



PELLO

**TORNIONJOJOKIVARREN YLEISKAAVAN MUUTOS LEMPEÄSSÄ
KAHDEN PELLON KUNNAN OMISTAMAN TILAN ALUEELLA**
TILAT 854-404-30-99 JA 854-404-30-161

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
04.03.2021 (VALMISTELUVAIHE MRA 30 §)



Seitap Oy
Pellon kunta
2021

SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	LÄHTÖKOHTATILANNE	
	2.1 Suunnittelutilanne	5
	2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	2.1.2 Maakuntakaava	6
	2.1.3 Yleiskaava	7
	2.1.4 Asemakaava	7
	2.2 Muutosalueen lähtökohtatilanne	8
3	YLEISKAAVAN MUUTOS	9
	3.1 Yleiskaavan muutoksen tavoite	9
	3.2 Yleiskaavan muutoksen luonnos	9
	3.3 Muutoksen perustelut	12
	3.4 muutoksen vaikutukset	12
	3.5 Yleiskaavan sisältövaatimukset ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen	12
4.	TOTEUTTAMINEN	12
5.	KAAVOITUKSEN KÄSITTELYVAIHEET	12
	YHTEYSTIEDOT	13

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaava:

Pellon kunnan Tornionjokivarren yleiskaava, jonka Pellon kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.1.2003 § 9. Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ohjaamaan rakentamista Tornionjoen ranta-alueella, kaavaa saa käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tällä yleiskaavan muutoksella Tornionjokivarren yleiskaavaa muutetaan kahden Pellon kunnan omistaman tilan alueelle Lempeässä.

Kaavan laatija:

- ☐ Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Kaavan laatija Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

puh. 0400-391468, sähköposti. tapani.honkanen@seitap.inet.fi

Pellon kunta:

- ☐ Pellon kunta, Kunnantie 4, 95700 Pello

Kaavoituksen vastuuhenkilö Pellon kunnassa

Tekninen johtaja Esa Kassinen, puh. 040-634 1900

sähköposti. esa.kassinen@pello.fi

Kaavan vireilletulo:

- ☐ Yleiskaavan laatiminen tuli vireille 2.5.2020.
- ☐ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on vireilletulon kuulutuksesta alkaen nähtävänä Pellon kunnassa ja Pellon kunnan www-sivuilla (www.pello.fi).

Kaavoituksen vaihe:

- ☐ Yleiskaavan muutoksesta on valmisteltu kaavaluonnos joka asetetaan MRA 30 § mukaisesti osallisten mielipiteen kuulemista varten nähtäville 24.3. - 6.4.2021.

Osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

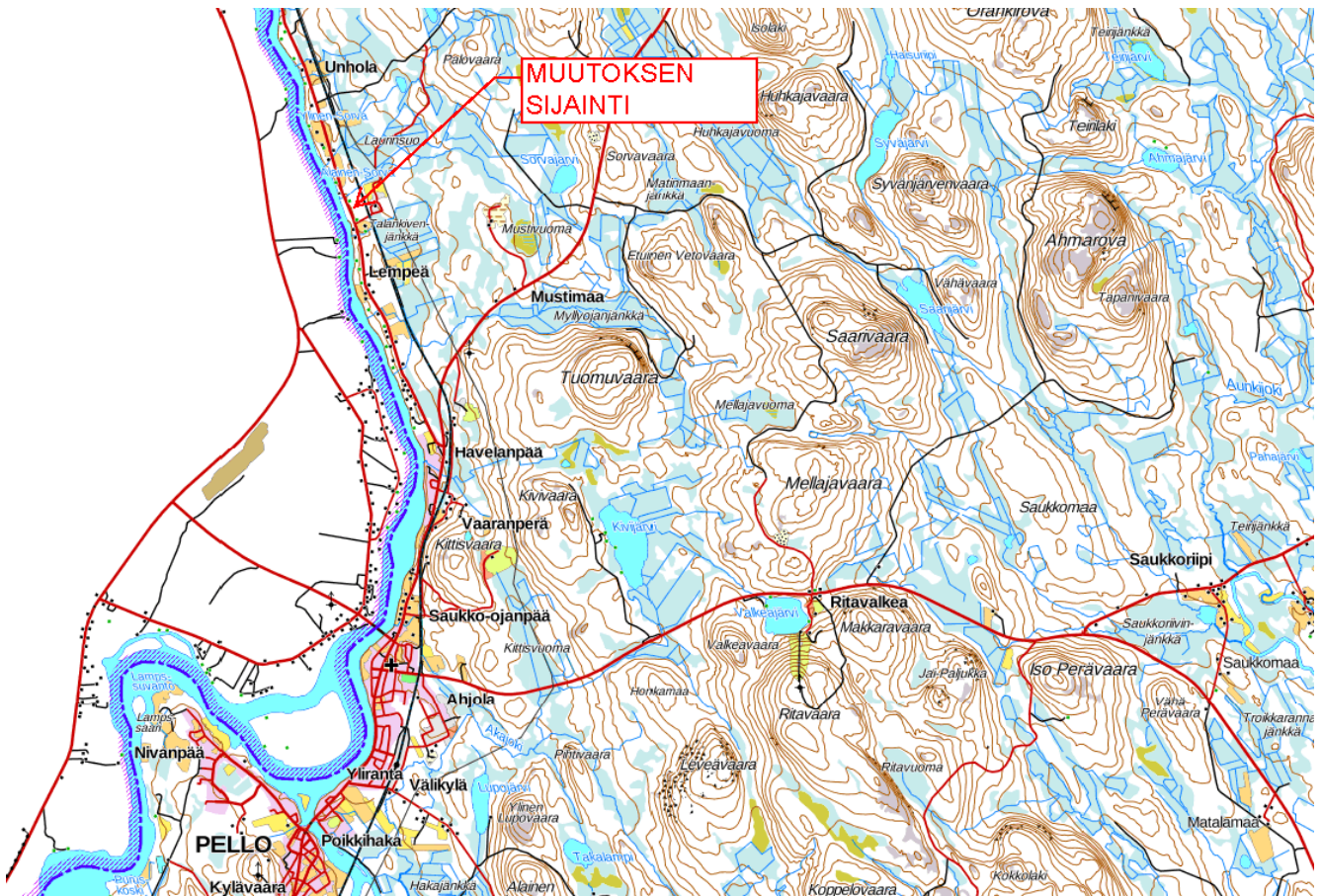
Kuulemisen aikana osallisilla on mahdollisuus esittää suullisia ja kirjallisia mielipiteitä asiasta. Kirjalliset tulee jättää viimeistään 6.4.2021 Pellon kunnalle osoitettuna osoitteella:

Pellon kunta, Kunnantie 4, 95700 Pello

Kaavaluonnokseen voi tutustua Pellon kunnantoimistolla ja Pellon kunnan sivuilla www.pello.fi.

1.2 Kaavoitettava alue

Kaavoitettava alue sijaitsee Lempeässä Pellon kirkonkylän pohjoispuolella.

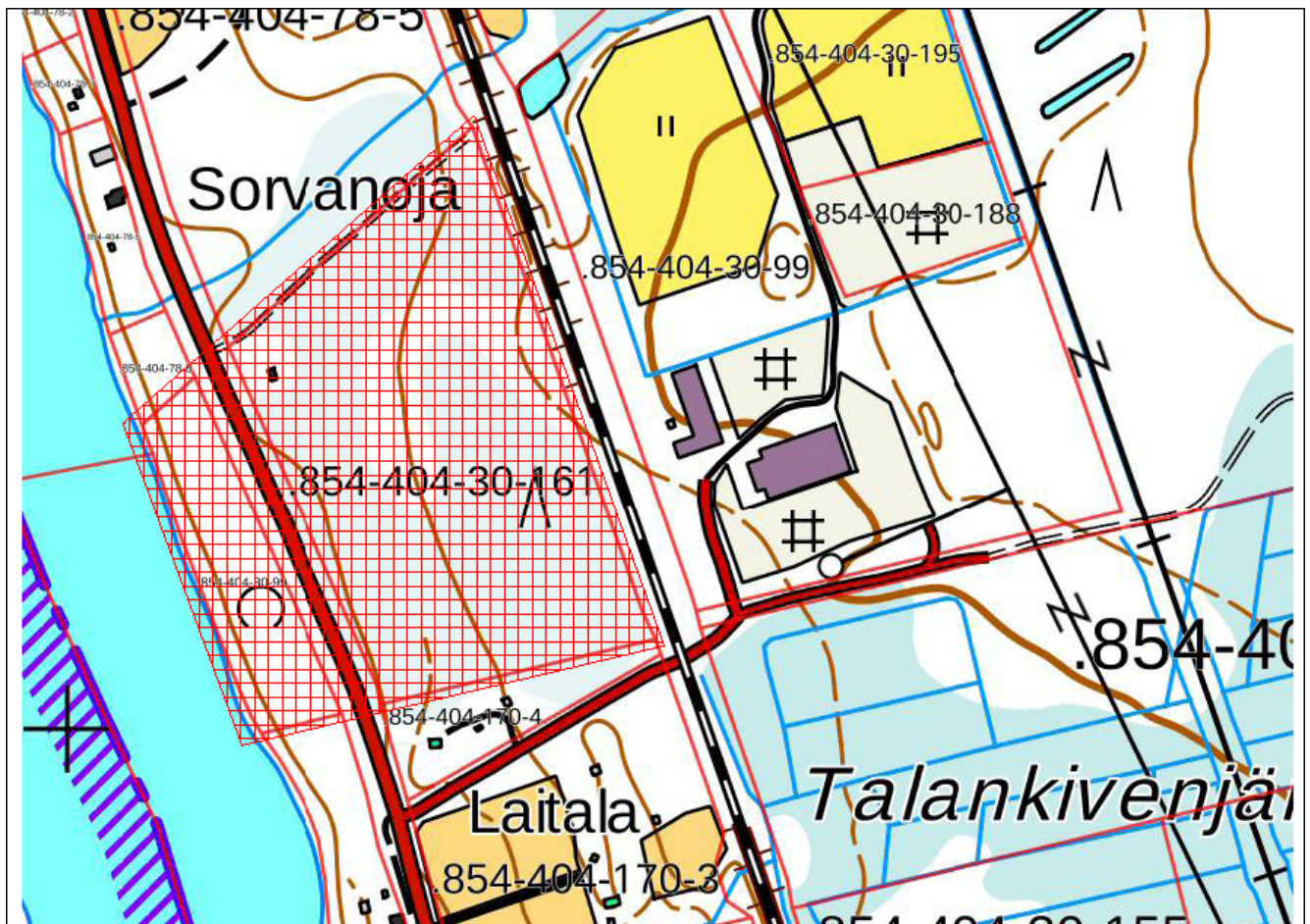


1.3 Yleiskaavan muutoksen tarkoitus ja tavoite

Pellon kunnan omistamalle tilalle 854-404-30-161 on Tornionjokivarren yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) ja yksi asuinpientalon rakennuspaikka. Asuinpientalon rakennuspaikka on rakennettu.

Pellon kunnan omistaman tilan 854-404-30-99 Tornionjoen rannassa sijaitsevalle palstalle on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (MY) ja venevalkama-aluetta. Nämä kunnan omistamat maa-alueet eivät ole kaavan voimassaolon aikana toteutuneet kaavan mukaisesti.

Kunnassa on kysyntää lähelle vesistöjä ja lähelle Pellon keskustaa sijoittuvista omakotitalojen rakennuspaikoista. Kunta on päättänyt käynnistää em. tilojen alueille yleiskaavan muutoksen, tavoitteena osoittaa alueille asuinpientalojen rakennuspaikkoja.



2. Lähtökohtatilanne

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

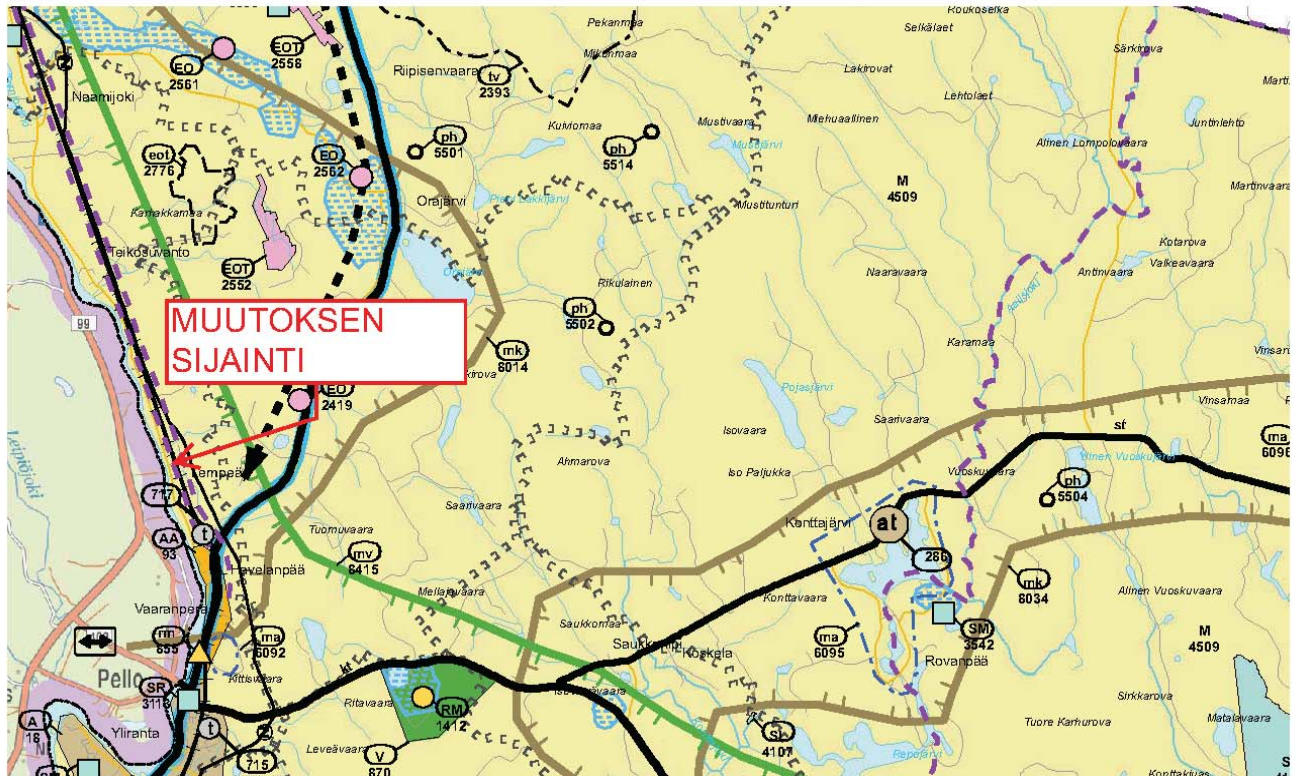
Tällä yleiskaavalla edistetään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita:

3.1 Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen;

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

2.1.2 Maakuntakaava

Kaavoitettava alue sijoittuu 19.2.2014 vahvistetun ja 11.9.2015 voimaan tulleen Länsi-Lapin maakuntakaavan M alueelle (M4509), sillä lisäksi Matkailun vetovoima-alueelle mv-8415 ja Maaseudun kehittämisen kohdealueelle mk-8014.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttö-tarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

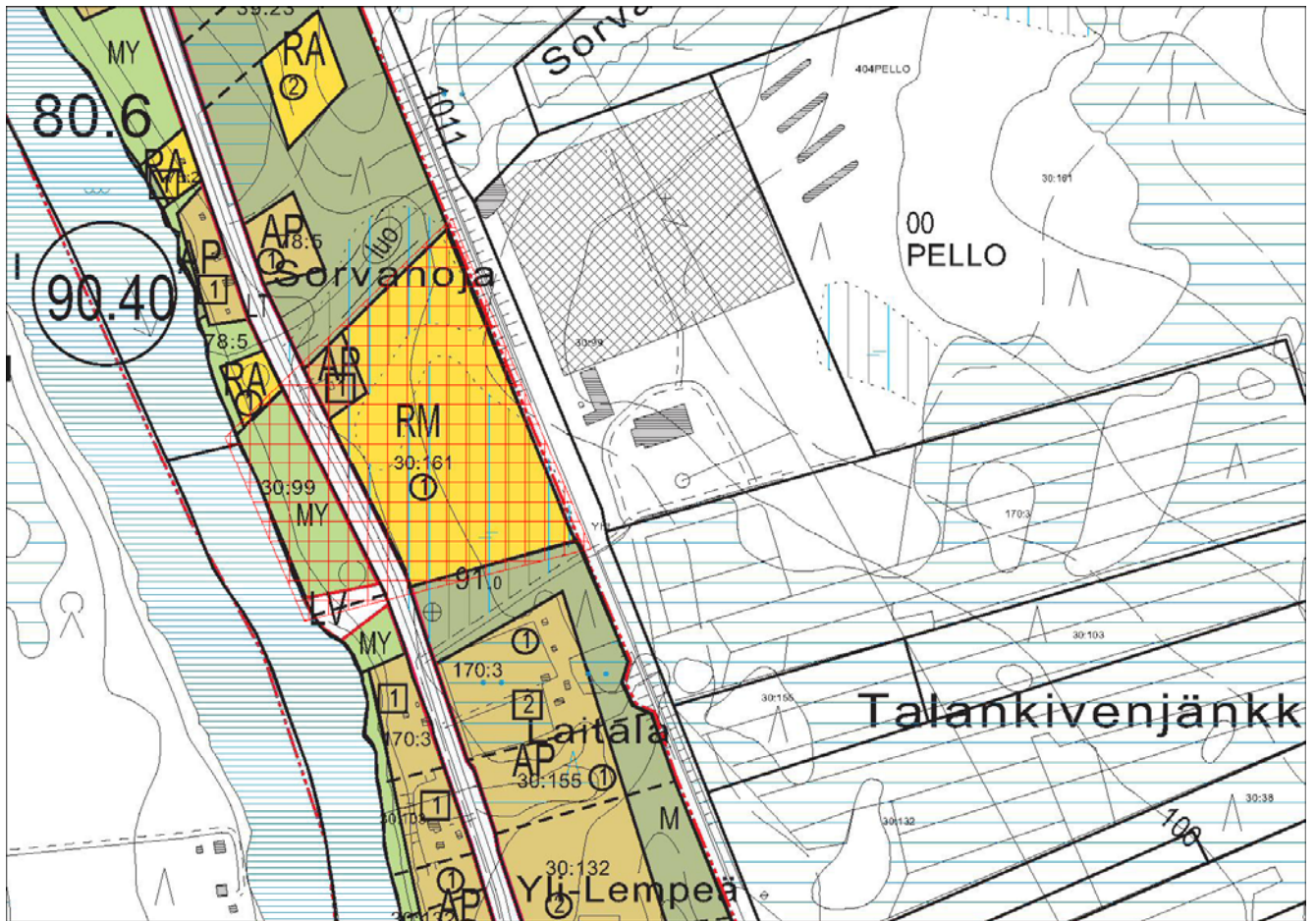
Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuksen sijoitusta tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen.

2.1.3 Yleiskaava

Pellon kunnanvaltuusto on hyväksynyt Tornionjokivarren yleiskaavan 27.1.2003 §9. Yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ohjaamaan rakentamista Tornionjoen ranta-alueella, kaavaa saa käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Pellon kunnan omistamalle tilalle 854-404-30-161 on Tornionjoen yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) ja yksi asuinpientalon rakennuspaikka. Asuinpientalon rakennuspaikka on rakennettu.

Pellon kunnan omistaman tilan 854-404-30-99 Tornionjoen rannassa sijaitsevalle palstalle on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (MY) ja venevalkama-aluetta.



Ote yleiskaavasta. Muutettava alue rasteroitu punaisella ruuturasterilla.

2.1.4 Asemakaava

Kaavoitettavan alueelle tai sen läheisyyteen ei ole laadittu asemakaavaa.

2.2 Muutosalueen lähtökohtatilanne

Yleiskaavan muutoksen alueella ei Tornionjokivarren yleiskaavoituksen yhteydessä ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja eikä tämänhetkisten rekisterien mukaankaan ole. Alueella ei ole myöskään kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennushistoriallisesti arvokasta ympäristöä.



3. Yleiskaavan muutos

3.1 Yleiskaavan muutoksen tavoite

Pellon kunnan omistamalle tilalle 854-404-30-161 on Tornionjokivarren yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alue (RM) ja yksi asuinpientalon rakennuspaikka. Asuinpientalon rakennuspaikka on rakennettu.

Pellon kunnan omistaman tilan 854-404-30-99 Tornionjoen rannassa sijaitsevalle palstalle on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (MY) ja venevalkama-aluetta. Nämä kunnan omistamat maa-alueet eivät ole kaavan voimassaolon aikana toteutuneet kaavan mukaisesti.

Kunnassa on kysyntää lähelle vesistöjä ja lähelle Pellon keskustaa sijoittuvista omakotitalojen rakennuspaikoista. Kunta on päättänyt käynnistää em. tilojen alueille yleiskaavan muutoksen, tavoitteena osoittaa alueille asuinpientalojen rakennuspaikkoja.

3.2 Yleiskaavamuutoksen luonnos

Tornionjoen yleiskaavan muutoksesta on valmisteltu kaavaluonnos, joka asetetaan MRA 30 §:n mukaisesti osallisten mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

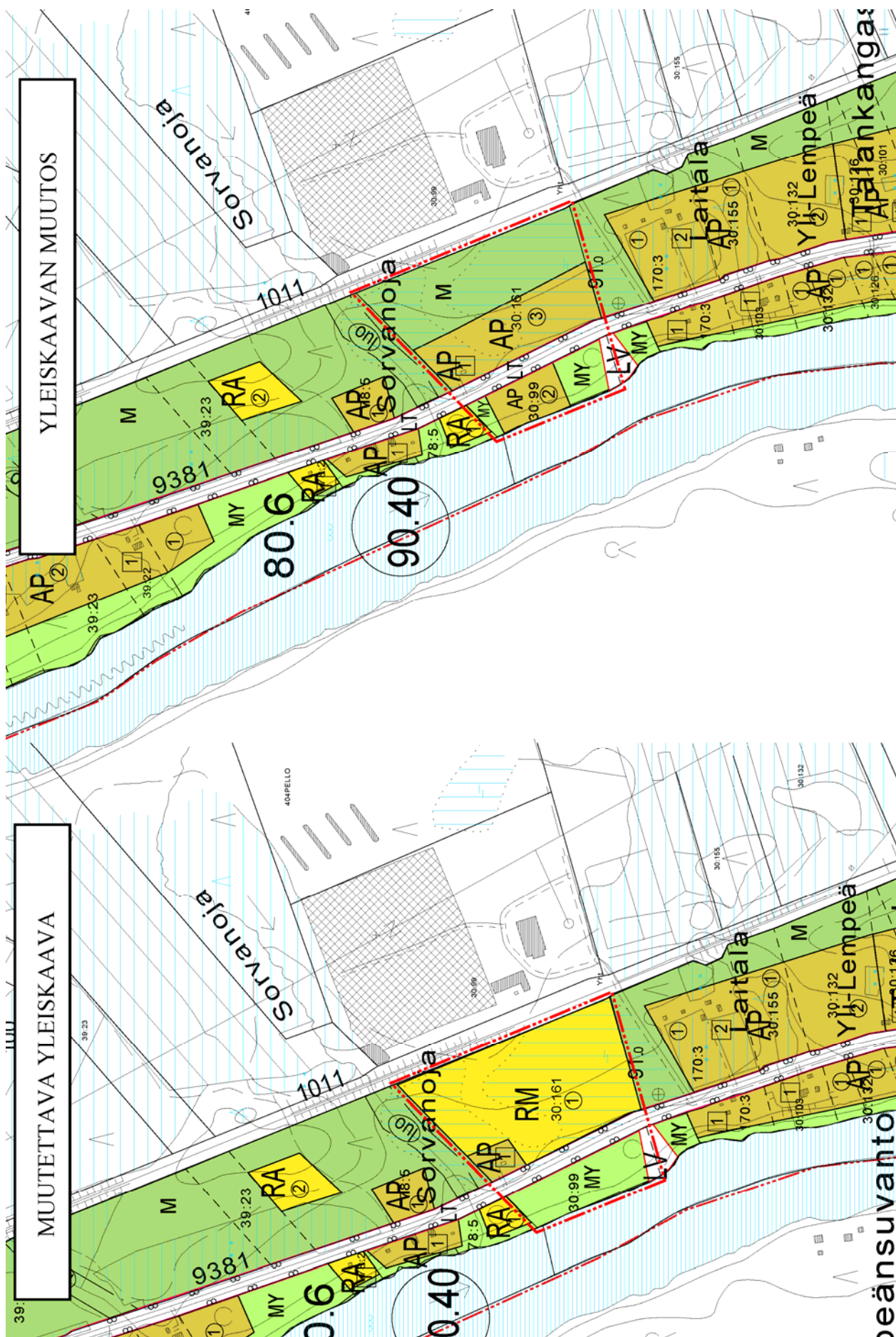
Kaavaluonnoksella tilan 30:99 alueelle Väylänvarrentien ja Tornionjoen väliselle alueelle osoitetaan pientalovaltaista asuntoalueeksi (AP), sille oikeus myöntää kaksi rakennuspaikkaa. AP-alueen lisäksi tien ja rannan väliin jää maa- ja metsätalousaluetta (MY), jolla on erityisiä ympäristöarvoja (ranta-aluetta) ja aikaisemman kaavan mukainen venevalkama.

Tornionjoen yleiskaavassa tulva on otettu huomioon portaittain osoitetulla merkinnällä alimmasta korkeustasosta jolle rakennusten kastumiselle arat rakenteet saa sijoittaa. Kaavan muutoksen kohdalla lähin merkintä on hieman ylävirran puolella. Tätä yleiskaavan muutosta valmisteltaessa Lapin ELY-keskus antoi muutosalueelle lukeman 89,88, minkä yläpuolelle kaikki kastumiselle arat rakenteet tulee sijoittaa. Pellon kunnan toimesta mitattiin muutettavalla alueella maanpinnan korkeustasoa. Mittausten mukaan Väylänvarrentien ja Tornionjoen välisellä osalla muutosaluetta voidaan alueen pohjoispäähän sijoittaa kaksi rakennuspaikkaa niin, että vaatimus korkeustasosta voidaan täyttää.

Väylänvarrentien ja rautatien väliselle alueelle tilan 30:161 aluetta osoitetaan muutoksella pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) tienvarteen ja asuntoalueen ja rautatien välinen alue maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Muutoksella muodostuvalla AP-alueella on yksi rakennettu asuinrakennus. Muutoksella tilan alueelle osoitetaan oikeus kolmen uuden rakennuspaikan muodostamiselle.

Muutettavassa kaavassa Väylänvarrentien ja rautatien välisellä alueella oli em. asuinrakennus merkinnällä AP, muu osa alueesta oli matkailupalvelujen aluetta (RM).

Muutoksen luonnos ja sitä koskevat merkintöjen selitykset ja määräykset kahdella seuraavalla sivulla.





PELLO

TORNIONJOKIVARREN YLEISKAAVAN MUUTOS

Lempeä

Tilat 30:99 ja 30:161

LUONNOS

YLEISKAAVAMERKINTÖJEN SELITYS:

- AP Pientalovaltainen asuntoluue.
- MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
- LT Yleisen tien alue.
- LV Yleinen venevalkama.
- Kaava-alueen raja.
- Alueen raja.
- 30.40 Korkeushuku, joka ilmoittaa alimman korkeuden N60 järjestelmässä, mille rakennusten tulvavahingoille alttiita rakennuksia saa sijoittaa, mikäli rakennusluvasta myöntävä viranomais ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.
- 3 Numero osoittaa tilakohtaisesti, kuinka monta uutta rakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.
- 1 Numero osoittaa tilakohtaisesti, kuinka monta rakennuspaikkaa alueella on.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

2. Pientalovaltaisia asuntoluueita (AP) koskevat määräykset.
Määräykset eivät koske pientalovaltaisia asuntoluueita (AP-1), joille on määrätty laadittavaksi asemakaava.
 - 2.1 Alueelle saa rakentaa asuinrakennuksia, loma-asuinrakennuksia tai maatalomakasilupa-alueiden rakennuksia.
 - 2.2 Uuden rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 m², jos uudisrakennusta ei liitetä yleiseen viemäriin, muuten vähintään 2000 m².
 - 2.3 Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennusluvassa esitetyn, yleiskaavan mukaisen, rakennuspaikan pinta-alaista, kuitenkin enintään 300 k-m², jos rakennuspaikalle rakennetaan asuinrakennus, tai enintään 120 k-m², jos rakennuspaikalle rakennetaan loma-asuinrakennus. Loma-asuinrakennuksen tulee sijoittua muodoitettuihin, materiaaleiltaan ja västeiltään ympäristöön asuinrakennuskantaan.
 - 2.4 Vanhalle kooltaan vähintään 5000 m²:n rakennuspaikalle saa edellä määritellyn 300 k-m²:n rakennus-oikeuden puitteissa rakentaa asuinrakennuksen lisäksi enintään kaksi erillistä loma-asuinrakennusta, joiden tulee muodoitettuihin ja rakentamistavaltaan sijoittua rakennuspaikan vanhaan rakennuskantaan ja niiden tulee hyvin täydentää vanhaa pihapiiriä.
6. Koko yleiskaava-alueita koskevat määräykset.
 - 6.1 Rakennukset on rakennustavaltaan, materiaaleiltaan ja mitasuhteiltaan sopeutettava luonnon- ja kulttuurimaisemaan.
 - 6.2 Rakennukset ja rakennuspaikkaa palvelevat rakennelmat, laitteet on sijoitettava yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille.
 - 6.3 Rakennuspaikan maanpintaa ei saa muuttaa yli 1 m luonnonmukaisesta maanpinnasta.
 - 6.4 Tulvavahingoille alttiiden rakennusten tulee olla vähintään kaavakartassa määrätyn korkeusarvon tasolla, mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset eivät muuta osoita tällaisiin rakennusluvasta myönnettävien olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.
 - 6.5 Rakennukset on sijoitettava vähintään 20 m päähän rantaviivasta.
 - 6.6 Jätevedet on ennen niiden johtamista ympäristöön puhdistettava siten, että niistä ei aiheudu uhkaa ihmisten terveydelle tai ympäristön pilaantumisen vaaraa. Puhdistettu jätevesi on edelleen johdettava siten, ettei se aiheuta haittaa näkö- tai kuulo-olosuhteille eikä pohja- tai pintavesien pilaantumista. Kiinteistökohtaisista puhdistusmenetelmistä soveltuvin osin sovellettavat ovat asuinmukaiset maaperä- ja pienpuhdistamot.
 - 6.7 Taa yleiskaavaa saa käyttää rakennusluvasta myöntämisen perusteena PL, I, AP, AM, RA, RM ja AMRM-alueilla, ei AP-1 alueella.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 44 § ja 72 §)

 Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi Puh 0400 391468 tapani.honkanen@seitap.inet.fi	PELLO TORNIONJOKIVARREN YLEISKAAVAN MUUTOS LUONNOS 
PÄIVÄYS: ROVANIEMI 4.3.2021 ALLEKIRJOITUS:	TILAT 30:99 JA 30:161 PELLON KUNNANVALTUUSTO HYVÄKSYNYT XX.XX.2021§XX
TAPANI HONKANEN MAANMITT.TEKN. YKS282	ARKISTOM. KORJ. PIIRT.

3.3 Muutoksen perustelu

Pellon kunnassa on kysyntää asuinrakentamisen rakennuspaikoista Pellon kuntakeskuksen ulkopuolelta. Kysyntä kohdistuu etenkin Tornionjokivarteen.

Pellon kunnalla on omistuksessaan maata asuinrakentamiseen soveltuvalla alueella Lempeän kylän pohjoispäässä. Tornionjokivarren yleiskaavassa kunnan omistamien tilojen alueelle on osoitettu matkailupalvelujen aluetta (RM) ja MY-alueita. Tällä muutoksella osoitetaan Lempeän kylälle uusia asuinrakennusten rakennuspaikkoja, edistetään siten kylän elinvoimaisuutta ja luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle.

3.4 Muutoksen vaikutukset

Yleiskaavan muutoksella luodaan edellytyksiä Lempeän kylän kehittymiselle Pellon kuntakeskuksen läheisenä asutokylänä.

Muutettava alue ei ole erityisen merkittävä lähi- eikä kaukomaisemassa. Olemassa olevan kylän yhteyteen sijoittuvana uusi rakentaminen sopeutuu hyvin väylänvarren maisemaan.

3.5 Yleiskaavan sisältövaatimukset ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen

Yleiskaavan muutoksella muodostuvat kuusi uutta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa sijoittuvat kylän yhteyteen täydentäen Lempeän kylän yhdyskuntarakennetta.

Muutoksella muodostuvat AP-alueet edistävät yhdyskuntarakenteen toimivuutta. Asukasmäärän kasvu edistää mahdollisuutta palvelujen tarjoamiselle.

Liikenneyhteydet ajoneuvoliikenteelle ovat hyvät. Lempeä on sijainniltaan niin lähellä Pellon taajamaa, että nykyaikaisilla kevyenliikenteen välineillä alue on jopa kevyenliikenteen saavutettavissa. Joukkoliikenteen tarjonta on kuitenkin olematonta.

Asuminen Lempeän tyypisessä lähikylässä on terveellistä ja turvallista ainakin niiden mielestä, jotka kyseisenlaisiin kyliin hakeutuvat asumaan. Virkistykseen soveltuvaa aluetta on mittaamattomasti luonnonympäristönä, metsänä ja jokena aivan asuinalueeseen liittyen.

4. Toteuttaminen

Yleiskaavan toteuttaminen tapahtuu maan omistajien ja haltijoiden toimesta. Kunnalle yleiskaavan toteuttamisesta ei aiheudu velvoitteita.

5. Kaavoituksen käsittelyvaiheet

Vireilletulo on kuulutettu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on vireilletulon kuulutuksesta alkaen nähtävänä Pellon kunnassa ja Pellon kunnan www-sivuilla (www.pello.fi).

Yleiskaavan muutoksesta on valmisteltu kaavaluonnos joka asetetaan nyt MRA 30 § mukaisesti osallisten mielipiteen kuulemista varten nähtäville 24.3. - 6.4.2021.

Valmisteluvaiheessa saatava palaute huomioon ottaen valmistellaan kaavan muutosehdotus vuoden 2021 aikana. Kaavaehdotus tullaan alustavan arvion mukaan asettamaan julkisesti (MRA 19 §) nähtäville kevään aikana.

Kaavan muutos on tarkoitus saada valtuuston hyväksyttäväksi alkukesän aikana.

Kaavoituksen etenemisestä ilmoitetaan Pellon kunnan tiedotusmenettelyn mukaisesti kuulutuksilla ja Pellon kunnan internet sivuilla www.pello.fi

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 Tapani Honkanen, Seitap Oy
Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi
puh. 0400- 391468
tapani.honkanen@seitap.inet.fi