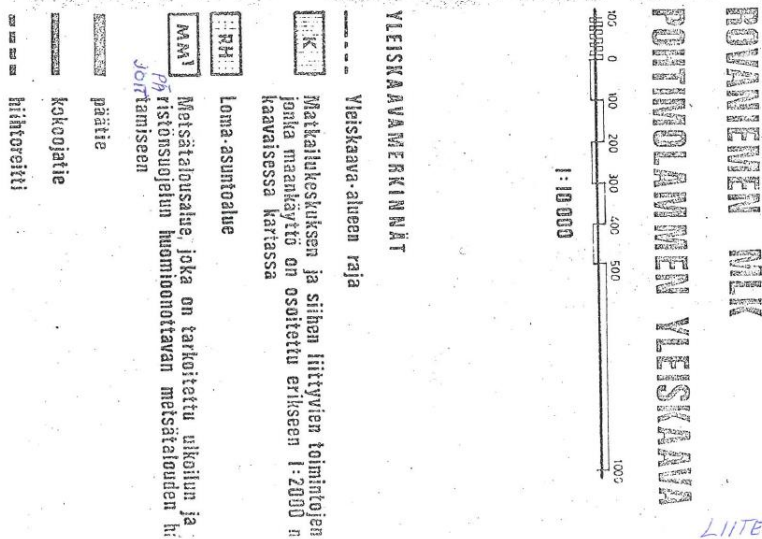
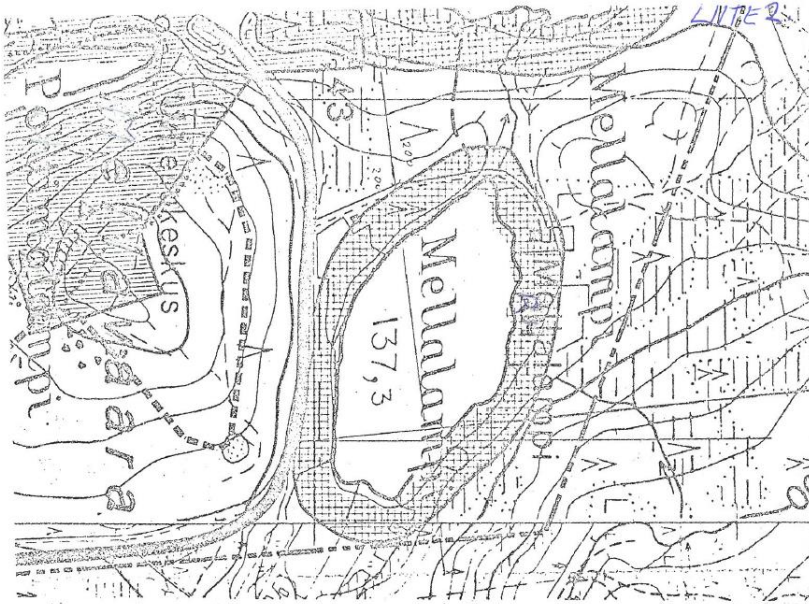
Pohtimo yleiskaava on maalaiskun- nan kunnanvaltuuston 19.7.1976 hy- väksymä. Yleiskaava ei ole vahvis- tettu eikä se ole voimassa. Merkitään tiedoksi.

Lopuksi totean: Paljon jäi asioita kommentoimatta, mutta päättäjät varmaan tekevät sen osaltaan, tutustuttuaan eri osapuolten näkemyksiin asiassa.

Jos suunnitelmat toteutuvat, vuosikymmeniä hoidettu perinteillä vaalittu, erikoisen kaunis kylä hävitettäisiin. Vauras, rauhallinen kyläyhteisö tuskin kestäisi maiseman hävitystä, valtavaa ihmismäärää kylässä. Liikenneolosuhteet muuttuisivat katastrofaalisiksi

Yksilönoikeuksiin puuttuminen tällä tavalla, väärin virheellisin toimintatavoin asiassa, pyritään tavoitteiden saavuttamiseksi hinnalla millä hyvänsä.

Tulevaisuus näyttää, miten asiat etenevät.



5. Lähikiinteistön omistaja (vakituinen asukas)

Tämä toinen kuuleminen on aivan erilainen rakenteeltaan ja laajuudeltaan ensimmäiseen kuulemiseen nähden. Itse asiassa ne ovat kaksi eri kaavaehdotusta. Nyt ehdotetulla kaavalla on aiempaa versiota merkittävästi laajempia vaikutuksia kaava-alueeseen ja sen ympäristöön ja asutukseen.

Kaavan laatija vähättelee asioita.

Hän kirjoittaa, ettei täällä ole muinaishistoriallisia merkkejä. Kuitenkin lähialueilta on löytynyt kivikauden esineitä, jotka ovat Kansallismuseon kokoelmissa. Lehtojärven rannalla

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.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaprosessin edetessä suunnitelmat tarkentuvat ja täsmentyvät ja ne pyritään saamaan kaavaan mahdollisimman tarkasti.

Lapin maakuntamuseon lausunnon mukaisesti suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia kohteita.

on muinainen asuinalue, joka on rauhoitettu. Täällä on myös muinoin liikkunut ja asunut ihmisiä. Järjestelmällistä etsintää ei ole tehty niistä asioista.

Toisen maailmansodan historiaa on myös alueella.

Tärkein historia liittyy asutukseen. Mellalammen alue on esimerkki 1948 toiminta alueen asuttamisesta. Silloin Kantolan ns. kylmä tila perustettiin. Tämä tila antoi asukkaille elämän mahdollisuuden.

Järven rannalla oli kolme maatilaa, joissa eli noin 30 asukasta. Se mahdollisti elämän heille. Puutteellisissa oloissa perheet pysyivät elossa ja kouluttautumaan. Tilojen pieni koko ei antanut kaikille elinmahdollisuuksia. Asutushistoria on valtakunnallisesti hyvin tärkeä.

Kaava- alueella sijaitsevaa soranottoaluetta kaavan laatija vähättelee. Se on tärkeä osa tilojen ja maanrakennuksen kehityksessä. Se ei ole pelkkä maanottoalue. Perinnönjaon yhteydessä tehdyssä halkomistoimituksessa soranottoalue jaettiin 11 omistajan haltuun. Omistajat ovat ostojen ja myyntien johdosta muuttuneet ja jyvitykset siirtyneet alkuperäisistä toisille. Soramonttu on ollut tärkeä ja on vieläkin sitä teiden ja kyltien tarpeisiin. Käyttöä ei ole tällä hetkellä kovin runsaasti, mutta omistusoikeutta maa-aineksiin tulee kunnioittaa. Esitetty kaava on ristiriidassa omistusoikeuden kanssa.

Soranottoalueen vieressä myös toinen alue, jonka haltijat ovat Kantola, Irtala ja Rintala tilat. Alueen on Asutusviranomaisen varaama ko. tiloille.

Rantakaava v. 1979 on monella tavalla palvellut Mellalammen rannalla asuvien viihtyisyyttä.

1. Uusien rakennusten etäisyys on määrätty 30 m päähän rannasta. Esitetty kaava ei kunnioita tätä määrystä.

2. Alueelle on jätetty puistoalueita viihtyisyyttä varten.

3. Asukkaat ovat sopineet, ettei lammella käytetä moottorikäyttöisiä laitteita sulan veden aikana. Esitetyn kaavan mukainen rakentaminen rikkoo pysyvästi lammen rauhaa.

4. Myös alueen luonnon hiljaisuus ja rauha ovat olleet toiminnan perusaatteita alueen asukkaille.

5. Lammessa alkuperäinen kalakanta on ollut ahven, made ja kiiski.

V.1957 -58 lampi oli kalantutkimuslaitoksen koealuetta, samoin Pohtimolampi ja Haukilampi.

Lampeen on istutettu useita kalalajeja. Siika on menestynyt parhaiten. Sitä ovat järven kalastajat vuosittain istuttaneet omin kustannuksin.

Vesialueen on yhteisvettä järven alueella asuville. Esitetyn kaavan mukainen rakentaminen haittaa vesialueen käyttöä.

6. Vaikka järven vesi on rautapitoista ja sen vuoksi vaalean ruskeaa, se on puhdasta. Järvessä ja sen rannoilla on lähteitä, joita on käytetty talouksissa. Kylän vesihuoltoa suunniteltaessa kaava- alueella tehtiin tutkimuksia ja todettiin niitä kaava-alueella olevassa rinteessä. Miten nämä tärkeät lähteet suojellaan.

7. Iso rakennus ja siihen liittyvät oheisrakenteet tulevat lisäämään järven saastumista. Ympäristön ja lähialueen puhtautta ei voi taata kaavassa esitetyn rakentamisen toteutuessa. Erityisesti hulevedet ja viemäröinti ovat riski.

8. Esitetyllä kaava-alueella ja sen ympäristössä liikkuminen aiheuttaisi häiriötä alueen asukkaille ja luonnolle. Moottorikelkat, yksityisten mailla kävellen, hiihtäen ja lumikengillä liikkuvien ihmisten asia pitää hoitaa siten, että vakituiset asukkaat ja luonto eivät koe häirintää. Joka vuosi ihmisiä tulee pihoille kuvaamaan asukkaita. Odotettavissa on, että matkailijoiden määrän lisääntyminen, lisää myös näitä ongelmia.

9. Pohtimolammen hotellin kehittämisessä 1980- luvulla panostettiin lasketteluun. Siihen liittyvät rakenteet ja rinteet ovat vuosikymmenten ajan olleet maisemaa pilaaavia asioita. Vain Karhuvaarassa ollut vajjerihissi on poistettu. Kenen vastuulle tämän suunnitelman jälkihoito tulee?

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.

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

2. Kaavaan on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita (VL).

3, 4 ja 5. Esitetty rakentaminen ei riko lammen rauhaa eikä kaavalla mahdollisteta moottorikäyttöisten laitteiden käyttöä lammella. Luonnon hiljaisuus ja rauha ovat vaalittavia arvoja ja vetovoimatekijöitä, joita hankkeen omistaja kunnioittaa.

6. ja 7. Kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä lisätään myös kaavamääräykseen. Siitä on laadittu suunnitelma, joka liitetään osaksi kaavamateriaalia.

8. Hankkeen omistaja käy vuoropuhelua lähialueen asukkaiden kanssa varmistaen ettei tulevasta matkailutoiminnasta aiheudu kohtuutonta häiriötä.

9. Kohde sijaitsee kaavamuutos- ja laajennusalueen ulkopuolella (kaavan laatija ei voi ottaa kantaa).

6. Osallisen mielipide (neljä osallista)

Asemakaava-alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, minkä vuoksi kaavaa laatiessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset ja Lapin lääninhallituksen 6.2.1979 vahvistaman Mellalammen rantakaavan vaatimukset:

1) **Alkuperäinen kaavaluonnos ei vastaa tätä esitettyä suunnitelmaa. Rakennusoikeus on kasvanut 2000 m² arvoon 5500 m². Lisäksi alue on laajentunut rantakaava-alueelle (500 m² rakennusoikeutta) ja lähelle vakituista asutusta ja vapaa-ajan asuntoja, joita on useita.**

Kaavaluonnoksessa on selkeitä virheitä ja puutteita. Lisäksi se sisältää harhaanjohtavaa tietoa. Esimerkiksi kaavaluonnos koskettaa useampia kiinteistöjä kuin suunnitelmassa on esitetty.

2) Suunnitelmassa esitetään, että alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on sitä myötä resurssitehokas toteuttaa. **Tämä ei pidä paikkaansa, koska alueen viemäriverkosto on vanha ja alimitoitettu. Viemäriverkosto vaatii täydellisen uudistamisen. Kuka hoitaa nämä kustannukset?**

3) Suunnitelmassa väitetään, että suunnittelualueelle sijoittuu matkailupalveluita ja niihin liittyvää majoitustoimintaa. **Tämä ei pidä paikkaansa, koska Pohtimolammen matkailukeskus sijaitsee eri puolella Mellavaaraa. Tämä suunniteltu alue sijaitsee lähellä vakituista asutusta ja lomaasuntoja (yhteensä ainakin 12 kiinteistöä), toisin kuin Pohtimolammen matkailukeskus.**

4) Kaavaratkaisussa ei oteta kantaa liikenteen järjestämiseen muuten kuin alueen sisäisten liikenneyhteyksien osalta. **Miksi näin? Alueen liikennejärjestelyt ovat hyvin suuressa roolissa alueen toiminnassa. Nykyinen Pohtimolammentie on kapea ja huonokuntoinen. Se ei tule kestäämään lisääntyvää liikennettä. Näin ollen tie kunnostaa nykystandardien mukaiseksi.**

Kuka tämän maksaa? Todennäköisesti matkailupalvelut tulevat sisältämään erilaisia aktiviteetteja. Esimerkiksi moottorikelkkailu, safaritoiminta, husky-ajelut,... Suunnitelmat näiden toteuttamiseksi puuttuvat. Nämä kaikki seikat tulevat vaikuttamaan alueen luonnonrauhaan.

5) Suunnitelmassa esitetään mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön. **Tämä ei tule toteutumaan, koska alueen käyttötarkoitus muuttuu täysin tämän hankkeen myötä. Kaavassa esitetään huomioitavan hulevesiin liittyvät asiat. Tarkkaa suunnitelmaa ei kuitenkaan ole. Alueen maaperä on herkkä eroosiolle ja Luonuavaaran puolella on nähtävissä eroosion ja hulevesien vaikutuksesta syntynyt kanjoni.**

6) Kaavan esitetään mahdollistavan alueen matkailutoimintojen kehittymisen. **Pohtimolammen matkailualue on vajaakäytöllä ja on kausiluontoista. Kehittämistyö pitää suunnata Pohtimolammen matkailualueeseen. Uutta matkailualueita ei tarvita.**

7) Kaavassa väitetään, että hankkeella ei ole vaikutuksia mahdollisiin ympäristöhaittoihin. **Tämä ei pidä paikkaansa. Alueelle pitää tehdä päivitetty kasvi- ja eläinkartoitus. Suuri turistimäärä tuo varmasti mukana monenlaisia ympäristöhaittoja sekä muita lieveilmiöitä. Mellalammen veden laatu tulee olemaan uhattuna esimerkiksi rehevöitymisen muodossa. Alue on pohjavesialuetta, jonka veden laatua pitää seurata ja tutkia.**

8) Suunnitelmassa esitetään rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista. **Tämä ei voi toteutua, koska alue on**

Kaavanlaatijan vastine

Tällä asemakaavalla muutetaan Mellalammen rantakaavaa kiinteistön 428:6 osalta.

1. Hankkeeseen ryhtyvä on halunnut varmistaa tulevan resortalueen kehittämisedellytykset varaamalla laajentamisvaraa erityisesti korkeatasoiselle yksittäismajoitukselle.

Tämä asemakaavamuutos ja -laajennus sijoittuu kahden kiinteistön alueelle; yksityisomisteisen 428:6 ja kaupungin omistaman 619:0 alueelle.

2. Kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä lisätään myös kaavamääräyksiin. Siitä on laadittu suunnitelma, joka liitetään osaksi kaavamateriaalia.

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

4. Kaavamuutoksen ja -laajennuksen vaikutukset liikenteen lisääntymiseen jäävät vähäisiksi. Kaavamuutoksella ja -laajennuksella ei mahdollisteta moottorikelkkailua, huskyajelua tai muuta melua aiheuttavaa toimintaa.

5. Hulevedet ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, jota mm. Lapin ELY-keskus valvoo. Kaavaan on annettu hulevesien ohjaamista koskevia määräyksiä.

6. Merkitään tiedoksi.

7. Alueen luonto-olot ja pohjavesiasiat on selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla asemakaavan sisältövaatimukset täyttäen, jota Lapin ELY-keskus valvoo ja seuraa.

8. Tällä asemakaavalla muutetaan Mellalammen rantakaavaa kiinteis-

<p>rantakaava-alue. Rantakaavassa säädetään tarkasti rakennuspaikoista ja rakennusten kokoluokista, sekä niiden välisistä etäisyyksistä. Suunnitelman laatija ei ole voimassa olevaan rantakaavaan perehtynyt. Mikäli rantakaava avataan, se koskee kaikkia tasapuolisesti ja se on täysin uusi prosessi. 9) Alueella on toimiva soranottoalue. Tämä hanke ei voi estää osakkaiden soranotto-oikeutta</p>	<p>tön 428:6 osalta, jossa olevan rakennuspaikan (kortteli 2) osalta on rakennusoikeutta lisätty ja muutettu käyttötarkoitus matkailua palvelevaksi.</p> <p>9. Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.</p>
<p>7. Lähikiinteistön omistaja (vakituinen asukas)</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Haluan poistaa tämän (vireilletulovaiheen) mielipiteen kokonaan. Voitteko tehdä niin ja ilmoittaa minulle viestillä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>8. Osallinen (vapaa-ajan asukas)</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT</p> <p>VE 0: nykyinen tilanne</p> <p>VE 1: alueelle osoitetaan matkailua palvelevaa rakentamista</p> <p>Alla esittämieni perusteiden nojalla asiassa tulee toimia vaihtoehdon VE 0 mukaisesti eli säilyttää nykyinen tilanne.</p> <p>Perusteet ovat seuraavat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Esitetyn kaavan aiheuttamat haitat alueen asukkaille. 2) Esitetyn kaavan aiheuttamat haitat alueen luonnolle. 3) Esitetty kaava-alue ei sovellu matkailurakentamiseen. 4) Alueella on jo olemassaolevia kaavoja, joiden kanssa kaavaesitys on ristiriidassa. 5) Hakemuksen kaava-alueella on soranottoalueita, joiden omistajien oikeuksia ei ole huomioitu kaavaesityksessä. <p>1) Esitetyn kaavan aiheuttamat haitat alueen asukkaille.</p> <p>Mellalammen alueella kaavaluonnoksen välittömässä läheisyydessä asuu vakituisesti noin 15 henkilöä. Mellalammen rannan mökeillä ja vapaa-ajan asunnoilla on kymmeniä käyttäjiä säännöllisesti. Lisäksi Mellalammen rannalla on 10 rakentamatonta vapaa-ajan asuntonttia. Hakemuksen kaavaselostuksessa annetaan tästä asiasta harhaanjohtavaa tietoa vähättelemällä Mellalammen alueen asukkaiden ja kiinteistöjen määriä.</p> <p>Kaavaluonnoksen mukainen hyvin laajamittainen ja tiivis rakentaminen Mellavaaran rinteeseen ja Mellalammen rantaan tulisi aiheuttamaan asukkaille merkittäviä haittoja. Liikkumisesta ja matkailijoista aiheutuva melu ohjautuisi väistämättä Mellalammen yli rikkoen kotirauhaa. Matkailijoiden omatoiminen liikkuminen alueella ohjautuisi asukkaiden pihoilta ja talvella Mellalammen jäälle. Matkailurakennusten ja kulkuväylien valaistus aiheuttaisi talviaikaan jatkuvan valosaasteen Mellalammen suuntaan.</p> <p>Alueen maastonmuotojen vuoksi näitä kaavan toteutuessa asukkaille aiheutuvia haittoja ei voi estää.</p> <p>2) Esitetyn kaavan aiheuttamat haitat alueen luonnolle.</p> <p>Merkittävimmät esitetyn kaavan aiheuttamat ympäristöhaitat ja riskit kohdistuvat Mellalampeen ja sen ranta-alueeseen. Mellalampi on lähdejärvi, joka saa vetensä sekä pohjassa että esitetyllä kaava-alueella sijaitsevista lähteistä ja pieniltä osin valumina Luonuavaarasta. Lähteitä sijaitsee esitetyllä kaava-alueella kaavaluonnoksen RM 2 korttelialueella, sen itäpuolella ja lisäksi kaava-alueen rantaviivalla. Tätä rinnettä on tutkittu aikoinaan mahdollisena Lehtojärven kylän vedenottamon paikkana, koska pohjavettä on lähellä maanpintaa niin paljon. On selvää, ettei tällainen paikka sovellu rakentamiseen.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>1. Kaavaselostus koskee kaavamuutos- ja laajennusalueita.</p> <p>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.</p> <p>2. Kortteli 2 on pienennetty lähes puolet ehdotusvaiheeseen, jolla on kosteimmat (ojitetut) alueet rantaosasta kiinteistöä osoitettu lähivirkistysalueeksi.</p>



Esitetyn kaava-alueen rantakaistaleen rakentamaton osa ei ole rämettä, kuten kaavaselosteessa välitetään, vaan NATURA 2000 luontotyyppiin mukaan luontotyyppiä 7160 Lähteet ja lähdesuot. Luonnontilaiset lähteet kuuluvat harvinaiseen luontotyyppiin. Esitetyllä kaava-alueella lähteiden ympäristöä on raivattu Kantolan tilan uudisraivauksen yhteydessä 1950-luvulla, kun lähteiden arvoa ei vielä ymmärretty. Suomen ympäristökeskuksen mukaan lähteikköjen säilymistä pyritään turvaamaan lainsäädännöllisin keinoin (metsälaki, vesilaki) ja metsänhoitosuosituksilla. Luonnontilaltaan heikentyneiden lähteikköjen tilaa on myös pyritty parantamaan ennallistamalla. (lähde: [Suomen ympäristökeskus](#)) Esitetty kaava on ristiriidassa näiden kansallisten luonnonsuojelutavoitteiden kanssa.

Lähteikköjen ja lähdesoiden lajistoon kuuluu muunmuassa uhanalaisia sammalia ja putkilokasveja. Kaavaselosteessa väitetään, ettei alueella ole havaittu uhanalaisia kasveja tai eläimiä. Tämä ei pidä paikkaansa. Alueella (Pohtimolampi, Mellalampi ja läheiset vaarat) on pelkästään laji.fi sivuston perusteella havaittu kolme uhanalaista lajia:

- Neidonkenkä – *Calypso bulbosa* (kaksi havaintoa)
- Sudenkääpä – *Boletopsis grisea* (yksi havainto)
- Oranssihiippo – *Mycena oregonensis* (kolme havaintoa)

Esimerkiksi neidonkenkä on uhanalainen laji (LSA 1997/160, liite 4 2021/521) ja koko maassa rauhoitetut kasvilaji (LSA 1997/160, liite 3a 2021/521). Mellalampi sijaitsee neidonkengän esiintymisalueen reunalla. Levinneisyysalueensa reunaosissa laji tulisi huomioida kaikessa sen kasvupaikkoihin vaikuttavassa maankäytössä.

Itse olen havainnut Mellalammen ranta-alueilla vuosittain viitasammakoita (*Rana arvalis*), jonka EU:n luontodirektiivin liite IV(a) luokittelee lajiksi, jota tulee suojella tiukasti. Tiukasti suojellun lajin suojelusta saa poiketa vain erityisen painavista syistä, joista keskeisin lienee ”erittäin tärkeä yleisen edun kannalta pakottava syy”. Se mahdollistaa mm. liikenne- ja energiantuotantoinfrastruktuurin rakentamisen poikkeusluvalla, mutta ei esim. yksityistä liiketoimintaa. (lähde: [Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien \(pl. lepakot\) esittelyt](#))

On selvitetävää, mitä uhanalaista lajistoa esitetyllä kaava-alueella on. Selvitys edellyttää kaava-alueella tehtäviä havaintoja eri vuodenaikoina.

Mellavaaran laelle on metsänhoitosuunnitelmissa jätetty koskemattomaa metsää, koska siellä sijaitsee metsäkanalintujen soidin- ja elinalueita. Nämä paikat ovat vain noin sadan metrin päässä esitetyltä kaava-alueelta. Jo tehdyt ponnistukset erityisesti soidinpaikkojen säilyttämiseksi valuisivat kaavan toteutuessa hukkaan.

Mellavaaran laki on pääosin luonnontilaista mäntymetsää, kivirakkaa ja kallioita. Karut ja keskivanteiset kallio- ja kivikkobiotoopit on luokiteltu silmälläpidettäviksi. Näiden elinympäristöjen taantumisen taustalla ovat esimerkiksi jyrkänteiden tyvimetsien hakkuut ja rakentaminen. Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei sijoitu kallioiden tai kivikoiden päälle, mutta matkailijoiden liikkumisen kuluttava vaikutus tulisi vahingoittamaan Mellavaaran kallioluontoa. (lähde: [Suomen ympäristökeskus](#))

3) Esitetty kaava-alue ei sovellu matkailurakentamiseen.

Mellavaara on nimensä mukaisesti (mella tarkoittaa hienoa hiekkavaara, joka on herkkä veden valunnan aiheuttamalle eroosiolle. Jos alueelle rakennettaisiin runsaasti kulkuväyliä ja vaaran pinta rikkoutuu laajalta alueelta kuten kaavaluonnokseen on piirretty, on olemassa selvä hulevesien aiheuttamien syöpymien riski. Viereisessä maapohjaltaan samankaltaisessa Luonuavaarassa pelkkä metsäojitus on riittänyt siihen, että sulamis- ja sadevedet ovat uurtaneet ennustamattomasti metrejä syviä kanjoneita.

Lapin ELY-keskus on lausunnon-
saan 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.

Vastineena mielipiteeseen viitataan Lapin ELY-keskuksen lausuntoon.

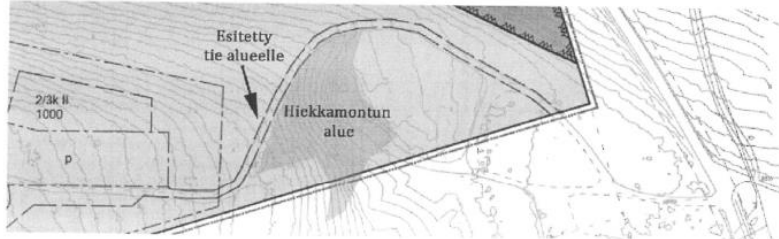
Vastineena mielipiteeseen viitataan Lapin ELY-keskuksen lausuntoon.

Asemakaavamutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on säilyttää ja kunnioittaa lähiympäristön luontoarvoja eikä heikentää niitä.

Tarvittaessa ja olosuhteiden niin vaatiessa liikkumiselle on asetettava rajoituksia. Tällä asemakaavalla ei voi ohjata suunnittelualueen ulkopuolella tapahtuvaa liikkumista tai muuta toimintaa.

3. Alueen maaperäolosuhteet ovat hankkeen omistajan tiedossa ja alueen kaavamääräyksissä on annettu erityismääräyksiä joilla varmistetaan ettei vastaavaa pääse syntymään mitä Luonuavaarassa.

Kaavaluonnoksessa kulku alueelle on merkitty vaarallisella tavalla. Alla on ote kaavaluonnoksesta ja ilmakuvasta, jossa näkyy alueelle pääväyläksi suunniteltu tie. Tämä nykyisellään kapea ura kulkee syvän hiekkamontun jyrkällä reunalla ja siinä on edellä kuvattuja veden valuman aiheuttamia eroosiosyöpyymiä. Romahtamisvaaran vuoksi esitetty tielinjaus ei missään nimessä sovellu niille liikennemäärille ja raskaille ajoneuvoille, mitä esitetylle matkailualueelle kohdistuisi. Näin harkitsemattoman asian esittäminen kaavaluonnoksessa kertoo mielestäni siitä, ettei kaavasunnittelua joko ole tehty riittävästi alueeseen perehtyen tai riittävällä asiantuntemuksella.



(lähde: Paikkatietoikkuna / Ortokuvat)

4) Alueella on jo olemassaolevia kaavoja, joiden kanssa kaavaesitys on ristiriidassa.

Mellalammella on voimassa oleva ranta-asetuskaava, joka on päivätty 6.2.1979. Kaavassa Mellalammen ympäristöön on määritelty rakennuspaikkoja vapaa-ajan asunnoille ja pientaloille sekä puisto- ja metsäalueita takaamaan alueen asukkaalle viihtyistä asuin ympäristöä. Kaikilla rakennuspaikoilla on tarkkaan rajattu rakennusoikeus ja kiinteistöjen käyttötarkoitukset on määritelty.

Kaavaesitys on jyrkässä ristiriidassa voimassa olevan ranta-asetuskaavan kanssa. Kaavaluonnoksessa aivan Mellalammen rantaan (alle 20 metriä rantaviivasta) on merkitty 500 m² kerrosalaa 8 000 m² suuruiselle matkailurakentamisen korttelialueelle. Muilla rantakaava-alueen kiinteistöillä rakennusoikeudet ovat merkittävästi pienemmät ja käyttötarkoitukset sellaiset, että ne palvelevat asumista ja vapaa-ajanviettoa alueella.

Esitetystä kaava-alueesta alle kilometrin päässä sijaitsevalla Pohtimolammella on voimassa asemakaava (päätösnro Au 64, 656/2007, 2007-14) ja siellä on ollut vakiintunutta matkailutoimintaa jo 1950-luvulta lähtien. Kun Mellalammen asemakaava laadittiin, sen tarkoitus oli vakiinnuttaa Mellalammen alue sellaiseksi, että matkailutoiminta ja -rakentaminen tapahtuu jatkossakin vain Pohtimolammella ja rauhallinen asuin ympäristö Mellalammella säilyy. Esitetty kaavamuutos vesittäisi koko voimassa olevan ranta-asetuskaavan tarkoituksen.

5) Hakemuksen kaava-alueella on soranottoalueita, joiden omistajien oikeuksia ei ole lainkaan huomioitu kaavasuunnittelussa.

Esitetyn kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee kaksi soranottoaluetta. Toinen niistä on osoitettu vuonna 2000 Kantolan tilan perinnönjaon yhteydessä tehdyssä halkomistoimituksessa (toimitusno 4111-632862-1 / Antti Ryyänen) yhdeksälle kiinteistölle. Kaavaluonnossa ei ole

Hankkeen omistaja on tietoinen tieyhteyden haasteista ja siksi kaavaan osoitettu ajoyhteys on ohjeellinen mahdollistaen tieyhteyden osoittamisen turvallisesti ja tarkoituksenmukaisesti esim. laajemmalla kaarella jolloin tieprofiili saadaan loivemmaksi ja etäämmäksi maa-aineksen otto-alueesta.

4. Yli 45 vuotta sitten laadittu ranta-kaava ei ollut enää ajanmukainen kiinteistönomistajan osalta ranta-alueella, minkä vuoksi oli tarpeen lähteä muuttamaan kaavaa käyttötarkoituksen osalta.

Ehdotusvaiheeseen on kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin 2 pinta-alaa pienennetty lähes puoleen luonnosvaiheen koosta, otettu toinen teliittymä pois ja pienennetty myös sallittua rakennusoikeutta.

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.

5. Kaavakarttaan osoitetaan maa-ainesten ottoalue.



<p>mainittu, että soranottoalueen osakkailla säilyy oikeus soranottoon kaava-alueella. Osakkaiden omaisuudensuoja perustuslain 15 § mukaisesti tulee olla rikkomaton ja heidän rasiteoikeutensa soranottoalueeseen ja tieoikeus sinne tulee säilyä.</p>	
<p>9. Osallinen (vapaa-ajan asukas)</p> <p>Mellavaaran asemakaavan vireilletulosta 20.kaupunginosa Pohtimolammen Mellavaara -Ny Norsktoppen maille 698-408-428-6 -Ravintola näköalaparvekkeella 1000 m2 -Revontulimajoja á 32 m2 125 kpl 4000 m2 -Tiet parkkialueelle ja kaikille majoille -Rauhoitetulle ranta-kaava-alueelle rakennus 500 m2</p> <p>Jo pelkkä suunnitelma järkyttää ja loukkaa kylän asumis-, maisema- ja rakennuskaavaa ja rauhaa. -Pohtimolampi-Mellalampi yleiskaava v.1975-76 -Mellalammen hyväksytty rantakaava v.1979 -Alueella on jo Pohtimolammen valtuuston hyväksymä yleiskaava v.1976 "Pohtimolammen matkailu- ja virkistyskeskuksen kehittämisen perustaksi on laadittu myös Mellalampea koskeva yleiskaava, joka on kunnanvaltuuston hyväksymä v.1976"</p> <p>Kaavojen mukaan koko alueen tontit ja rakennusoikeudet on käytetty – uusia ei voi lisätä koska mitoituspusteena käytetään yleensä luonnon sietokykyä ottaa vastaan asutusta ja rakennusoikeuden tasapuolista jakautumista rannan kaikkien omistajien kesken. -GTK:n karttojen mukaan alue on hiekkaa ja savea lisäksi koko alue on pohjavesialuetta -vaarana on koko Mellavaaran valuminen alas kuten Mellavaaran viereisellä rannalla olevalla Luonuanvaaralla on käynyt – syviä kanjoneita ja teiden syöpymsiä</p> <p>Ylläolevaan vedoten en hyväksy minkäänlaisia suunnitelmia alueelle.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Ehdotusvaiheeseen on kaavamuutoksen kohteena olevan ranta-alueen korttelin 2 pinta-alaa pienennetty lähes puoleen luonnosvaiheen koosta, otettu toinen tieliittymä pois ja pienennetty myös sallittua rakennusoikeutta.</p> <p>Pohtimo-Mellalampi yleiskaava on maalaiskunnan kunnanvaltuuston 19.7.1976 hyväksymä. Yleiskaava ei ole vahvistettu eikä se ole voimassa.</p> <p>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 maaperä- ja vesiolosuhteet huomioiden, minkä vuoksi kaavaan on annettu erityismääräyksiä.</p>
<p>10. Osallinen (kiinteistönomistaja)</p> <p>Vastustan kaavamuutosta. Se loukkaa Mellalammen alueen asukkaiden oikeuksia, yksityisyyttä ja rauhaa, myös kotirauhaa. Tonttien arvo laskee.</p> <p>Luontoa ja luonnonarvoja ei kunnioiteta. Kuinka <u>pohjavesialueelle</u> voidaan suunnitella näin laaja infrastruktuurin ja iglujen rakentamista? Vaaranrinnekään ei tule kestämään tällaista rakentamista. Maaperä on tutkittava.</p> <p>Entä jos hanke ei tuotakan toivottua tulosta? 500 m päässä oleva hotelli on seissyt tyhjiillään ainakin 10 vuotta. Lehtojärvellä on tarjolla lasi-igluja. Onko tehty suunnitelma, miten ja kuka korjaa vahingot ja ennallistaa luonnon?</p> <p>Ravintola aiotaan rakentaa <u>rantaan</u> vapaa-ajan asukkaan etupihan välittömään läheisyyteen. (Mökki ei ole tyhjiillään kuten suunnittelija olettaa.) Kotirauha menetetään, hajuhaittoja tulee. Pienen lammen vesi tulee rehevöitymään, melusaasteesta kärsii koko väestö. Onko tarkoituksellista, että omakotitalot näkyvät kartassa huonosti?</p> <p>Iglut aiotaan rakentaa kahden omakotitalon kohdalle. Tie igluilta laskeutuu suoraan kotipalstan rajalle.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Tonttien arvo ei laske kaavoituksen johdosta.</p> <p>Kaava on laadittu alueen maaperä- ja vesiolosuhteet huomioiden, minkä vuoksi kaavaan on annettu erityismääräyksiä.</p> <p>Hankkeen toteutus, ylläpito ja mahdollinen jälkihoito on kiinteistönomistajan vastuulla.</p> <p>Ravintola/vastaanottorakennus sijoitetaan Mellavaaran rinnealueelle ja kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä lisätään myös kaavamääräyksiin. Siitä on laadittu suunnitelma, joka liitetään osaksi kaavamateriaalia. Alueella hyödynnetään olemassa olevaa reitistöä niin paljon kuin se on</p>

Kaavamuutoksen hakija toteaa kylmästi: "Asumisen tarpeita ei ole huomioitu." Hän tietää, että kotirauha menetetään. Tirkistelijoita ja tallaajia tulee riittämään. Omaisuus on vaarassa. Vertaa Norvajärvelä käyvien revontulimatkaajien käyttäytymiseen.

Jokaisen päättäjän tulee käydä paikalla toteamassa, millainen tilanne asukkailla on. Tämä on arvovalinta. Arvostaako kaupunki omia vakituksia asukkaitaan ja heidän oikeuksiaan ja kotirauhaansa?

mahdollista. Alueelle kaavaillun matkailutoiminnan lähtökohtana on kunnioittaa olevaa asutusta ja vapaa-ajan asutusta.

Hankkeen omistaja käy vuoropuhelua lähialueen asukkaiden kanssa varmistaen ettei tulevasta matkailutoiminnasta aiheudu kohtuutonta häiriötä.

11. Osallinen (naapurikiinteistön omistaja)

Asia: Huomautus koskien asemakaavan muutosta ja laajennusta kiinteistöjen 698-408-428-6 ja 698-408-619-0 alueella, 20. kaupunginosan Mellavaarassa

Olen tutustunut yllämainittujen kiinteistöjen asemakaavan muutosta ja laajennusta koskevaan kaavaluonnokseen yksityiskohtineen Mellavaarassa ja Ylä-Mellalammen ranta-alueella. Olen entistäkin yllättyneempi ja kauhistuneempi. Aiemmissa huomautuksissani olen mielestäni varsin selkeästi ilmaissut suuren huoleni Ylä-Mellalammen ympäristössä pysyvästi asuvien ja ranta- ja metsäkiinteistöjen omistajien puolesta. Näin valtava hankesuunnitelma tulee toteutuessaan tuhoamaan Mellavaaran sekä myös Ylä-Mellalammen ympäristön tavalla, joka rikkoo alueen luonnon monimuotoisuuden ja kauneuden ja riistää alueelta hiljaisuuden ja rauhan.

Ranta-alueelle kaavailtu matkailijoita palvelevien rakennusten korttelialue on suunniteltu aivan lammen rannalle. Suunnitellun korttelialueen välittömässä läheisyydessä on vapaa-ajanasunto, vielä rakentamattomia maakiinteistöjä ja lammen ympäristössä muitakin vapaa-ajanasuntoja ja pysyviä asuinkiinteistöjä. Mitä tapahtuu vesistölle, asutuille ja vielä asumattomille kiinteistöille lähellä ja kauempanakin? On kohtuutonta, että perheet, jotka ovat eläneet Ylä-Mellalammen läheisyydessä ja ympäristössä vuosikymmenien ajan, joutuvat tulevaisuudessa menettämään kaikkein merkittävimpiä arvoja: kauniin ja monimuotoisen ympäristön, vaaramaiseman eläiminen ja kasveineen, puhtaan vesistön sekä hiljaisuuden ja rauhan. Kymmenien revontulikotien rivistöt, samoin kuin vaara-alueen autotiet, parkkipaikat ja turisteja palveleva korttelialue vesistön vieressä (vesi kantaa äänen) riistävät alueen asukkailta lähes kaiken sen, mitä he ovat halunneet vaalia ja säilyttää. Ympäristön tuhoaminen ja lisääntyvä melusaaste tämän hankesuunnitelman myötä, ovat aivan liikaa alueen ihmisille! Lisäksi Mellavaaran toisella puolella on ollut jo pitkään turisteja palveleva Lapland Hotels'in Bear's Lodge! En hyväksy Arctic Lapland Investment Oy:n hankesuunnitelmaa Mellavaaran ja Ylä-Mellalammen alueelle!

Kaavanlaatijan vastine

Alueelle kaavaillun matkailutoiminnan lähtökohtana on kunnioittaa olevaa asutusta ja vapaa-ajan asutusta. Hankkeen omistaja käy vuoropuhelua lähialueen asukkaiden kanssa varmistaen ettei tulevasta matkailutoiminnasta aiheudu kohtuutonta häiriötä.

Kaava-alue liitetään Napapiirin Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoon, mikä lisätään myös kaavamääräyksiin. Siitä on laadittu suunnitelma, joka liitetään osaksi kaavamateriaalia. Asemakaavaa laatiessa on huomioitu rakennusten ympäristöön sopivuus ja maiseman huomiointi mm. määrittämällä kaavamääräyksissä sallitut julkisivumateriaalit ja -värit. Lisäksi kaavassa on määrätty, että rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet ja teknisen huollon verkot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa tai muutetaan sen muotoa tai kaadetaan puustoa. Välttämättömät tasoerot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina. Lisäksi on huomioitava, että kaavoitettava alue on ennen kiinteistön myymistä nykyiselle omistajalle suurelta osin raivattu metsänhoidollisin toimenpitein avoimeksi metsähakkuualueeksi, mikä sinänsä on muodostanut merkittävän maisemavaurion jo ennen alueen kaavoitusta. Rakentamisella voidaan korjata syntynyttä maisemavauriota.

Rovaniemellä 12.6.2024



Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122