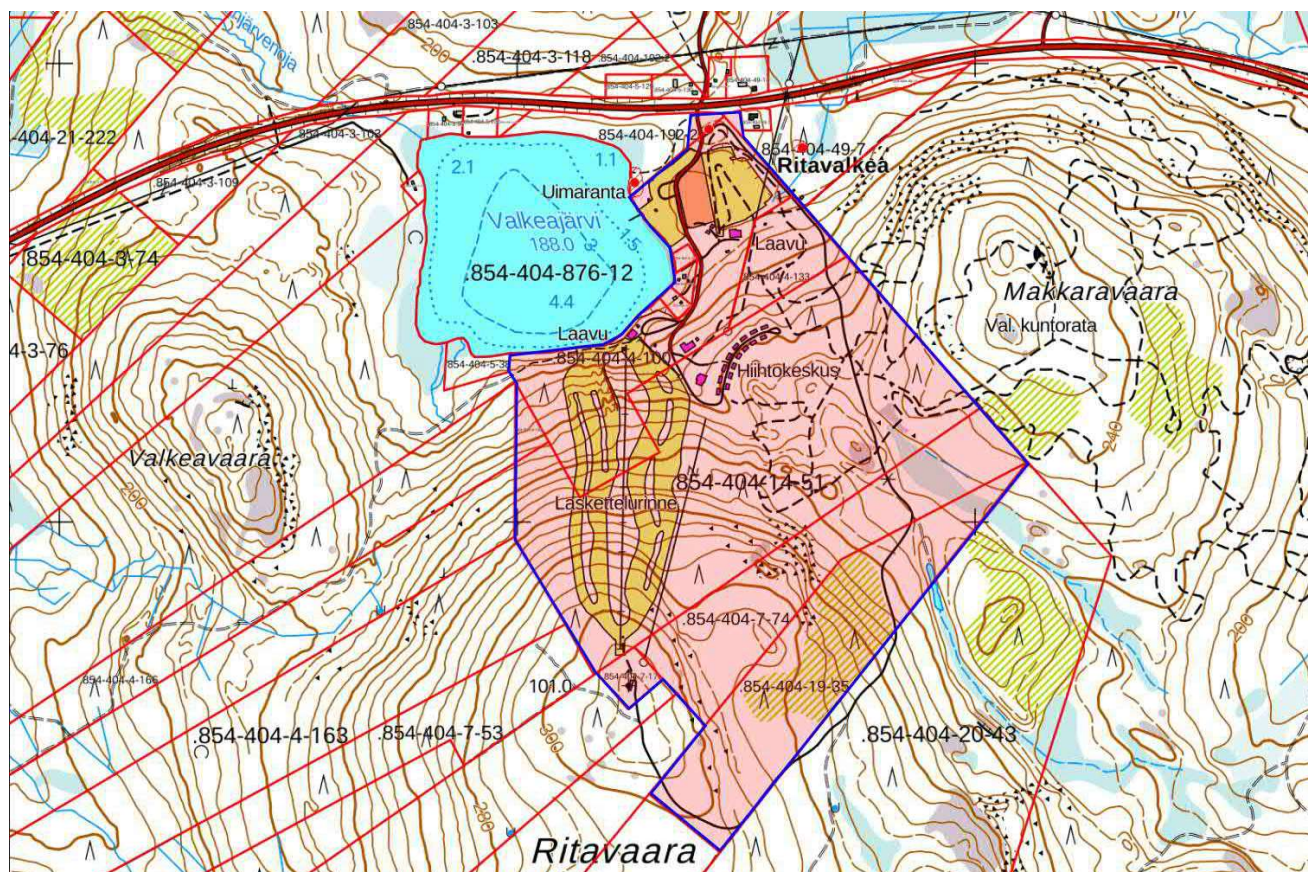




KAAVASELOSTUS

27.06.2022

RITAVAARAN ASEMAKAAVA



546-P27946

Sisällysluettelo

RITAVAAARAN ASEMAKAAVA	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 TUNNISTETIEDOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	5
2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ JA TAVOITTEET	5
3 KAAVA-ALUEEN NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	9
3.2.1 <i>Reitistö.....</i>	11
3.2.2 <i>Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaismuistokohteet.....</i>	12
3.3 LUONNONYMPÄRISTÖ	16
3.3.1 <i>Luontoselvitys.....</i>	16
3.3.2 <i>Pohjavesialueet</i>	21
3.3.3 <i>Arvokas harjuaalue.....</i>	22
3.3.4 <i>maaperäselvitys</i>	23
3.4 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT	24
3.5 ALUEEN SAAVUTETTAVUUS JA LIIKENNEMÄÄRÄT	25
3.6 YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT	25
3.7 PORONHOITO	26
3.8 SUUNNITTELUTILANNE	26
3.8.1 <i>Maakuntakaava</i>	26
3.8.2 <i>Yleis- ja asemakaavat.....</i>	29
3.8.3 <i>Suunnittelutarveratkaisulla ratkaistut suunnitelmat kaava-alueella</i>	31
3.9 RITAVAAARAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2020.....	32
3.10 MAANOMISTUS.....	35
3.11 RAKENNUSJÄRJESTYS	35
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	35
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	35
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	35
4.3.1 <i>Osalliset</i>	35
4.3.2 <i>Vireilletulo.....</i>	36
4.3.3 <i>Osallistuminen ja vuorovaikutus</i>	36
4.3.4 <i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	37
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	37
4.4.1 <i>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</i>	37
4.4.2 <i>Kunnan asettamat tavoitteet.....</i>	37
4.4.3 <i>Valmisteluvaiheen muutokset.....</i>	37
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	38
5.1 ASEMAKAAVAN YLEISKUVAUS.....	38
5.2 ALUEVARAUKSET	40
5.3 MITOITUS	41
5.4 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	42

5.5	YLEISET MÄÄRÄYKSET.....	45
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	45
6.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	45
6.1.1	<i>Vaikutukset rakennuskantaan.....</i>	45
6.1.2	<i>Vaikutukset reitistöön.....</i>	46
6.1.3	<i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....</i>	46
6.1.4	<i>Vaikutukset maisemaan ja yleisilmeen.....</i>	46
6.1.5	<i>Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin</i>	47
6.1.6	<i>Vaikutukset liikenteeseen ja tiestöön</i>	47
6.1.7	<i>Kulttuuriperintö ja rakennettu kulttuuriympäristö.....</i>	48
6.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	48
6.2.1	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön, lajistoon ja luontokohteisiin</i>	48
6.2.2	<i>Vaikutukset pohja- ja pintavesiin</i>	50
6.2.3	<i>Natura-arviointitarpeen tarkastelu</i>	51
6.3	VAIKUTUKSET IHMISEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	51
6.4	SUHDE RITAVAAARAN KEHITTÄMISSUUNNITELMAAN.....	52
6.5	SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN	54
6.6	SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN	55
6.7	SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN	55
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	57

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Valmisteluvaiheen vastineet

Liite 3: Ehdotusvaiheen vastineet

Asemakaavan tueksi on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- Arkeologinen inventointi 14.6.2017 Keskipohjanmaan ArkeologiaPalvelu
- Maaperäselvitys, maatutkaluotaus, pohjavedet raportti FCG 6.9.2017
- Luontoselvitys (FCG 5.12.2017) *sisältyy kaavaselostukseen*

Muita kaavaa koskevia asiakirjoja ja lähdemateriaali:

Ritavaaran kehittämissuunnitelma, Master Plan 2020 (FCG 20.11.2014)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta:	Pellon kunta
Kaavan nimi:	Ritavaaran asemakaava
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy

Kaavaselostus koskee 27.5.2022 päivättyä asemakaavaa.

Kaava-alueen laajuus on noin 95 hehtaaria.

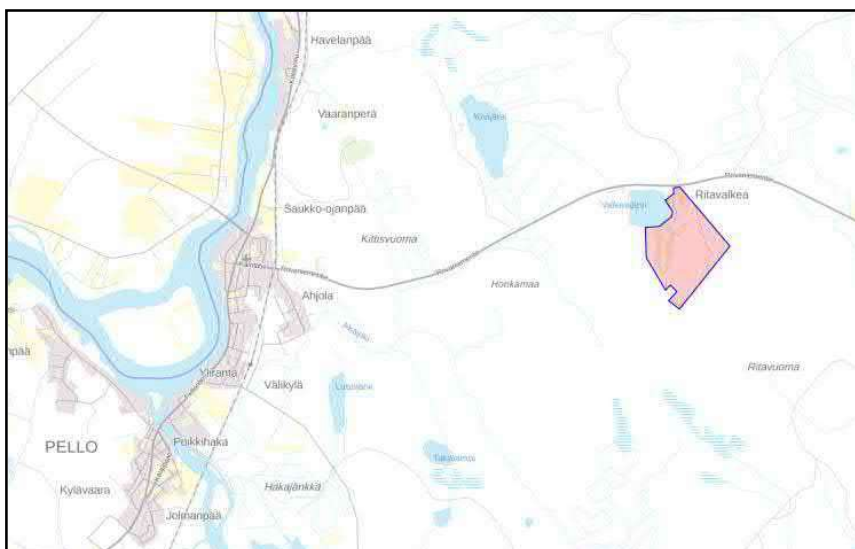
Asemakaavan laadinnalla muodostuu korttelit 1-10.

Asemakaavan laadinnalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueita (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita (RM), asuntovaunualuetta (RV), uimaranta-alueita (VV), yleisen tien aluetta (LT), yleistä pysäköintialuetta (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä niihin liittyviä katuja. Lisäksi muodostuu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), lähivirkistysaluetta (VL), virkistysaluetta (V) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Kaavan laatimisesta vastaa Pellon kunta. Pellon kunnan edustajana työtä on valvonut rakennusmestari-rakennustarkastaja Asko Seitajärvi.

Kaavaa laativa konsultti on FCG Finnish Consulting Group Oy. Kaavan laatijana ovat toimineet arkkitehti Janne Tolppanen ja Eva Persson Puurula, arkkitehti SAFA YKS 623.

Kaava-alue sijoittuu Pellon kuntaan, noin 7-8 kilometrin päähän kuntakeskuksesta itään Rovaniementien (Kt 83) varrelle. Pohjoinen napapiiri kulkee kunnan eteläosan halki, Juoksengin kylän kohdalla.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Pellon kunnanhallitus on kokouksessaan 10.10.2016 § 213 päättänyt laittaa Ritavaaran kaavoituksen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 13.10. – 13.11.2016 väliseksi ajaksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 10.10.2016.
- Kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita koskeva 1. viranomaisneuvottelu pidettiin 14.12.2016 Lapin ELY-keskuksessa.
- Kaavaprosessi on keskeytynyt 2017 ja aloitettu uudestaan 2021.
- Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.
- Valmisteluvaiheen aineisto (luonnos) asetettiin julkisesti nähtävillä 9.12.2021 – 14.1.2022 välisen ajan.
- Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtävillä 23.3.2022 – 22.4.2022 välisen ajan. (Pellon kunnanhallituksen päätös 22.03.2022 § 58)
- Pellon kunnanhallitus esitti 21.6.2022 § 164 Pellon kunnanvaltuustolle Ritavaaran asemakaavan hyväksymistä.
- Pellon kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 27.6.2022 § 55.

2.2 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ JA TAVOITTEET

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, RA, RV), ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Osa rakentamisesta on ratkaistu vuoden 2016 aikana suunnittelutarveratkaisuille. Tältä osin asemakaavassa todetaan ja vahvistetaan suunnittelutarveratkaisujen mukainen tilanne.

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

Ritavaaran suunnittelualueen maanomistus on pääosin Pellon kunnan hallinnassa. Kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3 KAAVA-ALUEEN NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Ritavaaran asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee Ritavalkean vapaa-ajan ja hiihtokeskus. Keskus sijaitsee noin 7-8 kilometrin päässä Pellon kylältä Rovaniemen suuntaan. Ritavaaran nykyinen käyttö perustuu ensisijaisesti paikkakuntalaisten ulkoilu- ja virkistyskäyttöön kesällä ja talvella. Lähiympäristössä on mainiot hiihto-, laskettelu-, patikointi-, talvipyöräily, suunnistus- ja marjamaastot.

Murtomaahiihtoa on tällä hetkellä mahdollisuus harrastaa 3 ja 5 km valaistuilla laduilla. Ritavalkea on yksi lähtöpiste Salmilompolon 30 km:n reitille, jonka kiertää kauniissa metsämaisemassa. Suunnittelualueesta itään on Makkaravaaran monipuolinen polkuverkosto.

Ritavalkean stadionalueella on ampumarata ja hiihtostadion, jotka ovat aiemmin olleet kilpailukäytössä. Alueella on kaksikerroksinen kuuluttamo ja ”Hiihtomaja”-niminen rakennus. Stadionin vieressä toimii 16-paikkainen Caravan-alue (Reindeer Camping).

Laskettelukeskuksessa on yksi hissi ja viisi rinnettä, joiden pituus on 800–1000 metriä ja korkeusero noin 120 metriä.

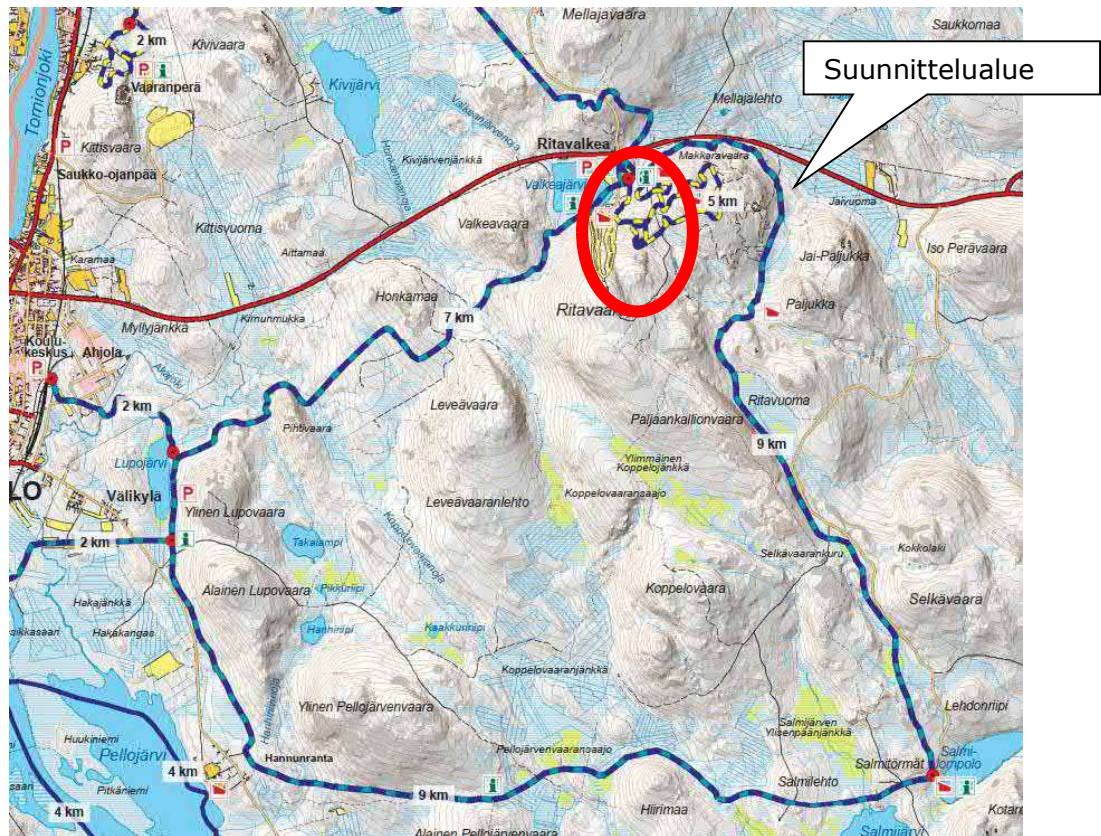
Ritavaaran rinteiden alaosassa on kirkasvetinen Valkeajärvi, jonka rannalla on hiekkapohjainen uimaranta, vuonna 2013 uusittu puulaituri, grillikatos ja käymälät sekä rantasauna. Järvestä voi pienimuotoisesti kalastaa.

Järven rannalla on kolme yksityisomistuksessa olevaa tonttia, joista kahteen on rakennettu loma-asunto.

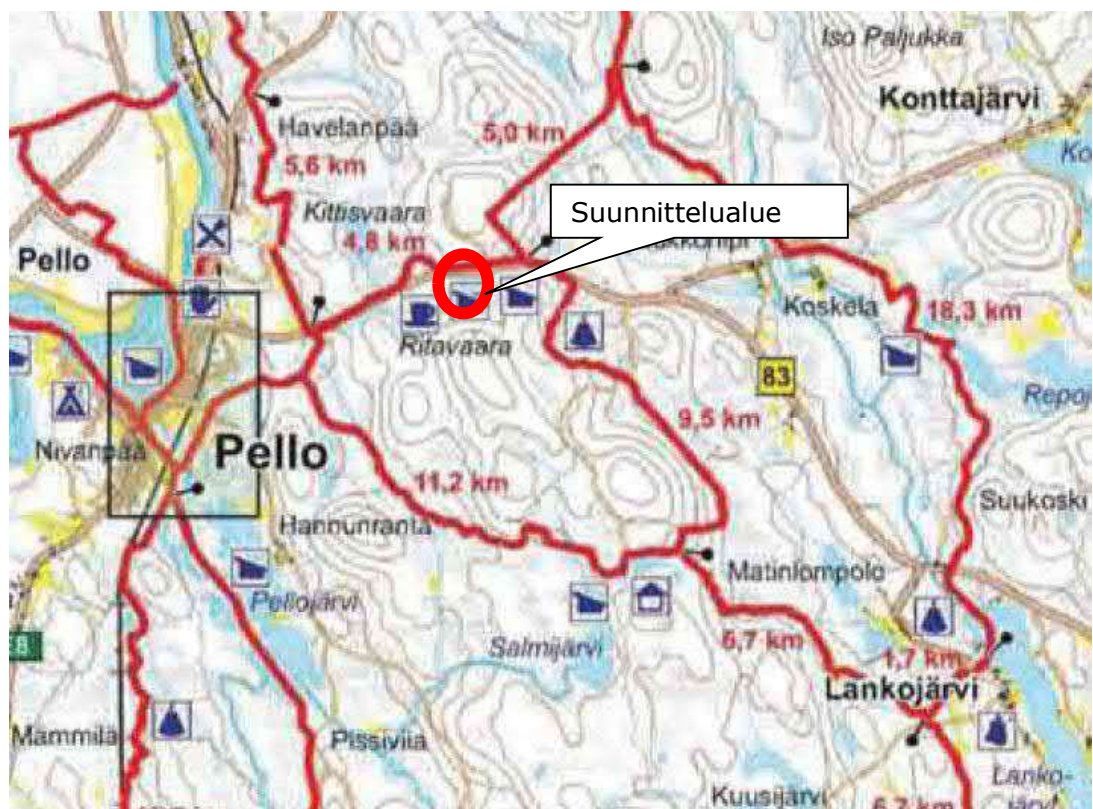
Ylempänä rinteeseen on vanha leirikeskusrakennus. Sen yläpuolella on toteutettu 2016 suunnittelutarveratkaisulla (KH 21.3.2016 § 51) mökkikylä, jossa on 15 hirsimökkiä sekä 120-paikkainen ravintolarakennus.

Asemakaavan suunnittelualueen ulkopuolella mökkikylän läheisyydessä on toteutettu 2016 suunnittelutarveratkaisulla (KH 5.9.2016 § 181) Soul Mate Huskies -yrityksen toimitiloja. Koiratarha on käytössä vain talviaikana ja tuottaa koiravaljakkopalveluja ensisijaisesti mökkikylän tarpeisiin.

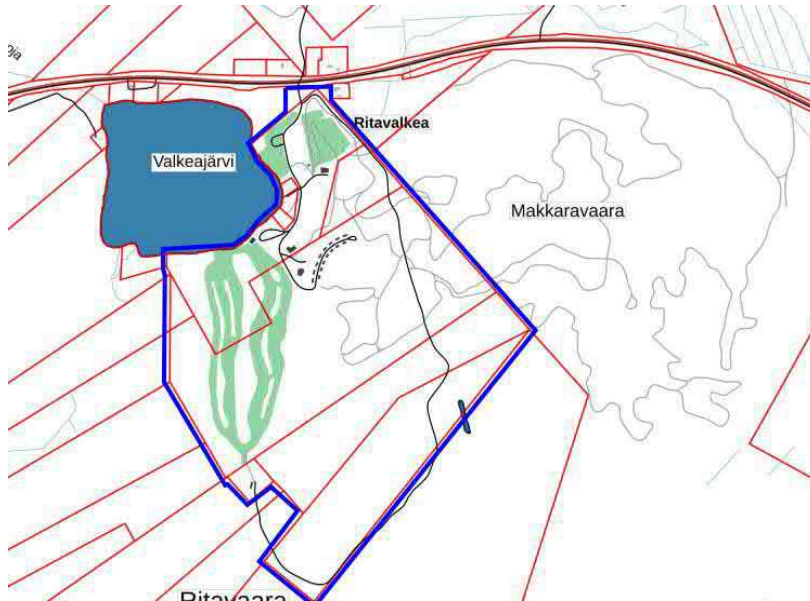
Ritavaaran lisäksi muita Pellon kunnan osalta merkittäviä matkailunähtävyyksiä tai kohteita ovat Pellon Vihreä Pysäkki, Jaipaljukka luonnonnähtävyys, Konttakönkään putous, Lankojärvi, Miekojärvi sekä Juoksenki. Kalastajille mielenkiintoisia kohteita ovat Torniojoki ja Kalixjoki. Pellon kunnassa toimii Ritavaaran yritysten lisäksi muutamia pieniä matkailuyrityksiä, kuten Hotelli Pellonhovi, Ruskalinna, Lempeä Suvanto, Pellon Helmi Lomamökit sekä yksittäisiä mökki-/majoitusvuokraajia.



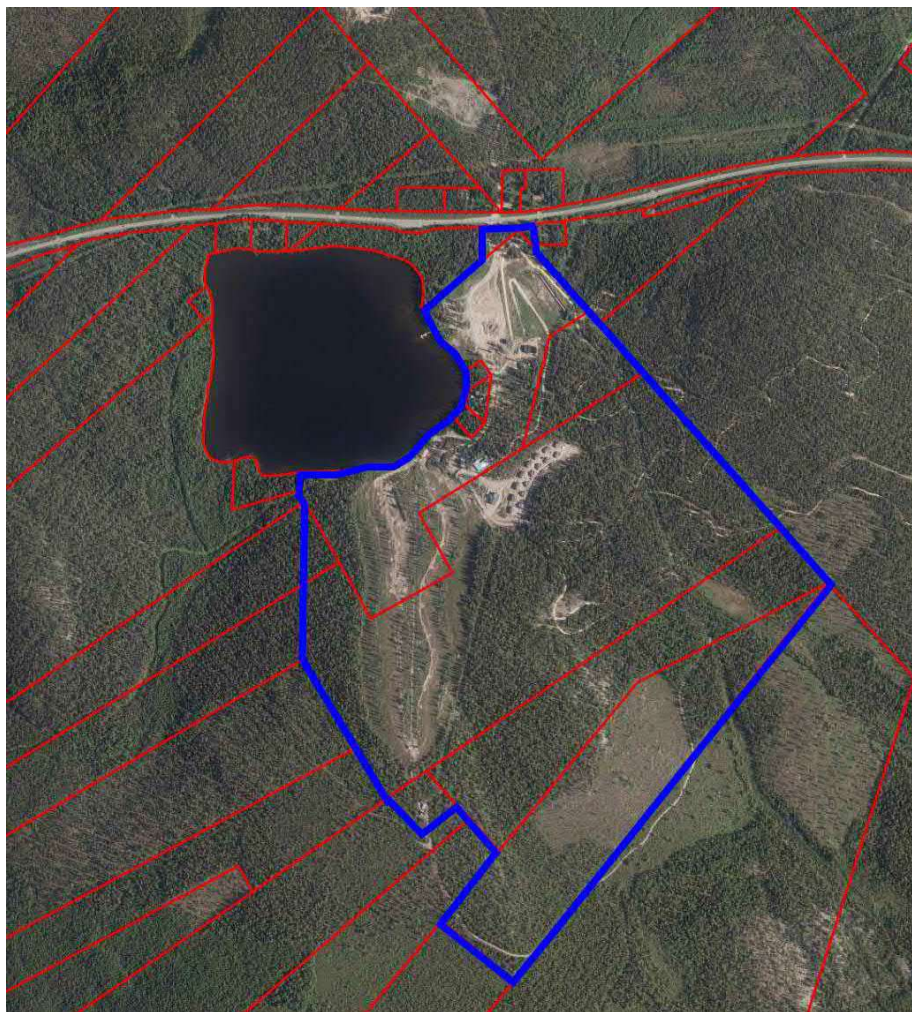
Kuva 2. Kaava-alueen sijainti latukartalla.



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti moottorikelkkailureittikartalla.



Kuva 4. Suunnittelualueen raja, Ritavalkean hiihtokeskus.



Kuva 5. Suunnittelualueen raja ortokuvalla, kiinteistörajat punaisina

3.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella ei ole pysyvää asutusta. Järven rannalla on kolme loma-asuntonttia, joista kaksi on rakennettu. Kaava-alueen lähellä on vain vähän rakennuskantaa. Rovaniementien varrella on kaksi asuinrakennusta ja yksi lomarakennus piharakennuksineen. Seuraavat rakennukset sijoittuvat jo etäälle kaava-alueesta.

Suunnittelualueella on Ritavalkean vapaa-ajan ja hiihtokeskuksen rakennukset ja rakennelmat.

Hiihtostadionilla on ampumahiihtorataan liittyvät maalitaulurakennelmat. Hiihtostadionin yhteydessä on kuuluttamorakennus, varastot sekä Hiihtomaja-niminen rakennus. Stadionin vieressä on 8 sähköistettyä ja 8 sähkötöntä asuntovaunupaikkaa.

Laskettelurinteiden juurelle Valkeajärven rannalle sijoittuu palvelurakennus, jossa toimii lipunmyynti-, suksivuokraamo ja kahvila. Rinteen vieressä ja kupeessa on laavut.

Ylempänä rinteeseen on toteutettu 2016 suunnittelutarveratkaisulla 15 hirsimökkiä sekä 120-paikkainen ravintolarakennus. Ritavaaran leirikeskuksen vanhasta rakennuksesta on tullut ohjelmapalveluiden huoltotila. Suunnitteilla on 10 mökkiä lisää, jolloin alueella olisi yhteensä 25 mökkiä, joissa 50 huoneistoa. Ritavaaran leirikeskuksen rakennuksesta on tullut ohjelmapalveluiden huoltotila, Safaritalo.

Valkeajärven rannalla on uimaranta, puulaituri, grillikatos, pukutilat ja käymälät sekä rantasauna. Valkeajärven rannalla on myös kolme yksityisomistuksessa olevaa tonttia, joista kahteen on rakennettu loma-asunto.



Kuva 6. Hiihtostadionin rakennukset; kuuluttamorakennus ja varasto (vas.) Hiihtomaja (oik.)



Kuva 7. Rinteiden alapuolella on laskettelukeskuksen palvelurakennus



Kuva 8. Ent. leirintäkeskus (nyk. ohjelmapalvelujen huoltorakennus) ja laavu



Kuva 9. Valkea Arctic Lodge Kuvalähde: valkea.net.fi



Kuva 10. Uimaranta, puulaituri, pukutilat ja käymälät

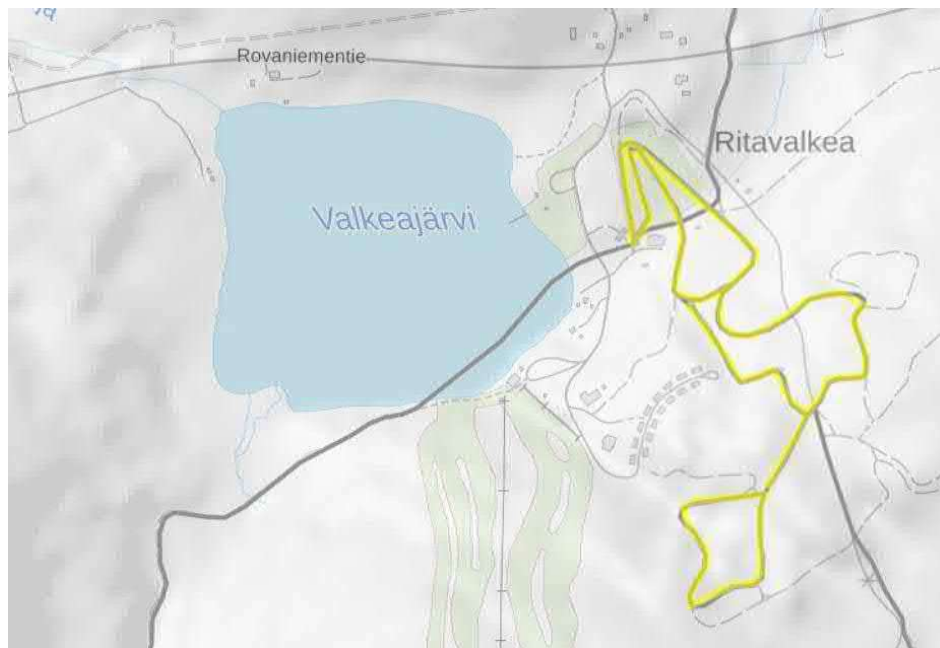


Kuva 11. Loma-asuntoja järven rannalla.

3.2.1 REITISTÖ

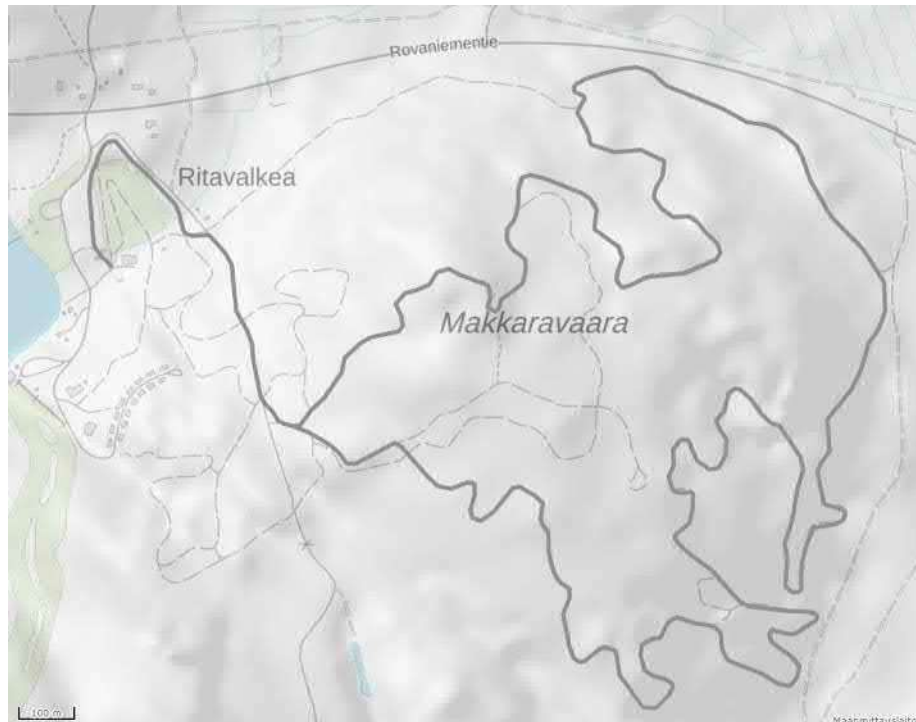


Kuva 12. **Moottorikelkkailureitti** kulkee Rovaniementien pohjoispuolella ja pisto johtaa alikulun kautta Ritavalkean liikunta- ja vapaa-aikakeskukseen. Lähde: InfoGIS Pello



Kuva 13. **Ladut** - Salmilompolon 30 km reitin yksi lähtöpaikaksi voi valita Ritavaaran keskuksen. Ritavalkea-Kittisvaaran latu lähtee Ritavaaralta pohjoiseen. Suunnittelualueella on valaistu latu (kelt.), josta on yhteydet itään Makkaravaaran alueen polkuihin. Lähde: InfoGIS Pello

Epävirallinen latu Valkeajärven ympärille toteutetaan talvella.



Kuva 14. Makkaravaaran **talvipyöräilyreitti** lähtee Ritavalkean stadionalueelta. Lähde: InfoGIS Pello



Kuva 15. **Luontopolku** lähtee Ritavalkean stadionalueelta Rovaniementietä pitkin ja kääntyy koilliseen. Lähde: InfoGIS Pello

3.2.2 KULTTUURIHISTORIALLISET KOHTEET JA MUINAISMUISTOKOHTEET

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita maisema-alueita, rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä perinnemaisemakohteita.

Asemakaavan laadinnan tueksi on suoritettu arkeologinen inventointi (Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu raportti 14.6.2017). Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi tunnettua muinaisjäännöstä, Ritavalkea 1 ja Valkeajärvi koillinen 3. Suunnittelualueen läheisyydessä on yksi tunnettu muinaisjäännös, Ritavalkea 2.

Ritavalkea 1 on Valkeajärven koillisrannalla sijaitseva kivikautinen asuinpaikka. Säilynyt kangaskumpareen löytöalue arvioitiin altaan noin 30 x 12 metrin laajuiseksi ja

vain noin metrin järvenpintaa ylemmäksi. Paikalla havaittiin löytöinä kvartsikaavin ja runsaasti kvartsi-iskoksia, sekä palaneita kiviä ja kulttuurikerrosta, jonka vahvuudeksi mitattiin noin 8 cm.

Valkojärvi koillinen 3 -kohde sijaitsee noin 46 metriä etelään maantiestä numero 83, Ritavalkea laskettelukeskukseen ja Ritavaaran laelle johtavien teiden risteämiskohdassa. Kuoppajäännös sijaitsee kuivalla hiekkakankaalla. Sen päällä ei kasva kasvillisuutta. Kuopan halkaisija on 1,5 metriä ja syvyys noin 25 cm. Kuopan pohjoispuolelta on otettu hiekkaa. Kuoppa voi olla jäännös Makkaravaaran ja Mellajavaaran välissä kulkeneesta pyyntikuoppa-ketjusta, jonka itäpäästä on säilynyt kolme kuoppaa, Ritavaara 2. Muodoltaan kuoppa muistuttaa Ritavaara 2 pyyntikuoppia. Kuoppajäännös sijaitsee kohdalla, joka vanhojen karttojen perusteella olisi säilynyt hiekanotolta. Kohde on mahdollinen muinaisjäännös ja sijaitsee kaava-alueella. Kohde voi tuhoutua, jos kaavoitusalueen tiestöön tehdään muutoksia tai paikalta otetaan hiekkaa. (Kohde löydettiin vuonna 2017 toteutetun inventoinnin yhteydessä.)

Ritavalkea 2 on kivikautisesta asuinpaikasta noin 200 metriä itään sijaitseva pyyntikuoppajärjestelmä. Makkaravaaran ja Mellajavaaran välisessä hiekkakankaassa, Valkeajärven koillispuolella on sijainnut peurakuoppien pyyntijärjestelmä. Samuli Paulaharju on todennut paikalla maatuneita peurahautoja. Vuodesta 1926 aluetta on käytetty hiekanottoon, ja vain kolme itäisintä kuoppaa oli jäljellä inventoinnin aikaan vuonna 1984. Ne ovat ns. Makkaravaarankaulassa, noin 80 metriä itäkaakkoon Kulosen asuinrakennuksesta. Ne ovat samansuuntaiset (pohjois-etelä), itäkaakko-länsiluode-suuntaisessa linjassa ja neljän sekä seitsemän metrin päässä toisistaan. Kuopat ovat soikeita, kooltaan noin 2,2 - 3,3 metriä pitkiä ja puoli metriä syviä.

Arkeologinen inventointi

Asemakaavan laadinnan tueksi Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu suoritti arkeologista inventointia Pellon Ritavaaran asemakaavan suunnittelualueella. Maastoinventoinnin suoritti FM Marika Kieleväinen 27. - 28.5.2017, yht. 2 kenttätyöpäivää. (Raportti 14.6.2017)

Inventoinnissa tarkastettiin kaksi tunnettua muinaisjäännöstä Ritavalkea 1 ja Ritavalkea 2 sekä löydettiin yksi uusi mahdollinen muinaisjäännös Valkeajärvi koillinen 3 sekä 6 kulttuuriperintökohdetta (leimapuita, inventointikohteet 8-12) ja 4 muuta kohdetta (kuoppajäännöksiä ja rajamerkkejä, inventointikohteet 7 ja 13).

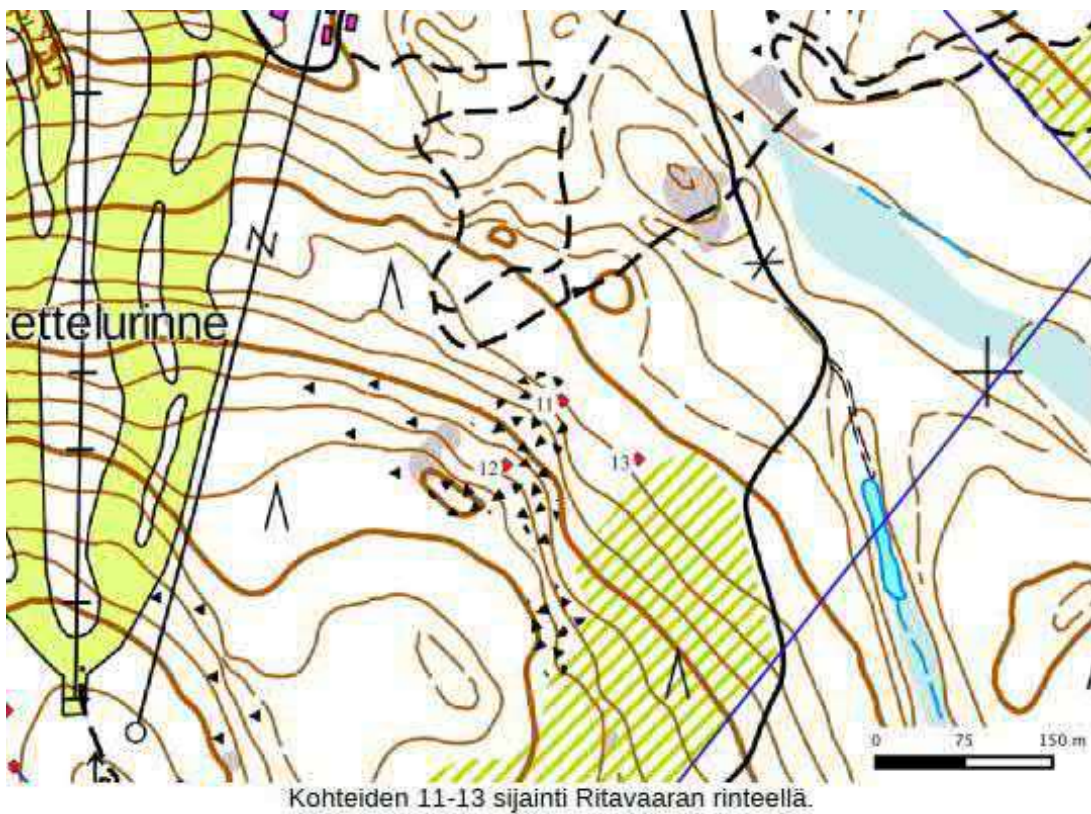
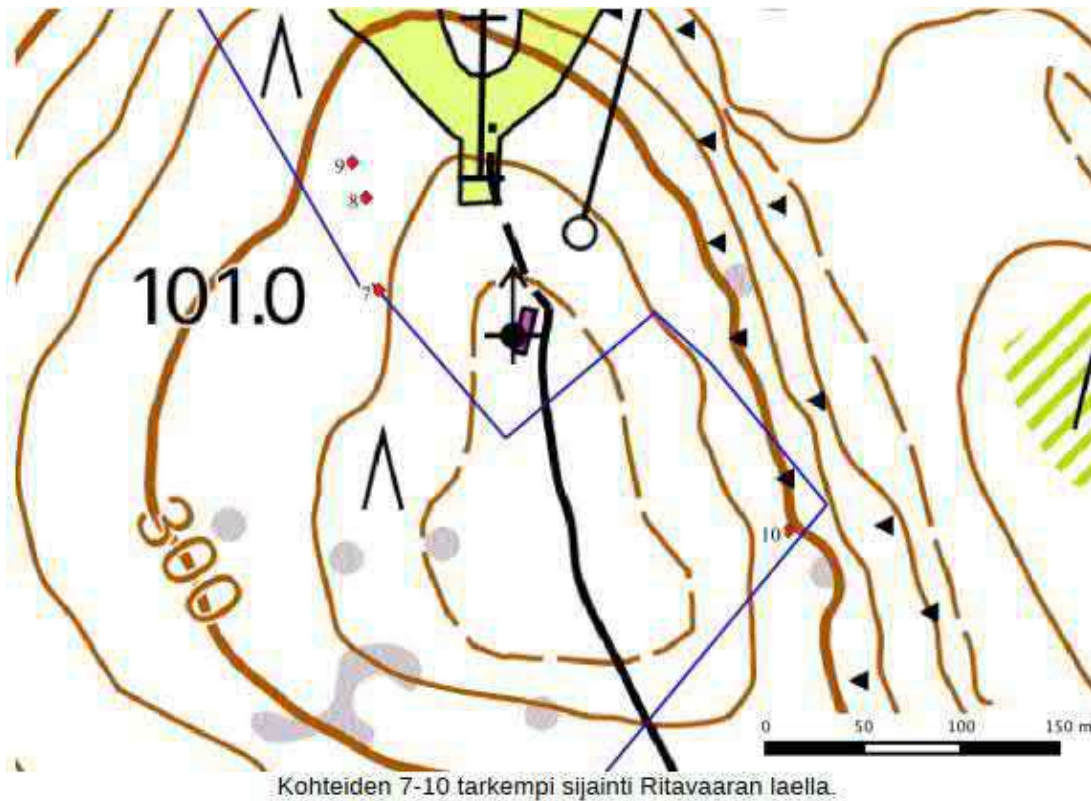
Todettiin, että kaava-alueen suunnitellulla maankäytöllä voi olla vaikutuksia kohteisiin Ritavalkea 1 ja Valkeajärvi koillinen 3.

Kohde	N:o	tyyppi / tyypin tarkempi	aikakausi	lkm	lasku / k	status
1. Ritavalkea 1	22	Esihistoriallinen asuinpaikka	Kivikausi	1	2	MJ
2. Ritavalkea 2	25	Pyyntikuopat	Ajoittamaton	3	2	MJ
3. Valkeajärvi koillinen 1	27	Kuoppajäänös	Ajoittamaton	1		M
4. Valkeajärvi koillinen 2	27	Kuoppajäänös	Ajoittamaton	1		M
5. Valkeajärvi koillinen 3	29	Mahdollinen pyyntikuoppa	Ajoittamaton	1		U
6. Ritavalkea 3	30	Kuoppajäänös	Ajoittamaton	1		M
7. Ritavaara pohjoinen 1	31	Rajamerkki	Ajoittamaton	1		KP
8. Ritavaara pohjoinen 2	33	Leimapuu	Uusi aika	1		KP
9. Ritavaara pohjoinen 3	35	Leimapuu	Uusi aika	1		KP
10. Ritavaara	36	Leimapuu	Uusi aika	1		KP
11. Ritavaara koillinen 1	38	Leimapuu	Uusi aika	1		KP
12. Ritavaara koillinen 2	40	Leimapuu	Uusi aika	1		KP
13. Ritavaara koillinen 3	42	Rajamerkki	Ajoittamaton	1		M

Taulukko. Status: U uusi muinaisjäänöskohde/löytöpaikka, MJ tunnettu muinaisjäänöskohde, KP muu kulttuuriperintökohde, M muu havainto



Kohteiden 1-6 tarkempi sijainti. Näkyvissä myös kohteiden 1 ja 2 aluerajaus.



Kuva 16. Kiinteät muinaisjäännöskohteet, muut kulttuuriperintökohteet ja havainnot. Lähde: Arkeologinen inventointi, raportti 14.6.2017.

3.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

3.3.1 LUONTOSELVITYS

Alueen luontoselvitykset on laadittu 22.6.2017 yhden maastotyöpäivän aikana ja tavoitteena oli tuottaa tietoa alueen luonto-olosuhteista ja mahdollisesti säästettävistä kohteista asemakaavoituksen tarpeisiin. Luontoarvoja inventoitiin laajemmin, kuin kaava-alueelta. Luontoselvityksen maastotyöt ja raportoinnin on laatinut FM biologi Minna Tuomala, FCG. (Luontoselvitys raportti FCG 5.12.2017)

Ritavaara on noin kolme kilometriä pitkä vaara, jonka pohjoisosaan asemakaava-alue sijoittuu. Pohjoisrinteen alaosaan sijoittuu pääosin hiekkarantainen Valkeajärvi, jonka itärannalle sijoittuu laituri ja nuotiopaikka. Lisäksi järven rannalle sijoittuu muutama yksityismökki. Ritavaara on korkeimmalta kohdaltaan noin 300 m mpy. Vaaran korkein alue sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Laajemmin tarkastellen vaaran rinteet ovat kallio- ja maaperältään karuja talousmetsiä. Vaaran rinteille sijoittuu muutamia lähteitä ja pieniä suojuotteja vaarojen välisissä kuruissa.

Ritavaaran asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee Ritavalkean laskettelukeskus. Keskuksessa on viisi rinnettä, joiden pituus on 800–1000 metriä ja korkeusero noin 120 metriä. Laskettelukeskuksessa sijaitsee myös Snowpark, lastenrinne sekä kahvila. Ritavaaran leirikeskuksen majoitustilat sijoittuvat rinteiden välittömään läheisyyteen. Ritavaaran alueella on myös ampumarata ja hiihtostadion, jotka ovat aiemmin olleet kilpailukäytössä.

Suurelta osin alueen kasvillisuutta leimaa kulttuurivaikutus ja pääosin alue on väljästi rakennettua aluetta.

Kaava-alueen rakentamattomat metsäalueet ovat tavanomaisessa talousmetsäkäytössä. Kivennäismaan rinnemetsissä ei ole suoluontoarvoja, eikä kohteen kuivuus huomioiden potentiaalisia korpiluontokohteita. Pellon seutu ei kuulu kalkkialueisiin, joten metsissä ei ole potentiaalia kalkinvaatijalajiston (uhanalaiset kämmekät) esiintymiselle. Eläimistön osalta alue on latuverkoston ja rakennettujen alueiden osalta häiriöaluetta, eikä se siten ole merkittävä elinympäristö mm. suurpedoille tai direktiivilajeista saukolle. Kuivat mäntykankaat eivät ole lepakoiden elinympäristöinä potentiaalisia.

Kasvillisuusalue ja metsät

Pellon seutu sijoittuu kasvimaantieteellisessä aluejaossa keski- ja pohjoisboreaalisen vyöhykkeen rajoille. Ritavaaran alue sijoittuu pohjoisboreaalisen vyöhykkeen Peräpohjan alueelle. Soiden osalta alue sijoittuu Perä-Pohjanmaan aapasoiden vyöhykkeelle.

Kaava-alueen rakentamattomat metsäalueet ovat tavanomaisessa talousmetsäkäytössä. Kivennäismaan rinnemetsät ovat tyypiltään *mustikka-kanerva-jäkälätyypin* (MCCIT) kuivia kankaita. Metsät ovat mäntyvaltaisia lohkareisia moreenimaan kasvatusemetsiä. Paikoin esiintyy enemmän myös kuusta ja alarinteellä metsätyyppi muuttuu *variksenmarja-mustikkatyypin* (EMT) kuivahkoksi kankaaksi, jolla esiintyy myös rämevarpuja, kuten juolukkaa ja suopursua. Pellon seutu ei kuulu kalkkialueisiin, eikä asemakaava-alueen metsissä havaittu potentiaalia kalkinvaatijalajiston (uhanalaiset kämmekät) esiintymiselle.



Kuva 17. Kaava-alueen metsät ovat mäntyvaltaista ja kivistä kuivahkoa kangasmaata.



Kuva 18. Kaava-alueelle sijoittuu valaistu kuntorata kuivahkon-kankaan talousmetsään.

Pienvedet ja suot

Ritavaaran rinteille sijoittuu kolme lähdeä, mutta ne eivät sijoitu kaava-alueelle. Län-tisin lähde on tyypiltään karu ja siinä on yksi pienialainen purkauma. Ritavaaran itä-osaan sijoittuva lähde on mesotrofinen lähteikkö, jolla on kolme purkautumispintaa, tihkupintaa ja lyhyt lähdepuro. Luoteisosan lähde on ravinteisuustasoltaan myös me-sotrofinen, ja Ritavaaran ja Valkeavaaran väliseen kuruun, varttuneen taimikon ja se-kapuustoisien kasvatusmetsän laiteeseen. Tämän lähteen lähdepuro on aikoinaan kai-vettu ojaksi, jonka pohjalla esiintyy lähdelajistoa. Mesotrofisten lähteiden lajistossa mainittavimpia mesotrofian ilmentäjiä ovat hetehiirensammal, hetekuirisammal, puro-lähdesammal, pohjanhorsma ja pohjanruttojuuri. Lähteiden lähiympäristö on metsä-korte- ja lähdekorpea, jonka puustoa on aikoinaan käsitelty. Korpikohteet eivät ole luonnontilaisia, mutta lähteiden purkauma on hyvä ja luonnontilainen. Alueen itäosan lähteessä on hiekkapohjainen laaja avovesilähde, jonka pohjalla on pulppuava silmäke.



Kuva 19. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva mesotrofinen lähteikkö.

Varsinaiselle kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia pienvesiä, sillä edellä mainitut lähteet ovat alueen ulkopuolella. Etäisyyttä kaava-alueesta lähteisiin on 280–400 metriä. Virtavesiuomat alueella ovat kaivettuja metsätalousojituksia tai entisiä purouomia, joita on oikaistu ja niihin on johdettu metsäojituksen vesiä.

Kaava-alueelle ei sijoitu puustoisia ja edustavia korpia. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu matalassa kurussa oleva kapea lampi, jonka laitteet ovat saranevaa ja sararämettä. Aivan kaavarajauksen laiteeseen sijoittuu osa ojittamattomasta rinnesuosta, joka on kuvailtu luontokohteen esittelyssä tarkemmin.



Kuva 20. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu kapea lampi sekä saranevaa.

Eläimistö ja direktiivilajit

Alueen eläimistö on Peräpohjolan talousmetsille tyypillistä. Eläimistön osalta alue on latuverkoston ja rakennettujen alueiden osalta häiriöaluetta, eikä se siten ole

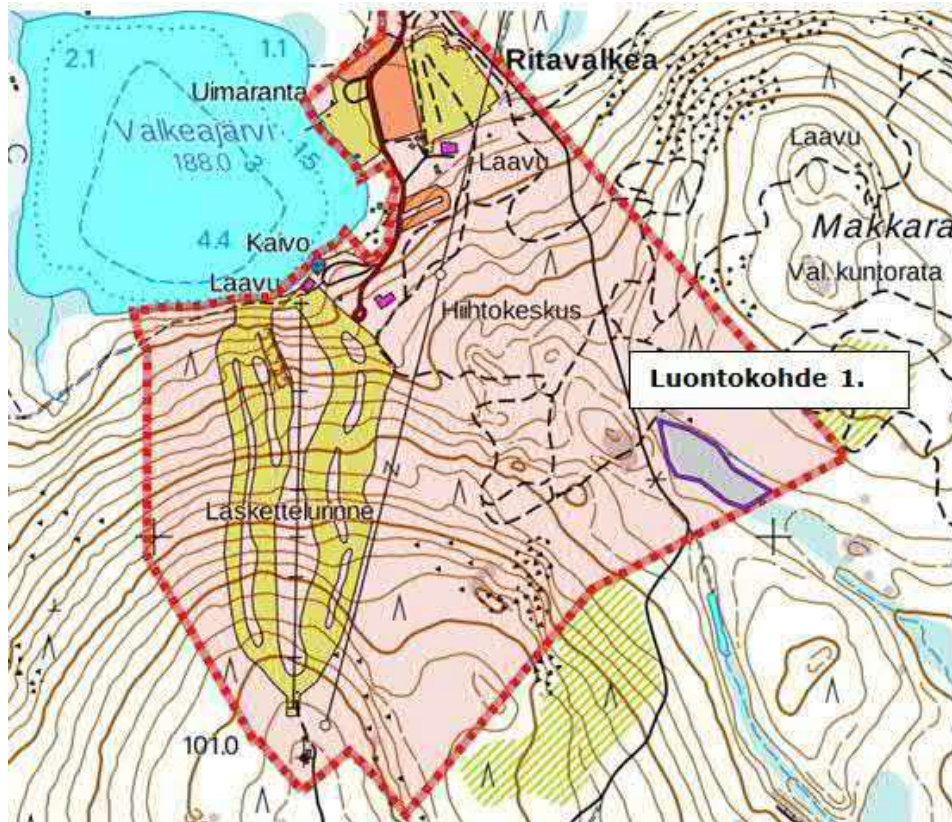
merkittävä elinympäristö mm. suurpedoille tai direktiivilajeista saukolle. Kuivat mäntykankaat eivät ole lepakoiden elinympäristöinä potentiaalisia.

Alueen linnustoa havainnoitiin pesimäkauden alussa maastoselvitysten yhteydessä. Myöhäisestä keväästä johtuen linnut olivat vielä reviireillään äänessä. Yleisimpiä talousmetsän varpuslintuja alueella olivat järripeippo, peippo, pajulintu ja metsäkirvinen. Lisäksi havaittiin västäräkki, punarinta, hippiäinen, töyhtötiainen ja käki. Kanalintuja tai viitteitä niiden tärkeistä elinalueista, kuten metson hakomispuita, alueella ei inventointiaikaan havaittu. Alueen pesimälinnusto on havaintojen mukaan hyvin tyypillistä Peräpohjolan kuivien rinnemetsien lajistoa, joka viihtyy myös kulttuurivaikutteisilla alueilla. Kolopuita alueelle ei juuri sijoitu, sillä metsät ovat keskimäärin nuoria, eikä keloja esiinny. Tämä vaikuttaa myös pohjanlepakon esiintymispotentiaaliin heikentävästi.

Arvokkaat luontokohteet

Kaava-alueelle sijoittuu yksi suoluontokohde. Suo on tyypiltään lyhytkortista nevarämettä keskiosastaan ja laiteiltaan pallosararämettä. Suon edustavimmat osat sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, missä suo on avoimempaa, mesotrofista saranevaa, jonka alueelle sijoittuu purouoma. Suon rajautuu kivennäismaalaiteillaan avohakkuiisiin ja taimikoihin, mikä heikentää sen luonnontilaa. Kaava-alueelle sijoittuva suon osa on kivennäismaalaiteiltaan varttunutta mäntymetsää. Suon laidalle sijoittuu hyvin kaapealti paju- ja koivuvaltaista sarakorpea, joka vaihettuu pian kuivahkon kankaan mäntymetsään.

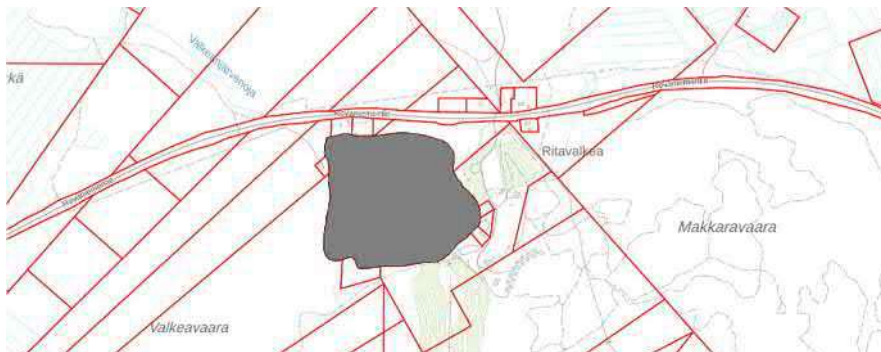
Luontokohde merkitään kaavaan merkinnällä luo-1. Kohteen arvot perustuvat ojittamattoman suon luonnontilaisuuteen ja se voidaan tulkita metsälain 10 §:n mukaiseksi niukkapuustoiseksi suoksi. Asema-kaava-alueella metsälakia ei sovelleta. Luontokohde lisää alueen virkistyskäyttöarvoa monipuolistamalla talousmetsien ilmettä ja pienmaisemaa. Pienialaisellakin luontokohteella on arvoa talousmetsissä viihtyvän lajiston elinympäristönä.



Kuva 21. Kaava-alueelle sijoittuva suoluontokohde.

Natura 2000

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Valkeajärveen. Valkeajärvi kuuluu Tornionjoen–Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueeseen (SAC FI 1301912). Tornion–Muonionjoki on Kalixjoen ohella ainoa Suomen ja koko EU:n säännöstelemätön suuri jokivesistö. Veden laatu vesistöalueella on suurimmaksi osaksi hyvä tai erinomainen. Natura-alueen pääasiallisena toteutuskeinona on Ruotsin ja Suomen välinen rajajokisopimus. Niiltä osin, kun rajajokisopimuksessa ei ole erityisiä määräyksiä, noudatetaan vesilain säännöksiä. Tornion–Muonionjoen sivuvesistöjen osalta toteutuskeinona on myös koskiensuojelulaki.

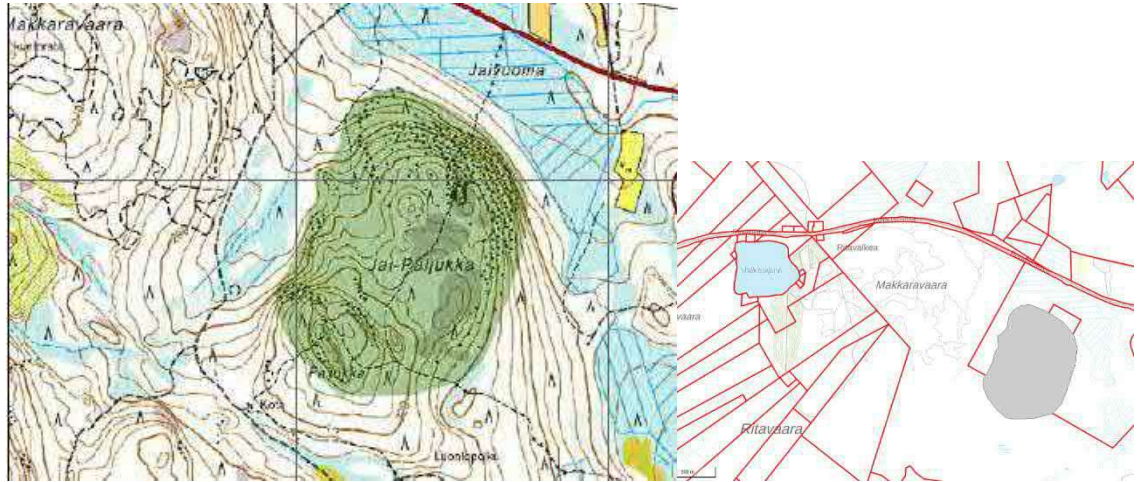


Kuva 22. Valkeajärvi kuuluu Natura 2000-verkostoon

Jai-Paljukan kallioalue

Kaava-alueen ulkopuolella noin yksi kilometri itään kaavarajasta ja kaksi kilometriä lähimmästä suunnitellusta loma-asumisesta sijaitsee Jai-Paljukan kallioalue

(KAO120118), joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen tuuli- ja rantakerrostuma-alueeseen (TUU-13-168). Jai-Paljukka on tunnettu maakunnallinen nähtävyys, jonka kohdalla Pello-Rovaniemi –maantien varressa on parkkipaikka, opastetaulut sekä pitkospuut suon yli pohjoisrinteellä oleville portaille ja aluetta kiertävälle luontopolulle.



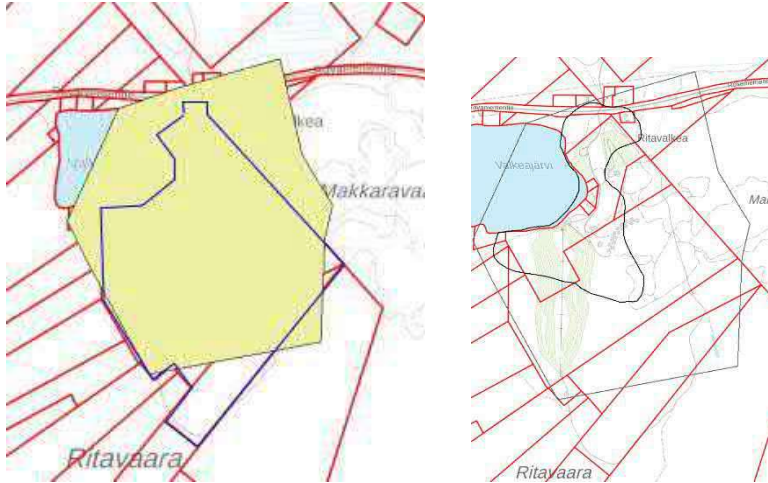
Kuva 23. Jai-Paljukka, valtakunnallisesti arvokas kallioalue. (Lähde Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Lapissa. Suomen ympäristö 6/2015)

3.3.2 POHJAVESIALUEET

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Ritavalkean pohjavesialueella (128514105A). Alueella on yksi vedenottamo. Ritavalkean pohjavesialue sijoittuu epäyhtenäiseen harjujaksoon, jossa on lajittuneen aineksen kumpuja ja pieniä laajentumia. Ritavalkean kohdalla muodostuma on lajittuneesta aineksesta koostuva ranta-kerrostuma, jonka paksuus on noin 3-4 metriä. Makkaravaaran ja Ritavaaran väliin luoteisrinteelle on kerrostunut lajittuneen aineksen kumpuja ja harjanteita. Pohjavesialueella on tasannetta, jolta on otettu maa-aineksia ja tasattu hiihtostadioniksi ja pysäköintikentiksi. Korkeusero tasanteelta rinteeseen yläreunaan on noin 50 metriä. Vaarajen välisessä laaksossa on sulamisvesivirran huuhtomaa kalliota, rapautumisrakka sekä kaksi sulamisvesivirran kuluttamaa laaksoa. Pohjavesialue saa pohjavesilisäystä Ritavaaran rinteiltä. Peittävä hiekkamoreenikerros hieman vähentää pohjaveden imeytymistä.

Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 1,27 km² ja muodostumisalueen pinta-ala 0,29 km². Pohjavesialue on synkliininen, vettä ympäristöstään keräävä.

(lähde: <https://www.p2.ymparisto.fi/scripts/povetarea/povetarea.asp>).



Kuva 24. Kartalla Ritavalkean pohjavesialue (keltainen sävy) Sinisellä on merkitty kaava-alueen raja.

Ritavaaran vedenottamo sijaitsee 10 merin etäisyydellä Valkeajärven rannasta ja noin 20 metrin etäisyydellä hissirakennuksesta. Ottamo on tällä hetkellä Ritavaaran ainoa vedenottamo ja alueen pääasiallinen vesilähde. Vedenottamon vettä käytetään Ritavaaran alueen vesihuollon tarpeisiin.

Alueella ei ole varmistavaa / korvaavaa vesijohtoyhteyttä ja mahdollisessa häiriö- tai vahinkotapauksessa alueelle joudutaan toimittamaan vettä säiliökuljetuksina.

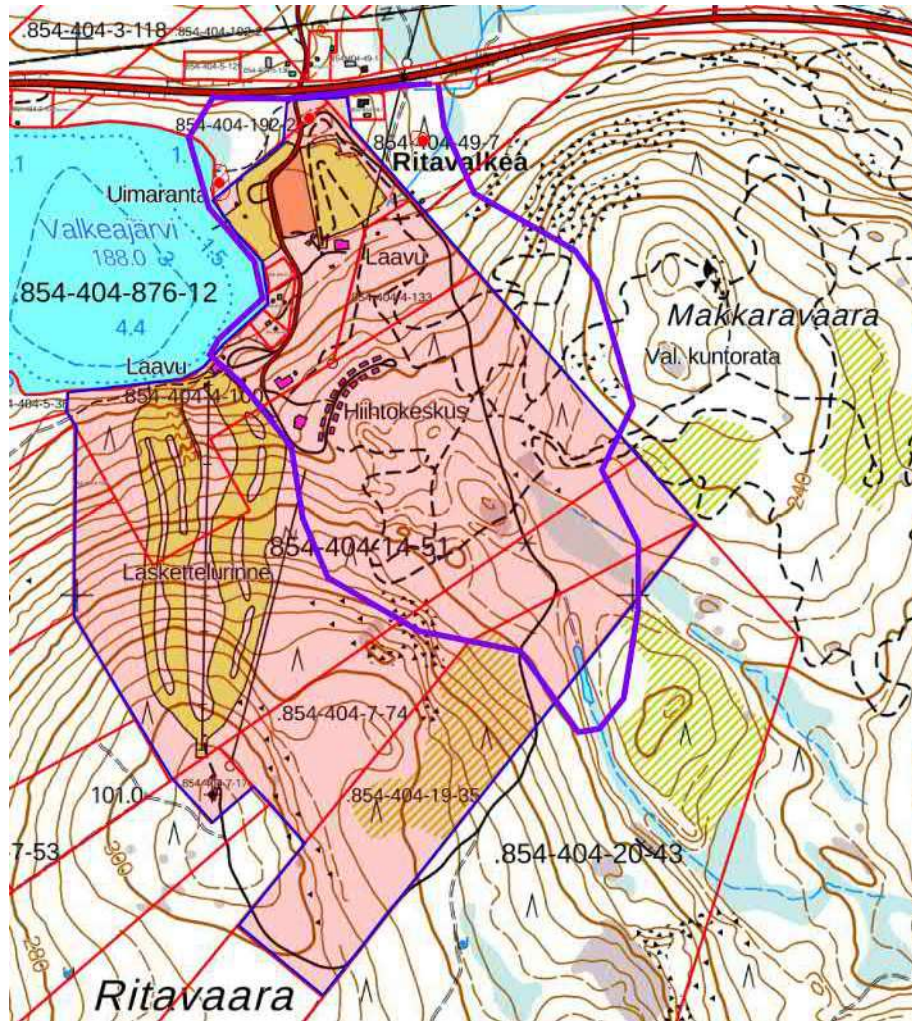
Välittömästi ottamon koillis- / kaakkoispuolella on parkkialue ja vedenottamon ja hissirakennuksen huoltotie.

Ritavaaran vesi- ja viemärlinjojen yhdistämistä Pellon vesi- ja viemärlinjoihin on suunnitteilla 2021. Korvaavan veden toimittaminen Ritavaaran alueelle on Pellon vesilaitoksen ja Ritavaaran vesijohtoverkostojen suuren korkeuseron vuoksi haastavaa.

3.3.3 ARVOKAS HARJUALUE

Asemakaava sijoittuu suurelta osin Ritavalkean arvokkaalle harjualueelle, joka on inventoitu Lapin pohjavesiensuojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamishankkeen (Poski) 1. vaiheen (2021-2015) yhteydessä. Harjualue on noin 56 ha suuruinen. Noin 20 % alueesta on kaava-alueen ulkopuolella. Noin 20 % on Ritavaaran jo rakennettua aluetta.

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 Ancy-lusjärven salmi. Ranta on nykyisin tasolla noin 198 mpy. Vaaramaisemiin ja vesimaisemaan liittyvällä alueella on melko merkittäviä maisemakuvallisia ja luonnonesiintymäarvoja.



Kuva 25. Ritavalkean arvokkaan harjualueen raja (violetti rajaviiva) Lähde: Poski-hankkeen raportti, Lapin ELY keskus suhteessa suunnittelualueeseen (punainen alue)

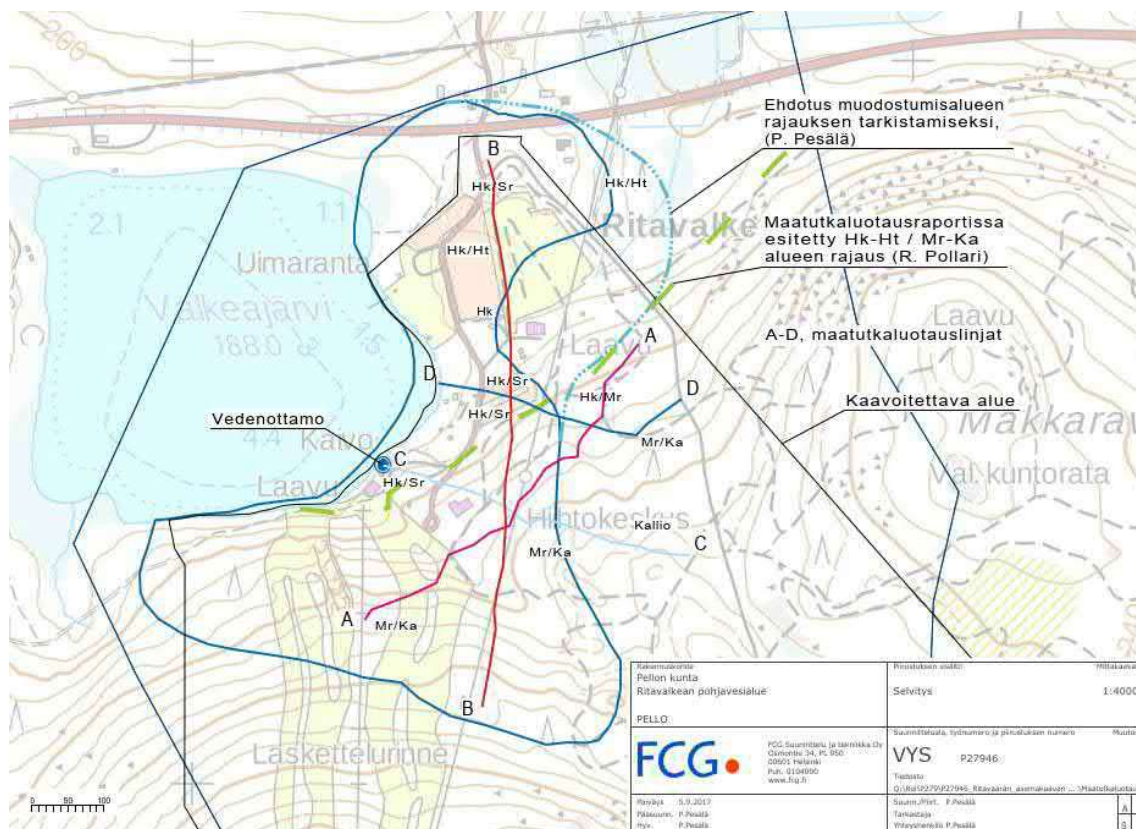
3.3.4 MAAPERÄSELVITYS

Maaperäselvitys

Ritavalkean pohjavesialueella tehtiin maaperäselvitys kesäkaudella 2017. GeoWork Oy toteutti maatumaluotauksen Ritavalkean pohjavesialueella 6.6.2017. Tutkimuksessa, minkä tarkoituksena oli selvittää maaperän laatua ja kallion syvyyttä, tehtiin neljä (4) luotauslinjaa, joiden yhteispituus oli 2 175 metriä. (raportti FCG 6.9.2017)

Tehdyn maatumaluotauksen, pohjavesialuetietojen ja alueelle rakennussuunnittelun yhteydessä tehtyjen kairausten perusteella voidaan tulkita, että Ritavalkean pohjavesialueen varsinainen pohjaveden muodostumisalue on lajittuneesta materiaalista (Sr, Hk, Hk/Ht) muodostunut rantakerrostuma. Rantakerrostuman paksuus on enimmillään noin seitsemän (7) metriä. Muodostumisalueen pohjoisosa on vanhaa maa-aineksenottoaluetta, missä aines on pääosin otettu pois. Maatumaluotauksen mukaan pohjavesipinnan yläpuolinen kerrospaksuus em. alueella on noin viisi (5) metriä. Vedenottamolta noin 450 metriä pitkällä, pohjoiseen / koilliseen sijaitsevalla alueella maaperä on 5-7 metrin syvyyteen hiekkaa/soraa tai hiekkaa/hietaa. Tulkinnan mukaan em. alue on alueella olevan vedenottamon pääasiallinen pohjaveden muodostumisalue, mikä saa täydennystä pohjavesivarantoonsa kaakosta, Makkaravaaran suunnasta tulevasta

pintavalunnasta. Valkeajärven itä-/kaakkoisrannalla pohjavettä purkautuu järveen ja vedenottamon kohdalla ranta-alue pysyy sulana läpi vuoden. Ritavalkean pohjavesi-alueella muodostuvan pohjaveden määräksi arvioidaan 200 m³/d.



Kuva 26. Ritavalkean pohjaveden muodostumisalueen rajauksen tarkistus.

3.4 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Pello on kylä Suomen ja Ruotsin rajalla, Tornionjoen molemmiin puolin. Suomen puoleinen osa on Pellon kunnan keskustaajama, Ruotsin puoleinen osa kuuluu Övertorneån kuntaan.

Kunnassa asui 30.9.2021 yhteensä 3293 asukasta. Pellon asukkaista noin 2000 asuu kuntakeskuksen alueella. Väestökehitys on ollut Pellossa, Torniolaakson seutukunnassa ja koko Lapin maakunnassa viime vuosikymmeninä laskeva.

Työpaikkojen määrä vuonna 2018 oli 1117 kpl jaettuna alkutuotantoon 134, jalostukseen 136, palveluihin 812 ja tuntemattomiin 35 kpl. Suurin työnantaja on kunta itse. Paikkakunnalla on paljon pieniä ja keskisuuria teollisuusyrityksiä, kuten Pantsarin Saha, muovijalosteiden valmistaja PelloPlast, paperinjalostaja Potma, Pellopuun hirsitehdas sekä useita metsäkone- ja kuljetusliikkeitä. Pellon sijainti Norjaan menevän valtaväylän varressa onkin luonut hyvät edellytykset logistiikka-alan yrityksille.

Ritavalkean hiihtokeskus on maakuntakaavassa luokiteltu seudullisesti merkittäväksi matkailupalveluiden alueeksi.

3.5 ALUEEN SAAVUTETTAVUUS JA LIIKENNEMÄÄRÄT

Pelloon on hyvät tieyhteydet. Valtatie 21 kulkee kuntakeskuksen läpi ja rajanylityspaikka Ruotsiin on Pellon keskustassa. Pellostä on matkaa Rovaniemelle n.100 km (Rovaniementie, Kt 83). Valtatietä pitkin on matkaa Ylitorniolle 55 km ja Tornioon n. 120 km. Pellon keskustasta on matkaa Ruotsin puolelle Övertorneån keskusta Matarenkiin n. 52 km ja Pajalaan n. 61 km.

Ritavalkea on ympärivuotinen liikunta- ja vapaa-aikakeskus noin 7-8 kilometrin päässä Pellon kylältä Rovaniemen suuntaan. Asemakaavoitettava alue on hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä. Käytännössä alueelle tullaan joko henkilöautolla tai tilausbusseilla. Suunnittelualueelle on kulku kantatieltä 83 (Rovaniementieltä). Liittymän läheisyydessä on bussipysäkit ja pienehkö pysäköintialue tien varrella. Nopeusrajoitus on 100 km/t.



Kuva 27. Liikennemääräkartta 2020. Lähde: Vayla.fi.

Vuoden 2020 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on kantatiellä 83 1256 ajoneuvoa/vuorokausi, josta 101 ajoneuvoa on raskasta liikennettä.

Linja-autoliikenne kulkee Rovaniementiellä. Bussipysäkit ovat Ritavalkean keskuksen liittymän lähellä.

Ritavalkeasta on 61 km Pajalan lentoasemalle, 100 km Rovaniemen lentoasemalle ja 142 km Kittilän lentoasemalle.

Pellon kunnan halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee junarata, jolla on matkustaja- sekä tavarajunaliikennettä ympäri vuoden. Pellossa sijaitsee seisake matkustajaliikennettä varten sekä rata-alue, jolla lastataan mm. puutavaraa raidekuljetuksiin.

3.6 YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suunnittelualueella ei ole tiedossa mitään, mikä voisi aiheuttaa pysyviä ympäristöhäiriöitä tai riskejä.

3.7 PORONHOITO

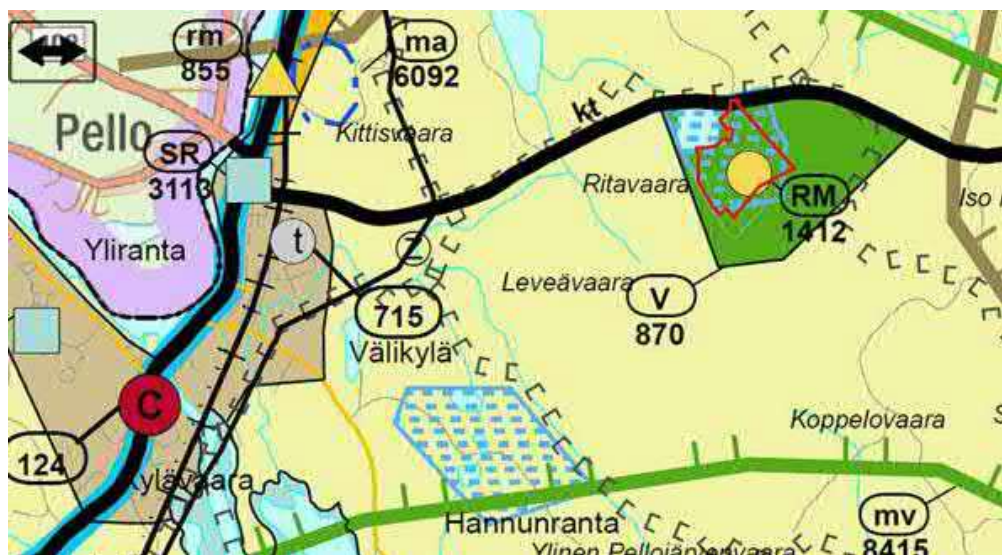
Kaava-alue sijoittuu Orajärven paliskunnan alueelle. Orajärven paliskunta sijoittuu pääosin Pellon kunnan alueelle, sisältäen yli puolet Pellon kunnan pinta-alasta. Paliskunnan eteläosa sijaitsee osin Ylitornion kunnan puolella. Orajärven paliskunta rajautuu pohjoisessa Kolarin paliskunnan rajaon, idässä Palojärven paliskunnan rajaon ja etelässä Lohijärven paliskunnan rajaon. Orajärven paliskunnan alue on pinta-alaltaan noin 1250 km². Orajärven paliskunnassa on poronomistajia 76 henkilöä. Suurin sallittu poromäärä paliskunnassa on 1500.

Paliskunnan pääerotuspaikkoja ovat mm. Kuivalaki, Pekanmaa, Koppelo ja Puonavaara. Orajärven ja Kolarin paliskuntien välille on rakennettu 37 kilometrin pituinen esteita. Rautatien varressa on VR:n työllisyysvaroin rakennettu noin 50 km pitkä esteita, jonka tarkoituksena on estää poroja pääsemästä radalle.

3.8 SUUNNITTELUTILANNE

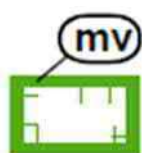
3.8.1 MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 19.2.2014. Länsi-Lapin maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi korkeimman oikeuden päätöksellä 11.9.2015.



Kuva 28. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Ritavaaran alue punaisella rajauksella.

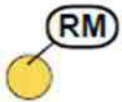
Ritavaaran kaava-alueelle on osoitettu maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



Kaava-alue sisältyy **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.

Aluekuvaus: Matkailun vetovoimavyöhyke sisältää Ylitornion ja Pellon kuntakeskukset sekä Ainiovaaran, Aavasaksan, Ylitornion ja Pellon järviolueet ja Pellon vihreän pysäkin. Vyöhykkeellä on runsaasti matkailun vetovoimatekijöitä ja matkailupalveluja.

Kehittämisperiaate: Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaa. Kehitetään matkailu- ja ohjelmalveluita kuntakeskuksiin, kyliin sekä Aavasaksalle ja Ritavaaraan. Kehitetään ylivaltakunnallista luonto-, kalastus-, metsästys- ja kulttuurimatkailun yhteistyötä Ruotsin kanssa.



Kaava-alueella sijaitsee **matkailupalvelujen kohde (RM 1412 Ritavalkea)**. Merkinillä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.

Aluekuvaus: Ritavaara sijaitsee Pellon kunnassa, n. 7 km kirkonkylästä itään. Ritavalkealla on kahvila sekä viisi rinnettä, joiden pituus on 800–1000m ja korkeusero 120m. Laskettelukeskuksessa on myös Snowpark ja lastenrinne. Ritavalkean leirikeskuksessa on majoitustiloja. Leirikeskus sijaitsee Ritavalkean laskettelukeskuksen vieressä, järven rannalla. Lähiympäristössä on mainiot hiihto-, laskettelu-, patikointi-, suunnistus- ja marjamaastot. Myös ampumarata on läheisyydessä. Laskettelukeskuksessa on mahdollisuus harrastaa myös murtomaahiihtoa 3 ja 5 km valaistuilla laduilla. Kauniissa metsämaisemassa kiertää Salmilompolon 30 km:n reitti.

Kohde kuuluu Ylitornio – Pello järviolueet matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415) ja sijaitsee virkistysalueella (V 827).

Kehittämisperiaate: Kehitetään alueen matkailullista vetovoimaa ja ympärivuotisuutta.



Kaava-alue sijoittuu **virkistysalueelle (V 870 Ritavaara)**. Merkinillä osoitetaan pääasiassa ulkoilu- ja retkeily sekä urheilu- ja virkistystoiminnan alueita. Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottava metsätalous on sallittua. Virkistysalueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Aluekuvaus: Ritavaara sijaitsee Pellon kuntakeskuksesta 7 km itään. Alueella sijaitsee Ritavalkean hiihto- ja laskettelukeskus. Ritavalkealla on 5 rinnettä, joiden pituus on 800–1000 m ja korkeusero 120 m. Ritavalkealla on mm. 3 km ja 5 km valaistut ladut. Alue sisältyy Ylitornio – Pello järviolueiden matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415). Alueella on pohjavesialue sekä matkailupalvelukohde (rm 1412).

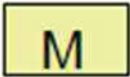
Kehittämisperiaate: Kehitetään matkailu- ja virkistyskäyttöä ympärivuotisesti osana matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Kehitetään yhteistyötä yli rajan Ruotsiin.



Kaava-alueelle sijoittuu **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.

Alueen sivuitse kulkee **kantatie 83** sekä **moottorikelkkailureitti**. Reitti on moottorikelkkailun runkoreitti, jolta on jatkoyhteydet alueen ulkopuolisiin päätaajamiin ja matkailukeskuksiin.

Ritavaaran kaava-alueen lähistölle on merkitty maakuntakaavassa myös seuraavat toiminnot:



Kaava-aluetta ympäröi **maa- ja metsätalousvaltainen alue (M 4509 Pellon maa- ja metsätalousvaltaiset alueet)**. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan myös **poronhoitoalueelle**.



Kaava-alueen itäpuolelle on merkitty **maaseudun kehittämisen kohdealue (mk 8034 Saukkoriipi-Konttajärvi-Rattosjärvi)**. Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Lisäksi kaavaa koskevat tai sivuavat seuraavat koko Länsi-Lapin maakuntakaava-alueita koskevat määräykset:

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadunparantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueidenkäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.
- Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen,

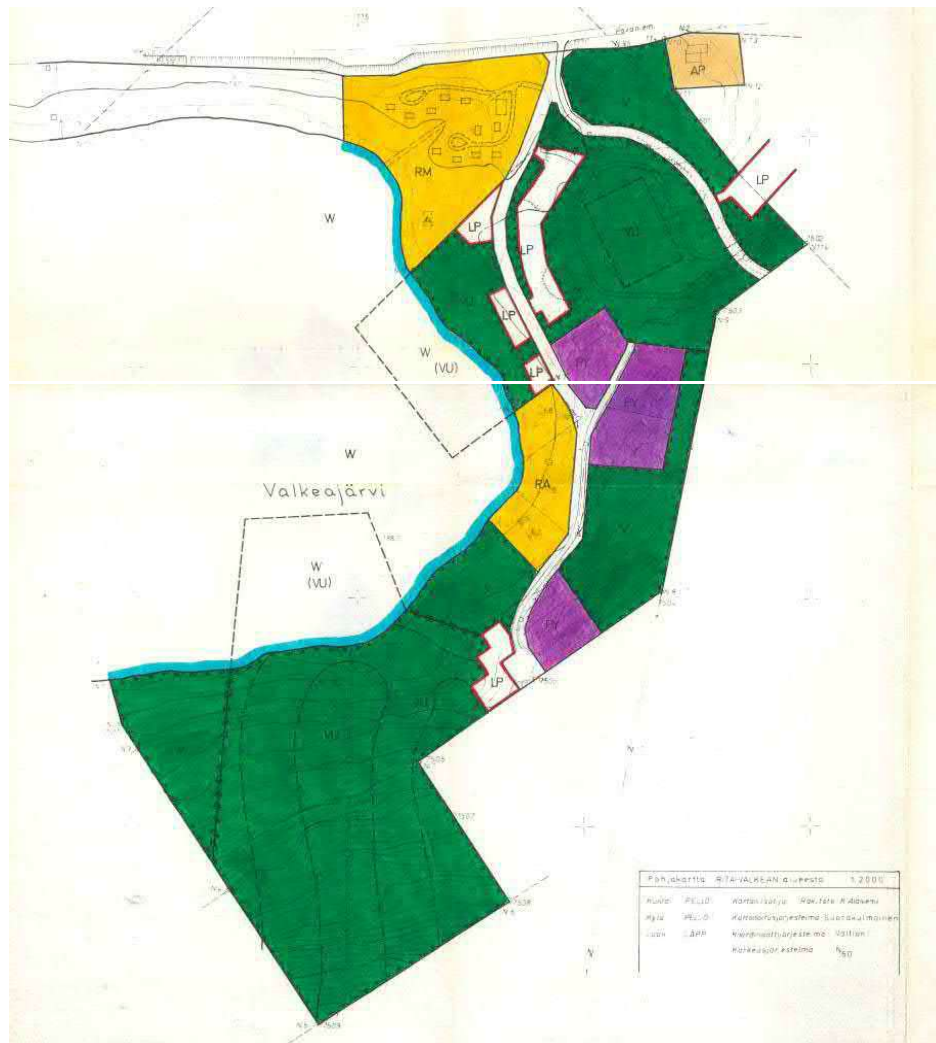
vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

3.8.2 YLEIS- JA ASEMAKAAVAT

Ritavaaran kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa otettava huomioon soveltuvien osien yleiskaavan sisältövaatimukset. (MRL 54§ ja 39§).

Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa tai laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi.

Ritavalkealle on tehty oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty 1982.



Merkkien selitykset:

AP	Pientalovaltainen asuntoalue
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
	Virkistysalue
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
RA	Loma-asuntoalue
RM	Matkailupalvelujen alue
LP	Vleinen pysäköintialue
W	Vesialue
()	Rakennustilien käyttötarkoituksen kanssa päällekkäinen käyttötarkoitus
—	Alueen raja
- - - - -	Ohjeellinen alueen raja
Is	Saunan rakennusala
— o —	Johto tai linja

Yleiskaava-alueelle rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, että alueesta muodostuu rakennustalvaltaan yhtenäisen.

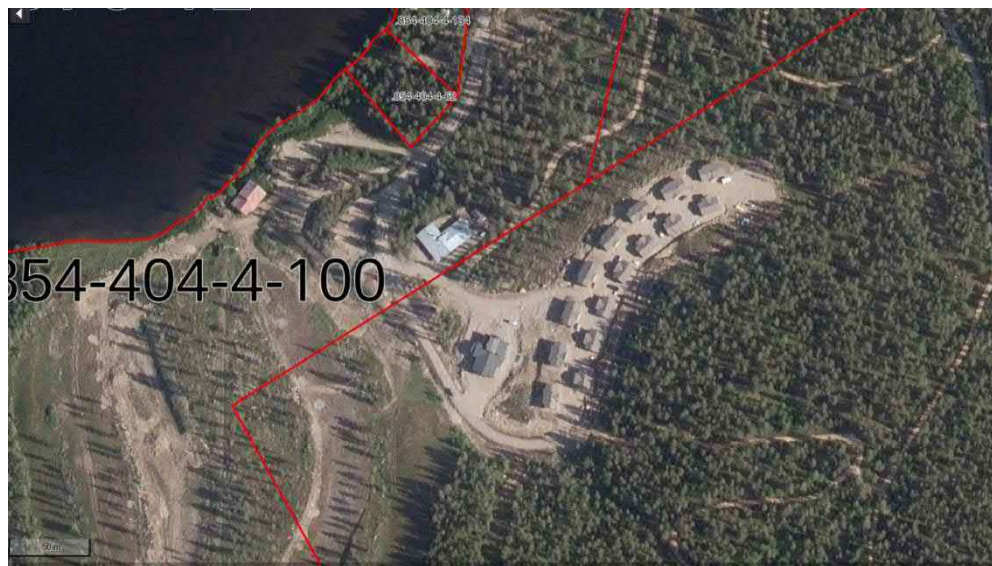
Vierekkäin sijoitettavien rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, pintamateriaaliltaan ja väritykseltään toisilnsa sopeutuvia.

Kuva 29. Ritavalkean oikeusvaikutukseton yleiskaava ja määräykset.

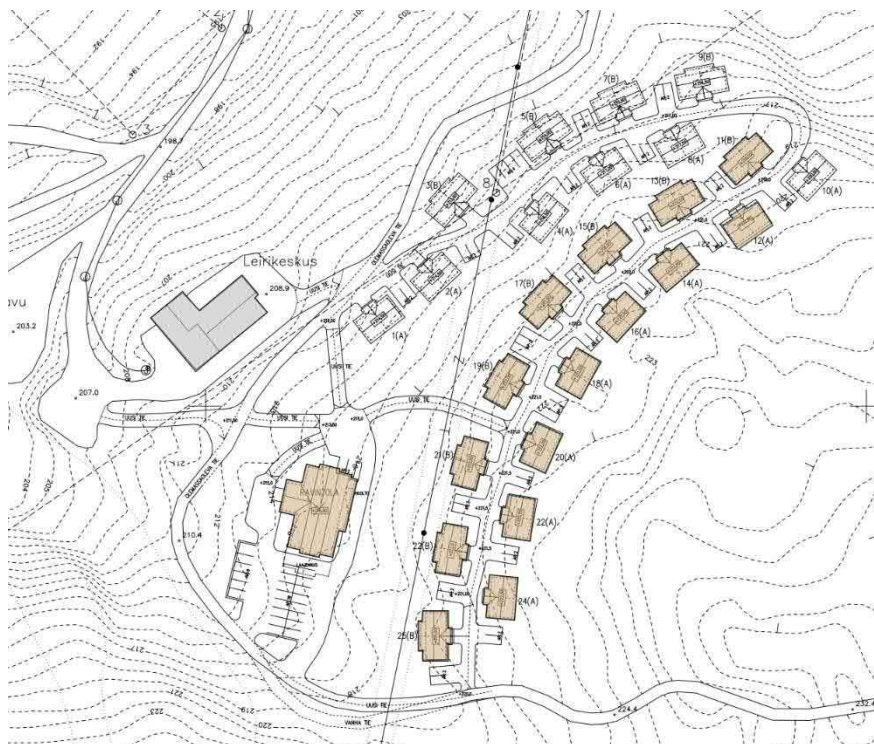
3.8.3 EELLA

SUUNNITTELUTARVERATKAISULLA RATKAISTUT SUUNNITELMAT KAAVA-ALU-

Osa kaava-alueen rakentamisesta on ratkaistu suunnittelutarveratkaisuilla (KH 21.3.2016 § 51). Alueelle on tullut 15 lomakäyttöön tarkoitettua paritaloa (yht. 1965,5 k-m²) ja ravintola (342 k-m²). Toteutettu rakennusoikeus on yhteensä 2816,5 k-m². Toteuttamatta on suunnitelman mukaan vielä 10 paritaloa (yht. 851 k-m²). Olemassa oleva leirintäkeskuksen rakennus käsittää noin 344 k-m².



Kuva 30. Suunnittelutarveratkaisulla ratkaistut rakennukset, ortokuva



Kuva 31. Lomakeskus Ritavalkean suunnitelma, toteutetut uudet rakennukset (ruskea), olemassa oleva leirikeskus (harmaa). (A. Rantakokko Oy)

3.9 RITAVAARAN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2020

Ritavaaran kehittämissuunnitelma, Master Plan 2020, valmistui vuoden 2014 jälkimmäisellä puoliskolla. Kehittämisen tavoitetilä on vuoteen 2020 mennessä kehittää Ritavaaran alueesta seudullisesti merkittävä lapsiystävällinen ja viihtyisä koko perheen hiihto- ja luontoliikuntakohde, jossa järjestetään ympärivuoden innostavia tapahtumia. (FCG loppuraportti 20.11.2014)

Kehittämissuunnitelman laadintaprosessin tavoitteena oli sitouttaa niin alueen yrittäjät kuin myös kuntalaiset yhteiseen visioon Ritavaaran tulevaisuudesta. Työn tuloksena syntyi kokonaisvaltainen kehittämissuunnitelma vuosille 2015–2020, joka määrittelee Ritavaaran vision, tavoitteet sekä keskeiset toimenpiteet alueen vapaa-ajan ja matkailutoimintojen kehittämiseksi.

Strategiset tavoitteet:

- Kestävä ja hallittu rakentaminen
- Olemassa olevien toimijoiden toimintaedellytysten parantaminen
- Kesä- ja talviaktiiviteettien lisääminen ja mahdollistaminen
- Olemassa olevien rakenteiden ja puitteiden monipuolinen hyödyntäminen
- Profiilin ja näkyvyyden parantaminen
- Yhteistyön ja strategisten kumppanuuksien luominen palvelutarjonnassa ja markkinoinnissa
- Paikallisten asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksien parantaminen

Laadullisina tavoitteina on luoda alueesta viihtyisä, rauhallinen ja perheystävällinen vapaa-ajan kohde.

Toteutuksen kokoluokkaa tarkentaviksi määrällisiksi kapasiteetti- ja kävijätavoitteiksi määriteltiin seuraavat:

- Leirikeskusmajoitus: noin 90 vuodepaikkaa
- Vapaa-ajan asuminen: 20 vapaa-ajan asumisyksikköä parimökkeinä yksityis- ja vuokratäyttöön
- Caravan-toiminnot: 60 asiakaspaikkaa
- Tapahtumat, leirit ja kurssitoiminta: säännöllisiä tapahtumia ja kurssitoimintaa ympäri vuoden: 2 päätapahtumaa kesällä ja talvella (tavoite 2000 kävijää/tapahtuma, 8 pienempää tapahtumaa (tavoite 500 kävijää/tapahtuma), viikonloppukurssit 10–20 vuodessa ja säännöllistä leiritoimintaa
- Muut päiväkävijät: 12 000 päiväkävijää vuodessa

Kehittämisen painopistealueiksi määriteltiin seuraavat kokonaisuudet:

1. Ympärivuotiset aktiiviteetti- ja vapaa-ajan viettomahdollisuudet
2. Palveluvarustus, infrastruktuuri ja ympäristö
3. Tapahtuma- ja palvelutoiminta
4. Markkinointi ja yhteistoiminta



Kuva 32. Havainnekuva (Lähde Ritavaaran kehittämissuunnitelma, Master Plan 2020)

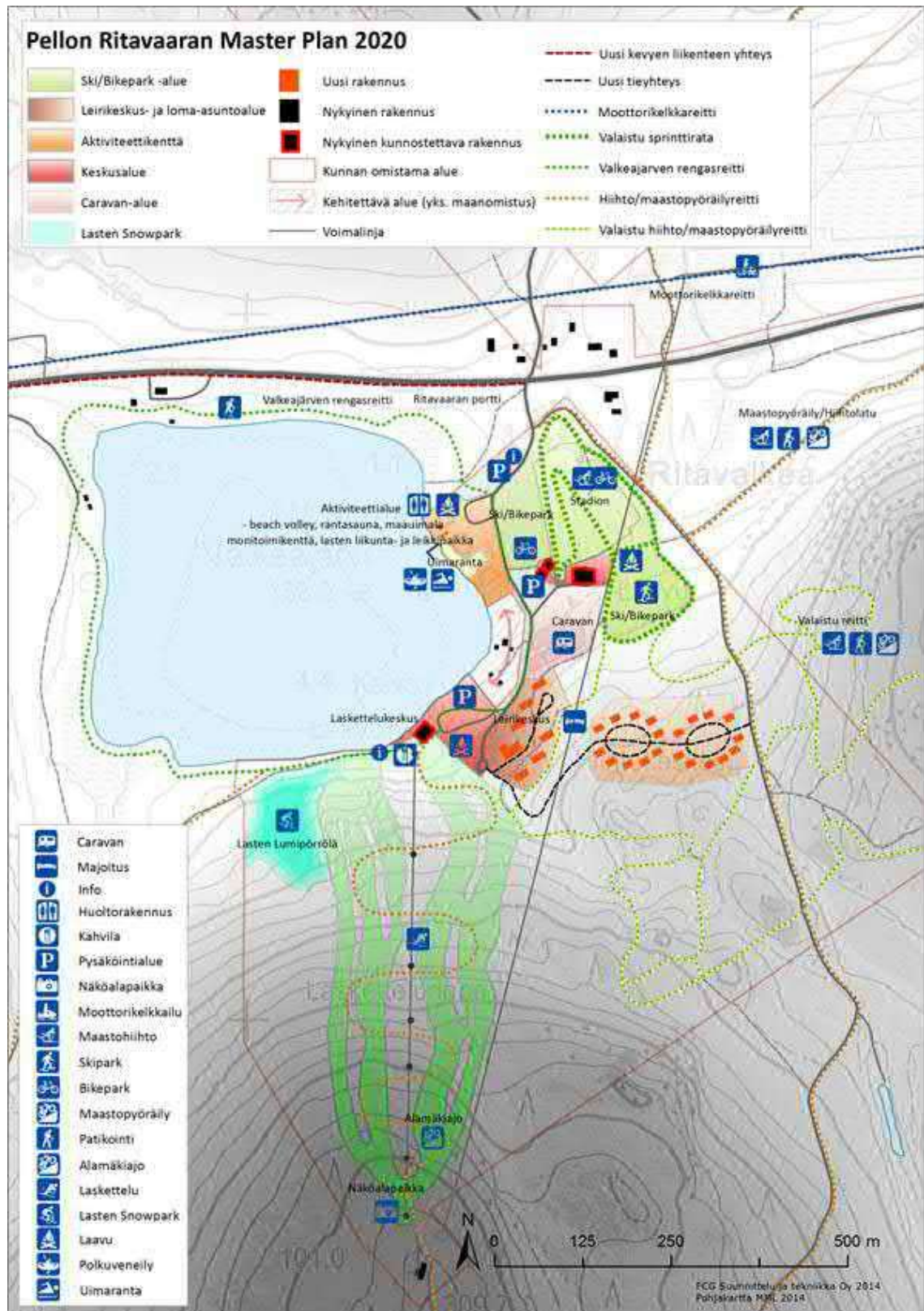
Alueen yleisilmettä koskevat tavoitteet

Alueen ympäristön yleisilmettä, viihtyisyyttä, siisteyttä ja opasteita kehitetään profiilin lähtökohdista.

Ritavaaran ydinalueen sisääntulon yhteyteen toteutetaan Ritavaaran portti, yleinen infotaulu ja aluekartta sekä erilliset infotaulut eri aktiviteettialueille niiden toteutuessa. Ritavaaran hiihto- ja ulkoilureitistöt merkitään selvästi eri kuntotasoille ja perheille sopiviksi yhtenäisen ilmeen mukaisesti.

Kevyen liikenteen kehittämistavoite

Tavoitteena on kevyen liikenteen väylän rakentaminen Teollisuustien risteyksestä Ritavaaralle turvallisuuden ja saavutettavuuden parantamiseksi (5,5 km). Parantaa hiihdon kesäharjoittelun mahdollisuuksia. Toteuttaja kunta ja ELY.



Kuva 33. Pellon Ritavaaran Master Plan 2020.

3.10 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen pääasiallinen maanomistajana on kunta. Kolme tonttia Valkeajärven rannalla ovat yksityisten omistuksessa. Suunnittelualueen läheisyydessä on yksityisten maita sekä valtion omistamia maa-alueita.

3.11 RAKENNUSJÄRJESTYS

Pellon rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.6.2002.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavoitus edistää Ritavaaran matkailukeskuksen kehittämissuunnitelman toteuttamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Pellon kunnanhallitus on kokouksessaan 10.10.2016 § 213 päättänyt laittaa Ritavaaran kaavoituksen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 13.10. – 13.11.2016 väliseksi ajaksi.

Kaavaprosessi on keskeytynyt 2017 ja aloitettu uudestaan 2021. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisella tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. (MRL 62 §) Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat

- kiinteistönomistajat
- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:
 - o kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat, virkistysalueiden käyttäjät, kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja haltijat
- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- kunnan hallintokunnat ja lautakunnat
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Lapin liitto, Lapin pelastuslaitos, Lapin aluehallintovirasto (AVI), Museovirasto ja Tornionlaakson maakuntamuseo
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - asukkaita edustavat yhteisöt kuten asukas yhdistykset sekä kylätoimikunnat;
 - elinkeinonharjoittajia, yrityksiä, tiettyä intressiä tai väestöryhmää edustavat yhteisöt ja yritykset; Valkea Arctic Experience, Soulmate Huskies, Pellon Ponsi (suunnistusjaosto), Pellon Ponsi (hiihtojaosto), Pellon Yrittäjät ry, Pellon Kehitys Oy, Pellon Laskettelurinteet Oy, Digita, Pellon jakokunta, Orajärven paliskunta, Pellon erä ry, Ritaerä ry, Metsähallitus ja Yhteismetsä
 - muut paikallisella tai alueellisella tasolla toimivat yhteisöt kuten tienhoitokunnat ja vesiensuojeluyhdistykset;

4.3.2 VIREILLETULO

Kaavoituksen vireilletulosta on tiedotettu julkisesti Meän Tornionlaakso -lehdessä sekä Pellon kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla (www.pello.fi > Asukkaat > Asumis- ja rakentamispalvelut > Kaavoitus).

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Aloituvaihe

Ritavaaran asemakaavan vireilletulon yhteydessä on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 13.10.–13.11.2016 väliseksi ajaksi. Kaavaprosessi on keskeytynyt 2017 ja aloitettu uudestaan 2021. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

Valmisteluvaihe

Pellon kunnanhallitus päättää Ritavaaran asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta MRL:n 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan Meän Tornionlaakso -lehdessä sekä Pellon kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti. Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa Pellon kunnanhallitukselle ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja siihen laaditaan perustellut vastineet.

Ehdotusvaihe

Pellon kunnanhallitus päättää Ritavaaran asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta MRL:n 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan Meän Tornionlaakso -lehdessä sekä Pellon kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena Pellon kunnanhallitukselle ennen nähtävilläolon päättymistä. Ehdotusvaiheessa asemakaava-alueen maanomistajille lähetetään postitse tiedote kunnassa tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja siihen laaditaan perustellut vastineet.

Hyväksymisvaihe

Pellon kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä Pellon kunnanhallituksen esityksen perusteella. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan ELY-keskusta, muita lausunnon antaneita ja tiedottamista erikseen pyytäneitä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Asemakaavan saatua lainvoiman siitä ilmoitetaan voimaantulokuulutuksella.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Asemakaavasta on järjestetty kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita koskeva 1. viranomaisneuvottelu 14.12.2016 Lapin ELY-keskuksessa. Kaavaehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa 2. viranomaisneuvottelu tai kaavaneuvottelut ELY-keskuksen kanssa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

Valtionneuvoston päätös uudistetuista valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty seuraaviin tavoitekokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.4.2 KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET

Kunnan tavoite on kehittää Ritavalkean hiihto- ja laskettelukeskus ympärivuotisena matkailukeskuksena laaditun Ritavaaran Master Plan 2020 tavoitteita hyödyntäen.

4.4.3 VALMISTELUVAIHEEN MUUTOKSET

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta on muokattu ehdotukseksi seuraavasti:

- korttelit 4 ja 5 on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RA → RM). Tonttijako on poistettu. Yhteenlaskettu rakennusoikeus pysyy samana.
- Maa- ja metsätalousalueen merkintä on muutettu (M → MU). Alueella on runsaasti reitistöä ja näin ollen erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
- Pohjavesialueen raja on merkitty kaavaan (pv-1) ja sitä koskevat yleismääräykset siirretty merkintäkohtaiseksi määräykseksi.
- Arvokkaan harjualueen raja (ge) on lisätty kaavaan.
- Kaavaa on laajennettu Rovaniementiehen, alue on merkitty yleisen tien alueeksi (LT) ja liittymänuolimerkintä on lisätty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 ASEMAKAAVAN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on noin 94 hehtaarin suuruinen. Ritavalkean hiihto- ja laskettelukeskus sijoittuu suunnittelualueelle. Suunnittelualue tukeutuu Pellon keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Etäisyyttä keskustaan on noin 7-8 km.

Asemakaavan laadinnalla muodostuu yksi matkailua palvelevien rakennusten kortteli (RM) ja kahdeksan loma-asuntojen korttelia (RA), joissa on yhteensä 43 tonttia. Kolme tonttia sijaitsevat järven rannalla ja ovat yksityisomistuksessa. RM-kortteli on osittain toteutettu. RA-korttelit 4-7 muodostavat kaksi ryhmää kiertotien varrelle. Rakennusoikeutta on 150 k-m²/tontti ja sallittu enimmäiskerrosluku on I u ½. Ylempänä RA-korttelit 8-10 muodostavat ryhmän tiesilmukan varrella, jossa rakennusoikeutta on 200 k-m²/tontti ja enimmäiskerrosluku on II.

Keskelle kaava-aluetta on osoitettu asuntovaunualuetta (RV) mahdollistamaan Caravan-alueen kehittämistä. Valkeajärven rantaan on osoitettu uimaranta-alue (VV) nykyisen uimarannan tarpeita varten. Yleinen pysäköintialue (LP) on merkitty kahteen paikkaan (olemassa olevat pysäköintialueet). Valkeajärven rantaan on myös osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) olemassa olevaa vedenottamoa varten. Suunnittelualueelle on varattu laajat alueet urheilu- ja virkistyspalveluille (VU) nykyistä laskettelukeskustaa ja hiihtostadionia varten. Muu osa asemakaavan alueesta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Moottorikelkkareitti on merkitty nykyiseen paikkaan. Latuja on merkitty palloviivana ulkoilureitiksi. Latuverkosto on muokattu, osia siirretty pois uusien tonttien tieltä. Ritavaaran huipulle johtava soratie on merkitty ohjeellisena katkoviivoilla.

Istutettava alueen osa on merkitty sisääntulotien näkölinjassa edistämään saapumisalueen edustavuutta.

Yleismääräyksillä ohjataan jäteveden ja hulevesien käsittelyä sekä rakentamistapaa.



Kuva 34. Ritavaaran asemakaava.

5.2 ALUEVARAUKSET

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Kaavassa on osoitettu kolme RM-korttelia. Rakennukset tulee toteuttaa hirsirakenteisina ja hirttä ei tule peittää julkisivuissa. Yhdessä, korttelissa 3, on toteutettu 2016 suunnittelutarveratkaisulla 15 hirsimökkiä sekä 120-paikkainen ravintolarakennus. Suunnitteilla on 10 mökkiä lisää, jolloin alueella tulisi yhteensä 25 mökkiä, joissa 50 huoneistoa. Korttelissa on myös entisen leirikeskuksen rakennus, noin 344 k-m². Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 3300 k-m². Toteutettu rakennusoikeus on noin 1964,5 k-m². Sallittu enimmäiskerros-luku on yksi. Kortteleissa 4 ja 5 voidaan toteuttaa samantyyllisiä mökkiryhmiä kortteleittain. Sallittu enimmäiskerros-luku on I u ½, mikä mahdollistaa ullakkokerroksen hyödyntämisen.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Kaavassa on osoitettu kuusi RA-korttelia, joissa on yhteensä 29 tonttia. Tonteista 26 on uusia tontteja, jotka on sijoitettu ylärinteeseen. Kolme tonttia on osoitettu Valkeajärven rannalla. Kahteen tonttiin on rakennettu mökki.

Asuntovaunualue (RV)

Kaavassa on osoitettu yksi kortteli asuntovaunualueen käyttöön. Alueella on tällä hetkellä 16 paikkaa. Alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja palvelurakennuksia yhteensä 700 kerrosneliömetriä. Alueella on olemassa oleva ”Hiihtomaja” palvelurakennus 283 k-m². Sen yhteydessä on osoitettu toinen rakennusala uusia rakennuksia varten.

Virkistysalue (V)

Virkistysalueeksi on osoitettu Valkeajärven ranta-alueita.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysaluetta sijoittuu RA-korttelialueiden väliin jääviin alueisiin.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Urheilu- ja virkistysalueeksi on osoitettu kaksi aluetta, laskettelukeskuksen alue ja hiihtostadionin alue. VU-alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja palvelurakennuksia yhteensä 200 k-m² stadionalueelle ja 500 k-m² laskettelukeskuksen alapuolelle. Stadionin alueella on jo olemassa oleva kuuluttamorakennus 46 k-m² ja varasto. Laskettelurinteiden alapuolella on olemassa oleva palvelurakennus 181 k-m².

Uimaranta-alue (VV). Uimaranta-alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja palvelurakennuksia yhteensä enintään 150 k-m². Alueella on toteutettu puku- ja käymälätiloja sekä rantasauna.

Yleisen tien alue (LT)

Rovaniementien (Kt 83) liikennealue on merkitty yleisen tien alueeksi. Olemassa oleva Ritavalkean liittymä on merkitty nuolimerkinnällä.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavassa on osoitettu kaksi LP-aluetta, yksi uimarannan yhteyteen ja yksi laskettelu-keskuksen yhteyteen olemassa olevien pysäköintialueiden alueille. Toinen sijaitsee vedenottopaikan vieressä. Suositus: Pysäköinnin järjestys ja jäsentely tulisi toteuttaa täysikasvuisia puuyksilöitä säästäen.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaavassa on osoitettu kaksi ET-aluetta; vedenottamon alue Valkeajärven rannalla ja maston alue rinteiden huipulla.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)

Kaava-alue on talousmetsää, jossa on runsaasti reitistöä.

Katu Katualuetta on varattu nykyisille ja tuleville teille.

Pohjavesialue (pv-1)

Tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Suuri osa kaava-alueesta on pohjavesialuetta. Pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Pohjavesialueen alueidenkäyttöön asettamia vaatimuksia on huomioitu määräyksillä. Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueella on kielletty kaavamääräyksellä.

Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma (ge)

Asemakaava sijoittuu suurelta osin Ritavalkean arvokkaalle harjuaalueelle, joka on inventoitu Lapin pohjavesisuojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamishankkeen (Poski) 1. vaiheen (2012-2015) yhteydessä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo-1)

Asemakaavaan on merkitty yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue (luo-1) luontoselvityksen suosituksen mukaan.

Kiinteä muinaisjäännös (sm)

Asemakaavaan on merkitty kaksi tunnettua kiinteää muinaisjäännösaluetta.

5.3 MITOITUS

Asemakaavan suunnittelualueen pinta-ala on 94,6568 hehtaaria.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 12 450 k-m²

RM	3,9416 ha	6050 k-m ² (tehokkuus e=0,15)
RA	3,3442 ha	4850 k-m ² (tehokkuus e=0,15) (29 tonttia, josta kolme rantatontteja á 100 k-m ²)
RV	1,4046 ha	700 k-m ² (tehokkuus e=0,05)

VU	24,8752 ha	700 k-m ² (tehokkuus e=0,00)
	Laskettelurinteen ja stadionin alueet.	
VV	0,4979 ha	150 k-m ² (tehokkuus e=0,03) uimaranta
V	1,5800 ha	
VL	0,8762 ha	
ET	0,0865 ha	
LT	0,2380 ha	
LP	0,6874 ha	
MU	54,9859 ha	
katu	2,1414 ha	

5.4 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



Virkistysalue.



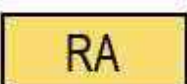
Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja palvelurakennuksia.



Uimaranta-alue.



Loma-asuntojen korttelialue. Rakennukset toteutetaan hirsirakenteisina. Hirttä ei tule peittää julkisivuissa.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennukset toteutetaan hirsirakenteisina. Hirttä ei tule peittää julkisivuissa.



Asuntovaunualue. Alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja palvelurakennuksia.



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue. Hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

10

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

RITAVALKEATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



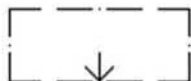
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennuksen sijainti.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Katu.



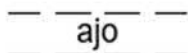
Ulkoilureitti.



Moottorikelkkailureitti.



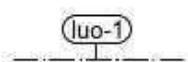
Ohjeellinen ajoyhteys tai reitti.



Ajoyhteys.



Istutettava alueen osa.



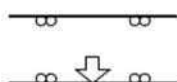
Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, johon sisältyy metsälain 10 §:n mukainen kohde, niukkapuistoinen suo. Paikallisesti luonnon monimuotoisuutta lisäävä alue, jonka olosuhteiden säilymistä tulee turvata maankäytön ja metsätalouden suunnittelussa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) lausunto.

sm-1 Ritavalkea 1.

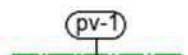
sm-5 Valkeajärvi koillinen 3.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

- Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.
- Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.
- Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty.
- Aluetta rakennettaessa tulee huolehtia siitä, ettei hule- ja kattovesiä johdeta pois alueelta, vaan ne ohjataan maastoon imeytymään takaisin pohjavedeksi.
- Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueella on kielletty.
- Pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto.

5.5 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Ensisijaisesti loma-asunnot liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriin, jolloin asuntoon voidaan rakentaa vesikäymälä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, on vesikäymälän jätevedet johdettava umpisäiliöön. Umpisäiliöön johdetut jätevedet tulee kuljettaa puhdistettavaksi jätevedenpuhdistamolle.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun värisävy on oltava hillitty ja tumma. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina. Ympäristö tulee tarvittaessa maisemoida luonnonmukaisilla materiaaleilla, kuten metsäkunta.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

6.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

6.1.1 VAIKUTUKSET RAKENNUSKANTAAN

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. Tältä osin metsä muuttuu rakennetuksi alueeksi ja kasvillisuus poistuu rakentamisen tieltä.

6.1.2 VAIKUTUKSET REITISTÖÖN

Suunnittelualueen sisällä on olemassa olevia hiihtoreittejä. Osa laduilta siirretään pois uuden rakentamisen tieltä. Kytkeä Makkaravaaran erilaisiin polkuihin ja Salmilompolon 30 km-latuun säilyy.

Rengasreitti Valkeajärven ympärillä on esitetty kehittämissuunnitelmassa (kaava-alueen ulkopuolella). Latu toimii talvisin.

6.1.3 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava mahdollistaa loma-alue- ja virkistyspalvelujen rakentamisen alueelle. Alue palvelee paitsi lähialueiden asukkaita myös matkailijoita.

Alueen sijainti on looginen olemassa olevien rakenteiden myötä. Kaava ei muuta alueen käyttötarkoitusta, toiminta ainoastaan laajenee.

Asemakaava mahdollistaa olemassa olevien mökkiryhmien täydentämistä ja uusia loma-asuntoja rinteeseen sekä asuntovaunualueen laajentamista.

6.1.4 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA YLEISILMEEN

Kaava luo edellytykset korkealaatuisen matkailu- ja virkistysalueen luomiselle, jonka vetovoima riippuu kuitenkin toteutuksen laadukkuudesta. Alueen nykyilme on hiukan epäsiisti ja tätä on tarkoitus parantaa.

Suurta maisemamuutosta alueellisesti ei ole tulossa, koska voimakkaimmin alueen ilmeeseen vaikuttavat elementit kuten laskettelukeskus ja hiihtostadion ovat jo olemassa. Rakentamaton alue muuttuu osittain rakennetuksi alueeksi. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi suljettua maisematilaa, johon uudet rakennusryhmät sijoittuvat.

Asemakaavassa on rakentamistapaa ohjavia yleismääräyksiä, jolla edistetään rakentamisen sovittamista ympäristöön ja yhtenäistä viihtyisä yleisilmettä.

6.1.5 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTATEKNISIIN VERKOSTOIHIN

Suunnittelualue tukeutuu nykyiseen infrastruktuuriin; sähköverkkostoon, tiestöön ja vesihuollon verkostoihin. Verkostoja laajennetaan toteuttamisen myötä. Vesi- ja viemäri-tilinjojen yhdistämistä Pellon vesi- ja viemäri-tilinjoihin on suunnitteilla.

Alueella on oma vedenottamo Valkeajärven rannalla, joka palvelee nykyistä rakennuskantaa. Mökkikylän rakentamisen yhteydessä vesi- ja viemäri-tilinjat laajennettiin. Ennen lisärakentamiseen ryhtyessä tulee varmistaa, että vedenottamon kapasiteetti riittää.

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

Hulevesien virtaukset tulee selvittää toteutussuunnittelun yhteydessä ja laatia suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kaavamääräyksen mukaan *kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.*

Suunnittelualueelle sijoitettu katuverkko kulkee pääasiassa olemassa olevia väyliä hyödyntäen. Korttelialueiden uudet kadut on pyritty sijoittamaan korkeuskäyrien mukaisesti.

Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle syntyy kuluja katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Kustannukset tarkentuvat kunnallistekniikan suunnittelun edetessä. Tuloja kunnalle syntyy verotulojen kasvusta.

6.1.6 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen JA TIESTÖÖN

Alue on hyvin autoliikenteen saavutettavissa ohi kulkevan kantatien 83 (Rovaniementien) kautta. Koko suunnittelualue liittyy kantatielle 83 yhden liittymän kautta. Nopeusrajoitus liittymäkohdassa on 100 km/t. Bussipysäkit ovat liittymän lähellä.

Ritavaaran alueen liikenne lisääntyy vähäisesti uuden rakentamisen myötä, mutta merkittävää muutosta kantatien 83 liikennemääriin ei kaavalla ole. Lisääntyvä liikennemäärä ei merkittävästi heikennä Rovaniementien liittymän liikenneturvallisuutta.

Liittymän liikenneturvallisuus voidaan parantaa nopeusrajoitusta laskemalla ja parantamalla risteyksen ajo-olosuhteita (näkömääalueet, ryhmittymiskaistat). Linja-autolla tulevien jalankulkijoiden turvallisuus voidaan parantaa rakentamalla suojatie keskisäikeillä ja valaistus.

Erillistä kevyen liikenteen väylää Ritavalkean alueelle ei ole. Pyörätien jatkoa 5,5 km Pellon kylästä Rovaniementien varrella Ritavalkeaan saakka on ehdotettu kehittämissuunnitelmassa. Toteutuessaan pyöräilijöiden turvallisuus parantaisi merkittävästi.

Meluvaikutukset

Kaava-alue rajoittuu kantatiehen 83 (Rovaniementie). Nopeusrajoitus on 100 km/h ja keskimääräinen vuorokausiliikenne 1297 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näistä raskasta liikennettä on 100 kpl. Maantien varrella on puustoa, mikä estää näkyvyyden Ritavaaran alueelle.

Etäisyys maantieltä Caravan-alueelle on 150 m, uimarannalle 200 m, lähimpään loma-asuntoon järven rannalle 300 m ja lähimpään mökkiryhmään 450 m. Asemakaavan mahdollistamaa uutta loma-asuntorakentamista sijoittuu ylemmäksi rinteeseen ja kauemmaksi maantieltä. Liikennemelu ei todennäköisesti ylitä sallittuja meluarvoja näillä alueilla. Maantienliikenteen meluvaikutus on suurinta tien välittömässä läheisyydessä, jossa ei ole varsinaista toimintaa.

Liittymän kohdalla on suositeltavaa rajoittaa ajonopeutta, jolloin meluvaikutus vähenee ja samalla liikenneturvallisuus paranee.

6.1.7 KULTTUURIPERINTÖ JA RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita maisema-alueita, rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai perinnemaisemakohteita.

Alueella tunnetaan kaksi muinaismuistokohdetta, jota sijoittuvat asemakaavan suunnittelualan reunoihin ja joihin kaava-alueen suunnittelulla maankäytöllä voi olla vaikutuksia.

Ritavalkea 1 (esihistoriallinen asuinpaikka) - Alue ulottuu jonkun verran kaava-alueelle.

Valkeajärvi koillinen 3 (uusi muinaisjäännöskohde, mahdollinen pyyntikuoppa). Sijaitsee kaava-alueella Ritavaaran laelle johtavan hiekkatien varrella. Kuopan pohjoispuolelta on otettu hiekkaa.

Muinaisjäännöskohteet on merkitty kaavaan (sm). Kaavassa ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, jolla voisi olla vaikutuksia kohteisiin.

Vuonna 2017 laaditussa arkeologisessa inventointiraportissa löydettiin myös kuusi kulttuuriperintökohdetta, jotka ovat leimapuita sekä neljä muuksi kohteeksi luokiteltua kohteita, kolme kuoppajäännös ja yksi rajamerkki. Kaavassa ei ole osoitettu sellaista maankäyttöä, jolla voisi olla vaikutuksia näihin kohteisiin.

6.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

6.2.1 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN, LAJISTOON JA LUONTOKOhteisiin

Alueen luonnonympäristö on käsiteltyä talousmetsää, eikä kaavassa osoitettavat toimet muuta sen luonnetta nykyisestä. Rakentamisalueet lisääntyvät, mutta erityisiä metsäluontokohteita alueelle ei sijoitu. Pienvesien osalta vesilain mukaisia lähteitä sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, n. 280–440 metrin etäisyydelle. Rakentaminen ei uhkaa lähteiden vesitasapainoa nykyisestä, sillä rakentaminen sijoittuu rinteeseen.

pohjoiseen viettävälle osalle, jolloin mm. hulevedet eivät suuntaudu lähteiden alueelle. Lähteiden ja rakentamisen väliin jää avohakkuuta, taimikkoa ja talousmetsää.

Lajiston osalta alue on jo ennestään häiriövaikutteista, joten erityisen herkkää lajistoa siellä ei esiinny. Peruslajisto on sopeutunut ihmisvaikutukseen elinympäristössään.

Suunnittelualueelta löytyi yksi suoluontokohde, joka on tyypiltään karu, eikä sen hydrologia häiriinny kaava-alueelle osoitetuista toimista. Luontokohde merkitään kaavaan merkinnällä luo-1.

Kaava-alueen ulkopuolella noin yksi kilometri itään kaavarajasta ja kaksi kilometriä lähimmästä suunnitellusta loma-asumisesta sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan Jai-Paljukan kallioalue (KAO120118). Asemakaavan mahdollistama uusi rakentaminen alueella ei vaikuta heikentävästi niihin arvoihin, joiden perusteella alue on suojeltu.

Maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat kohtalaiset. Rinteeseen tehtävät tielinjaukset ja mökit edellyttävät tasaista maata, joten suunnittelualueella tehdään enemmän maansiirtotöitä ja massanvaihtoa.

Pohjavesialue on merkitty asemakaavassa (pv) ja alueelle on annettu määräyksiä, joilla kielletään sellainen toiminta, joka voisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Arvokas harjualue

Asemakaavassa on suunniteltu sijoitettavan uusia loma-asutuskorttelialueita (RA ja RM) ylemmäs rinteeseen Ritavalkean arvokkaan harjualuemuodostuman rakentamiseksi osiin, noin 5 ha katualueineen. Arvokasta harjualuetta jää koskemattomaksi sekä asemakaavan ulkopuolella että kaava-alueella.

Harjalueen pinta-ala on noin 56 ha. Noin 20 % on kaava-alueen ulkopuolella. Noin 20 % on Ritavaaran jo rakennettua aluetta (noin 11 ha). Lisärakentamisen myötä (5 ha) rakennettu osuus nousee tasolle 28 %.

Arvokas harjualue osoitetaan kaavakartalla ge-alueena. Määräys: *Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että arvokkaan harjalueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan.*

Noin 72 % ge-alueesta pysyy rakentamattomana. Rakentaminen tulee toteuttaa harjalueen arvoja huomioiden. Muodostuman geologiset ja maisemalliset arvot eivät vaarannu merkittävästi uuden rakentamisen myötä.

Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto

Uudet lomamökit ja kehittyvät virkistyspalvelut lisäävät jonkin verran alueelle tulevien ihmisten määrää. Autoilu lisääntyy jonkin verran, mutta vaikutus pienilmastoon ilmanlaadun heikkenemisen ja saastumisen kannalta jää merkityksettömäksi.

Alueen käyttötarkoitus ei muutu nykyisestä, toiminta ainoastaan laajenee.

Luonnonvarat

Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutusta luonnonvaroihin.

Korttelialueilla toteutettavien maansiirtotöiden tuottamaa maa-ainesta voidaan käyttää alueen maanrakennustöissä.

6.2.2 VAIKUTUKSET POHJA- JA PINTAVESIIN

Asemakaava-alue on lähes kokonaan pohjavesialuetta (Ritavalkean pohjavesialue 128514105A, 1-luokka). Pohjaveden muodostumisalue sijaitsee asemakaavan suunnittelualueelle. Pohjavesi purkautuu kohti Valkeajärveä. Ritavalkean pohjavesialue saa pohjavesilisäystä Ritavaaran rinteiltä.

Alueen liikenne- ja käyttäjämäärät odotetaan kasvavan. Asemakaava-alueelle osoitetaan uusia loma-asuntoja ylärinteen ja Caravan-alueen laajentaminen. Rakennettava lisämajoituskapasiteetti liitetään ensisijaisesti yhdyskuntatekniseen verkostoon.

Rinteisiin tehtävät tielinjaukset ja mökit edellyttävät enemmän maansiirtotöitä ja massanvaihtoa kuin tasaiselle maalle toteuttavat rakenteet. Rakentamisen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle, ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus.

Valkeajärven rannalla sijaitsee Ritavalkean vedenottamo, jota käytetään alueen matkailupalvelujen tarpeisiin. Pohjavettä otetaan keskimäärin 5-10 m³/d. Asemakaava mahdollistaa uusien loma-asuntojen rakentamisen RA-tonteille (26 kpl) ja uusien mökkiryhmien rakentamisen RM-tonteille. Alueen liittäminen Pellon vesijohtoverkkoon on suunnitteilla. Mikäli liittäminen ei toteudu ajoissa ja vedenottamon kapasiteetti ylittyy, tulee järjestää korvaava vedentoimitus tai lykättävä rakentamista. Siinäkin tapauksessa, että Ritavaaran alue yhdistettäisiin Pellon vesihuoltoverkkoon, tulee Ritavalkean vedenottamon säilyminen käyttökelpoisena esimerkiksi mahdollisessa kriisitilanteessa turvata.

Välittömästi ottamon koillis- / kaakkoispuolella on päällystämätön yleinen parkkialue ja vedenottamon ja hissirakennuksen huoltotie. Toinen yleinen pysäköintialue sijaitsee uimarannan läheisyydessä (LP). Kaavassa huomioidaan pysäköintialueen mahdollista riskiä pohjavesialueen vedenlaadulle ja vedenottamolle (polttoainevuoto tms.) kaavamääräyksellä, jonka mukaan pysäköintialueen hulevedet tulee johtaa öljynerotuskai-vojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueen jätevedet johdetaan nykyisellään kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle pienelle alle 100 avipuhdistamolle, jonka toiminta ei edellytä ympäristölupaa. Kaavan toteutuessa nykyisen puhdistamon kapasiteetti ei ennalta arvioiden ole riittävä alueelle muodostuvien jätevesien käsittelyyn. Kaavan toteutuessa alueelle muodostuvien jätevesien käsittely edellyttää joko uuden ympäristöluvanvaraisen puhdistamon rakentamisen tai alueen liittämisen Pellon vesihuolto-osuuskunnan verkostoon ja jätevesien johtamista kirkonkylän puhdistamolle.

Kaavan pv-merkinnällä ja määräyksillä varmistetaan, ettei rakentaminen ja toiminnot aiheuta pohjavesialueen vedenlaadun heikentämistä. Hule- ja kattovesiä ei saa johtaa

pois alueelta, vaan ne ohjataan maastoon imeytymään takaisin pohjavedeksi. Pohjaveden laatua ja määrää mahdollisesti uhkaavia toimintoja ei saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa alueelle tai ne varustetaan asianmukaisin suojaustoimenpitein. Maalämpökaivot kielletään kaavamääräyksellä. Jätevesien imeyttäminen maaperään kielletään kaavamääräyksellä. Mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista ja jätevedet johdetaan umpisäilöön, tulee jätevedet kuljettaa puhdistettavaksi jätevedenpuhdistamolle.

6.2.3 NATURA-ARVIOINTITARPEEN TARKASTELU

Asemakaavan suunnittelualue rajautuu lännessä Valkeajärveen. Valkeajärvi kuuluu Tornionjoen–Muonionjoen vesistöalueen Natura-alueeseen (SAC FI 1301912).

Asemakaavassa osoitetut maankäytön muutosvaikutukset eivät ulotu ko. Natura-alueille. Uusia toimintoja ei sijoiteta Natura-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen.

Kaavoituksen ei arvioida aiheuttavan kyseisten Natura-alueiden suojeluperusteille tai Natura-alueiden eheydelle sellaista heikentämisen uhkaa, että varsinainen Lsl 65§:n mukainen tarkempi Natura-arviointi tulisi laatia.

6.3 VAIKUTUKSET IHMISEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Asemakaava-alueella ei asu vakituisia asukkaita. Rovaniementien pohjoispuolella on muutama vakituinen asunto.

Kaava-alueen ulkopuolella, mutta Valkeajärven ympäristössä oleville lomakiinteistöille kaava tuo jonkin verran lisähäiriötä rakentamisesta, lisääntyvästä toiminnasta ja ihmismäärästä alueella.

Virkistys

Pellon kunnan asukkaiden kannalta katsottuna alueen virkistyskäytön palvelut ja mahdollisuudet paranevat.

Infrastruktuurin investointitarve

Asemakaavan mahdollistamat uudet kadut, uudet loma-asuntojen tontit ja latujen siirto vaativat kunnalta investoinnit infrastruktuuriin. Ritavaaran vesi- ja viemäriinjojen yhdistämistä Pellon vesi- ja viemäriinjoiniin on suunnitteilla.

Poronhoito

Poronhoidon kannalta uudella rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alue on edelleen harvasti rakennettu ja poroja voivat kulkea alueen läpi.

Matkailuelinkeino

Pellon matkailun kannalta Ritavaaran matkailukohteen kehittämismahdollisuudet paranevat. Asemakaavan toteuttamisella on työllistävä vaikutus.

Alueella toimivien yritysten kannalta katsottuna kehittämismahdollisuudet paranevat.

6.4 SUHDE RITAVAARAN KEHITTÄMISSUUNNITELMAAN

Laadittu Pellon Ritavaaran kehittämissuunnitelma, Master Plan 2020, on lähtökohta asemakaavan laadintaan (loppuraportti 20.11.2014 FCG).

Suositukset maankäytön suunnittelulle: Ritavaaran maankäytönsuunnittelun johtavana periaatteena tulee olla palveluiden ja kohteiden saavutettavuus, toiminnallinen kokonaisuus ja kokonaistaloudellinen toteutettavuus ympäristönäkökulmat huomioiden. Maankäytön suunnittelussa tulee kuitenkin varata riittävät tulevaisuuden laajennumahdollisuudet. Matkailukeskukset hyötyvät palveluiden keskittämisestä ydinalueelleen, lähelle toisiaan.

Strategisina tavoitteina ovat mm. kestävä ja hallittu rakentaminen, olemassa olevien toimijoiden toimintaedellytysten parantaminen, kesä- ja talviaktiiviteettien lisääminen ja mahdollistaminen sekä olemassa olevien rakenteiden ja puitteiden monipuolinen hyödyntäminen.

Vapaa-ajan asuminen: Leirikeskuksen laajennus ja lisää loma-asutusta rinteesen. Tavoite 70 uuden lomamökin ja paritalon kaavoittaminen alueelle.	Asemakaavassa on aluevarauksia loma-asuntoja varten (RA ja RM). Osa on toteutettu suunnittelutarveratkaisuilla; Lomakeskus Ritavalkea, joka käsittää 15 mökkiä, joissa 30 huoneistoa sekä ravintolarakennus. Laaditun suunnitelman mukaan tulisi 10 mökkiä lisää, joissa 20 huoneistoa. (aluevaraus RM) Asemakaava mahdollistaa 41 kpl uusia loma-asuntojen tontteja ylempänä rinteeseen (aluevaraus RA).
Caravan-alue: 60 asiakaspaikkaa, olemassa oleva ”Hiihtomaja” kehitetään huoltorakennuksena kävijöiden tarpeisiin.	Asemakaavassa on aluevaraus asuntovaunualueelle (RV). Alueella on tällä hetkellä 16 paikkaa. Asemakaava mahdollistaa lisäpaikkoja. Rakennusoikeutta on osoitettu palvelurakennuksiin.
Hiihtomaa: Stadionalueelle toteutetaan lähiliikuntapaikka, jossa on maastohiihdon taito- ja harjoiteratoja, nousu- ja laskuratoja sekä perhelatu. Kesäkäytössä aluetta hyödynnetään osana maastopyöräilykeskusta.	Asemakaavassa stadionalue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) mahdollistaen monenlaisia toimintoja. Rakennusoikeutta on osoitettu palvelurakennuksiin.
Lasten lumipörrölä, Ski/Bikepark, beachvolley kenttä, monitoimikenttä, lasten frisbeegolfrata, minigolf, kiipeilypaikka,	Asemakaavassa ei ole erikseen merkittynä aluevarauksia näitä toimintoja varten. Ne voidaan kuitenkin toteuttaa VU

puuha- ja temppuradat, jousiammuntarata.	alueille, minigolf myös asuntovaunualueelle.
Uimaranta	Asemakaavassa on aluevaraus uimaran- taa varten (VV) mahdollistaen sen kehit- täminen toivotulla tavalla.
Rinnetoimintojen kehittäminen. Kahvilan ja välinevuokraamon laajennus.	Asemakaavassa laskettelurinteen alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelu- jen alueeksi (VU) mahdollistaen rinnetoi- mintojen kehittämistä. Rakennusoi- keutta on osoitettu palvelurakennuksiin.
Reitistön kehittäminen: valaistu hiihto- latu, hiihto- ja retkeilyladut, maastopyö- räily, luontopolut jne.	Suunnittelualueella osa ulkoilureiteistä siirtyvät uuden rakentamisen tieltä. Reit- tien verkoston jatkuvuus on varmistettu. Yksilöityjä erikoisreittiä ei esitetä asema- kaavassa. Suunnittelualueen ulkopuolella on moni- puolinen reististö.
Valkeajärven rengasreitti.	Asemakaavan suunnittelualueen ulko- puolella. Epävirallinen latu toteutetaan talvella.
Kevyen liikenteen väylä Teollisuustien risteyksestä Ritavaaralle 5,5 km (70 €/m)	Asemakaavan suunnittelualueen ulko- puolella. ELY-keskuksen vastuualue.
Opastus alueelle: Ritavaaran portti, info- taulu ja aluekartta, opasteet - sisään- tulo näkyvästi esille - selkeät aluekartat ja in- fotaulu.	Asemakaavassa osoitettu istutettava alue sisään- tulo tien näkölinjassa voidaan hyödyntää infotaulun sijoituspaikkana. Sisään- tulon alue on osittain Kt 83 liiken- nealue. Yleisilme ja opasteet voitaisiin uusia samalla kun liikenneturvallisuus parannetaan erilaisin keinoin (esim. ryh- mityskaistat, suojatie, keskisaareke, va- laistus, ajonopeuden rajoittaminen).

6.5 SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54§ Asemakaavan sisältövaatimukset).

(MRL 39§) Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Ritavaaran asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti Ritavaaran aluetta kehitetään matkailupalvelukeskuksena.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Olemassa oleva Ritavalkean laskettelu- ja hiihtokeskus täydentyy. Olemassa oleva tiestö ja muu infra hyväksikäytetään. Reitistöä kehitetään.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Alueella ei ole pysyvää asutusta eikä ole osoitettu. Loma-asutus tukeutuu Ritavaaran alueen omiin sekä Pellon kuntakeskuksen palveluihin.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla	Ritavaaran alue on hyvin saavuttavissa yksityisautolla ja linja-autolla. Linja-autopysäkit ovat lähellä. Pyörätien jatkoa 5,5 km Pellon kylästä Rovaniementien varrella Ritavalkeaan saakka on ehdotettu kehittämissuunnitelmassa. Alue on kytketty sähköverkkostoon. Alueella on oma vedenottamo, joka palvelee nykyistä rakennuskantaa. Jätevesi ja hulevedet käsitellään tällä hetkellä paikallisesti. Mökkikylän rakentamisen yhteydessä vesi- ja viemäriinjoja laajennettiin. Vesi- ja viemäriinjojen yhdistämistä Pellon vesi- ja viemäriinjoin on suunnitteilla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Ritavaaran aluetta kehitetään matkailupalvelukeskuksena.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Edistetään matkailuun ja virkistykseen liittyviä elinkeinojen toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Ei tunnettuja ympäristöhaittoja alueella.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Luontoselvityksen suositusten mukaan merkitään yksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue asemakaavaan (luo-1). Asemakaavan alueella ei ole rakennetun ympäristön tai maiseman kannalta arvokkaita suojelua tarvitsevia alueita.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Virkistysalueita merkitään asemakaavaan riittävästi; laskettelurinteiden alue, hiihtostadionin alue ja loma-asuntojen lähialue.

6.6 SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kaava toteuttaa maakuntakaavassa alueelle esitettyjä tavoitteita koskien Ritavaaran ja Ritavalkean alueen kehittämistä.

RM 1412 Ritavalkea. Seudullisesti merkittävä matkailupalveluiden alue. <i>Kehitetään alueen matkailullista vetovoimaa ja ympärivuotisuutta.</i>	Asemakaava edistää alueen matkailullisen vetovoiman kehittämistä.
mv 8415 Ylitornio-Pello järviolueet. matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealue. <i>Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaa. Kehitetään matkailu- ja ohjelmapalveluita kuntakeskuksiin, kyliin sekä Aavasaksalle ja Ritavaaraan. Kehitetään ylivaltakunnallista luonto-, kalastus-, metsästys- ja kulttuurimatkailun yhteistyötä Ruotsin kanssa.</i>	Asemakaava edistää alueen matkailun ja virkistyskäytön kehittämistä Ylitornio-Pello-järviolueiden kokonaisuuden osaksi.
V 870 Ritavaara. Virkistysalue <i>Kehitetään matkailu- ja virkistyskäyttöä ympärivuotisesti osana matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealuetta. Kehitetään yhteistyötä yli rajan Ruotsiin</i>	Asemakaava edistää alueen matkailun ja virkistyskäytön kehittämistä osoittamalla V, VL, VU ja VV aluevarauksia.
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät niiden vaikutuksesta heikkene.	Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Pohjaveden laatua varmistetaan asemakaavan pv-merkinnällä ja määräyksillä.
Moottorikelkkailureitti. Reitti on moottorikelkkailun runkoreitti, jolta on jatkoyhteydet alueen ulkopuolisiin päätaajamiin ja matkailukeskuksiin.	Mk-reitti kulkee asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella. Ei vaikutusta.
M 4509 Pellon maa- ja metsätalousvaltaiset alueet.	Osa kaava-alueesta merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Käytännössä M-alueella risteilee ulkoilureittejä ja alue on enimmäkseen virkistyskäytössä.
poronhoitoalue	Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan poronhoitoalueelle. Harvan rakenteen vuoksi kaavan mahdollistama uusi rakentaminen ei estä porojen kulkua alueella.

6.7 SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti olemassa olevaa Ritavalkean virkistys- ja matkailupalvelukeskusta kehitetään.
--	--

<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alue liittyy kantatiehen 83 (Rovaniementie). Tieverkosto ja liittymän sijainti eivät muutu.
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u> - haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen vaikutuksille herkkien toimintojen välille riittävän suuren etäisyyden jättämistä koskeva tavoite. - ympäristö ja terveyshaittojen ehkäisemistä	Suunnittelualue on pohjavesialuetta ja Valkeajärven rannalla sijaitsee vedenottamo, jota käytetään ensisijaisesti alueen matkailupalvelujen tarpeisiin. Asemakaavan mahdollistama uutta rakentamista sijoittuu pääosin ylärinteeseen. Alueelle ei osoiteta sellaista uutta rakentamista, joka lähtökohtaisesti voi aiheuttaa elinympäristön pilaantumista tai turvattomuutta. Pohjavesialueen raja on merkitty kaavassa ja merkinäälle on liitetty määräyksiä, joilla kielletään pilaantumista aiheuttavaa rakentamista ja toimintaa.
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u> - valtakunnallisesti arvokkaiden luonnonperinnön arvojen turvaamista - luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä - virkistysalueiden riittävyyttä koskevat tavoitteet	Yksi luontokohde löytyi luontoselvityksen laadinnan yhteydessä ja on asemakaavassa huomioitu kaavamerkinnällä luo-1. Suunnittelualue on hyvin väljästi rakennettu myös asemakaavan toteutuessa. Ekologiset yhteydet säilyvät. Lähistöllä on valtakunnallisesti arvokas Jai-Paljukan kallioalue (KAO120118). Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta heikentävästi niihin arvoihin, joiden perusteella alue on suojeltu. Arkeologisella inventoinnilla on todettu yksi tunnettu ja yksi uusi muinaisjäännöskohde, johon asemakaavan toteuttaminen saattaa vaikuttaa. Kohde on asemakaavassa huomioitu kaavamerkinnällä sm. Suunnittelualueella on inventoitu paikallisesti arvokas Ritavalkean kallioalue (Poski). Kohde on asemakaavassa huomioitu kaavamerkinnällä ge. Asemakaavan toteuttaminen ei heikennä merkittävästi kohteen arvoja. Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, joihin vaikutuksia voisi kohdistua. Ritavaaran alue on pääosin virkistyskäytössä. Asemakaavan aluevaraukset ja merkinnät turvaavat alueen virkistyskäyttöä ja sen kehittämistä.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Alue on kytketty valtakunnalliseen sähköverkkostoon.

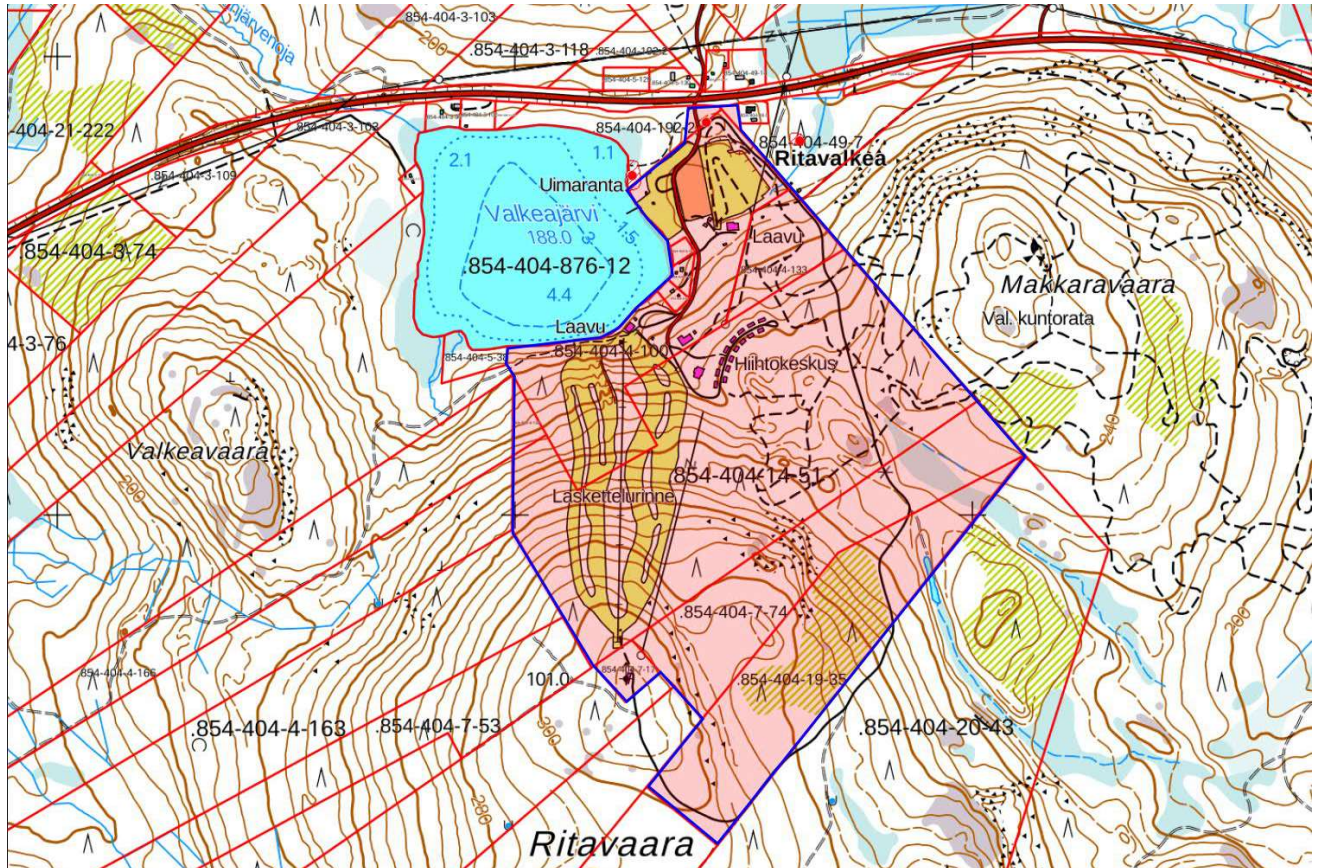
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa heti voimaantullessaan rakentamista ohjaavana tekijänä. Toteutusta ohjaa kunnan rakennusvalvonta.

Ritavaaran suunnittelualueen maanomistus on pääosin Pellon kunnan hallinnassa. Kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

LIITE 1





**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
10.11.2021**

RITAVAARAN ASEMAKAAVA



Asemakaavan vireilletulon yhteydessä laaditaan MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS):

- *esitellään kaavan laatimisessa noudatettavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät*
- *kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen ja alustava aikataulu sekä*
- *kuvataan kaavan yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

RITAVAARAN ASEMAKAAVA

Pellon kunta suunnittelee Ritavaaran alueelle asemakaavaa. Asemakaavalla mahdollistetaan täydentävää laajennus- ja uudisrakentamista Ritavalkean laskettelukeskuksen ympäristöön. Osa rakentamisesta on ratkaistu / ratkaistavana vuoden 2016 aikana suunnittelutarveratkaisulla. Tältä osin asemakaavassa todetaan ja vahvistetaan suunnittelutarveratkaisujen mukainen tilanne. Asemakaavan taustalla on alueelle laadittu Ritavaaran kehittämissuunnitelma 2020.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Pellon kunta on määritellyt Ritavaaran alueen kehittämisen tärkeäksi matkailun ja kunnan asukkaiden näkökulmasta. Ritavaaran alue monipuolisena ympärivuotisen vapaa-ajan keskuksena on todettu mahdollistavan myös matkailullisten palveluiden kehittämisen osana Länsi-Lapin aluetta.

Asemakaava laaditaan Ritavaaran Master Plan 2020 tavoitteita hyödyntäen. Master Planissa Ritavaaran kehittämiseksi laadittiin tavoitetilavuoteen 2020 mennessä, jolloin Ritavaara tunnetaan seudullisesti merkittävänä lapsiystävällisenä ja viihtyisenä koko perheen hiihto- ja luontoliikunta-kohteena, jossa järjestetään ympärivuoden innostavia tapahtumia. Kehittyäkseen seudullisesti tunnetuksi matkailu- ja vapaa-ajan viettokohteeksi Ritavaara tarvitsee parannusta nykytilaan ja puitteisiin. Strategisina tavoitteina ovat mm. kestävä ja hallittu rakentaminen, olemassa olevien toimijoiden toimintaedellytysten parantaminen, kesä- ja talviaktiviteettien lisääminen ja mahdollistaminen sekä olemassa olevien rakenteiden ja puitteiden monipuolinen hyödyntäminen.

Loma-asumisen osalta tavoitteena on yhteensä noin 70 uuden lomamökin ja paritalon kaavoittaminen alueelle. Osa on toteutettu suunnittelutarveratkaisulla 2016; Lomakeskus Ritavalkea, 25 mökkiä, joissa 50 huoneistoa sekä ravintolarakennus.

SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILA

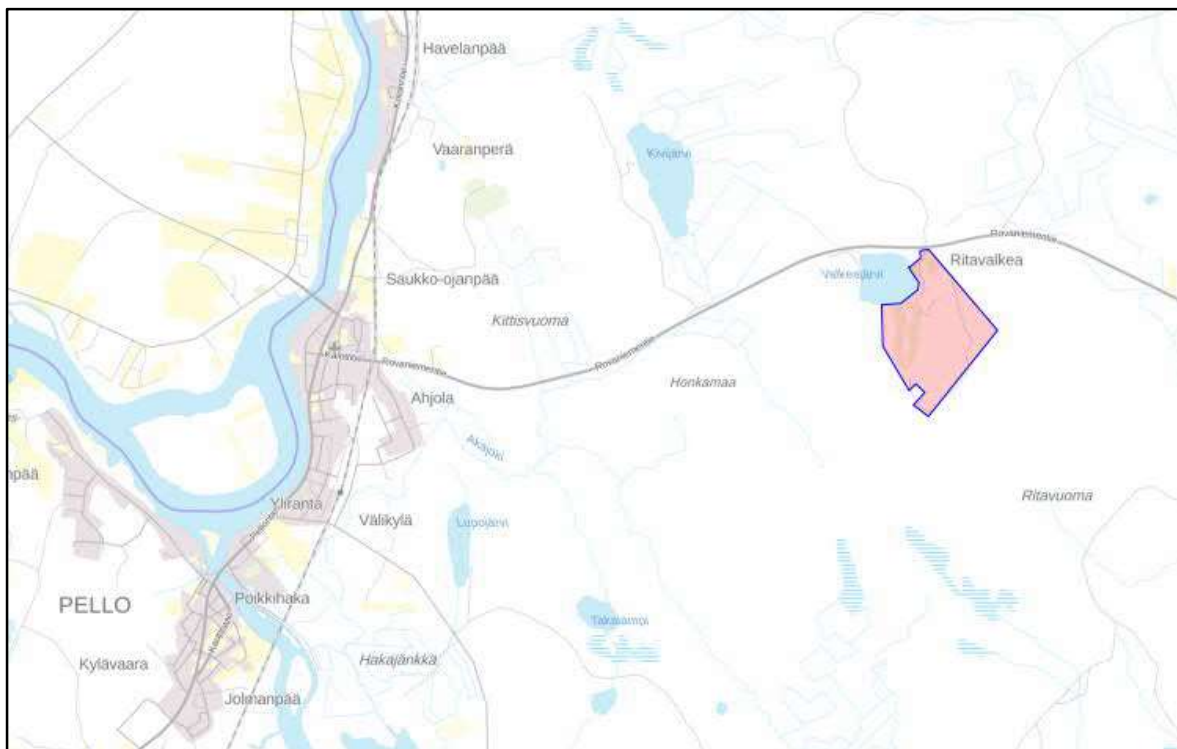
Kaava-alue sijoittuu Pellon kuntaan, noin 7 kilometrin päähän kuntakeskuksesta itään kantatie 83 varrelle (Rovaniementie). Kaava-alueen laajuus on noin 93 hehtaaria.

Ritavaaran nykyinen käyttö perustuu ensisijaisesti paikkakuntalaisten ulkoilu- ja virkistyskäyttöön kesällä ja talvella. Lähiympäristössä on mainiot hiihto-, laskettelu-, patikointi-, suunnistus- ja marjamaastot. Ritavaaran alueella on myös ampumarata ja hiihtostadion, jotka ovat aiemmin olleet kilpailukäytössä. Laskettelukeskuksessa on tällä hetkellä mahdollisuus harrastaa murtomaahiihtoa 3 ja 5 km valaistuilla laduilla. Ritavalkean laskettelukeskuksessa on viisi rinnettä, joiden pituus on 800–1000m ja korkeusero noin 120m. Ritavaaran leirikeskuksen majoitustilat sijoittuvat rinteiden välittömään läheisyyteen. Leirikeskuksessa on majoituskapasiteettia 26 henkilölle.

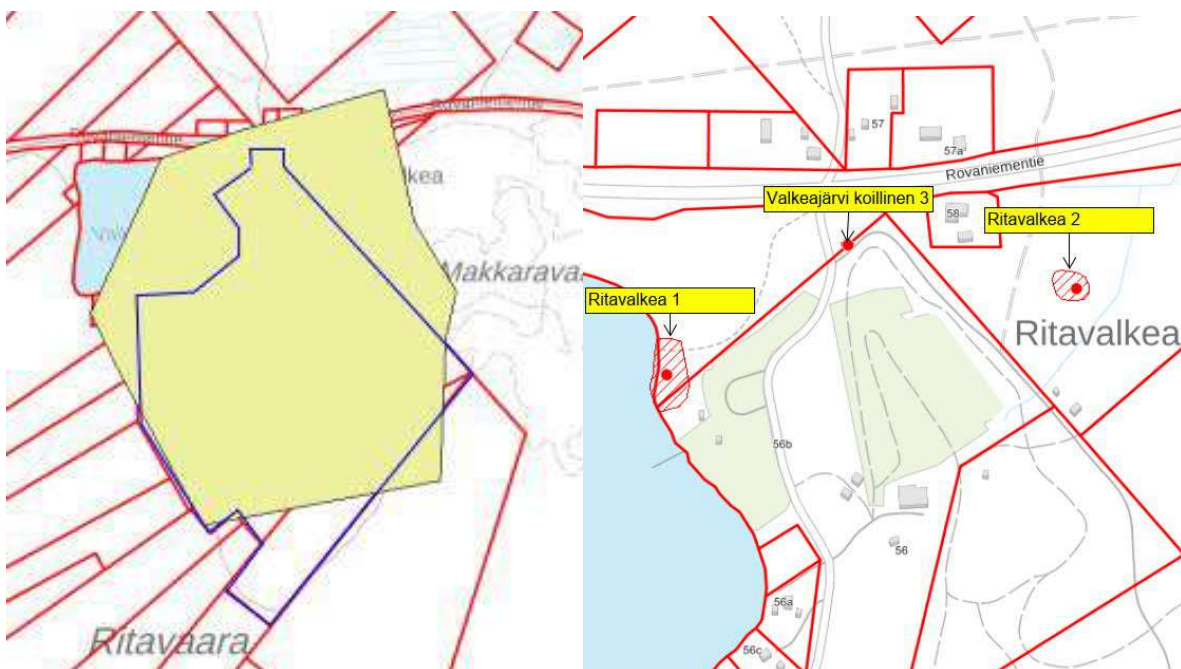
Rinteiden alaosassa on kirkasvetinen Valkeajärvi, jonka rannalla on hiekkapohjainen uimaranta, vuonna 2013 uusittu puulaituri, grillikatos ja käymälät. Järvestä voi pienimuotoisesti kalastaa. Järven rannalla on rakennettuna muutama yksityisten omistama mökki.

Ritavaaran alueella toimiva yritys on Pellon Laskettelurinteet Oy (rinnetoiminta, kahvila, leirikeskus). Pellossa toimii lisäksi muutamia pieniä matkailuyrityksiä, kuten Hotelli Pellonhovi, Ruskalinna, Lempeä Suvanto, Lehkosen Lomamökit sekä yksittäisiä mökki-/majoitusvuokraajia. Muita Pellon kunnan osalta merkittäviä matkailunähtävyyksiä tai -kohteita ovat Pellon Vihreä Pysäkki, Jaipaljukka luonnonnähtävyys, Konttakönkään putous, Lankojärvi, Miekojärvi sekä Juoksenki. Kalastajille mielenkiintoisia kohteita ovat Torniojoki ja Kalixjoki.

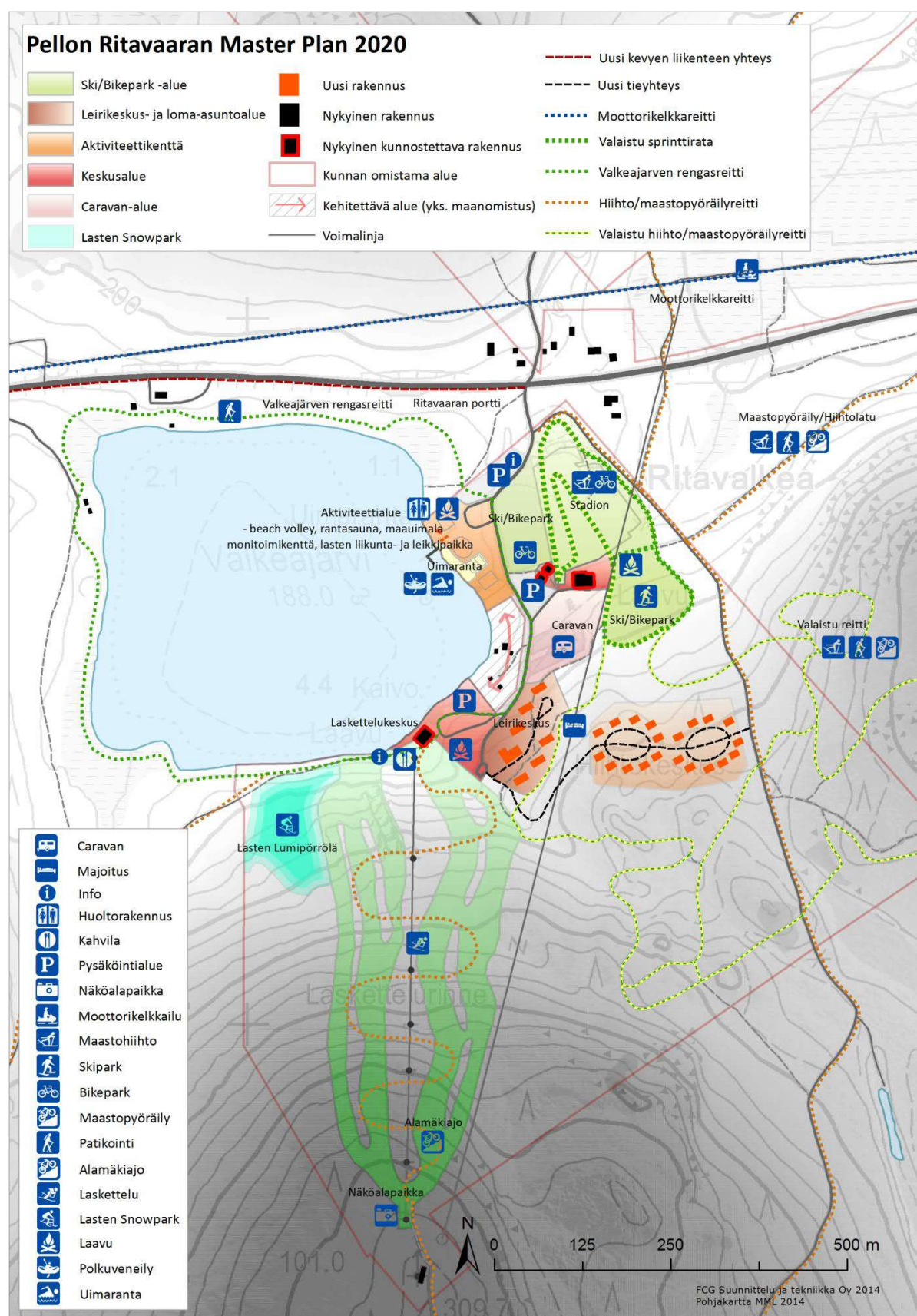
Ritavaaran kaava-alue sisältyy Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueeseen. Muita luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien kohteita tai niitä vastaavia alueita alueelle ei sijoitu. Ritavalkean pohjavesialue (128541015A) sijoittuu kaava-alueelle. Pohjavesialue on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi alueeksi. Ritavaaran kaava-alueella ja sen lähistöllä sijaitsee kolme tunnettua kiinteää muinaisjäännöstä, Ritavalkea 1 ja Ritavalkea 2 ja Valkeajärvi koillinen 3.



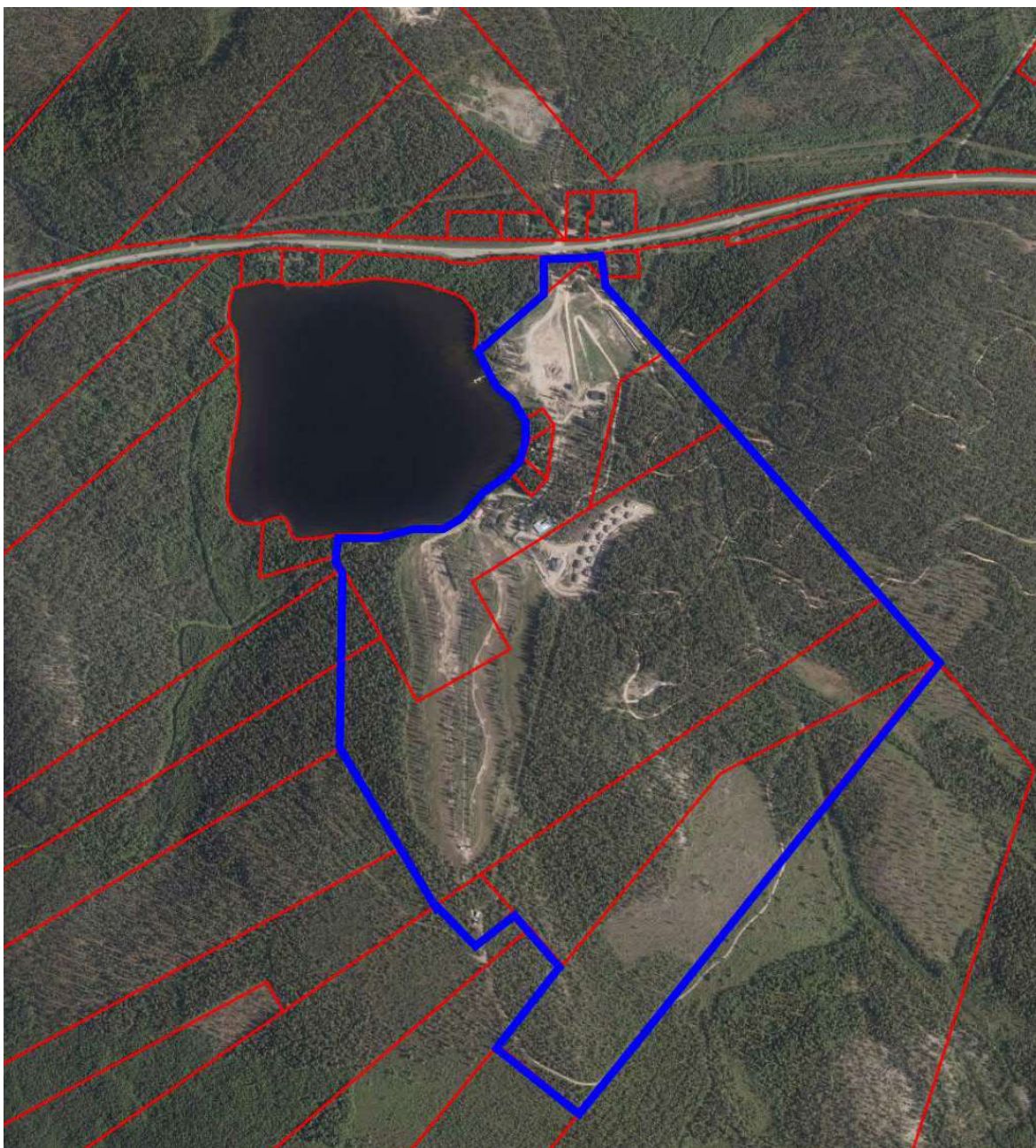
Kuva 1. Ritavaaran kaava-alueen sijainti.



Kuva 2. Ritavalkean pohjavesialue (vas) tunnetut kinteät muinaisjäännöskohteet (oik.).



Kuva 3. Kaavoituksen lähtökohtana toimiva Pellon Ritavaaran masterplan 2020.



Kuva 4. Ortokuva ja suunnittelualueen raja.

ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtionneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

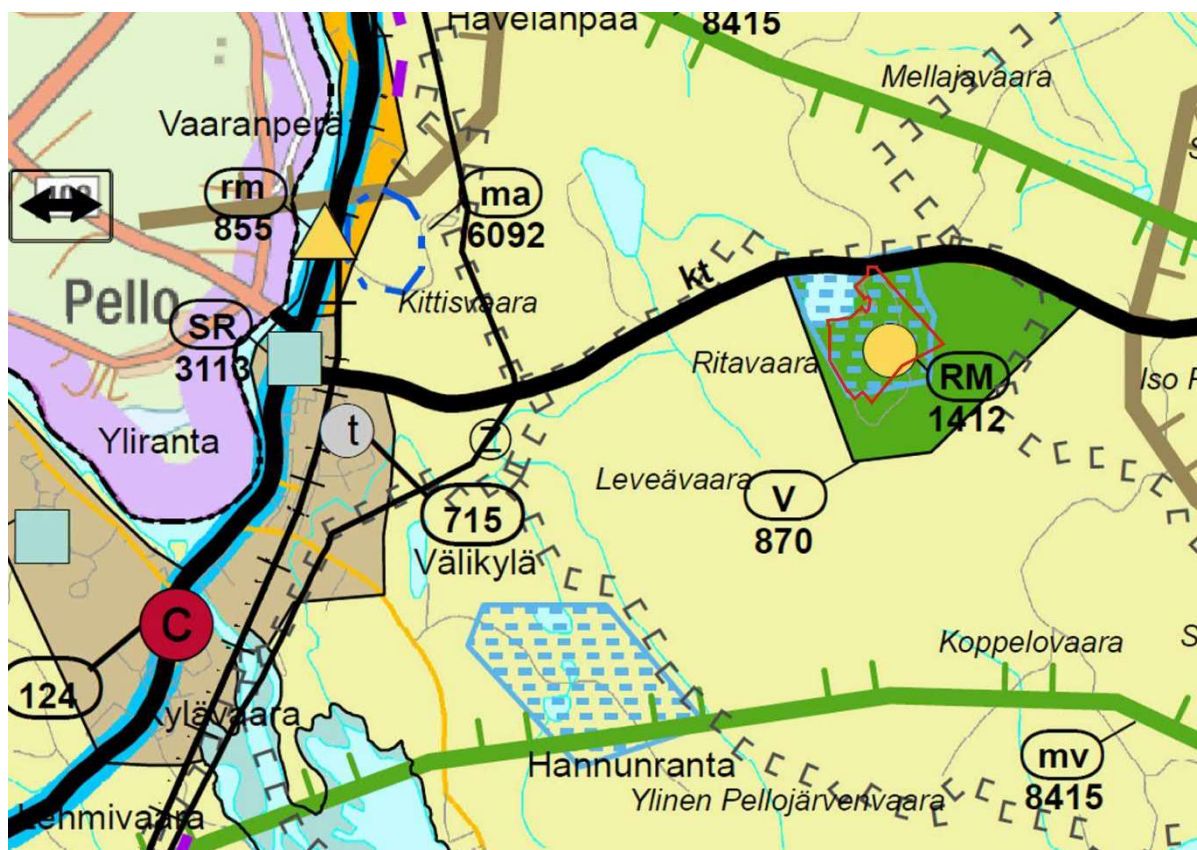
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty seuraaviin tavoitekokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

LÄNSI-LAPIN MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueelle on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) mukainen Länsi-Lapin maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014 ja tullut lainvoimaiseksi korkeimman oikeuden päätöksellä 11.9.2015.

Ritavaaran kaava-alue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi (V 870) ja matkailupalvelujen kohteeksi (RM 1412). Alue on merkittävä pohjavesialue



Kuva 5. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Ritavaaran kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella rajuksella.

Ritavaaran kaava-alueelle on osoitettu maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:

Kaava-alue sisältyy **matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealueeseen**. Kaavamerkinnällä on osoitettu matkailun ja virkistyskehyksiä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Kohde: **mv 8415 Ylitornio-Pello järviolueet**

Aluekuvaus: Matkailun vetovoimavyöhyke sisältää Ylitornion ja Pellon kuntakeskukset sekä Ainiovaaran, Aavasaksan, Ylitornion ja Pellon järviolueet ja Pellon vihreän pysäkin. Vyöhykkeellä on runsaasti matkailun vetovoimatekijöitä ja matkailupalveluja.

Kehittämisperiaate: Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaa. Kehitetään matkailu- ja ohjelmalveluita kuntakeskuksiin, kyliin sekä Aavasaksalle ja Ritavaaraan. Kehitetään ylivaltakunnallista luonto-, kalastus-, metsästys- ja kulttuurimatkailun yhteistyötä Ruotsin kanssa.

Kaava-alueella sijaitsee **matkailupalvelujen kohde**. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.



Kohde: RM 1412 Ritavalkea

Aluekuvaus: Ritavaara sijaitsee Pellon kunnassa, n. 7 km kirkonkylästä itään. Ritavalkealla on kahvila sekä viisi rinnettä, joiden pituus on 800–1000m ja korkeusero 120m. Laskettelukeskuksessa on myös Snowpark ja lastenrinne. Ritavalkean leirikeskuksessa on majoitustiloja. Leirikeskus sijaitsee Ritavalkean laskettelukeskuksen vieressä, järven rannalla. Lähiympäristössä on mainiot hiihto-, laskettelu-, patikointi-, suunnistus- ja marjamaastot. Myös ampumarata on läheisyydessä. Laskettelukeskuksessa on mahdollisuus harrastaa myös murtomaahiihtoa 3 ja 5 km valaistuilla laduilla. Kauniissa metsämaisemassa kiertää Salmilompolon 30 km:n reitti.

Kohde kuuluu Ylitornio – Pello järvialueet matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415) ja sijaitsee virkistysalueella (V 827).

Kehittämisperiaate: Kehitetään alueen matkailullista vetovoimaa ja ympärivuotisuutta.



Kaava-alue sijoittuu **virkistysalueelle**. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa ulkoilu- ja retkeily sekä urheilu- ja virkistystoiminnan alueita. Alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot huomioon ottava metsätalous on sallittua. Virkistysalueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Kohde: V 870 Ritavaara

Aluekuvaus: Ritavaara sijaitsee Pellon kuntakeskuksesta 7 km itään. Alueella sijaitsee Ritavalkean hiihto- ja laskettelukeskus. Ritavalkealla on 5 rinnettä, joiden pituus on 800–1000 m ja korkeusero 120 m. Ritavalkealla on mm. 3 km ja 5 km valaistut ladut. Alue sisältyy Ylitornio – Pello järvialueiden matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415). Alueella on pohjavesialue sekä matkailupalvelukohde (rm 1412).

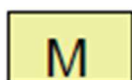
Kehittämisperiaate: Kehitetään matkailu- ja virkistyskäyttöä ympärivuotisesti osana matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Kehitetään yhteistyötä yli rajan Ruotsiin.



Kaava-alueelle sijoittuu **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.

Alueen sivuitse kulkee **kantatie 83** sekä **moottorikelkkailureitti**. Reitti on moottorikelkkailun runkoreitti, jolta on jatkoyhteydet alueen ulkopuolisiin päätaajamiin ja matkailukeskuksiin.

Ritavaaran kaava-alueen lähistölle on merkitty maakuntakaavassa myös seuraavat toiminnot:



Kaava-aluetta ympäröi **maa- ja metsätalousvaltainen alue** (M 4509 Pellon maa- ja metsätalousvaltaiset alueet). Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.



Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan myös **poronhoitoalueelle**.



Kaava-alueen itäpuolelle on merkitty **maaseudun kehittämisen kohdealue** (mk 8034 Saukkoriipi-Konttajärvi-Rattosjärvi). Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

YLEIS- JA ASEMAKAAVAT

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

Ritavalkealle tehty oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty 1982.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Pellon kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.6.2002.

MAANOMISTUS JA HALLINTA

Kaava-alueen laajuus on noin 77 hehtaaria. Suunnittelualueen maanomistajana on pääasiallisesti kunta. Pieni osa on yksityishenkilöiden omistuksessa.

LAADITUT SELVITYKSET

Selvitystarpeet ja niiden laajuus tarkentuvat prosessin edetessä yhteistyössä viranomaisten kanssa. Asemakaavan tueksi on laadittu seuraavat erillisselvitykset:

- Arkeologinen inventointi 14.6.2017 Keskipohjanmaan ArkeologiaPalvelu
- Maaperäselvitys, maatutkaluotaus, pohjavedet raportti FCG 6.9.2017
- Luontoselvitys raportti FCG 5.12.2017

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

OSALLISET

Osallisella tarkoitetaan alueen maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia ovat

- kiinteistönomistajat
- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:
 - kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinonharjoittajat, virkistysalueiden käyttäjät, kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja haltijat

- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - kunnan hallintokunnat ja lautakunnat
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Lapin liitto, Lapin pelastuslaitos, Lapin aluehallintovirasto (AVI), Museovirasto ja Tornionlaakson maakuntamuseo
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - asukkaita edustavat yhteisöt kuten asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat;
 - elinkeinonharjoittajia, yrityksiä, tiettyä intressiä tai väestöryhmää edustavat yhteisöt ja yritykset; Valkea Arctic Experience, Soulmate Huskies, Pellon Ponsi (suunnistusjaosto), Pellon Ponsi (hiihtojaosto), Pellon Yrittäjät ry, Pellon Kehitys Oy, Pellon Laskettelurinteet Oy, Digita, Pellon jakokunta, Orajärven paliskunta, Pellon erä ry, Ritaerä ry, Metsähallitus ja Yhteismetsä
 - muut paikallisella tai alueellisella tasolla toimivat yhteisöt kuten tienhoitokunnat ja ve-siensuojeluyhdistykset;

OSALLISTUMINEN

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).



Kuva 6. Asemakaavoituksen vaiheet sekä osallistumismahdollisuudet.

SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET JA AIKATAULU

Aikataulu on suuntaa antava. Se on riippuvainen kaavaprosessin etenemisestä sekä viranomaisten lausunnoista ja aikatauluista.

KAAVOITUKSEN VIREILLETULO (LOKAKUU – MARRASKUU 2016)

Pellon kunnanhallitus on kokouksessaan 10.10.2016 § 213 päättänyt laittaa Ritavaaran alueen kaa-voituksen vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 13.10. – 13.11.2016 väliseksi ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä. OAS on saatavilla Pellon kunnan kunnantalolta ja kunnan internetsivuilla osoitteessa: www.pello.fi/asuk-kaat/asumispalvelut/kaavoituspalvelut-ja-rakennusvalvonta/. Vireilletulosta ja osallistumis- ja ar-voointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu Meän Tornionlaakso -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on saatavilla kunnasta koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavasta järjestettiin ensimmäinen viranomaisneuvottelu 14.12.2016.

ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAIHE (LOKAKUU 2021 – JOULUKUU 2021)

Ritavaaran asemakaava laadinta on aloitettu vuonna 2016 ja keskeytetty 2017. Työ käynnistyi uudestaan lokakuussa 2021.

Pellon kunnanhallitus päättää valmisteluvaiheen aineiston asettamisesta nähtäville. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan julkisesti Meän Tornionlaakso -lehdessä sekä Pellon kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Nähtävilläolon yhteydessä järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläolok aikana joko kirjallisesti tai suullisesti. Kirjalliset mielipiteet on toimitettava Pellon kunnanhallitukselle ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on alustavan aikataulun mukaan nähtävillä joulukuussa 2021. Valmisteluvaiheessa asemakaava-alueen maanomistajille lähetetään postitse tiedote kunnassa tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti.

Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja siihen laaditaan perustellut vastineet.

ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHE (TAMMIKUU – MAALISKUU 2022)

Pellon kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan julkisesti Meän Tornionlaakso -lehdessä sekä Pellon kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla. Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kirjallisena Pellon kunnanhallitukselle ennen nähtävilläolon päättymistä. Ehdotusvaiheessa asemakaava-alueen maanomistajille lähetetään postitse tiedote kunnassa tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti.

Kaavaehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa 2. viranomaisneuvottelu.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään ehdotusvaiheessa lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja siihen laaditaan vastineet.

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMISVAIHE (HUHTIKUU – KESÄKUUN 2022)

Pellon kunnanvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä Pellon kunnanhallituksen esityksen perusteella. Asemakaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan ELY-keskusta, muita lausunnon antaneita ja tiedottamista erikseen pyytäneitä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Asemakaavan saatua lainvoiman siitä ilmoitetaan voimaantulokukuluksella.

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoja Pellon kunnan internetsivuilla www.pello.fi/asukkaat/asumispalvelut/kaavoituspalvelut-ja-rakennusvalvonta/ sekä seuraavilta henkilöiltä:

**Pellon kunta**

Kunnantie 4, 95700 PELLO

Asko Seitajärvi

Rakennusmestari-rakennustarkastaja

puh. 040 6265891

asko.seitajarvi@pello.fi

Kaavaa laativa konsultti:

**FCG Finnish Consulting Group Oy**

Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Eva Persson Puurula

Arkkitehti SAFA, YKS 623

puh. 050 3120281

eva.persson-puurula@fcg.fi

LIITE 2



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 riittävyttä 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 pohjavesilisäystä

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 viemäriverkostoon 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). Merkinillä 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 virkistystyön kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415 Ylitornio-Pello järviolueet). Kaavamerkinnällä on osoitettu matkailun ja virkistystyön 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 kehittämisvelvoitteiden 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 raja:

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 asema-kaava-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: " Muinaismuistolailla (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 Kortenieniemi, 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 Mielenpito**2.1 Niva, Hiltunen ja Eeronheimo**

14.1.2022

Mielenpiteen 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 määri 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.

LIITE 3



PELLON KUNTA

Ritavaaran asemakaava

Ehdotusvaihe

Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

27.5.2022

Sisällysluettelo

1	Lausunnot	1
1.1	Lapin ELY-keskus.....	1
1.2	Lapin liitto	4
1.3	Tornionlaakson museo	4
1.4	Pellon Ponsi.....	5

27.5.2022

Ritavaaran asemakaava

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.3. – 22.4.2022. Lausuntopyyntö on lähetetty 28.3.2022. Lausuntokierros päättyy 22.4.2022 paitsi ELY-keskus 6.5.2022. Neljä lausuntoa on saapunut määräaikana. Yhtään mielipidettä ei ole saapunut.

1 Lausunnot

1.1 Lapin ELY-keskus

Lausunto 5.5.2022

Lausunnon pääkohdat:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa on tunnistettu kyseessä olevaa suunnittelualuetta koskevat voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet osittain otsikkotasolla ja osittain varsinaisten tavoitteiden osalta. Vaikutusten arvioinnissa on kuitenkin esitetty, miten kaavaratkaisulla edistetään tavoitteiden toteutumista.

Pohjavesialue

ELY-keskus toteaa, että pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä on täydennetty ja kaavaselostuksessa on arvioitu pohjaveteen kohdistuvia vaikutuksia. ELY-keskus kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että yleistä pysäköintialuetta (LP) koskien kaavaselostuksessa on esitetty suositus, että hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. ELY-keskus katsoo, että suositus ei ole riittävä pohjaveden laadun turvaamiseksi, vaan asiasta tulee antaa kaavamääräys. Muutoin valmisteluaineistoa koskevassa lausunnossa esitetyt pohjavesiasiat on kaavaehdotuksessa huomioitu riittävällä tavalla.

Arvokas harjuaalue

ELY-keskus toteaa, että arvokkaan harjuaalueen raja-
aus on osoitettu kaavakartalla ge-alueena ja sille on annettu asianmukainen kaavamääräys. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty arvokkaan harjuaalueen osalta.

Jätevedet

27.5.2022

ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksiin on jäänyt sisäistä ristiriitaa jätevesien käsittelyn osalta. Kaavan kaikki rakennuspaikat sijaitsevat pohjavesialueella, jossa kaavamääräyksen mukaan jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Yleismääräyksissä kuitenkin määrätään vain vesikäymälävesien johtamisesta umpisäiliöön, mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista. ELY-keskus katsoo, että määräykset tulee yhtenäistää.

Aikaisempaan lausuntoon viitaten ELY-keskus toteaa, että lähtökohtaisesti jätevesien maaperäkäsittely ei ole lainkaan mahdollista pohjavesialueella, sillä ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaantumiskiello (YSL 17 §) on ehdoton, ja kaikkien, myös puhdistettujen ja harmaiden, jätevesien imeyttäminen maaperään pohjavesialueella on pilaamiskiellon vastaista. ELY-keskus katsoo, että yleismääräystä tulisi muuttaa siten, että mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, tulee kaikki jätevedet johtaa umpisäiliöön.

Vesihuolto

ELY-keskus kantaa huolta alueen nykyisestä ja suunnitellusta vesihuollon toimintavarmuudesta. Alueella on oma paikallinen vedenotto, joka palvelee nykyistä rakennuskantaa. Alueella muodostuvat jätevedet käsitellään tällä hetkellä paikallisesti. Kaavaselostuksen mukaan alueen talousvedensaannin varmistamiseksi ei ole olemassa korvaavaa vesijohtoyhteyttä. Mahdollisessa vedensaannin häiriö- tai vahinkotapauksessa alueelle joudutaan toimittamaan vesi säiliökuljetuksina. Lisäksi kaavaselostuksen mukaan korvaavan veden toimittaminen Ritavaaran alueelle on Pellon vesilaitoksen ja Ritavaaran vesijohtoverkostojen suuren korkeuseron vuoksi haastavaa.

ELY-keskus katsoo, että kaava-aluetta koskevissa vesihuoltoratkaisuissa tulee varmistua vedensaannin toimintavarmuudesta nykyisen päävesilähteen (paikallinen vedenotto) olleessa poissa käytöstä. Samoin tulee varmistua jäte- ja hulevesien johtamisen ja -käsittelyn asianmukaisuudesta. Kaava-alueen vesihuoltoratkaisu on suunniteltava ja toteutettava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät alueen nykyisten ja lisääntyvien toimintojen osalta ja vaikutuksista heikkene. Vesihuoltoratkaisut ovat tarpeen selvittää kaavan viimeistelyn yhteydessä.

ELY-keskus muistuttaa, että vesihuoltolain 7 §:n mukaan vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Vesihuoltoa koskevien kaavamääräysten tavoitteena on varmistaa kestävä vesihuolto kaava-alueen ominaispiirteet huomioon ottaen.

27.5.2022

Luonnonympäristö

ELY-keskus toteaa, että asemakaava-alueella ei ole luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV a eläinlajien (saukko, pohjanlepakko ja viitasammakko) elinympäristöksi soveltuvia alueita. Alueella ei esiinny myöskään rauhoitettuja eikä uhanalaisia eläin- ja kasvilajeja.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan toteuttamisella ei ole heikentäviä vaikutuksia Tornionjoki-Muonionjoki vesistön (SACFI1301912) Natura 2000- alueen suojeluperusteena oleville luonnonarvoille.

ELY-keskus korostaa, että maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), alueen virkistys-, maisema- ja luontoarvot tulee ottaa huomioon metsän hakkuumenetelmissä ja metsän hoidollisissa toimenpiteissä.

Kaavamääräyksen ja -merkinnät

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

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen rinnemetsät ovat tyypiltään kivia kankaita. ELY-keskus korostaa, että erityisesti matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) ja loma-asuntojen korttelialueella (RA) tulisi kiinnittää huomiota alueen viihtyisyyteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamääräyksissä tulisi mainita pihaympäristön maisemointi luonnonmukaisilla materiaaleilla, kuten metsäkuntalla.

Vastineet:

- Pohjavesialue – Suunnittelualueella on kaksi jo toiminnassa olevaa pysäköintialuetta. Yleistä pysäköintialuetta koskeva suositus ”Hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.” muutetaan sitovaksi määräykseksi.
- Jätevedet – Kaavan kaikki rakennuspaikat sijaitsevat pohjavesialueella. Kaavamääräysten sisäinen ristiriita korjataan. Yleismääräystä muutetaan siten, että mikäli viemäriin liittyminen ei ole mahdollista, tulee kaikki jätevedet johtaa umpisäiliöön.
- Vesihuolto – Alueella on oma paikallinen vedenotto. Vesihuollon toimintavarmuus mahdollisessa vedensaannin häiriö- tai vahinkotapauksessa varmistetaan veden säiliökuljetuksina ja tulevaisuudessa korvaavalla vesijohtoyhteydellä Pelloon. Varasuunnitelma on riittävä. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen toteutetaan täysmääräisesti todennäköisesti vasta kun korvaava vesijohtoyhteys on rakennettu.
- Kaavamääräyksen ja merkinnät – Lisätään rakentamistapaa ohjaava yleinen määräys.

Vaikutus kaavakarttaan:

Muutoksia yleismääräyksiin.

27.5.2022

1.2 Lapin liitto

Lausunto 11.4.2022

Lausunnon pääkohdat:

Suhde maakuntakaavaan

Kaava-alue sijaitsee 11.9.2015 lainvoiman saaneen Länsi-Lapin maakuntakaavan virkistysalueella (V 870 Ritavaara). Alueella sijaitsee matkailupalvelujen kohde (RM 1412 Ritavalkea). Asemakaava-alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8415 Ylitornio-Pello järvalueet). Alueelle sijoittuu lisäksi tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Vedenhankintaan soveltuvilla pohjavesialueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Kaava-alueen sivuitse kulkee kantatie 83 sekä moottorikelkkailureitti.

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

Ritavaaran kaava-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Ritavalkealle on tehty oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty 1982. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa tai laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi.

Lapin liiton näkemys

Lapin liitto on lausunut myös asemakaavan valmisteluvaiheessa 14.1.2022.

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

Vastineet:

Kirjataan tiedoksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei vaikutusta.

1.3 Tornionlaakson museo

Lausunto 19.4.2022

Lausunnon pääkohdat:

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Tornionlaakson museon lausuntoon annetun vastineen mukaan kaavaan liitetään rakentamistapaa ohjaava yleismääräys. Kaavassa ovat kuitenkin samat yleismääräykset kuin valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa. Museo toistaa aiemmassa lausunnossaan esiin tuomansa näkökohdat rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja esimerkiksi katu/tieympäristön maisemointiin liittyvien määräysten lisäämisestä. Tonttien rakentamattomat osat olisi hyvä säilyttää luonnontilaisina. Kaavaselostuksessa mainittu ohje uimarannan pysäköintialueen jäsentelystä täysikasvuisia puuyksilöitä säästäen, olisi hyvä ohje noudatettavaksi laajemminkin kaavoitettavalla alueella.

27.5.2022

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kappaleessa 3.2.2. *Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaismuistokohteet* mainitaan kaavalla olevat arkeologiset kohteet. Tekstissä mainitaan, että **Ritavalkea 1** olisi tuhoutunut. Näin ei ole. Museo esittää lausetta poistettavaksi. Vuoden 2017 arkeologisen inventoinnin pohjalta Ritavalkea 1 koekuopitettiin ja tutkimusten perusteella kohteelle esitettiin aluerajaus. Ajantasaisen tiedon arkeologisesta kulttuuriperinnöstä voi tarkistaa Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä.

Tornionlaakson museon lausunnossa 14.1.2022 ohjeistetaan liittämään kaavaluonnokseen määräys: "Muinaismuistolailla (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". Museo toistaa tämän ohjeistuksen, koska 8.2.2022 päivättyyn kaavaan ei ole lisätty kyseistä määräystä.

Museolain (314/2019) mukaan alueellinen vastuumuseo vastaa toimialueensa kulttuuriympäristöön liittyvistä asiantuntija- ja viranomaistehtävistä. Joten osallisten luettelo on syytä korjata Museoviraston ja Tornionlaakson maakuntamuseon tilalle *Tornionlaakson museo*. Museolla ei ole muilta osin huomautettavaa Pellon Ritavaaran asemakaavan ehdotuksesta.

Vastineet:

Kaavaan lisätään rakentamistapaa ohjaava yleismääräys *"Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkosto on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina. Ympäristö tulee tarvittaessa maisemoida luonnonmukaisilla materiaaleilla, kuten metsäkunta."*

Ritavalkea 1 ei ole tuhoutunut. Lause poistetaan selostuksesta.

Määräys koskien muinaisjäännöksiä on lisätty kaavaan ehdotusvaiheessa. Sen sanamuoto muutetaan ohjeistuksen mukaiseksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Yleismääräys lisätään kaavaan.

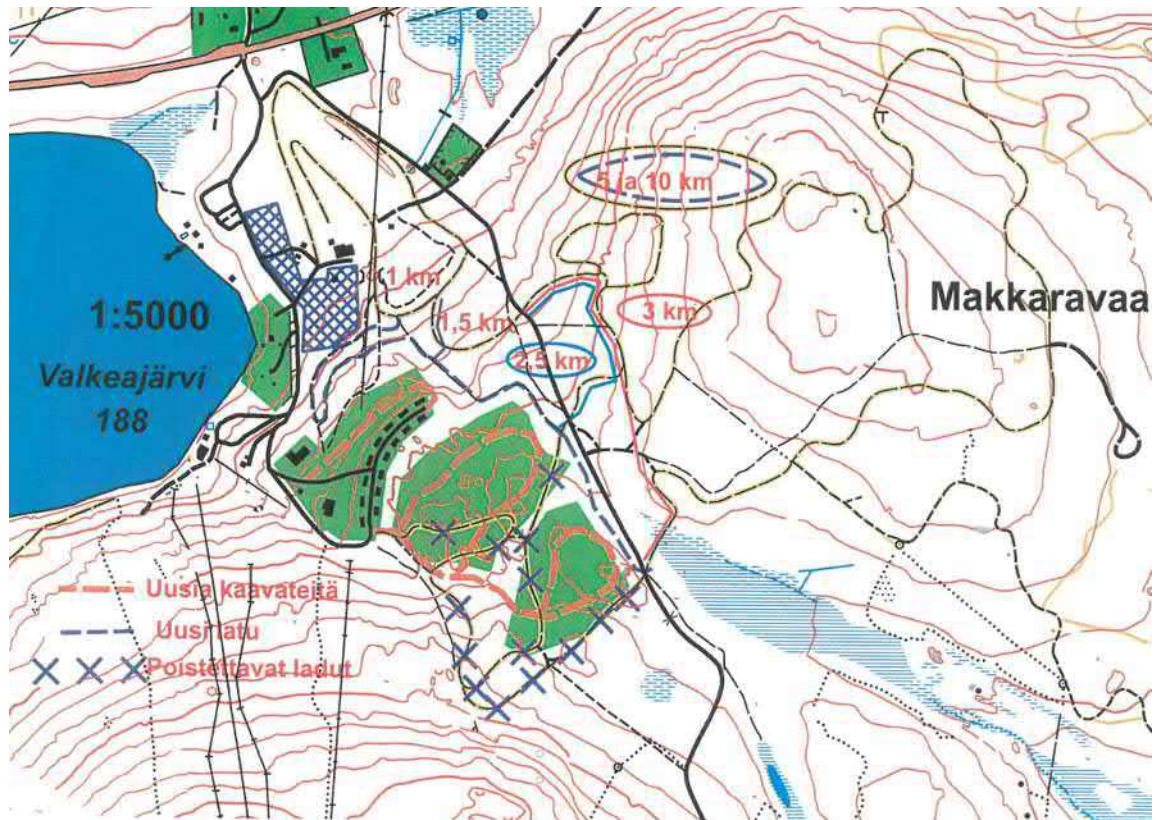
1.4 Pellon Ponsi

Lausunto 20.4.2022

Lausunnon pääkohdat:

Pellon Ponsi esittää, että kaava-alueelle varattaisiin hiihtolatuverkoston mahdollistamiseksi oheisen liitekartan mukaiset reitit. Ne on laadittu siten, että välttyttäisiin ali/ylikulkuiltojen rakentamiselta latujen vuoksi. Lisäksi esitetyn muotoisina ne huomioisivat joustavan laduille lähtemisen kaava-alueen mökeiltä.

27.5.2022

**Vastineet:**

Asemakaavaan merkitty ulkoilureitistö muutetaan esityksen mukaisesti. Suurin osa reitistöstä sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ulkoilureitistön muutokset.