



**Pello, Pellon asemakaavan muutos korttelit 120, 125 ja 126
(Kauppatie)**

**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)
22.3.2021**



1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioimisesta.

Kaavan laatija:

Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi,

Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

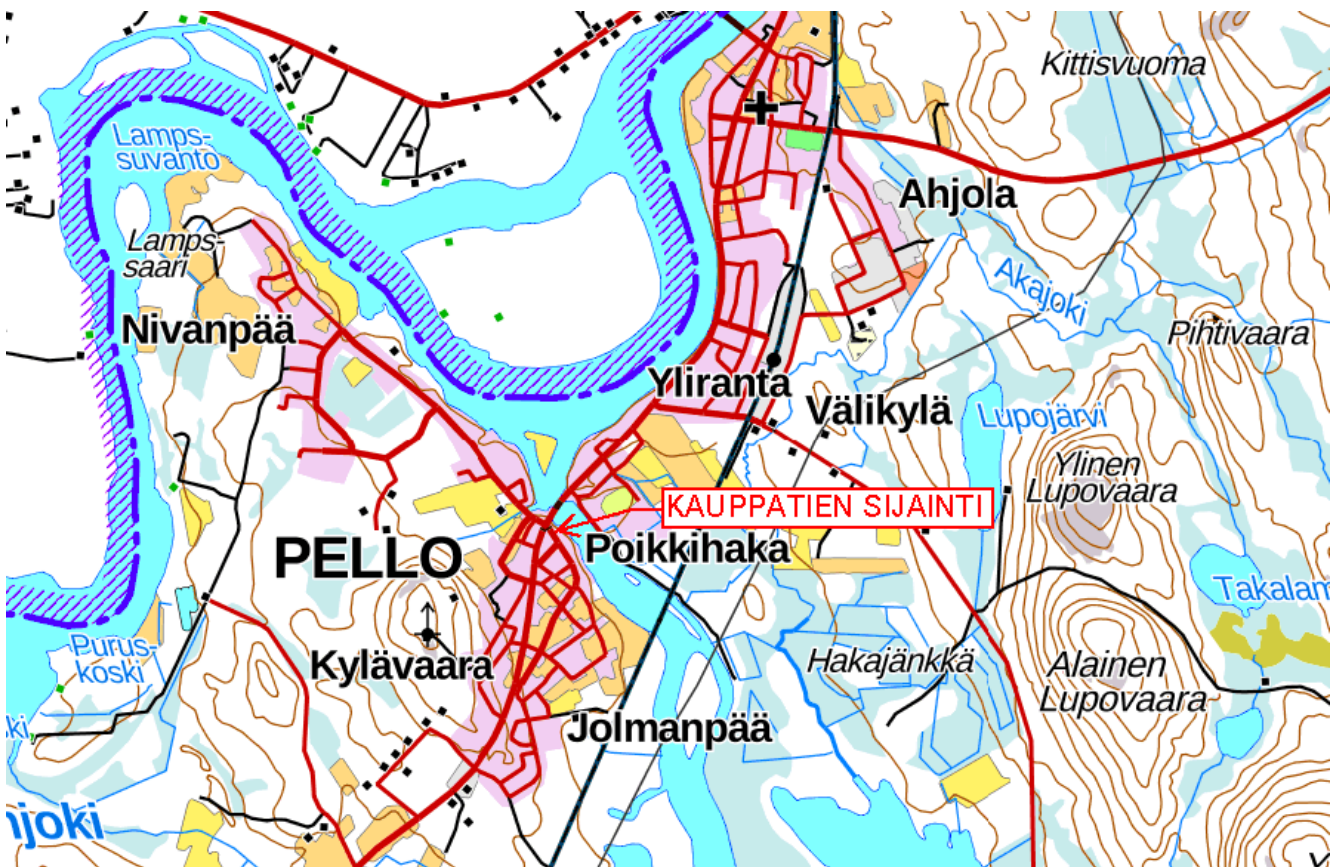
Kaavan vireilletulo:

Asemakaavan muutos tulee vireille 14.4.2021.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Pellon kunnan teknisessä toimistossa 14.4.2021 alkaen.

2. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Muutettavien kortteleiden maanomistajat ovat esittäneet Pellon kunnalle, että asemakaava muutetaan niin, että kortteleihin voidaan rakentaa asuinhuoneistoja.



3. Suunnittelutilanne

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Niistä päättää valtioneuvosto. Tällä hetkellä voimassaolevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden oikeusvaikutukset:

- koskevat alueidenkäytön suunnittelua ja valtion viranomaisten toimintaa
- valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Valtion viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta
- maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista

Tällä asemakaavan muutoksella käsitellään Pellon asemakaavan keskeisimmissä kortteleissa rakennettua ympäristöä tavoitteena osoittaa rakennusoikeutta asuntojen rakentamiseen.

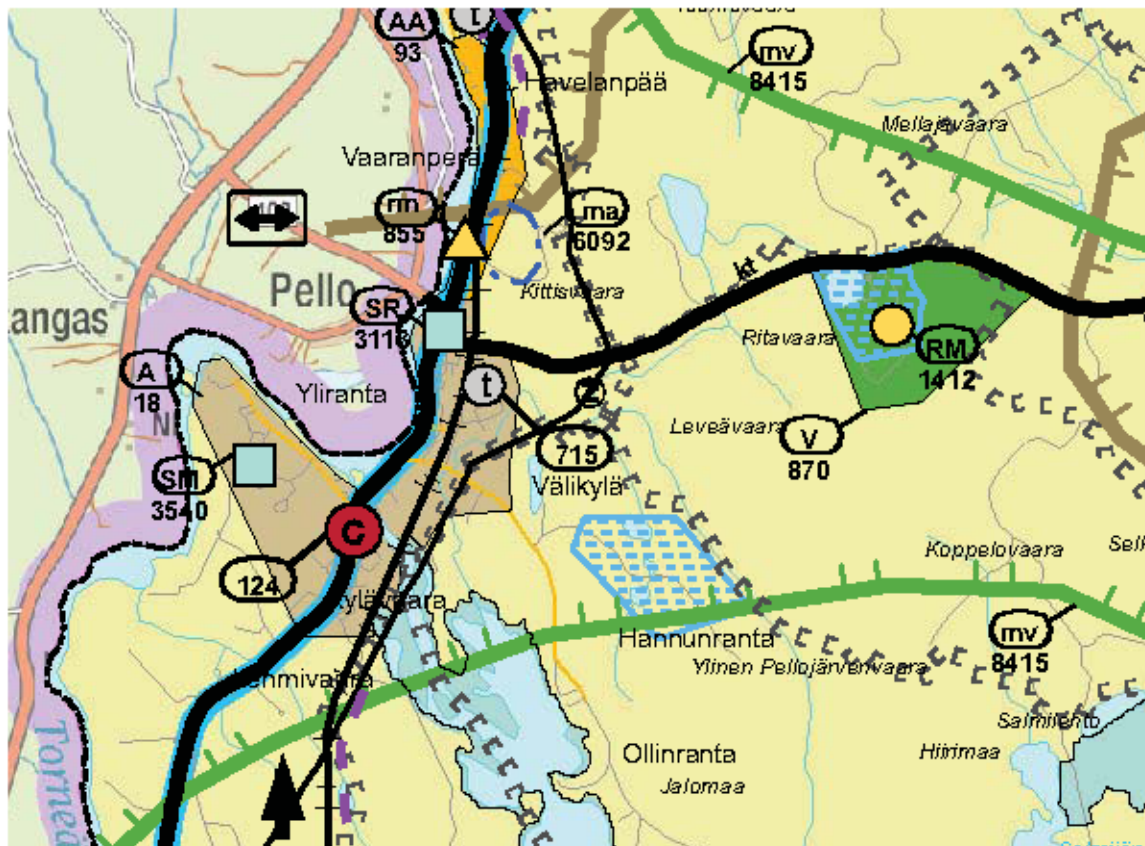
Tätä asemakaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
 - Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
 - Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

3.2 Maakuntakaava

Pello kuuluu Länsi-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Länsi-Lapin voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu 19.2.2014.

Muutettavat korttelit sijoittuvat maakuntakaavan keskustatoimintojen kohteen c alueelle, korttelit sijoittuvat maakuntakaavakartalla merkin c alle.



Keskustatoimintojen kohde

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

c 120 (Tervola), c 121 (Keminmaa) ja c 122 (Simo):

Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 5 000 k-m².

c 123 (Ylitornio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 12 000 k-m².

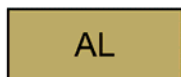
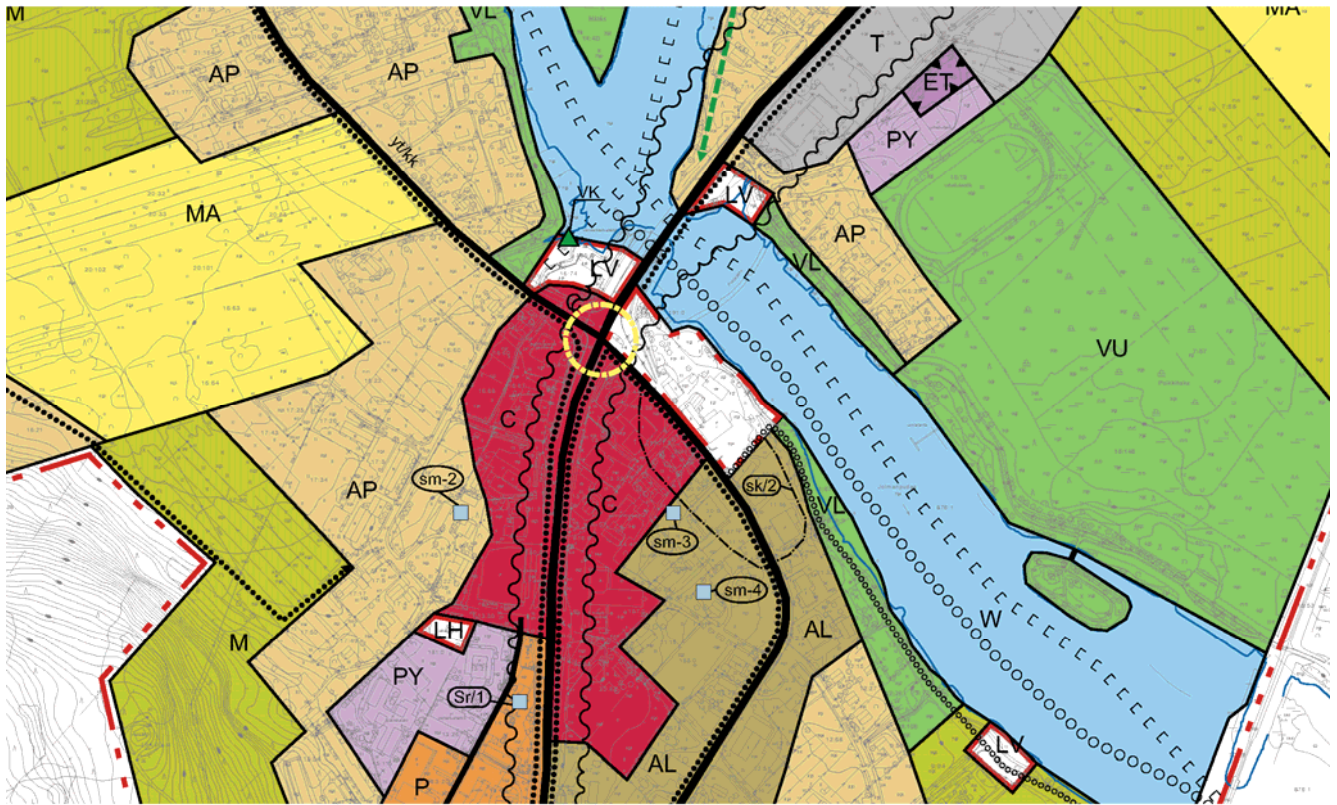
c 124 (Pello): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 14 000 k-m².

3.3 Yleiskaava

Muutettavan korttelin 120 rakennuspaikkojen 1, 2 ja 3 osalta yleiskaavaa ei ole hyväksytty, siltä osin muutettavalla alueella ei ole yleiskaavaa. Kaavan muutoksen valmistelussa tulee korttelin 120 rakennuspaikkojen 1, 2 ja 3 osalta tarpeellisessa määrin käsitellä yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavan muutosalueen muut korttelialueet ovat yleiskaavassa asuin, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL).

Asemakaavan muutoksen alueelle on lisäksi osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi alueella on merkintä sk/2, kyläkuvallisesti arvokas alue sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi yleiskaavasta ilmenee, että valtatie puoleinen pää yleiskaavassa hyväksymättömästä osasta korttelia 10 on valtatie liikennemelualueella. Muutosalueen valtatie puoleisessa päässä on yleiskaavamerkintä ”liikenneympäristön muutoskohde”. Muutettavaa aluetta koskee myös yleiskaavan merkintä N60 82,0 m ja sen määräys tulva ja kosteusvaaran huomioon ottamisesta.



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetut asuin- ja liikerakentamisen alueet.

Asemakaavoja muutettaessa pääosa kokonaisalueen kerrosalasta tulee osoittaa asumiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarvittavia tarpeellisia lähipalveluita, erikoiskaupan liiketiloja sekä sellaisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

oooooooooooooooo

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.



LIIKENNEYMPÄRISTÖN MUUTOSKOHDDE.

sk/1

Kyläkuvallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu rakennettuun ympäristöön liittyviä historiallisesti tai taajamaku-
van kannalta arvokkaita rakennuksia pihapiireineen tai aluekokonaisuuksineen. Uudis- ja kor-
jausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan, mittakaavaan, rakennustapaan ja rakennus-
perinteeseen.

Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kyläkuvallisten arvojen säilyminen. Rakennet-
tuun ympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdekuvaukseen.

N60, 82,0m

N60, 82,5m

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kaava-
kartassa esitetty korkeusluku ilmoittaa alimman korkeuden, mille rakennusten kosteudelle
alttiit rakenneosat on vähintään sijoitettava, elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistu-
vat selvitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista
johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.
Korkeudet on esitetty N60-tasossa.

KOKO YLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

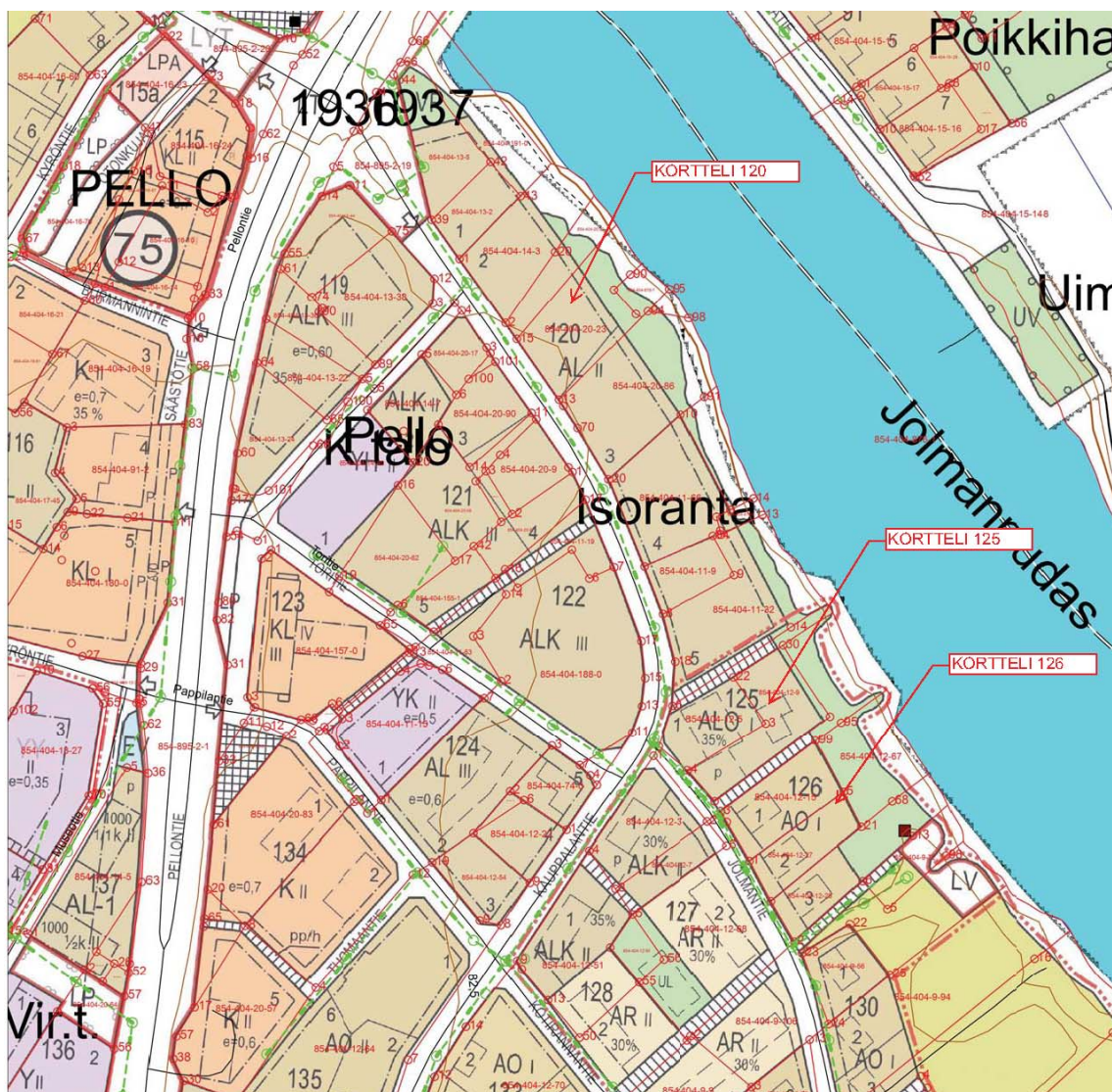
Koko kaava-alue kuuluu Tornionjoen-Muonionjoen Natura-alueeseen (FI1301912), mistä johtuen suunnitel-
mien laatijoiden ja hankkeiden toteuttajien tulee asianmukaisella tavalla arvioida hankkeiden vaikutukset
Natura-alueeseen (Luonnonsuojelulaki 65 §).

Rata-alueen melu- ja värinävaikutukset tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakennus-
hankkeiden yhteydessä.

3.4 Asemakaava

Voimassa olevassa Pellon asemakaavassa kortteli 120 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Korttelit 125 ja 126 ovat erillispienitalojen korttelialuetta (AO).



Ote Pellon asemakaavojen yhdistelmästä korttelit 120, 125 ja 126.

4. Asemakaavan muuttamisen tavoite

Muutettavien kortteleiden maanomistajat ovat esittäneet Pellon kunnalle, että asemakaava muutetaan niin, että kortteleihin voidaan rakentaa asuinhuoneistoja Jolmanputaan tulvapenger huomioon ottaen niin, että asuinhuoneista tulee hyvät näkymät Jolmanputaan suuntaan..

5. Selvitettävät asiat

Kaavoitustyö koskee rakennettua ympäristöä.

Alueella ei ole tiedossa erityisen arvokkaita luontokohteita. Alueella ei ole myöskään tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Asemakaavan muutoksen valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota kyläkuvallisen maiseman kehittämiseen yleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

6. Osalliset ja osallistuminen

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavoitustyössä osallisia ovat:

Alueen maanomistajat, rajanaapurit, Lapin liitto, Lapin ELY-keskus, Tornionlaakson museo ja Tornionlaakson Sähkö Oy.

Asemakaavan muutoksen etenemisestä tiedotetaan Pellon kunnan tiedotusmenettelyn mukaisesti julkisella kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, kunnan www-sivuilla ja Tornionlaakso lehdessä.

Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavoitukseen:

- vireilletulon vaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemillään tarkistusesityksillä (MRL 64 §).
- esittämällä mielipiteitä kaavaluonnoksesta sen valmisteluvaiheessa (MRL62§,MRA30 §).
- muistuttamalla kaavaehdotuksesta, kun se pidetään julkisesti nähtävillä (MRA 27 §).
- valittamalla kaavan hyväksymispäätöksestä (MRL 188 ja 191 §:t, MRA 92 §).

Viranomaisyhteistyö:

Kaavoituksen ei katsota koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Viranomaisille annetaan mahdollisuus antaa lausunto jo kaavan valmisteluvaiheessa MRA 30§:n mukaisen kuulemisen yhteydessä.

7. Aikataulu, yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

AIKATAULU:

Kaavan vireilletulosta tiedottaminen	04 / 2021
Valmistelun aikainen kuuleminen	05 / 2021
Julkinen nähtäville asettaminen	06 / 2021
Kaavan hyväksyminen	08 / 2021

YHTEYSTIEDOT:

Pellon kunnassa kaavoituksen vastuhenkilö on:
Tekninen johtaja Esa Kassinen, puh. 040-634 1900
sähköposti. esa.kassinen@pello.fi
osoite: Pellon kunta, Kunnantie 4, 95700 Pello

Kaavan laatija Seitap Oy:
Maanmittausteknikko Tapani Honkanen, puh. 0400-391 468
sähköposti, tapani.honkanen@seitap.inet.fi
osoite: Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi