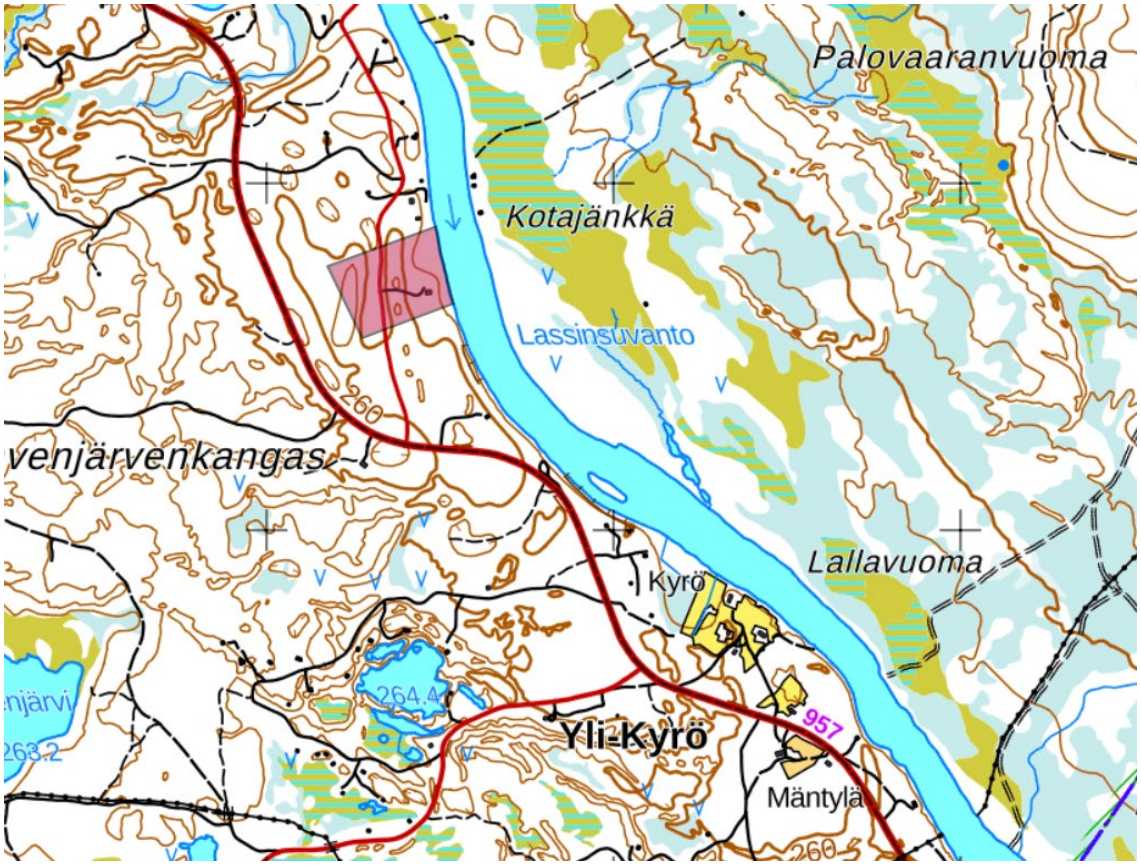
KAAVASELOSTUS

6.7.2023, täydennetty 1.11.2023

Enontekiön kunta

YLI-KYRÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
Saajontie



Suunnittelualueen rajaus Maanmittauslaitoksen maastokartalla

Käsittelyvaiheet

Kaavan vireille tulo, OAS nähtäville	18.5.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen, luonnos nähtävillä	15.2.-17.3.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	31.5.-30.6.2023
Esitys kaavan hyväksymisestä, kunnanhallitus	8.8.2023
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	6.9.2023

Kaavakartat

Asemakaavakartta, ehdotus 1:2000	6.7.2023

Liitteet

Seurantalomake	3.5.2023
Vastine valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin	3.5.2023
Vastine ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin	6.7.2023

Sisältö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
2 TIIVISTELMÄ 1
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 1
2.2 Asemakaava suunnittelun tarve 1
3 LÄHTÖKOHDAT 2
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 2
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 2
3.1.2 Luonnonympäristö 2
3.1.3 Maisema 4
3.1.4 Rakennettu ympäristö 5
3.1.5 Muinaismuistot 5
3.1.6 Maanomistus 5
3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto 5
3.1.8 Reitit ja virkistyskäyttö 5
4 SUUNNITTELUTILANNE 5
4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 5
4.2 Maakuntakaava 6
4.3 Yleiskaava 7
4.4 Ranta-asemakaava 8
4.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta 8
4.6 Emätilaselvitys 9
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 10
5.1.1 Osalliset 10
5.1.2 Viranomaisyhteistyö 10
5.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen 10
5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen 11
5.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet 11
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS 11
6.1 Kaavan rakenne 11
6.1.1 Mitoitus 12
6.1.2 Ranta-asemakaavamääräykset 12
6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen 12
6.3 Kaavan vaikutukset 13

6.3.1 Kaavan suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan ... 13
6.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 14
6.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 14
6.3.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 14
6.3.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ... 15
6.3.6 Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen ... 15
6.3.7 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ... 15
6.3.8 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 15
6.3.9 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ... 15

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 16

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 16

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 16

7.3 Toteutuksen seuranta ... 16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Yli-Kyrön ranta-asemakaavan muutos, Saajontie

Ranta-asemakaavan muutos koskee Enontekiön Yli-Kyrössä, Saajontien varrella olevia kiinteistöjä 47-403-1-89 ja 47-403-1-91.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijoittuu Ounasjoen varteen Yli-Kyrön kylän pohjoisosaan ja on kooltaan noin 7 hehtaaria. Suunnittelualueen rajaus on esitetty selostuksen kansilehdellä sijaitsevalla kartalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 10.5.2022 § 109

Kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin kaavaprosessin ajaksi nähtäville 18.5.2022

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnoksen 7.2.2023 § 21

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 15.2. – 17.3.2023 väliseksi ajaksi

Kunnanhallitus käsitteli luonnosvaiheen vastineet ja kaavaehdotuksen 16.5.2023 § 128

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 31.5. – 30.6.2023 väliseksi ajaksi

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotusvaiheen vastineet ja esitti valtuustolle kaavan hyväksymistä 8.8.2023 § 188

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 6.9.2023 § 78

2.2 Asemakaava suunnittelun tarve

Kiinteistön 47-403-1-91 omistajat ovat jättäneet hakemuksen Yli-Kyrön ranta-asemakaavan muuttamisesta kiinteistöillä 47-403-1-89 ja 47-403-1-91. Kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa nykyisessä kaavassa kahdelle eri kiinteistölle kuuluva matkailupalvelujen kortteli 75 (RM), joka sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla. Kiinteistön 47-403-1-91 osalta RM -korttelista vapautuva rakennusoikeus on tavoitteena osoittaa kahtena normaalina omarantaisena lomarakennuspaikkana (RA). Kiinteistön 47-403-1-89 osalta tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta kiinteistöllä sijaitsevalle korttelin 76 pientalon rakennuspaikalle (AO) ja/tai osoittaa kiinteistölle 1-2 uutta lomarakennuspaikkaa (RA).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

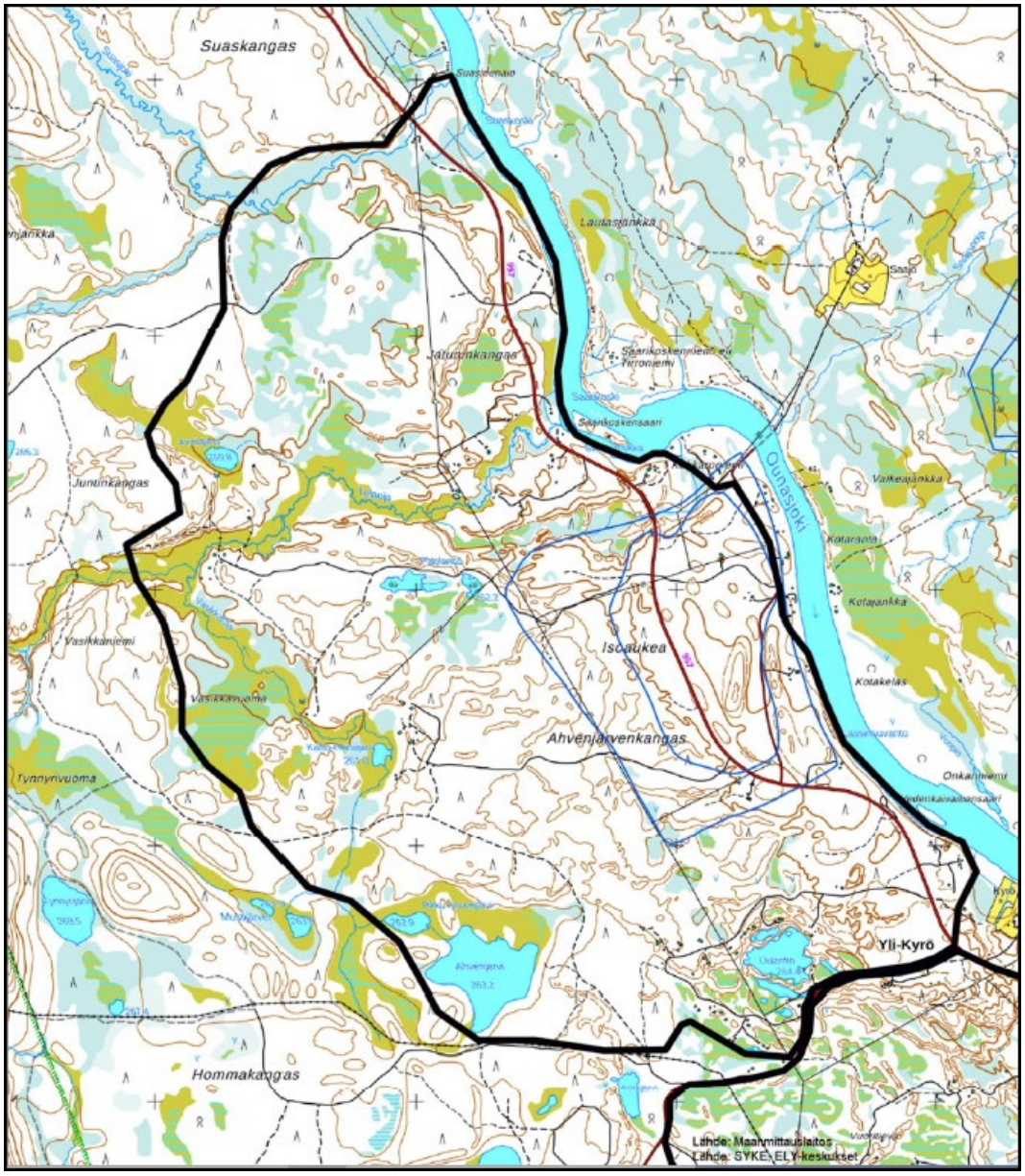
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1981 valmistunut omakotitalo, muutoin alue on rakentamatonta mäntymetsää. Suunnittelualueen halkaisee Saajontie ja alueen molemmat kiinteistöt rajoittuvat idässä Ounasjokeen. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Muonion Särkijärveltä Enontekiön Peltovuomaan kulkeva seututie 957. Etäisyys kaavamuutosalueen länsireunasta seututiehen on noin 160 metriä.

Suunnittelualueen kiinteistöjaotus Maanmittauslaitoksen ilmakuvakartalla.

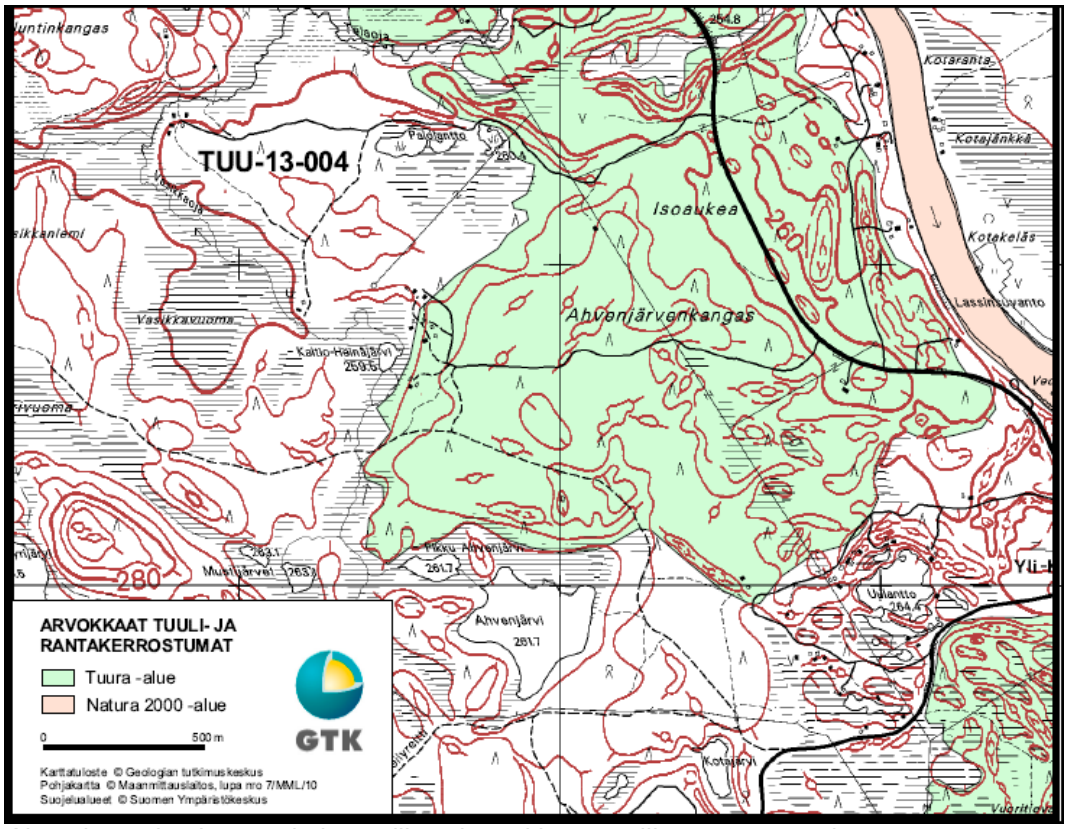
3.1.2 Luonnonympäristö

Ranta-asemakaavan muutosta varten on tehty luontoselvitys kesällä 2022 (Suomen Arvoluonto Oy). Suunnittelualueella ei esiinny luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppejä, uhanalaisia putkilokasveja eikä muitakaan arvokkaita elinympäristöjä.

Ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Yli-Kyrön - Ahvenjärvenkankaan - Jatuninkankaan arvokkaalla harjualueella sekä Ahvenjärvenkankaan valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla (TUU-13- 004). Kaavamuutos sijoittuu tuulikerrostuman itäreunalle muodostuneen näyttävän paraabelidyynin alueelle. Kuviolla sijaitsevat dyynin osat ovat kohtalaisen korkeita ja pinnanmuodoiltaan varsin kumpuilevia. Muodostelman sisäpiha on sen sijaan hyvin tasamaastoinen. Luontotyypiltään kohde kuuluu metsien erikoistyyppiin sisämaan dyynimetsät ja kasvupaikkatyypiltään se edustaa kuivahkoa ja kuivaa kangasta, joista kuivemman tyypin esiintyminen painottuu selvästi Saajontien länsipuolelle.



Yli-Kyrön - Ahvenjärvenkankaan - Jatuninkankaan arvokkaan harjualueen rajaus.



Ahvenjärvenkankaan valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman rajaus.

Suunnittelualue sijoittuu Yli-Kyrön III -luokan pohjavesialueen itäreunaan. Alueen soveltuvuutta yhdyskuntien vedenhankintaan ei ole vielä tutkittu eikä alueen luokitusta ole tarkistettu tämänhetkistä lainsäädäntöä vastaavaksi. Tulevaisuudessa on mahdollista, että pohjavesialue luokitellaan II -luokkaan (muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

Suunnittelualue kuuluu Ylä-Ounasjoen valuma-alueeseen. Ounasjoki sisältyy suojeltuun Natura -verkostoon. Natura-alueen suojeluarvoja merkittävästi heikentävä toiminta on kiellettyä sekä alueella että sen rajojen ulkopuolella.

Kaava-alueesta noin 600 metriä Ounasjokea alavirtaan on saatavilla mitattu tulvakorkeus (N2000+252,68 m) vuoden 2005 tulvasta.

Pallas-Yllästunturin kansallispuistoon on suunnittelualueelta matkaa noin 3 kilometriä. Suunnittelualueen lähistöllä ei ole muita suojelualueita.

3.1.3 Maisema

Suunnittelualue ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä 47-403-1-89 on vuonna 1981 valmistunut omakotitalo ja talousrakennuksia, muutoin alue on rakentamatonta.

Ranta-asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristökohteita (RKY).

3.1.5 Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Saamelaismuseon arkeologi tarkasti alueen syyskuussa 2022. Tarkastuksessa ei löytynyt esihistoriallisille tai historialliselle ajalle ajoittuvia arkeologisia rakenteita tai löytöjä.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen halkaisee Saajontie ja alueen länsipuolella kulkee seututie 957. Etäisyys kaavamuutosalueen länsireunasta seututiehen on noin 160 metriä.

Suunnittelualueelle ei ole rakennettu vesi- ja viemäriverkkoa.

3.1.8 Reitit ja virkistyskäyttö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole ulkoilureittejä. Pallas-Yllästunturin kansallispuisto sekä Raattaman ja Yli-Kyrön alueiden monipuolinen ulkoilureittiverkosto sijaitsevat muutaman kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen.

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet joulukuussa 2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

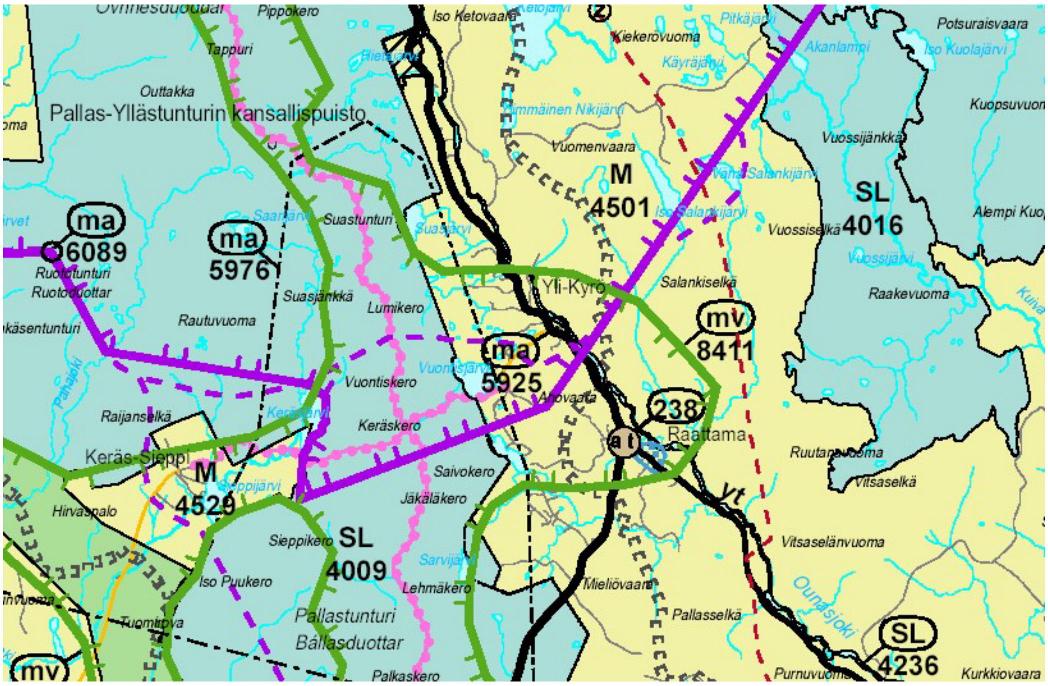
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4.2 Maakuntakaava

Enontekiöllä on voimassa 16.5.2012 lainvoiman saanut Tunturi-Lapin maakuntakaava.



Ote Tunturi-Lapin maakuntakaavasta.

Suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Suunnittelualue kuuluu lisäksi matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen Levi-Ylläs-Olos-Pallas-Hetta (mv 8411). Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla.

Maakuntakaavassa on annettu myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä muun muassa poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytöllisten toiminta- ja kehittämisedellytysten turvaamisesta sekä arvokkaiden maisema-alueiden ja luonnonympäristöjen huomioimisesta.

Suunnittelualuetta koskevat myös seuraavat maakuntakaavan määräykset:

Saamelaisten kotiseutualue.

Merkinnällä osoitetaan saamelaisten kotiseutualue. Alueella tarkoitetaan Enontekiön, Inarin, Utsjoen kuntien alueita sekä Sodankylän kunnassa sijaitsevaa Lapin paliskunnan aluetta. (Laki saamelaiskäräjistä N:o 974/1995 4§)

Viranomaisten on varattava saamelaiskäräjille tilaisuus tulla kuulluksi ja neuvotella kaikista laajakantoisista ja merkittävistä toimenpiteistä, jotka voivat välittömästi ja erityisellä tavalla vaikuttaa saamelaisten asemaan alkuperäiskansana ja jotka koskevat saamelaisten kotiseutualueella yhdyskuntasuunnittelua, valtionmaan, suojelualueiden ja erämaa-alueiden hoitoa, käyttöä, vuokrausta ja luovutusta, kaivoskivennäisten valtausta ja kaivospiirin perustamista tarkoittavia lupahakemuksia taikka muuta vastaavaa saamelaisten kieleen, kulttuuriin tai heidän asemaansa alkuperäiskansana vaikuttava alueiden käyttöön liittyvää asiaa.

Metsähallituksen hallinnassa olevien luonnonvarojen hoito, käyttö ja suojelu on sovitettava yhteen Saamelaiskäräjistä annetussa laissa tarkoitetulla saamelaisten kotiseutualueella siten, että saamelaisten kulttuurin harjoittamisen edellytykset turvataan, sekä poronhoitolaissa tarkoitetulla poronhoitoalueella siten, että poronhoitolaissa säädetyt velvoitteet täytetään.

Porotalouden ja luontaiselinkeinojen rahoituslain mukaisissa toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota saamelaisten mahdollisuuksiin ylläpitää ja kehittää kulttuurimuotoonsa kuuluvia elinkeinoja saamelaisten kotiseutualueella.

Saamelaisten kotiseutualueella metsätalouden tulisi käyttää luontaista uudistamista sille soveltuvilla kohteilla ja välttää maanpinnan voimakasta käsittelyä.

Erityisesti poronhoitoa varten tarkoitetun alueen raja.

Rajan pohjoispuoleisella alueella olevaa valtion maata ei saa käyttää sillä tavoin, että siitä aiheutuu huomattavaa haittaa poronhoidolle. Valtion maan luovuttaminen tai vuokraaminen saa tapahtua vain sillä ehdolla, että maanomistajalla tai vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta porojen aiheuttamasta vahingosta. (Poronhoitolain 2.2 §:n mukaan)

Luontaiselinkeinolain mukainen raja.

Merkinnällä osoitetaan luontaiselinkeinolain mukaista rajaa, jonka pohjoispuolella sovelletaan luontaiselinkeinolain tavoitteita.

4.3 Yleiskaava

Yli-Kyrön alueelle on 1980 -luvulla laadittu oikeusvaikutukseton yleiskaava. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

4.4 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.5.1997 vahvistettu Yli-Kyrön ranta-asemakaava.

Suunnittelualueeseen kohdistuu kaavamerkinnät M (maa- ja metsätalousalue), AO (erillispientalojen korttelialue) sekä RM (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue).

Suunnittelualueen pohjoispuolella Ounasjoen varressa suunnittelualueeseen rajoittuva rakennuskortteli on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asumiseen kaavamerkinnällä RA (Loma-asuntojen korttelialue). Muutoin suunnittelualueeseen rajoittuvan alueen ranta-asemakaavamerkintä on M (maa- ja metsätalousalue).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

4.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Enontekiön kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on laadittu vuonna 1992.

Maanmittauslaitoksen 28.9.1991 hyväksymän rantakaavan pohjakartan täydennys hyväksytty 13.9.2022.

4.6 Emätilaselvitys

Kiinteistön 47-403-1-91 omistajat ovat teettäneet hakemuksensa tueksi selvityksen tilan Ainola 47-403-1-91 kiinteistönmuodostuksesta ja rakennusoikeudesta.

Ainola tilan rakennusoikeus on kiistaton nykyisen kaavan perusteella. Selvityksen mukaan perinteinen emätilatarkastelu on tarpeeton, koska rakennusoikeudet on määritelty voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja myös emätilatarkastelu on siinä tehty. Vuoden 2001 halkominen on kuitenkin huomioitava. Tilasta Ainola ei ole lohkottu halkomisen jälkeen uusia tiloja. Selvityksen perusteella rakennusoikeus on siirrettävissä kaavamuutoksella rantaan.

Alueelle on vuonna 1996 laadittu hyvin laaja ranta-asemakaava. Mitoituksen lähtökohtana ovat olleet toisaalta suunnittelulliset perusteet ja toisaalta maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Yksittäisten tilojen kaavamuutostarkasteluissa voidaan ottaa lähtökohdaksi hyvin pitkälti maanomistajien saavutetut rakennusoikeudet. Yli-Kyrön ranta-asemakaavassa vuodelta 1996 kaavamuutosalueella on matkailupalvelujen kortteli 75 sekä Ounasjoen rantaan sijoittuva asuinpientalojen kortteli 76, joka on ollut rakennettu jo kaavaa laadittaessa. Kaavan laatimisen aikaan kortteli 75 on sijainnut yhdellä kiinteistöllä, mutta vuonna 2001 kyseinen kiinteistö on jaettu halkomistoimituksella ja kortteli 75 sijaitsee nykyään kahdella eri kiinteistöllä.

RM-korttelin 75 pinta-ala on kaavassa noin 8 500 m². Rakennustehokkuudella 0,05 korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 425 k-m². Kiinteistön 47-403-1-89 Saarikoski osuus siitä on 200 k-m² ja kiinteistön 47-403-1-91 Ainola osuus 225 k-m². Saajontien kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa kortteli 75 (RM) ja käyttää vapautuva rakennusoikeus osoittamalla alueelle uusia lomarakennuspaikkoja sekä lisäämällä korttelin 76 pientalotontin rakennusoikeutta.

Kiinteistön Ainola rakennuspaikat siirretään rantaan, jolloin on otettava huomioon maakuntakaavan määräys vapaan rantaviivan osuudesta sekä MRL 73 §:n ranta-asemakaavaa koskeva erityinen sisältövaatimus ranta-alueille jäävästä riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta. Kun kysymyksessä on vain kahta kiinteistöä koskeva pienialainen ranta-asemakaavan muutos, vapaan rantaviivan osuutta on järkevämpi tarkastella koko Yli-Kyrön ranta-asemakaavan alueella. Vapaata rantaviivaa jää Yli-Kyrön ranta-asemakaavan alueelle yli 54 %, vaikka kiinteistön Ainola rakennuspaikat siirrettäisiin rantaan. Rantaan siirtämistä puoltaa myös se, että nykyisessä kaavassa korttelin 75 rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla. Voidaan myös katsoa, että nykyisessä kaavassa oleva RM kortteli tukeutuu rantaan, kun etäisyys rakennusalan rajalta rantaan on vain 75 metriä. Kaavamuutosluonnoksessa etäisyys rakennusalan rajalta rantaan on noin 35 metriä.

Tämän perusteella ranta-asemakaavan muutos noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta ja alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Enontekiön kunnanhallitus päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)10.5.2022 § 109

Kaava kuulutettiin vireille ja OAS asetettiin kaavaprosessin ajaksi nähtäville 18.5.2022.

5.1.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä hankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat ja toimijat
- Kunnan hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Saamelaismuseo Siida
- Saamelaiskäräjät
- Muonion Sähköosuuskunta
- Kyrön Vesihuolto Oy
- Näkkälän paliskunta
- Lapin pelastuslaitos

5.1.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavan muutoksen luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluja.

5.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 15.2. – 17.3.2023 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnon Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Saamelaismuseo Siida.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

- korttelin 75 rakennusoikeutta on vähennetty 15 k-m² kaavaluonnokseen verrattuna
- kortteliin 75 johtavan ohjeellisen ajoyhteyden sijaintia on muutettu siten, että tie on mahdollista rakentaa ilman syviä maaleikkauksia

- kaavaselostuksen kohtaan emätilaselvitys on lisätty perusteluita rakennuspaikkojen rantaan siirtämisen tueksi
- jätevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty
- kaavakartalle on lisätty määräys hulevesien käsittelystä
- kaavaselostukseen on lisätty maininta, että kaavamuutosta koskee myös valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite terveellinen ja turvallinen elinympäristö ja että suunnitellut rakennuspaikat eivät sijaitse tulvavaara-alueella

5.1.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5. – 30.6.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Saamelaismuseo Siida.

Ehdotusvaiheen jälkeen vesikäymälän jätevesiä koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty.

Laaditut muutokset ja täydennykset eivät ole siten oleellisia, että kaava-aineistoa tulisi laittaa uudestaan nähtäville tai kuulla osallisia MRL 32 §:n tarkoittamalla tavalla.

5.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavan muutoksen tavoitteena on poistaa nykyisessä kaavassa kahdelle eri kiinteistölle kuuluva matkailupalvelujen kortteli 75 (RM), joka sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla. Vapautuva rakennusoikeus käytetään osoittamalla alueelle uusia lomarakennuspaikkoja sekä lisäämällä korttelin 76 pientalotontin rakennusoikeutta.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksella kortteli 75 siirretään Ounasjoen rantaan ja käyttötarkoitus muutetaan matkailupalvelujen korttelialueesta loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Kortteliin 75 osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 225 k-m^2. Korttelia 76 laajennetaan ja rakennusoikeutta osoitetaan 280 k-m^2. Kokonaisrakennusoikeus kaavamuutosalueella säilyy ennallaan nykyiseen kaavaan verrattuna. Korttelin käyttötarkoitus (AO) säilyy ennallaan. Ranta-asemakaavan muutoksella muodostetaan lisäksi kortteli 200 (RA), jolla on rakennusoikeutta 120 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on RA kortteleissa I ja AO korttelissa I u ½. Rakennuskorttelien ulkopuoliset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) kuten on voimassaolevassa kaavassakin. Kaava-alueen läpi kulkeva Saajontie on osoitettu yksityistie -merkinnällä.

6.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 hehtaaria. Alueelle muodostuu kolme ohjeellista loma-asuntotonttia ja yksi pientalotontti. Tonttien yhteen laskettu pinta-ala on noin 1,7 ha ja rakennusoikeus 640 kerrosalaneliömetriä.

6.1.2 Ranta-asemakaavamääräykset

Ranta-asemakaavassa on annettu seuraavat kaavamääräykset:

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonväristä tai tummahkoksi käsiteltyä puuta. Lisäksi voidaan käyttää luonnonkiveä.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai pulpettikatto, katemateriaalina hyväksytään tummasävyinen bitumihuopa, kiviaineinen levy, tiili, turve tai vastaava.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöönsä sopiviksi.

Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriin. Muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain, valtioneuvoston asetuksen 157/2017 ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Suositeltava ratkaisu on kompostoivan käymälän tai kuivakäymälän tekeminen. Vesikäymälän jätevesien kiinteistökohtainen käsittely on kielletty. Muut kuin vesikäymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaan tuuli- ja rantakerrostuman luontoarvot.

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee osittain pohjavesialueella. Alueella ei saa toteuttaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL 3:2 §).

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys hulevesien muodostumisesta ja suunnitelma hulevesien käsittelystä.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu kaavamerkintöjen ja kaavamääräysten avulla.

Ranta-asemakaavan muutoksessa on huomioitu MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset siltä osin kuin se kaavan luonne huomioon ottaen on mahdollista.

6.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.3.1 Kaavan suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaavan ohjausvaikutus on huomioitava erityisesti nyt, kun laadittavan asemakaavan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittu kaavamuutos on alueella voimassa olevan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Uudet lomarakennuspaikat tukevat alueen matkailun kehittämisedellytyksiä.

MRL 39 §:n (yleiskaavan sisältövaatimukset) huomiointi

<u>yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:</u>

- Laadittu ranta-asemakaavan muutos sijoittuu olemassa olevalle kyläalueelle tiivistäen alueen yhdyskuntarakennetta

<u>olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:</u>

- Kaavaratkaisussa uudet tontit on osoitettu olemassa olevan tien varteen, jossa on jo ennestään asutusta

<u>asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:</u>

- Uudet rakennuspaikat vastaavat alueeseen kohdistuvaan tonttikysyntään

<u>mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla:</u>

- Kaavamuutoksella ei vaikutusta näihin

<u>mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:</u>

- Suurin osa alueesta on metsää, joka jätetään rakentamistoimien ulkopuolelle. Elinympäristönä alue on rauhallinen, turvallinen ja terveellinen

<u>kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:</u>

- Rakentaminen ja loma-asukkaat tuovat asiakkaita elinkeinoelämälle

<u>ympäristöhaittojen vähentäminen:</u>

- Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä

<u>rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:</u>

- Kaavamääräyksillä on pyritty huomioimaan rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan
- Valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet ovat kiellettyjä

virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

- Kaava-alueen lähiympäristö on virkistäytymiseen sopivaa rakentamatonta metsämaata. Raattaman ja Yli-Kyrön alueiden monipuolinen ulkoilureittiverkosto sekä Pallas-Yllästunturin kansallispuisto sijaitsevat muutaman kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

6.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

"Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä."

Kaavassa osoitettavat rakennuspaikat tukevat Yli-Kyrön kylän elinvoimaisuutta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

"Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin."

Maanpinta kaavassa osoitettujen rakennusalojen kohdalla on reilusti tulvakorkeutta ylempänä, joten alueella ei ole merkittävää tulvan vaaraa.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

"Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta."

Kaavamääräyksillä turvataan valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman luonnonarvot.

6.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ranta-asemakaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

6.3.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Ranta-asemakaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon alueen nykytilaan verrattuna.

6.3.5 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueelta ei ole todettu uhanalaisten tai muuten huomionarvoisten lajien tai luontotyyppien esiintymiä, eikä kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheudu siten suoria vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman luontoarvoja vaarantavat toimenpiteet on kielletty kaavamääräyksellä. Ajoyhteys kortteliin 75 on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla sijaitsevan dyyniselänteen poikki. Ajoyhteys on rakennettava siten, että tuulikerrostuman geologisiin arvoihin vaikuttavia voimakkaita maanmuokkaustoimenpiteitä, kuten esimerkiksi syviä maaleikkauksia ei tehdä.

6.3.6 Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ounasjoen Natura-alue. Suomen Arvoluonto Oy:n luontoselvityksessä tarkasteltiin kaavahankkeen mahdollisia vaikutuksia Ounasjoen Natura-alueen suojeluperusteisiin ja niiden perusteella arvioitiin tarvetta varsinaisen Natura-arvioinnin laatimiselle.

Natura-arvioinnin tarveharkinnan tulosten perusteella todetaan, että hankkeen vaikutukset Ounasjoen suojeluperusteiden luontotyyppeihin ja lajeihin sekä Natura-alueeseen kokonaisuudessaan ovat kaikkiaan hyvin vähäisiä tai niitä ei ole, eivätkä vaikutukset ole sellaisia, joita luonnonsuojelulaissa on merkittävillä heikentävillä vaikutuksilla tarkoitettu. Näin ollen tämän hankkeen osalta varsinaisen Natura-arvioinnin laatimiselle ei nähdä tarvetta.

6.3.7 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutoksella tuetaan rakentamista olemassa olevalle kyläalueelle. Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueelle rakentuu uusia loma-asuntoja. Tämä voi vähäisessä määrin lisätä matkailijoiden ja sitä kautta liikenteen määrää alueella.

6.3.8 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavassa ei ole osoitettu sellaista uutta rakentamista tai maankäyttöä, joka vaikuttaisi ympäröivän alueen olosuhteisiin tai maisemaan. Rakentaminen alueella on suoritettava niin, että mahdollisimman vähän rikotaan maan pintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristön mukaisiksi.

6.3.9 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Ranta-asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja kaavamääräyksineen.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen on kaikilta osiltaan maanomistajien asia. Muutoksen myötä maanomistajilla on mahdollisuus ryhtyä kaavan toteuttamiseen.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Enontekiöllä 6.7.2023, täydennetty 1.11.2023

Enontekiön kunta

Kai Takkunen

Kai Takkunen

maankäyttöinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	047 Enontekiö	**Täyttämispvm**	01.11.2023
Kaavan nimi	Yli-Kyrön ranta-asemakaavan muutos, Saajontie		
Hyväksymispvm	06.09.2023	**Ehdotuspvm**	16.05.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.05.2022
Hyväksymispykälä	78	**Kunnan kaavatunnus**	ENODno-2022-116
Generoitu kaavatunnus	047V060923A78		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,8816	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,8816

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	0,23		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	3	**Ei-omarantaiset**	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	2	**Ei-omarantaiset**	1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,8816**	**100,0**	**625**	**0,01**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,9137	13,3	280	0,03	0,3660	80
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,8273	12,0	345	0,04	-0,0227	-80
L yhteensä	0,1912	2,8			-0,3072	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,9494	71,9			-0,0361	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,8816**	**100,0**	**625**	**0,01**	**0,0000**	**0**

A yhteensä	0,9137	13,3	280	0,03	0,3660	80
AO	0,9137	100,0	280	0,03	0,3660	80
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,8273	12,0	345	0,04	-0,0227	-80
RA	0,8273	100,0	345	0,04	0,8273	345
RM	0,0000		0		-0,8500	-425
L yhteensä	0,1912	2,8			-0,3072	
Tie/yk	0,1912	100,0			-0,3072	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,9494	71,9			-0,0361	
M	4,9494	100,0			-0,0361	
W yhteensä						

Vastineraportti
3.5.2023

Enontekiön kunta
Ounastie 165
99400 Enontekiö

YLI-KYRÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, SAAJONTIE

YHTEENVETO VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Ranta-asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.2. – 17.3.2023. Luonnoksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnon Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Saamelaismuseo Siida.

Lapin liiton lausunto
Lapin liiton näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa on tuotu esille Tunturi-Lapin maakuntakaavan merkinnät ja määräykset sekä ranta-asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan.

Lapin liiton virasto toteaa Yli-Kyrön Saajontien ranta-asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lapin ELY -keskuksen lausunto
Lapin ELY-keskus kiinnittää huomiota maakuntakaavan ohjausvaikutukseen vapaan rantaviivan osalta. Tunturi-Lapin maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia määräyksiä muun muassa vapaan rantaviivan osuudesta: "*Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta*". Kaavaluonnoksessa vapaan rantaviivan osuus jää selkeästi alle neljäsosaan muunnetusta rantaviivasta. Näin ollen ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaava on ristiriidassa koko maakuntakaava-aluetta koskevan määräyksen kanssa.

ELY-keskus toteaa, että kaava-alueen tulee muodostaa riittävä kokonaisuus ja maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai rakennuspaikkaa/tonttia laajemmin. Siten on helpompi varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja arvokkaiden geologisten kohteiden huomioimisesta, sekä riittävien yhtenäisten rakentamattomien alueiden turvaamisesta, kuten MRL 73 §:ssä edellytetään.

Suomen perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. ELY-keskus katsoo, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee todentaa emätilaselvityksen perusteella huomioon ottaen myös maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Ranta-asemakaavan muutos sijoittuu Ahvenjärvenkankaan valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman (TUU-13-004) ja Yli-Kyrö-Jatuninkankaan arvokkaan harjualueen reunaosiin. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa on tunnistettu sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle tuulikerrostumalle sekä arvokkaalle harjualueelle. Valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma on osoitettu ge-merkinnällä. Ge-alueelle on lisäksi annettu muodostuman arvoja turvaavat kaavamääräykset. ELY-keskus toteaa lisäksi, että suunnittelualuetta koskeva luontoselvitys on valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman osalta toteutettu asiantuntevasti, ja selvityksessä on tunnistettu muodostuman arvokkaimmat osat, sekä annettu maankäyttöä koskevat suositukset. Lapin ELY-keskus kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että ajoyhteys kortteliin 75 osoitettu valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla sijaitsevan dyyniselänteen poikki. Kaavaselostuksen ja ge-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan ajoyhteys on rakennettava siten, että tuulikerrostuman geologisiin arvoihin vaikuttavia voimakkaita maanmuokkaustoimenpiteitä, kuten esimerkiksi syviä maaleikkauksia, ei tehdä. Lapin ELY-keskus pyytää tarkastelemaan kaavaehdotusta varten, onko ajoyhteyttä ylipäätään mahdollista rakentaa edellä esitetyin periaattein, vai olisiko ajoyhteys mahdollista linjata muulla tavoin, esimerkiksi olemassa olevan kortteliin 76 johtavan ajoyhteyden kautta.

Kaava-alueesta noin 600 metriä Ounasjokea alavirtaan on saatavilla mitattu tulvakorkeus (N2000+252,68 m) vuoden 2005 tulvasta. Maanpinta kaavassa osoitettujen rakennusalojen kohdalla on reilusti kyseistä tulvakorkeutta ylempänä, joten alueella ei ole merkittävää tulvan vaaraa. Lapin ELY-keskus katsoo, että tämä olisi hyvä mainita kaavaselostuksessa.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan rakentamista Ounasjoen ranta-alueelle ja Yli-Kyrön pohjavesialueelle, joka tällä hetkellä kuuluu luokkaan III (muu pohjavesialue). Lapin ELY-keskus katsoo, että jätevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä tulee täydentää viittauksella ympäristönsuojelulakiin ja Enontekiön kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin, joita on noudatettava viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla ns. hajajätevesiasetuksen lisäksi.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa ei ole tarkemmin kuvattu hulevesien käsittelyä eikä kaavaluonnoksessa ole esitetty hulevesiä koskevia aluevarauksia tai kaavamääräyksiä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hulevesien käsittelyä koskevat tiedot tulee täydentää kaavaselostukseen ja tarvittaessa antaa hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys. Asemakaavan tulee sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

Vastine:

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa, kuten ELY-keskus lausunnossaan toteaa. Periaate edellyttää, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei siten edellytä, että kaikille maanomistajille tulisi olosuhteista riippumatta osoittaa asemakaavassa saman suuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien erilaiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Alueelle on vuonna 1996 laadittu hyvin laaja ranta-asemakaava. Mitoituksen lähtökohtana ovat olleet toisaalta suunnittelulliset perusteet ja toisaalta maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Yksittäisten tilojen kaavamuutostarkasteluissa voidaan ottaa lähtökohdaksi hyvin pitkälti maanomistajien saavutetut rakennusoikeudet. Yli-Kyrön ranta-asemakaavassa vuodelta 1996 kaavamuutosalueella on matkailupalvelujen kortteli 75 sekä Ounasjoen rantaan sijoittuva asuinpientalojen kortteli 76, joka on ollut rakennettu jo kaavaa laadittaessa. Kaavan laatimisen aikaan kortteli 75 on sijainnut yhdellä kiinteistöllä, mutta vuonna 2001 kyseinen kiinteistö on jaettu halkomistoimituksella ja kortteli 75 sijaitsee nykyään kahdella eri kiinteistöllä.

RM-korttelin 75 pinta-ala on kaavassa noin 8 500 m². Rakennustehokkuudella 0,05 korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu 425 k-m². Kiinteistön 47-403-1-89 Saarikoski osuus siitä on 200 k-m² ja kiinteistön 47-403-1-91 Ainola osuus 225 k-m². Saajontien kaavamuutoksen tavoitteena on poistaa kortteli 75 (RM) ja käyttää vapautuva rakennusoikeus osoittamalla alueelle uusia lomarakennuspaikkoja sekä lisäämällä korttelin 76 pientalotontin rakennusoikeutta. Kaavaluonnoksessa kiinteistön Saarikoski osuus 200 k-m² käytetään osoittamalla uusi lomarakennuspaikka, jolla on rakennusoikeutta 120 k-m² sekä lisäämällä 80 k-m² AO -korttelin 76 rakennusoikeutta. Kiinteistölle Ainola kaavaluonnoksessa osoitetaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 240 k-m². Kaavaehdotuksessa kiinteistön Ainola rakennusoikeutta vähennetään 15 k-m² verrattuna kaavaluonnokseen, jolloin kiinteistön rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassaolevassa Yli-Kyrön ranta-asemakaavassa.

Kiinteistön Ainola rakennuspaikat siirretään rantaan, jolloin on otettava huomioon maakuntakaavan määräys vapaan rantaviivan osuudesta sekä MRL 73 §:n ranta-asemakaavaa koskeva erityinen sisältövaatimus ranta-alueille jäävästä riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta. Kun kysymyksessä on vain kahta kiinteistöä koskeva pienialainen ranta-asemakaavan muutos, vapaan rantaviivan osuutta on järkevämpi tarkastella koko Yli-Kyrön ranta-asemakaavan alueella. Vapaata rantaviivaa jää Yli-Kyrön ranta-asemakaavan alueelle yli 54 %, vaikka kiinteistön Ainola rakennuspaikat siirrettäisiin rantaan. Rantaan siirtämistä puoltaa myös se, että nykyisessä kaavassa korttelin 75 rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla. Voidaan myös katsoa, että nykyisessä kaavassa oleva RM kortteli tukeutuu rantaan, kun etäisyys rakennusalan rajalta rantaan on vain 75 metriä. Kaavamuutosluonnoksessa etäisyys rakennusalan rajalta rantaan on noin 35 metriä.

Tämän perusteella ranta-asemakaavan muutos noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta ja alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavaehdotuksessa ajoyhteyttä kortteliin 75 on tarkasteltu uudelleen. Maanomistajat vastustavat ajoyhteyttä kortteliin 76 johtavan liittymän kautta, joten ajoyhteys on linjattu edelleen valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla sijaitsevan dyyniselänteen poikki. Kaavaehdotuksessa ajoyhteys osoitetaan kuitenkin hieman loivempaa reittiä, jolloin tie voidaan rakentaa ilman tuulikerrostuman geologisiin arvoihin vaikuttavia syviä maaleikkauksia.

Kaavaselostukseen on lisätty maininta, että suunnitellut rakennuspaikat eivät ole tulvavaara-alueella. Jätevesien käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty viittauksella ympäristönsuojelulakiin ja Enontekiön kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Hulevesien käsittelyä koskevat tiedot on täydennetty kaavaselostukseen ja annettu hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys.

Saamelaismuseo Siidan lausunto
Saamelaismuseolla ei ole huomautettavaa Yli-Kyrön ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheeseen.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Enontekiöllä 3.5.2023

Kai Takkunen
maankäyttöinsinööri
Enontekiön kunta

Vastineraportti
6.7.2023

Enontekiön kunta
Ounastie 165
99400 Enontekiö

YLI-KYRÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, SAAJONTIE

YHTEENVETO EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA KAAVOITTAJAN VASTINEET

Ranta-asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 31.5. – 30.6.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

Kaavaehdotuksesta antoivat lausunnon Lapin liitto, Lapin ELY-keskus ja Saamelaismuseo Siida.

Lapin liiton lausunto
Lapin liiton virasto toteaa Yli-Kyrön Saajontien ranta-asemakaavamuutosehdotuksen sopeutuvan Tunturi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Lapin ELY -keskuksen lausunto
Ranta-asemakaavan muutos sijoittuu Ahvenjärvenkankaan valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman (TUU-13-004) ja Yli-Kyrö-Jatuninkankaan arvokkaan harjualueen reunaosiin. Lapin ELY-keskus on kiinnittänyt valmisteluvaiheessa huomiota siihen, että ajoyhteys kortteliin 75 on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaalla tuulikerrostumalla sijaitsevan dyyniselänteen poikki. Kaavaselostuksen ja ge-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan ajoyhteys on rakennettava siten, että tuulikerrostuman geologisiin arvoihin vaikuttavia voimakkaita maanmuokkaustoimenpiteitä, kuten esimerkiksi syviä maaleikkauksia, ei tehdä. ELY-keskus on pyytänyt tarkastelemaan, onko ajoyhteyttä ylipäätään mahdollista rakentaa edellä esitetyin periaattein, vai olisiko ajoyhteys mahdollista linjata muulla tavoin, esimerkiksi olemassa olevan kortteliin 76 johtavan ajoyhteyden kautta. Kaavaehdotuksessa ajoyhteyttä kortteliin 75 on tarkasteltu uudelleen, mutta maanomistajat ovat vastustaneet ajoyhteyttä kortteliin 76 johtavan liittymän kautta. Kaavaehdotuksessa dyyniselänteen poikki kulkeva ajoyhteys on siten osoitettu kulkemaan hieman loivempaa reittiä, jolloin tien rakentaminen ei kaavaselostuksen mukaan vaatisi tuulikerrostuman geologisiin arvoihin vaikuttavia syviä maaleikkauksia. Lapin ELY-keskus arvioi, että ajoyhteyden toteuttaminen edellä kuvatulla tavalla voi olla mahdollista ilman, että valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman geologisiin arvioihin kohdistuu merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Lapin ELY-keskus katsoo, että Yli-Kyrön pohjavesialue on huomioitu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla.

Kaavamääräystä jätevesien käsittelystä on täydennetty Lapin ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antaman lausunnon perusteella. Vesikäymälävesien käsittelyä koskien on lisätty seuraava määräys: ”*Vesikäymälän jätevedet on johdettava umpisäiliön kautta asianmukaiseen käsittelyyn.*” Ehdotetussa sanamuodossaan määräys on omiaan aiheuttamaan väärinkäsityksiä umpisäiliöön johdettavien vesien asianmukaisesta käsittelystä, sillä

määräyksessä puhutaan vesien johtamisesta umpisäiliön kautta. Konkreettisesti määräys umpisäiliön käyttämisestä tarkoittaa kieltoa vesikäymälävesien kiinteistökohtaiselle käsittelylle. Määräyksen sanamuotoa on syytä täsmentää väärinkäsitysten välttämiseksi.

Lapin ELY-keskus edelleen kehottaa kuntaa tarkastelemaan maankäyttöä lähtökohtaisesti yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia tai rakennuspaikkaa/tonttia laajemmin, jotta aluetta voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Siten on myös helpompi varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä riittävien yhtenäisten rakentamattomien alueiden turvaamisesta, kuten MRL 73 §:ssä edellytetään.

Vastine:

Jätevesiä koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty muotoon: ”*Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriin. Muilla alueilla jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain, valtioneuvoston asetuksen 157/2017 ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Suositeltava ratkaisu on kompostoivan käymälän tai kuivakäymälän tekeminen. Vesikäymälän jätevesien kiinteistökohtainen käsittely on kielletty. Muut kuin vesikäymäläjätevedet käsitellään viranomaisten hyväksymällä tavalla.*”

Saamelaismuseo Siidan lausunto
Saamelaismuseolla ei ole huomautettavaa Yli-Kyrön ranta-asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen.

Vastine:
Merkitään tiedoksi.

Enontekiöllä 6.7.2023

Kai Takkunen
maankäyttöinsinööri
Enontekiön kunta