

PELLON KUNTA

Ritavaaran asemakaava

Valmisteluvaihe

Vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

18.2.2022

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	1
1.1	Lapin ELY-keskus.....	1
1.2	Lapin liitto	8
1.3	Lapin pelastuslaitos	9
1.4	Metsähallitus.....	9
1.5	Tornionlaakson museo	10
1.6	Pellon kehitys	11
1.7	Pellon Ponsi.....	12
1.8	Rita Erä ry ja Pellon Erä ry	12
2	Mielipiteet	13
2.1	Niva, Hiltunen ja Eeronheimo	13

18.2.2022

Ritavaaran asemakaava

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 19.12.2019 – 20.1.2020. Lausuntopyyntö on lähetetty 11.12.2019 ja 16.12.2019. Kahdeksan lausuntoa ja yksi mielipide on saapunut määräaikana.

1 Lausunnot

1.1 Lapin ELY-keskus

Lausunto 31.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL 24 §:n mukaisesti maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huomioitava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kaavamuutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vain otsikkotasolla.

Kaavaselostuksessa tulee tunnistaa nimenomaan kyseessä olevaa suunnittelualuetta koskevat voimassa olevat varsinaiset alueidenkäyttötavoitteet ja edelleen vaikutusten arvioinnissa selvittää, miten kaavaratkaisu edistää niiden toteutumista. ELY-keskuksen käsityksen mukaan tätä kaavoitusta koskevat ainakin haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille riittävän suuren etäisyyden jättämistä koskeva tavoite, sekä ympäristö- ja terveyshaittojen ehkäisemistä, valtakunnallisesti arvokkaiden luonnonperinnön arvojen turvaamista, luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä ja virkistysalueiden riittävyyttä koskevat tavoitteet.

Pohjavesialue

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Ritavalkean vedenhankintaa varten tärkeälle (1-luokka) pohjavesialueelle. Pohjavesialue sijoittuu epäyhtenäiseen harjujaksoon, jossa on lajittuneen aineksen kumpuja ja pieniä laajentumia. Ritavalkean kohdalla muodostuma on lajittuneesta aineksesta koostuva rantakerrostuma, jonka paksuus on noin 3–4 metriä. Makkaravaaran ja Ritavaaran väliin luoteisrinteelle on kerrostunut lajittuneen aineksen kumpuja ja harjanteita. Muodostuman pinnassa on hiekkamoreenikerros. Pohjavesi purkautuu kohti Valkeajärveä, jonka pohjavesivaikutteisuus ilmenee kirkasvetisyytenä. Ritavalkean pohjavesialue saa pohjavesiäisyydestä

18.2.2022

Ritavaaran rinteiltä. Pohjavesialueella sijaitsee Ritavalkean vedenotto, jota käytetään ensisijaisesti matkailupalvelujen tarpeisiin. Pohjavettä otetaan keskimäärin 5–10 m³/d.

Ritavalkean pohjavesialueesta on laadittu kaavoituksen yhteydessä maaperä- ja pohjavesiselvitys (FCG, 6.9.2017). Selvityksen perusteella kaavaselostusluonnokseen on kuvattu pohjavesialueen hydrogeologisia olosuhteita ja vedenottotietoja, sekä arvioitu lyhyesti pohjaveteen ja vedenottoon kohdistuvia vaikutuksia. Kaavaluonnoksessa on esitetty pohjavesialueella toimimista koskevia kaavamääräyksiä. Yksityiskohtaisten kaavamääräysten lisäksi kaavamääräyksistä tulee käydä ilmi, että alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Kaavamääräyksistä tulee lisäksi selvemmin käydä ilmi, että pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto.

Kaavaselostusluonnoksen mukaan rinteisiin tehtävät tielinjaukset ja mökit edellyttävät enemmän maansiirtotöitä ja massanvaihtoa kuin tasaiselle maalle toteutettavat rakennukset. ELY-keskus muistuttaa, että rakentamiseen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle, ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus. ELY-keskus toteaa lisäksi, että pohjavesialue tulee osoittaa kaavakartalla merkinnällä pv (tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavassa tulisi ottaa kantaa maalämpökaivojen rakentamisen alueelle. Maalämpökaivot aiheuttavat riskin pohjaveden määrälle ja laadulle, ja niiden rakentaminen luokitellulle pohjavesialueelle voi vaata vesilain mukaisen luvan. Mitä enemmän maalämpökaivoja alueelle sijoittuu, sitä suurempi on niistä aiheutuva riski pohjavedelle. Viimeaikaiseen oikeuskäytäntöön (mm. Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset KHO:2019:37 ja KHO:2015:150) viitaten ELY-keskus katsoo, että maalämpökaivojen sijoittamista luokitellulle pohjavesialueelle ei lähtökohtaisesti tule tehdä. Koska asemakaavan mukaisen rakentamisen voidaan katsoa olevan melko laajamittaista alueen kokoon nähden, on maalämpökaivoista pohjavedelle aiheutuvan riskin suuruus alueella merkittävä. ELY-keskus katsoo, että maalämpökaivojen sijoittamisen edellytykset alueella tulee ratkaista asemakaavassa kokonaisuutena, ja kaavaan tulee lisätä maalämpökaivojen sijoittamisen kieltävä kaavamääräys.

18.2.2022

Ritavalkean vedenottamon välittömään läheisyyteen on kaavaluonnoksessa osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) sekä RA-alueelle yksi uusi rakennuspaikka, joka sijaitsee alle 100 metrin etäisyydellä vedenottamosta. Kaavaselostusluonnoksessakin todetaan, että varsinkin pysäköintialue aiheuttaa vedenottamolle riskin, ja että mahdollisessa häiriö- tai vahinkotapauksessa alueella ei ole olemassa korvaavaa vesijohtoyhteyttä. ELY-keskus katsoo, että vedenottamon välittömään läheisyyteen, ns. arvioidulle lähisuojavyöhykkeelle ei tule sijoittaa pohjaveden laatua vaarantavia toimintoja.

ELY-keskus toteaa, että siinäkin tapauksessa, että Ritavaaran alue yhdistettäisiin Pellon vesihuoltoverkkoon, tulee Ritavalkean vedenottamon säilyminen käyttökelpoisena esimerkiksi mahdollisessa kriisitilanteessa turvata. Koko suunnittelualueella sijaitsevien päällystettyjen pysäköintialueiden osalta huomiota tulee myös kiinnittää hulevesien hallintaan ja johtamiseen. Hulevedet tulisi näiltä alueilta johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ritavalkean pohjavesialueesta laaditun selvityksen yhteydessä alueen maaperän laadusta sekä pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen laajuudesta on saatu lisätietoja, ja selvityksen mukaan pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta tulisi laajentaa pohjoisosassa hieman itää kohti. Pohjavesialueiden rajauksesta ja luokittelusta vastaavana viranomaisena ELY-keskus tarkastelee aineistoa ja tekee tarvittaessa pohjavesialueen rajaukseen tarvittavat muutokset.

Talousvedenhankinta ja jätevedet

18.2.2022

Asemakaava mahdollistaa merkittävän rakentamisen lisäyksen alueella. Kaavaselostusluonnoksen mukaan Ritavaaran vesi- ja viemärijohtojen yhdistäminen Pellon vesi- ja viemäriverkoston on suunnitteilla. Toistaiseksi talousvedenhankinta kuitenkin toteutetaan olemassa olevan vedenottamon kautta, ja jätevesien käsittelyn osalta kaava mahdollistaa kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, ettei kaavaselostusluonnoksessa ole tarkasteltu, riittääkö vedenottamon kapasiteetti kattamaan kasvavan vedentarpeen siinä tapauksessa, että alueen liittäminen Pellon vesijohtoverkkoon ei toteutuisi lainkaan. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta tulee täydentää arviolla siitä, kuinka suuri alueen maksimikapasiteetin mahdollistama vedenkulutus olisi, ja pystytäänkö vedentarpeeseen vastaamaan olemassa olevan vedenottamon kapasiteetilla.

Alueen jätevedet johdetaan nykyisellään kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle pienelle alle 100 avl puhdistamolle, jonka toiminta ei edellytä ympäristölupaa. Kaavan toteutuessa nykyisen puhdistamon kapasiteetti ei ennalta arvioiden ole riittävä alueella muodostuvien jätevesien käsittelyyn. ELY-keskus katsoo, että kaavan toteutuessa alueella muodostuvien jätevesien käsittely edellyttää joko uuden ympäristöluvanvaraisen puhdistamon rakentamista tai alueen liittämistä Pellon vesihuolto-osuuskunnan verkostoon ja jätevesien johtamista Pellon kirkonkylän puhdistamolle.

ELY-keskus toteaa, että lähtökohtaisesti kiinteistökohtainen jätevesien maaperäkäsittely ei ole lainkaan mahdollista pohjavesialueella, sillä ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) on ehdoton, ja kaikkien (myös puhdistettujen ja harmaiden) jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty. Jos kiinteistökohtainen jätevesikäsittely mahdollistetaan, Valkeajärveen kohdistuva kuormitus lisääntyy, mikä saattaa vaikuttaa myös järven virkistyskäyttömahdollisuuksiin.

Mikäli jätevesien johtaminen umpisäiliöön jätetään vaihtoehdoksi niille kiinteistöille, joilla ei ole mahdollista liittyä viemäriverkostoon, tulee kaavamääräyksen sanamuotoa täsmentää. Kaavaluonnoksen kaavamääräyksessä puhutaan jätevesien johtamisesta umpisäiliön kautta käsiteltäväksi. Umpisäiliön osalta tulee ilmaista selkeästi, että umpisäiliöön johdetut jätevedet kuljetetaan puhdistettavaksi jätevedenpuhdistamolle.

18.2.2022

Arvokas harjualue

Asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan Ritavalkean arvokkaalle harjualueelle, joka on inventoitu Lapin pohjavesiensuojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamishankkeen (Poski) 1. vaiheen (2012-2015) yhteydessä. Muodostuma sijoittuu epäyhtenäiseen harjujaksoon, joka käsittää lajittuneen aineksen kumpuja, pieniä laajentumia sekä Mellajavaaran alarinteen rantaterasseja. Ritavalkean alueella on tasannetta ja rantakerrostumia, jolta on otettu maa-aineksia ja tasattu hiihtostadioniksi pysäköintikenttineen. Makkaravaaran ja Ritavaaran väliin luoteisrinteelle on kerrostunut lajittuneen aineksen kumpuja ja harjanteita. Vaarojen välisessä laaksossa on sulamisvesivirran huuhtomaa kalliota, rapautumisrakka sekä kaksi sulamisvesivirran kuluttamaa laaksoa. Ritavaaran ja Mellajavaaran välissä on ollut Ancyliusjärven salmi. Ranta on nykyisin tasolla noin 198 metriä mpy. Vaaramaisemiin ja vesimaisemaan liittyvällä alueella on melko merkittäviä maisemakuvallisia ja luonnonesiintymäarvoja.

Alueelle on asemakaavaluonnoksessa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) ja loma-asuntojen korttelialueita (RA). Osa RM-korttelin rakennuksista on jo toteutettu, mutta kaavaluonnoksessa on lisäksi suunniteltu sijoitettavan RA-korttelialueita ylemmäs rinteeseen muodostuman rakentamattomiin osiin.

Valmisteluaineistossa ei ole huomioitu arvokasta harjualuetta eikä arvioitu siihen kohdistuvia vaikutuksia. ELY-keskus katsoo, että huolellisesti toteutettu ja maisemaan sopeutettu rakentaminen voi arvokkaalla harjualueella olla mahdollista, mutta korostaa, että kaavoituksessa on huolehdittava siitä, etteivät muodostuman geologiset ja maisemalliset arvot vaarannu merkittävästi rakentamisen myötä. Arvokkaalle harjualueelle kaavoitettaessa tulee mitoituksessa huomioida myös maiseman kantokyky. Arvokkaaseen harjualueeseen kohdistuvat vaikutukset tulee kaavoituksessa arvioida ja ottaa huomioon suunnittelussa.

Arvokas harjualue tulee osoittaa kaavakartalla ge-alueena. Alueen paikkatietoaineiston saa tarvittaessa käyttöön Lapin ELY-keskuksesta. Ge-alueelle tulee lisäksi antaa kaavamääräys, jolla muodostuman arvot turvataan, esimerkiksi: Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että arvokkaan harjualueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan. Alueella tulee välttää esimerkiksi maaleikkauksia.

Luontoympäristö

18.2.2022

Kaava-alueella ei esiinny erityisen arvokkaita luontokohteita, kaava-alueen ulkopuolella on kolme lähdettä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (luo-1), on osoitettu metsälain 10 §:n mukaan niukkapuustoisena suokohteena. Suo on keskellä lyhytkortista nevarämettä ja laidalla pallosararämettä sekä kaava-alueen laidalla myös paju- ja koivuvaltaista sarakorpea. Linnustoon kuuluu tavanomaisia havumetsien metsälintulajeja. Luontodirektiivin liitteen IV a eläinlajin lepakoiden elinympäristöä nuorissa karuissa ja kuivissa havumetsissä ei ole. ELY-keskus toteaa, että luontoselvitys kuvaa kaava-alueen luonnonolosuhteet riittävällä tavalla.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen Natura-arviointitarpeen tarkastelu on riittävä. ELY-keskus katsoo, että hankkeesta ei ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia.

Luonnon virkistyskäyttö

Asemakaavaaluonnoksessa on osoitettu ulkoilureitti (kävely, juoksu, pyöräily), joka on ollut käytössä pitkään. Kaava-alueella ulkoilureitti muodostaa kolmen lyhyen rengasreitin kokonaisuuden ja lisäksi ulkoilureitti on osa 27 km:n pituista Salmilompolon latureittiä. Asemakaavassa ulkoilureitti -merkintä on jokseenkin riittävä, kun kunta on maanomistaja, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole vahvistettu ELY-keskuksessa eikä maanmittauslaitoksen reittitoimitusta ole tehty. Ulkoilureitin kulku yksityismailla tarkoittaa, että ulkoilureitin haltuunottoa ei ole tehty ulkoilulain 9 §:n mukaisesti.

Liikenne

Kaava-alue rajoittuu kantatiehen nro 83. Tien nopeusrajoitus on 100 km/h ja keskimääräinen vuorokausiliikenne 1297 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näistä raskasta liikennettä on 100 kpl. Alueelle on jo valmis liittymä, joten uutta liittymää ei tarvita. Nykyinen liittymä tulee kuitenkin merkitä asianmukaisella merkinnällä (nuoli) kaavakarttaan. Suunnitellun rakentamisen myötä liittymän liikenne tulee lisääntymään. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lisääntyvällä liikenteellä ei ole suurta turvallisuutta heikentävää vaikutusta. ELY-keskus toteaa, että maantienliikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioitu.

Kaavamääräyksen ja -merkinnät

18.2.2022

Sen lisäksi, mitä edellä on jo todettu, toteaa ELY-keskus kaavamerkinnoista ja -määräyksistä vielä seuraavaa:

Kaava-alue sijoittuu Länsi-Lapin maakuntakaavassa osoitetulle virkistysalueelle (V 870 Ritavaara). Merkinnoilla osoitetaan ulkoilu- ja retkeily sekä urheilu- ja virkistystoiminnan alueita. Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottava metsätalous on sallittua. Ritavaaran asemakaavassa on osoitettu laaja maa- ja metsätalousalue (M), joka mahdollistaa metsätalouden harjoittamisen, mutta ei turvaa matkailukeskuksen luontoon ja maisemaan perustuvaa vetovoimaa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten MRL 32 §:n mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksessa on ristiriitaisia tavoitteita maakuntakaavan ohjausvaikutukseen (virkistysaluemerkintään) ja myös Ritavaaran kehityssuunnitelmaan 2020 nähden. Laaja M-aluevarausmerkintä heikentää matkailukeskuksen kehittämistä vetovoimaisena luontomatkailun alueena. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan virkistysalue (V), urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU) tai maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), olisi maakuntakaavan ohjausvaikutuksen mukainen aluevaraus kaava-alueella, erityisesti kaavan ydinalueella.

Lapin ELY-keskus pyytää kaavaehdotusta laatiessaan ottamaan huomioon, mitä edellä on todettu.

Vastineet:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet – Kaavaselistusta täydennetään esitetyllä tavalla
- Pohjavesialue – Pohjavesimerkintä (pv) lisätään asemakaavaan. Pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset täydennetään: Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueella on kielletty. Pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto. Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueella on kielletty. Vedenottamon läheisyydessä olevan pysäköintipaikan riskejä ja riskien hallintaa avataan enemmän kaavaselistuksessa. Suosituksena mainitaan, että päällystettyjen pysäköintialueiden osalta hulevedet tulisi johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Talousvedenhankinta ja jätevedet – Selostuksen vaikutusten arvioinnit täydennetään. Jätevesien maaperäkäsittely kielletään pohjavesialueella. Yleismääräykselle lisätään: Umpisäiliöön johdetut jätevedet tulee kuljettaa puhdistettavaksi jätevedenpuhdistamolle.
- Arvokas harjualue – Arvokas harjualue -merkintä (ge) ja lisätään asemakaavaan. Määräys: Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että arvokkaan harjualueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan.
- Luontoympäristö – Kirjataan tiedoksi.

18.2.2022

- Luonnon virkistyskäyttö – Kirjataan tiedoksi.
- Liikenne – Maantieliikenteen meluvaikutuksien arviointi lisätään selostukseen.
- Kaavamääräyksen ja merkinnät – M-aluemerkintä muutetaan MU-alueeksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Pohjavesialuemerkintä (pv) ja arvokas harjuaaluemerkintä (ge) lisätään asemakaavaan määräyksineen.

M-merkintä muuttuu MU-alueeksi.

1.2 Lapin liitto

Lausunto 14.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

Asemakaava laaditaan Ritavaaran kehittämissuunnitelman Master Plan 2020 tavoitteita hyödyntäen. Asemakaavalla mahdollistetaan täydentävää laajennus- ja uudisrakentamista Ritavalkean laskettelukeskuksen ympäristöön. Asemakaavan laadinnalla muodostuu pääosin matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita. Osa rakentamisesta on ratkaistu vuoden 2016 aikana suunnittelutarveratkaisulla. Tältä osin asemakaavassa todetaan ja vahvistetaan suunnittelutarveratkaisujen mukainen tilanne. Asemakaavan myötä Ritavalkean rakennuskanta täydentyy. Nykyisiä rakennuksia ovat hiihtostadionin palvelurakennukset ja hiihtomaja, laskettelurinteen alareunalla oleva välinevuokraamo- ja kahvilarakennus, kaksi rakennettua loma-asuntojen tonttia Valkeajärven rannalla ja uimarannan yleisövässä ja pukuhuoneet. Ylemmäksi rinteeseen sijoittuu leirintäkeskus sekä suunnittelutarveratkaisulla toteutettu Lomakeskus Ritavalkea, joka käsittää 25 mökkiä, joissa on yhteensä 50 huoneistoa sekä ravintolarakennus. Asemakaava mahdollistaa nykyisen mökkikylän täydentämisen kymmenellä hirsimökillä ja uusien loma-asuntojen rakentamista ylempänä rinteeseen, yhteensä 41 loma-asuntojen tonttia. Nykyinen tie jatketaan rinteeseen. Kaavassa osoitetaan rakennuspaikkoja nykyisten talousmetsien alueille.

Suunnittelualue sijaitsee 11.9.2015 lainvoiman saaneen Länsi-Lapin maakuntakaavan virkistysalueella (V 870 Ritavaara). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa ulkoilu- ja retkeily sekä urheilu- ja virkistystoiminnan alueita. Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottaen metsätalous on sallittua. Suunnittelualue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415 Ylitornio-Pello järviolueet). Kaavamerkinnällä on osoitettu matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Kaavamääräyksen mukaan aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

Suunnittelualueella sijaitsee matkailupalvelujen kohde (RM 1412 Ritavalkea). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. Suunnittelualueelle sijoittuu lisäksi tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät niiden vaikutuksesta heikkene. Vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Suunnittelualueen sivuilse kulkee kantatie 83 sekä moottorikelkkailureitti.

Länsi-Lapin maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-alueita koskevia määräyksiä mm. vapaasta rantaviivasta, rannan suuntaisesta kulkuyhteydestä, maisemallisesti herkkien alueiden huomioimisesta sekä poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamisesta.

18.2.2022

Maakuntakaavoissa osoitettua virkistysaluetta koskee maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Alueella, jolla rakentamisrajoitus on voimassa, ei lupaa rakennuksen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus, MRL 33.2 §). Virkistysalueille rakentamisen vaikutukset riippuvat mm. virkistysalueen luonteesta ja laajuudesta. Huomiota on kiinnitettävä myös rakentamisen määrään ja käyttöasteeseen sekä rakennuksen luonteeseen.

Ritavaaran kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Ritavalkealle on tehty oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty 1982. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa otettava huomioon soveltuvin osin yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54§ ja 39§). Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa tai laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi.

Asemakaavaselvityksessä on tuotu esille maakuntakaavan merkinnät ja määräykset sekä asemakaavan suhde maakuntakaavaan.

Lapin liiton virasto toteaa Ritavaaran asemakaavaluonnoksen sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

Vastineet:

Kirjataan tiedoksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta.

1.3 Lapin pelastuslaitos

Lausunto 11.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

Lapin pelastuslaitos esittää asemakaavaluonnoksessa huomioitavaksi seuraavia asioita;

- Teiden ja lumen varastointipaikkojen suunnittelussa tulee huomioida, että pelastustoimeen liittyvät ajoneuvot pääsevät esteettömästi ohi toisistaan pelastustehtävien aikana ja että pelastusajoneuvoilla on kääntymispaikat.

- Mökkikylään ja mökeille johtavat tiet täytyy olla 5,50 metriä leveitä (5,5 m +0,25 m+0,25m), kantavuudeltaan 35 000 kg ja teiden pituuskaltevuus enintään 7 %.

Vastineet:

Kirjataan tiedoksi. Katualuevaraukset ovat tarpeeksi leveät 5,5 metrin leveiden teiden rakentamiselle. Alueella on kääntymispaikkoja ja kiertojomahdollisuuksia. Uudet kadut voidaan toteuttaa niin, että pituuskaltevuus ei ylitä 7 %.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta.

1.4 Metsähallitus

Lausunto 10.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

18.2.2022

Metsähallitus muistuttaa, että kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva Jaipaljukka tullaan perustamaan luonnonsuojelualueeksi Länsi-Lapin luonnonsuojelualueita koskevan säädösvalmistelun yhteydessä. Perustettavan luonnonsuojelualueen rajausta:

https://www.metsa.fi/wp-content/uploads/2020/07/24_Jaipaljukka.pdf

Luonnonsuojeluun varattu alue on tarpeen huomioida asemakaavan vaikutuksia arvioitaessa.

Vastineet:

Kirjataan tiedoksi. Vaikutuksia arvioidaan selostuksessa. Selostusta täydennetään tarvittaessa.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta.

1.5 Tornionlaakson museo

Lausunto 14.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta merkittäviä kohteita. Alueella oleva rakennuskanta on tuotu lyhyesti esiin kaavaselostuksessa ja sen perusteella suurin osa alueen rakennuskannasta on arviolta 1970-1990-luvuilta. Kaavaluonnos mahdollistaa näiden rakennusten säilymisen. Uudet loma-asunnot ravintolarakennuksineen on toteutettu vuonna 2016.

Tornionlaakson museo pitää hyvänä kaavaluonnoksen yleisissä kaavamääräyksissä annettuja lyhyitä ohjeita rakentamistavasta. Määräyksiin olisi hyvä liittää myös ohjeet rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja esimerkiksi tieympäristön maisemointiin liittyviä määräyksiä. Tonttien rakentamattomat osat olisi hyvä säilyttää luonnontilaisina. Kaavaselostuksessa mainittu ohje uimarannan pysäköintialueen jäsentelystä täysikasvuisia puuyksilöitä säästäen, olisi hyvä ohje noudatettavaksi laajemminkin kaavoitettavalla alueella. Kaavaselostuksen valokuvien perusteella uudisrakennusten lähiympäristöt ovat nykyisellään viimeistelemättömiä ja karuja.

18.2.2022

Arkeologinen kulttuuriperintö

Pellon kunnan arkeologinen inventointi on tehty vuonna 1984 ja Ritavaaran asemakaava-alueen arkeologinen inventointi vuonna 2017. Inventointia voidaan pitää riittävänä ja ajantasaisena selvityksenä alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

Suunniteltavan asemakaavan alueelta tunnistetaan ja luonnoksessa tuodaan esille kaksi tunnettua muinaismuistolain (295/1963) rahoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä: **Ritavalkea 1** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 854010104, sm-1) sekä **Valkeajärvi koillinen 3** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 854010104, sm-5). Arkeologisessa inventoinnissa (2017) havaittiin myös 6 muuta kulttuuriperintökohdetta ja 4 muuta kohdetta. Muut kulttuuriperintökohteet ovat leimapuita ja muut kohteet kuoppajäännöksiä sekä rajamerkkejä, jotka sijoittuvat suunnitelmassa maa- ja metsätalous- (M) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU) alueille.

Ritavalkea 1 (854010104) on Valkeajärven saivojärven koillisrannalla sijaitseva kivikautinen asuinpaikka. Asuinpaikasta reilut 300 metriä itään on pyyntikuoppajärjestelmä (Ritavalkea 2, 854010105) ja reilut 160 metriä koilliseen tien varrella on uusi muinaisjäännös, Valkeajärvi koillinen 3. Inventoinnissa 2017 Ritavalkea 1 alue koe-kuopitettiin ja tutkimusten perusteella kohteelle esitettiin aluerajaus.

Muinaisjäännöskohteen **Ritavalkea 1** sijainti on otettu kaavaluonnoksessa asianmukaisesti huomioon niin, että muinaisjäännöstä ympäröivä alue jää rakentamisen ulkopuolelle säilyen uimaranta-alueena. Osa muinaisjäännösalueesta sijoittuu kaavaluonnoksen ulkopuolelle. Kaavaluonnokseen tulee sm-1 ja sm-5 merkintöihin liittää määräys: " Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museon) lausunto".

Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa Pellon Ritavaaran asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.

Vastineet:

sm- merkintään lisätään esitetty määräys.

Kaavassa on RA- ja RM-aluekohtainen määräys: Rakennukset toteutetaan hirsirakenteisina. Hirttä ei tule peittää julkisivuissa. Lisätään rakentamistapaa ohjaava yleismääräys: Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun värisävy on oltava hillitty ja tumma. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3

Vaikutus kaavakarttaan:

sm- merkintään lisätään esitetty määräys.

Lisätään rakentamistapaa ohjaava yleismääräys.

1.6 Pellon kehitys

Lausunto 4.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

18.2.2022

Kaavaluonnoksessa ehdotetaan RM alueen (Valkea Lapland Oy:n toiminta-alue) yläpuolelle / itäpuolelle uusia alueita kaavamerkinnällä RA. Esitämme että:

A) Uudet alueet sisältävät molemmat kaavamerkinnot, eli RA ja RM

Mikäli kaavoituslaki / -määräykset eivät salli kahta merkintää samalle alueelle, niin

B) RA alueesta osa muutetaan RM alueeksi, esimerkiksi siten että kaksi RM aluetta olisivat toistensa vieressä.

Pellon Kehitys Oy pitää erityisen tärkeänä, että tuleva kaava mahdollistaa nopean ja mahdollisimman suoraviivaisen matkailuliiketoiminnan kasvuun ja kehitykseen liittyvän rakentamisen, ja kaava tukee alueella toimivaa ja sinne syntyvää yritys-, virkistys- ja koulutustoimintaa.

Vastineet:

RA-korttelit 4 ja 5 muutetaan RM-alueiksi edistämään asemakaavan nopeaa ja sujuvaa toteuttamista.

Vaikutus kaavakarttaan:

RA-korttelit 4 ja 5 muutetaan RM-alueiksi.

1.7 Pellon Ponsi

Lausunto 14.1.2022

Lausunnon pääkohdat:

Karttaote suunnistusreiteistä.

Vastineet:

Suunnistusreitit hyödyntävät muuta reitistöä, ei merkitä asemakaavassa erikseen. Toimitettu karttaote huomioidaan asemakaavan laadinnassa lähtötietona.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta .

1.8 Rita Erä ry ja Pellon Erä ry

Lausunto 13.1.2022,

Veli Pekka Korteniemi, puheenjohtaja, Pellon Erä ry

Pekka Huusko, puheenjohtaja, Rita Erä ry

Lausunnon pääkohdat:

Pellon Erä ja ry ja Rita Erä ry metsästävät esitetyllä Ritavaaran asemakaava-alueella ja sen ympäristössä. Metsästysseurat esittävät hirvenmetsästyksen sallimista kaavan M -alueilla. Alueiden kautta tai tuntumasta kuljetaan usein metsästyksen yhteydessä, joskus metsästystilanteita siirtyy kyseisille alueille. Matkailun ei pitäisi rajoittaa paikallisten maankäyttöä. Kaikenlaista vastakkainasettelua tulisi välttää, ja pyrkiä mahdollistamaan erilaiset maankäyttömuodot.

Vastineet:

Asemakaavan M-alueella kulkemista ei ole estetty. Metsästystä säättävä lainsäädäntö ja muu ohjeistus pätevät myös asemakaava-alueella.

18.2.2022

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta.

2 Mielipiteet

2.1 Niva, Hiltunen ja Eeronheimo

14.1.2022

Mielipiteen pääkohdat:

Pellon kunnan vuonna 2021 laatima luonnos Ritavaaran asemakaavaksi sisältää useita perustavaa laatua olevia ongelmia, koska se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen seuraavilta osin:

1. Asemakaava tulee laatia vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan pohjalle ja sitä noudattaen. Luonnoksesta ilmenee, että asemakaava poikkeaa maakuntakaavasta huomattavasti mm. rajauksen osalta. Asemakaavan pinta-ala on korkeintaan neljännes maakuntakaavan alasta. Maakuntakaava ulottuu koko Valkeajärven ympärille, mutta asemakaavassa on vain 31 % rantaviivasta. Luonnoksessa ei lainkaan huomioida järven ympärillä olevia muita maanomistajia, vaikka asemakaavan vaikutukset ja toiminnot kiistattomasti kohdistuivat kokonaisuudessaan järven ympärille. Tämä ilmenee selvästi mm. kaavan pohjana olevasta "masterplanista". Masterplanista ei myöskään ole kuultu maanomistajia. Kuvatuilta osin luonnos ei ole MRL:n mukainen. Valkeajärven rannan mahdollinen rakentaminen vapaa-ajan asumiseen tulisi kaavoittaa yhdellä kertaa, jolloin MRL:n vaatima maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Samalla tulisi otetuksi huomioon se, paljonko Valkeajärvi voi ottaa vastaan ravinnekuormaa. Viime vuosina sinileväkukinnot ovat lisääntyneet huomattavasti, mikä viittaa siihen, että ravinnekuormitus on kasvanut.
2. Koska asemakaava poikkeaa huomattavasti maakuntakaavasta, siinä osoitetut rakennusoikeudet eivät jakaudu maanomistajien kesken tasapuolisesti, jota MRL edellyttää. Uimarannalle varattu rakennusoikeus on aivan liian iso, rakentamiseen soveltumaton ja muutoinkin MRL:n vastainen. Näin voidaan todeta ottaen huomioon mm. Pellon kunnan jo saaman/käyttämän rakennusoikeuden ja sen, että alueelle pystytetyllä kunnan rantasaunarakennuksella ei ole pysyvää rakennuslupaa, vaan ainoastaan tilapäinen rakennuslupa, josta lähinaapureita ei ole kuultu. Edes nykyinen rantasauna, saati sitten rantasaunan kohdalle kaavassa merkitty 250 kerrosneliön rakennusoikeus ei sovellu muinaismuiston välittömään vaikutuspiiriin, kuten nyt on esitetty. Muinaismuisto tulee huomioida asianmukaisesti asemakaavaa laadittaessa. Näiltäkään osin luonnos ei ole MRL:n mukainen.

18.2.2022

3. VU-kaavamerkintä ja -selostus on liian yleisluontoinen eikä täytä hyvältä maankäytöltä ja asemakaavalta edellytettävä vaatimuksia. VU-merkintä kattaa erittäin laajoja maa-alueita ml. rantaa ja oikeuttaisi käytännössä hallitsemattomaan rakentamiseen MRL:n vastaisesti sijoittelun ja rakennusoikeuden määrän suhteen. Jos luonnoksen VU-merkintään liittyvät numeraaliset luvut viittaavat rakennusoikeuden määrään, rakennusoikeus on huomattavan paljon liian suuri. Näiltäkään osin luonnos ei ole MRL:n mukainen.

Edellytämme, että ym. seikat tulee huomioida kaavan jatkovalmistelussa. Pidätämme oikeuden tarkentaa ja täydentää lausuntoamme.

Vastine:

- Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa ja asemakaavaa laadittaessa. Koska se on huomattavasti yleispiirteisempi (monen kunnan aluetta), sitä tulee tulkita ja täsmentää yleis- ja asemakaavoissa. Maakuntakaava ei määrää asemakaavan laajuutta. Lapin liitto on lausunnossaan todennut, että Ritavaaran asemakaavaluonnos sopeutuu Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.
- Master Plan on luonteeltaan idealuonnos, ei oikeusvaikutteinen kaava, eikä siihen kuulu kaavan kuulemismenettelyt. Sen ajankohtaisuus ja soveltuvuus arvioidaan kuitenkin asemakaavaa laadittaessa.
- Kunta omistaa pääosan asemakaava-alueesta. Kolmea pientä yksityisomistuksessa olevaa rantatonttia on kohdeltu tasapuolisesti. Muinaismuistoalueet on asemakaavassa huomioitu.
- VU-alueille merkityt rakennusoikeudet eivät kohdistu tiettyihin rakennusaloihin vaan koko aluevarauksiin ja rakentamista voidaan näin ollen periaatteessa sijoittaa mihin tahansa. Joustavuus tuo kuitenkin mukaan epävarmuutta koskien uuden rakentamisen ympäristövaikutusta. Kaavakarttaa tarkennetaan ja rakennusoikeutta kohdistetaan rajattuihin rakennusaloihin.
- Asemakaava asetetaan toisen kerran tarkistettuna nähtäville ehdotusvaiheessa, jolloin lausunnot voi täydentää ja tarkentaa.

Vaikutus kaavakarttaan:

VU-aluevarauksien rakennusoikeudet kohdistetaan rajattuihin rakennusaloihin ja määrää tarkistetaan.