

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 Saamelaismuseum 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-alueella koskevia määräyksiä muun muassa vapaan rantaviivan osuudesta: "*Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A) ja keskuskyläiden (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-alueella 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 helppompaa 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 dyniselänteen poikki. Kaavaselostuksen ja ge-alueen 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 m<sup>2</sup>. Rakennustehokkuudella 0,05 korttelin rakennusoikeus muodostuu 425 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön 47-403-1-89 Saarikoski osuus siitä on 200 k-m<sup>2</sup> ja kiinteistön 47-403-1-91 Ainola osuus 225 k-m<sup>2</sup>. Saajontien kaavamutoksen 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-m<sup>2</sup> käytetään osoittamalla uusi lomarakennuspaikka, jolla on rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup> sekä lisäämällä 80 k-m<sup>2</sup> AO -korttelin 76 rakennusoikeutta. Kiinteistölle Ainola kaavaluonnoksessa osoitetaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 240 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa kiinteistön Ainola rakennusoikeutta vähennetään 15 k-m<sup>2</sup> 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