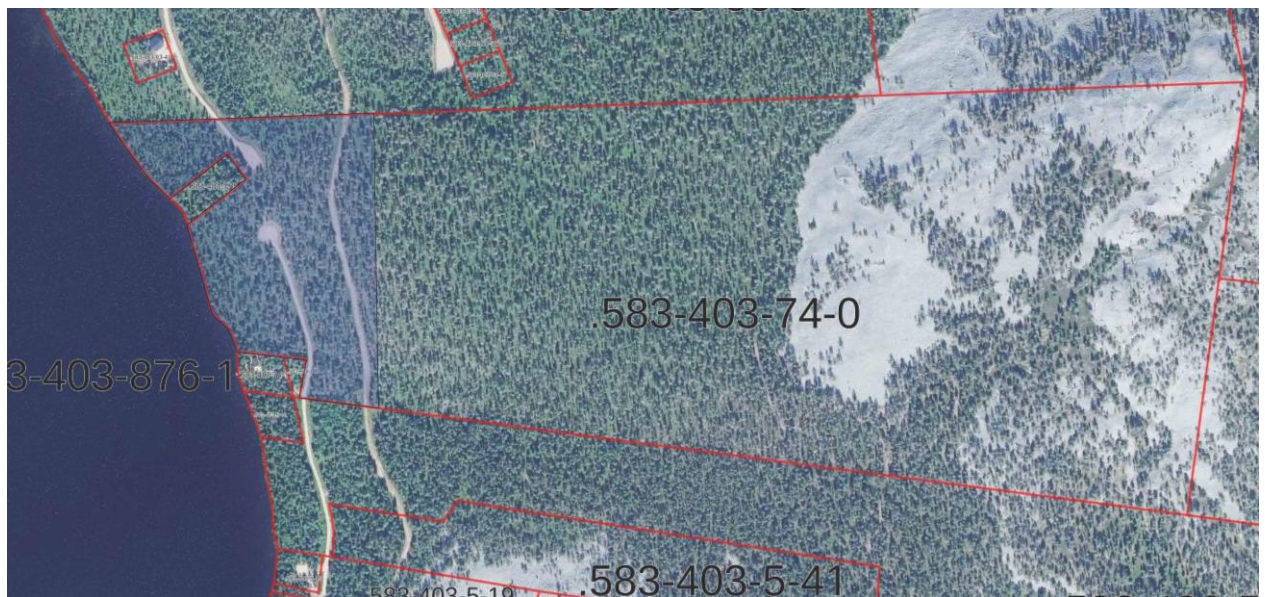


ASEMAKAAVASELOSTUS

Lohirinne asemakaavan muutos



Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta Pelkosenniemi
Kunnanosa Pyhätunturi
Tila 583-403-74-0 Lohirinne
Kaavan nimi Lohirinne asemakaavan muutos
Kaava Asemakaava

Yhteystiedot Pelkosenniemen kunta:
Sari Niemi, elinvoimajohtaja Puh. 040 480 9187
sari.niemi@pelkosenniemi.fi

Kaavanlaatija:
Kristiina Hannunkari arkkitehti SAFA, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
puh. 0505834266
kristiina.hannunkari@hannunkari-makipaja.com

Kunnanhallitus	22.04.2022 § 125
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	29.6.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä	8.12.2022-7.1.2023
Ehdotus nähtävillä	xx.xx.-xx.xx.2023
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

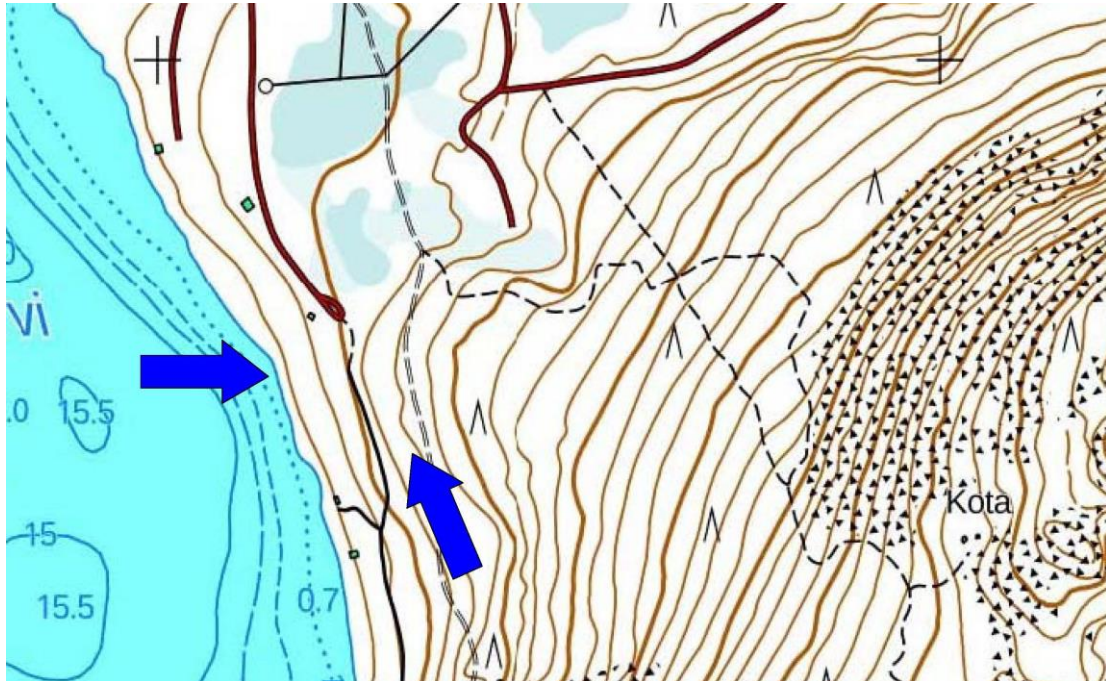
Sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	5
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Kaavan keskeinen sisältö.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Suunnittelualueen maisema	8
3.1.4	Maanomistus.....	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo.....	13
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.6	Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.7	Vaihtoehdot, valinta ja perusteet.....	21
4.7.1	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	22
5	Asemakaavan kuvaus.....	23

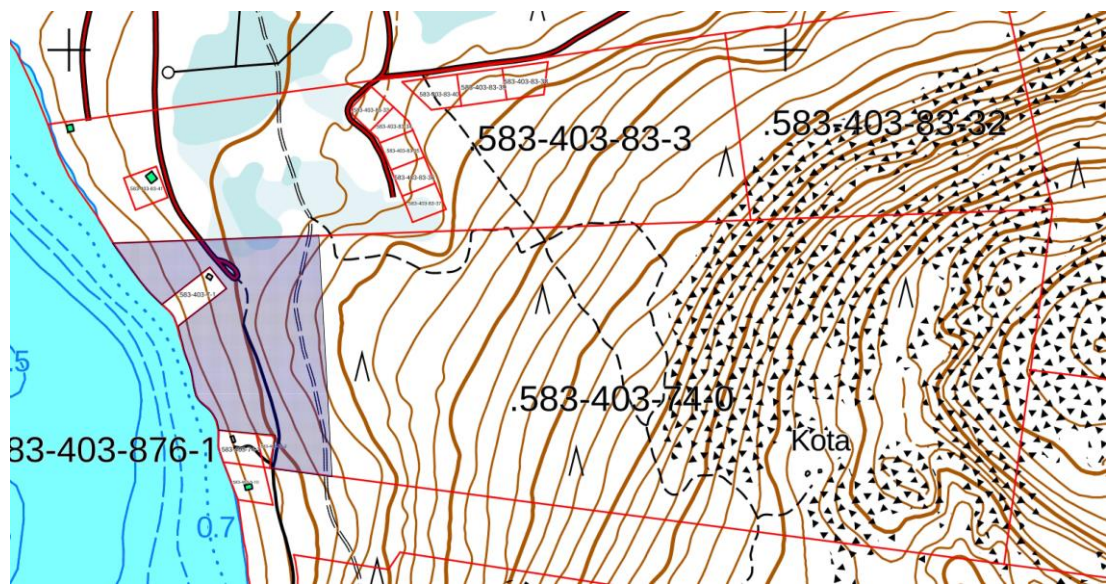
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Kaavan vaikutukset	24
5.3.1	Vaikutukset	24
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	25
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	25
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.5	Nimistö	29
6	Asemakaava-alueen toteutus ja seuranta	29
6.1	Toteutuminen ja aloitus	29
6.2	Toteutuksen seuranta	29

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 6 hehtaarin maa-alue kiinteistöstä LOHIRINNE 583-403-74-0.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 6/2022



Kuva 2 Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 6/2022

1.3 Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Lohirinne asemakaavan muutos.

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Muutoksen pää-tarkoituksena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Kaa-voitusprosessissa harkitaan myös kaavatien yläpuolisille tonteille vaihtoehtoa vaki-tuisen asumisen tonteiksi.

1.3.1 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteen veto valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätök-sellä 22.04.2022 § 125.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.6.-29.7.2022 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 8.12.2022 - 7.1.2023 välisen ajan.

Valmisteluaineistosta annettiin 6 lausuntoa, 3 mielipidettä ja 1 muistutus.

Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx.- xx.xx.2023.

Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 16 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Nel-jään rakennuspaikkaan esitetään vaihtoehtoinen mahdollisuus vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL), retkeily- ja ul-koilualue (VR), korttelin yhteiskäyttöön venevalkama (LV yk) sekä katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on voimassa.

3 Lähtökohdat

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin Pyhäjärven itäpuolella. Pyhätunturin matkailukeskus sijaitsee noin 4,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä laskettelurinteet palveluineen.



Kuva 3 Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 8/2022.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannan tuntumassa rajautuen pohjoisessa Rovaniemen ja etelässä Rantasoutajantien loma-asuntotontteihin. Nykyinen rakennuskanta on tyypillistä mökkiasutusta. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalina on käytetty puuta. Suunnittelualueen rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa rakentamista täydentävää. Alueella on myös muutamia vakituksia asuntoja, ja vakituisten asuntotonteille on alueella tarvetta.

Idässä alue rajautuu Soutajan virkistys- ja ulkoilualueeseen. Ulkoilureittien sijoittelu Pyhäjärven ranta-alueelle varmistaa turvallisen virkistysyhteyden.



Kuva 4 Suunnittelualue rannan suuntaan 11/ 2022.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

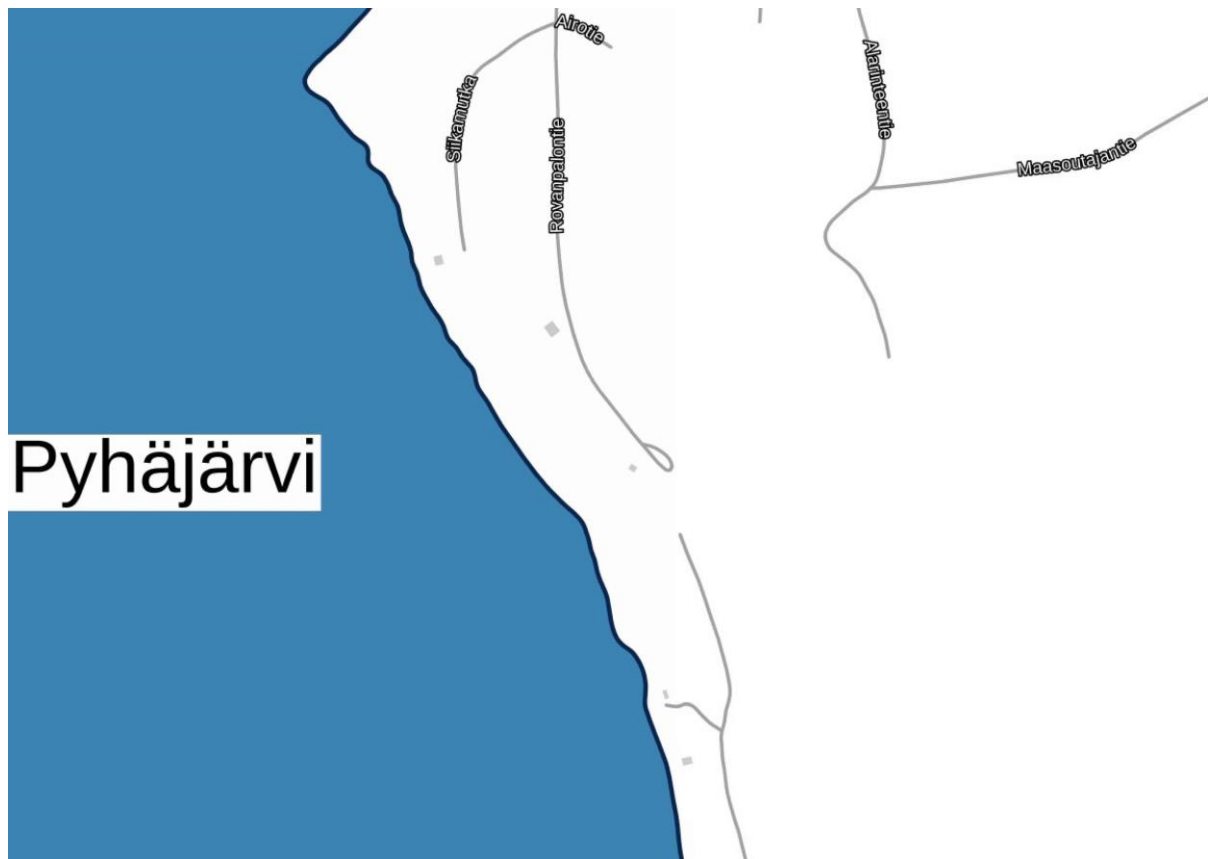
Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannan tuntumassa. Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat pääasiassa matkailukeskuksen läheisyydessä, mutta myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Matkailukeskuksen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistyksineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolfrata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee matkailukeskuksen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

Liikenne

Suunnittelualueelle on olemassa tieyhteys etelän suunnasta Soutajanrannantietä ja pohjoisesta Rovantalontietä pitkin.

Yleiskaavaa noudattaen tiet tullaan suunnittelualueella yhdistämään.

Soutajanrannantie johtaa Uutuntielle, joka edelleen liittyy Soutajantiehen. Soutajantie liittyy seututie 962:n eli Pyhäntielle. Seututietä myöten kulkee myös kevyenliikenteen väylä, joka mahdollistaa turvallisen kulun matkailukeskukseen myös esimerkiksi kävellen tai pyöräillen. Seututie 962:n kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



Kuva 5 Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 10 /2022

3.1.3 Suunnittelualueen maisema

Alueen luonnonympäristö on rinnemaastoa, joka on puustoltaan tuoreen kankaan vanhaa kuusisekametsää. Rannalla kapeana lehtipuuvyöhykkeenä on hieskoivua, harmaaleppää ja haapaa.

Tarkemmat luontoympäristön kuvaukset löytyvät Pyhä-Luosto yleiskaava osa-alue 6:n luontoselvityksestä 8.5.2013.

Suunnittelualue sijaitsee rinnemaastossa ja alueella on korkeuseroa. Rakennuspaiikat sijaitsevat länsirinteellä. Maasto on kangasmaastoja pohjaolosuhteiltaan helpposti rakennettavaa. Rinteessä olevat asemakaavatontit eivät sijoitu tulvavaara-alueille. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 6 Suunnittelualue rannan suuntaan 7/2022.



Kuva 7 Suunnittelualue Soutajan tunturin suuntaan 7/2022.

3.1.3.1. Luontokohteet

Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien levähdys- tai lisääntymisalueita eikä muitakaan arvokkaita luontokohteita.

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Soutajantunturin rinnealue on maisemallisesti tärkeä Pyhäjärven maisemassa.

Kaava-alueesta noin 2,9 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



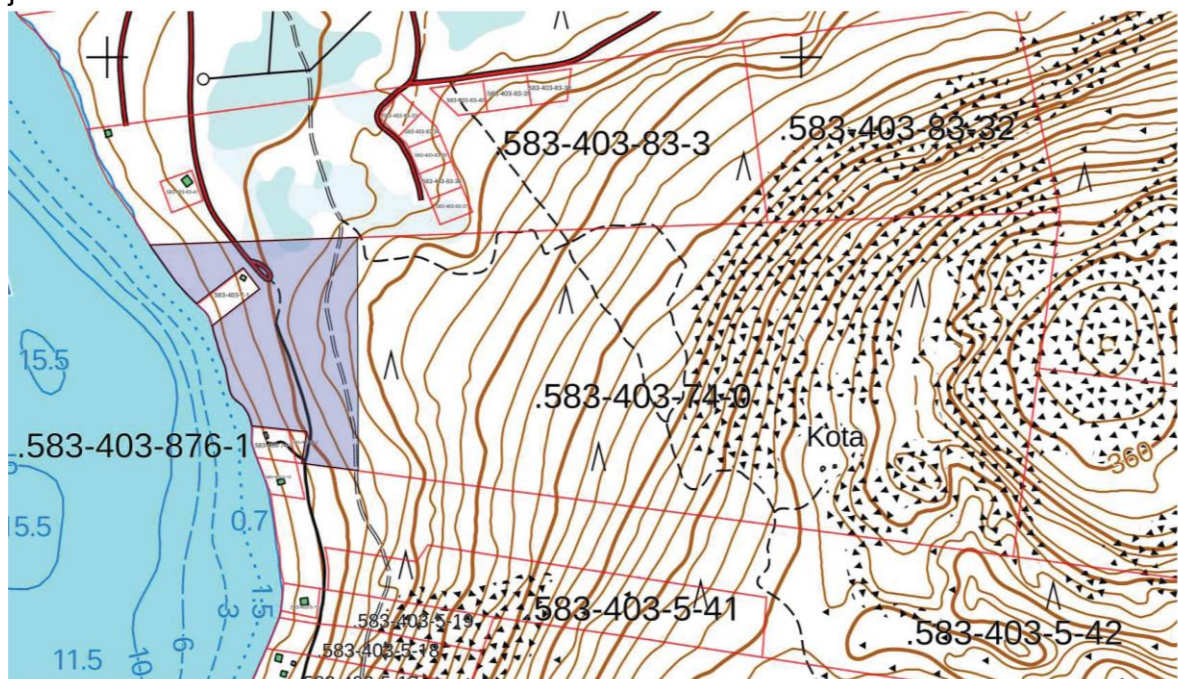
Kuva 8 Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. Syke 8/2022.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että ”Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaiden pyhä paikka. Pyhätunturin keroja erottavat jyrkässäseinäiset kurut, joista kuuluisin on Ukonhattua ja Kultakeroa erottava Pyhä-kuru-Isokuru.

Tuntureita reunustavat suo- ja metsämaat, jotka jatkuvat tunturien kivikkoisilta laki-alueilta katsottaessa taivaanrantaan. Alueen maisema on pysynyt pitkälti luonnontilaisena, ja 1900-luvun alun savotta-alueille on kasvanut uutta metsää. Ainutlaatuisten maisemiensa, merkittävän suoluonnon sekä vaikuttavan geologiansa ansiosta Pyhätunturi on suosittu vaelluskohde. Pyhätunturin ympäristön loma-asutus on keskittynyt Kultakeron, Soutajan ja Pyhäjärven tuntumaan. Alueen uudet rakennukset on pyritty sopeuttamaan vanhaan kylärakenteeseen ja perinteiseen mittakaavaan. Kultakeron rinteiden laskettelukeskus rakenteineen sekä keron huipulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemakuvassa.”

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Kiinteistöyhtymä Pesoset omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamalla kiinteistöllä.



Tulostettu Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta

Kuva 9 Suunnittelualueen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 6/2020

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004. Alueella on hyväksytty Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava 16.5.2022, joka on tullut voimaan 21.9.2022.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Yleiskaava on hyväksytty 31.05.2017.

Asemakaava

Suunnittelualueen osa-alueella (kaava-alueen itäpuolella) on voimassa 27.08.1993 hyväksytty Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, Soutajan alue.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on 16.1.2023 hyväksytty numeerinen pohjakartta

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on saada suunnittelualueelle uusia lomarakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 22.04.2022 § 349 käynnistää asemakaavan muutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajoittuvat maanomistajat
2. Ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten
 - Lähikortteleiden asukkaat
 - Lähikortteleiden maanvuokralaiset
 - Uutuntien tiekunta (tunturin puoli)
 - Rovantalontien tiekunta (kylän puoli)
3. Viranomaiset
 - Lapin ELY-keskus
 - Lapin liitto
 - Lapin pelastuslaitos
 - Lapin maakuntamuseo
 - Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
3. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 29.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.6.-29.7.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut mielipiteitä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 8.12.2022-7.1.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta annetuissa lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksesta on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx - xx.xx.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista tehdään erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavaprosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausuntoja. Mahdollisten lausuntojen yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet täydennetään kaavaselostuksen liitteeksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan antamat tavoitteet

Edistää Pyhän matkailualueen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

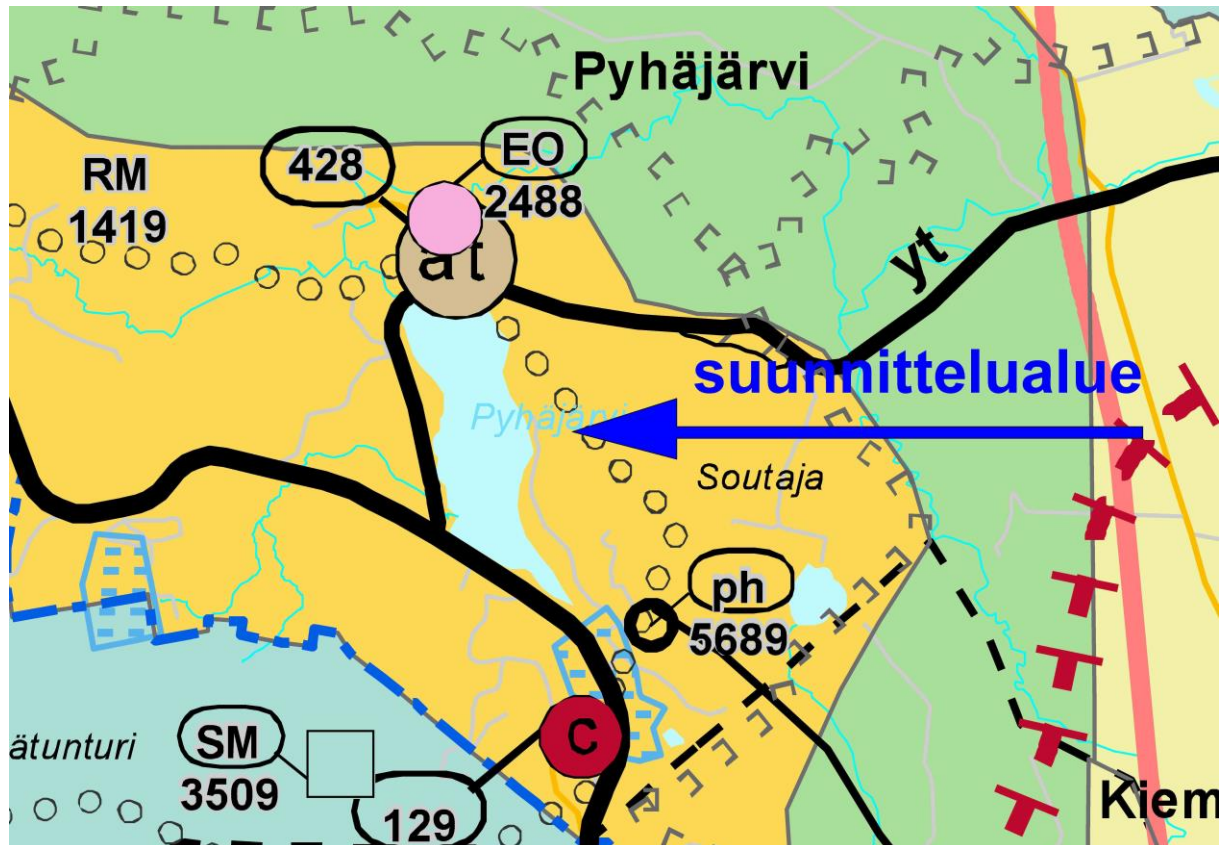
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan muutosta suhteessa valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM).



Kuva 10 Ote 16.5.2022 hyväksytystä ja 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

	MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
---	--

Merkintä: Päiväys: Alueen nimi: Sijainti ja kuvaus:	RM 1419 17.11.2016 PYHÄ-LUOSTO	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Varausperuste: Kehittämisperiaate:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 21 (Pyhä 14, Luosto 7) ja hiihtolatuja noin 150 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 9 100 (Pyhä 5 100 ja Luosto 4 000). Majoitus- ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden suurin korkeusero on 280 m ja pisin rinne 1 800 m. Alue sisältyy Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi-matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita.	
	Matkailukeskusalue. Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Suunnittelumääräykset:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

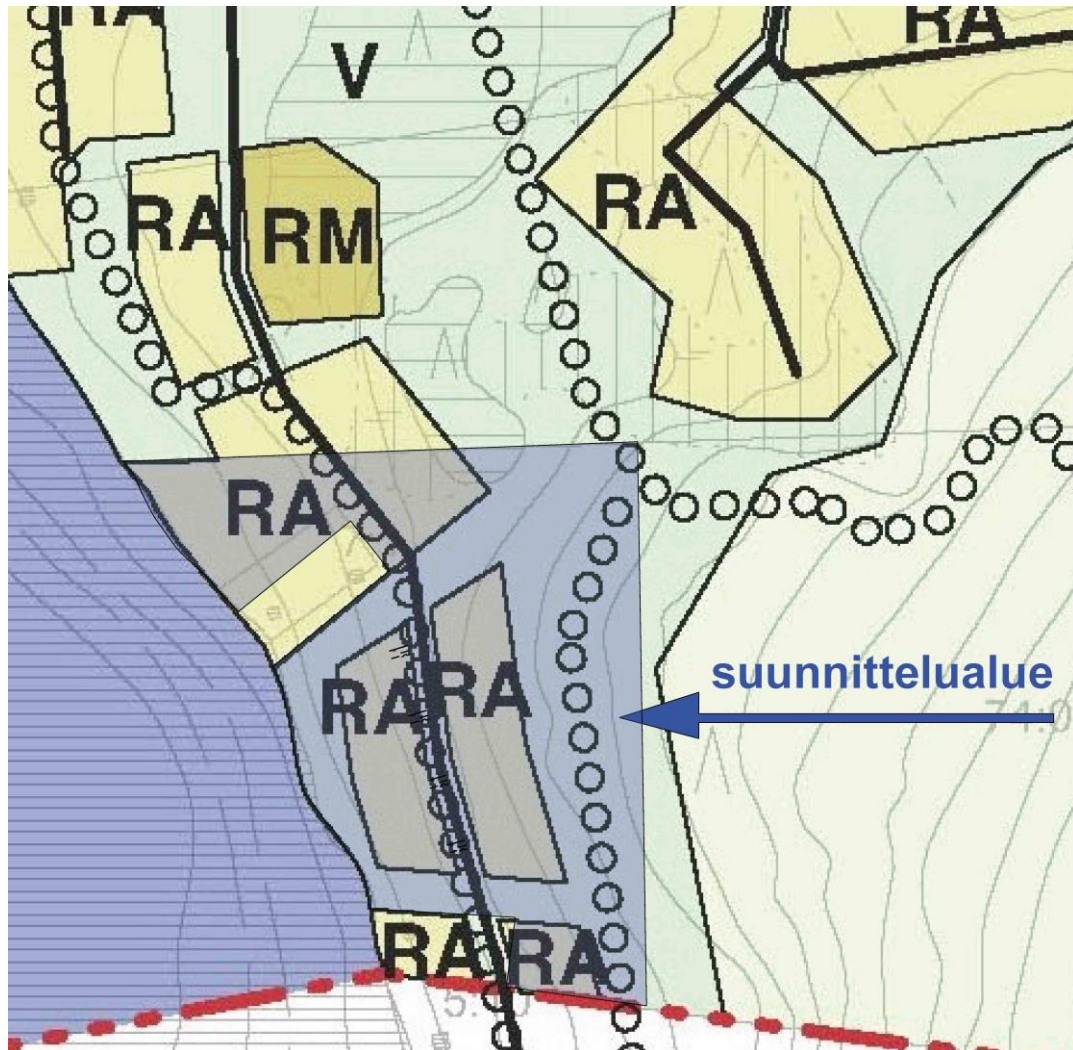
Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä vihealueverkoston jatkuvuudesta.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemenkärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualue Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue, joka on hyväksytty 31.5.2017. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen aluetta (RA) ja virkistysaluetta (V).



Kuva 11 Ote voimassa olevasta Pyhä-Luoston yleiskaava osa-alue 6 ja suunnittelualueen raja.

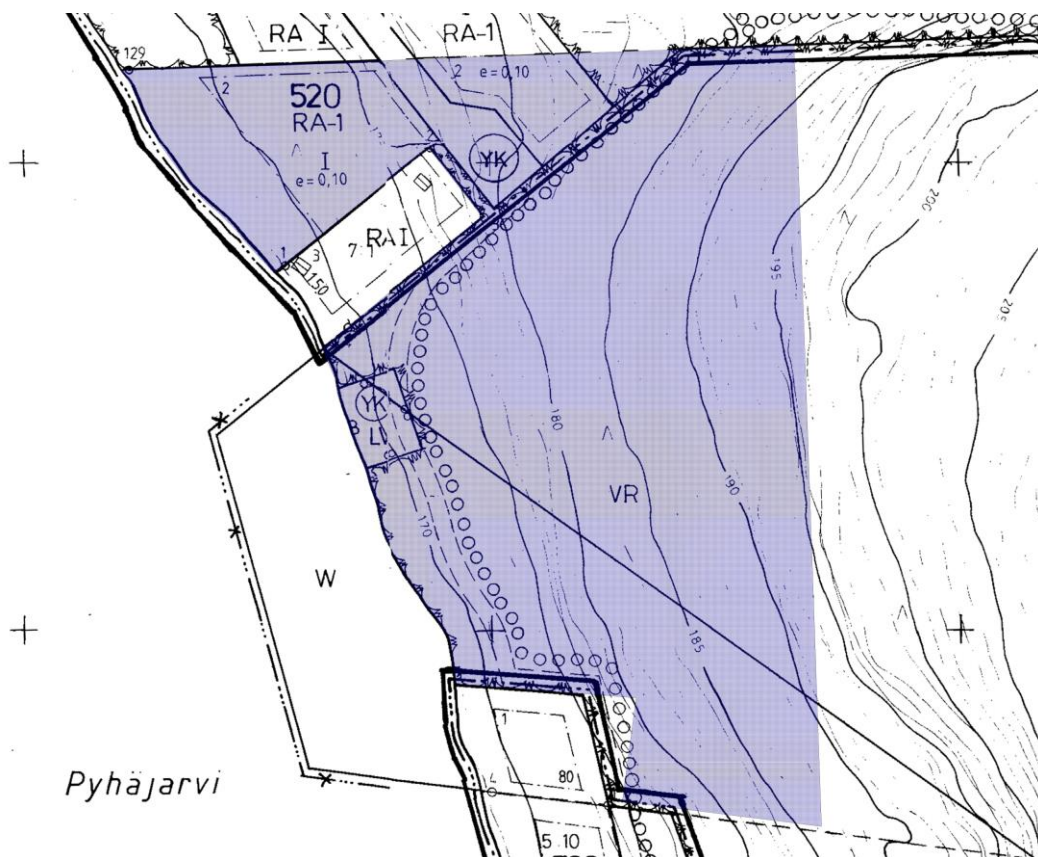
- RA** LOMA-ASUNTOALUE
 Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.
- V** VIRKISTYSALUE
 Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhaku on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto (Metsäl 6 § ja 10 §). Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
- YHDYSTIE / KOKOOJAKATU
- ooooooo OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Viemäriverkoston alueella olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 103 §:n ja asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla mukaisesti.
2. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
3. Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
4. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.
5. Rakennettavien alueiden ja Pyhäjärven väliin on jätettävä riittävän laaja suojavyöhyke, jotta valumavesien haitallista vaikutusta veden laatuun, ja rakentamisen vaikutusta luonnonvaraiseen rantamaisemaan, voidaan tehokkaasti vähentää (VL 1:15 §).
6. Pyhäjärven rantaviivaa muuttavia ruoppauksia, pengerryksiä ja vastaavia rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Pyhäjärven mahdollisissa ruoppauksissa, täytoissa ja muissa vesirakennustoissa (esim. rakennettaessa ja kunnostettaessa rantautumispaikkoja, venevalkamia ja uimarantoja) tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueen osa-alueella (pohjoisosassa) on voimassa Pyhäjärven Soutajan alueen rantakaava, joka on tullut voimaan 27.8.1993. Tälle alueelle on osoitettu rivi-
talojen ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen korttelialue (RA-1).



Kuva 12 Suunnittelualueen rajausta. Ote voimassa olevasta Pyhäjärven Soutajan alueen rantakaavasta (27.8.1993).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on osa Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen rakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olleita maa-alueita ja kaavamuutoksen myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä rakennettua ympäristöä. Rakennettu ympäristö sijaitsee suunnittelualueen lähiympäristössä. Kaavan toteutumisen myötä alueen yleisilme tulee muuttumaan luonnontilaisesta enemmän rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavamuutoksen mittakaavan, rakennuspaikan sekä uusien rakennusten sijoittelut ja suuntaukset huomioon ottaen, uusi rakentaminen tulee olemaan yhteneväinen lähialueen rakennuskannan kanssa, edistään näin ollen hyvän taajamakuvan toteutumista. Uudet rakennuspaikat tulevat täydentämään lähialueen jo rakennettua ympäristöä.

Luonto

Asemakaavan muutoksessa rakennuspaikkojen yhteyteen toteutuu rantakaavan mukainen lähivirkistysalue (VL) ja sen jatkeena retkeily- ja ulkoilualue (VR), jolloin asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy edelleen riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä viheryhdyskäytävät luonnon eläin- ja kasvilajeille.

Vaikutuksia luonnolle pyritään minimoimaan myös seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.
- Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon varastot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähi- sekä kaukomaisemaan.

Suunnittelualueen rakentamisella on todennäköisesti vähäistä vaikutusta sekä lähi- että kaukomaisemaan. Vaikutuksia pyritään minimoimaan sekä jo edellä mainittujen (kohdassa "Luonto") asemakaavamääräyksien että seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava pääosin luonnonväristä tai kuultokäsiteltyä puuta. Vähäiseltä osin voi olla luonnonkiveä tai puhdasvalubetonia.

- Rakennusten julkisivujen ja vesikaton tulee olla luonnonympäristöön soveltuvia, eikä saa hallita kaukomaisemassa.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena asemakaavamääräyksien ohjauksen kautta.

Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä virkistys- ja ulkoilukäyttöön varatulla alueella sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueen läheisyyteen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Uusille kortteli-alueille tulee rakentaa katuyhteys asemakaavan mukaisesti.

Alueen liikennemääriin asemakaavamuutos vaikuttaa vähäisesti, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta liikenteestä. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asumiseen liittyvää ajoneuvoliikennettä. Uusi loma-asuntorakentaminen tulee tehostamaan olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemäröintiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (MRL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (MRL 103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Kuitenkin ”Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon” (MRL 103 f §).

Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä eikä -järjestelmää. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevesiä voidaan ohjata pintavaluntana, avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla. Viivyttäminen ja kerryttäminen hulevesien kerääntymispaikalla muuttuu, koska alueelle tulee rakennettua aluetta, jonka myötä muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä. Lisäksi hulevesien luontaista imeytymistä edistää rakennuspaikkojen ympärillä olevat virkistysalueet. Kaavoitusvaiheessa myös tiesuunnitelma asetetaan kunnan rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi ja siinä suunnitelmassa huomioidaan kaavatien vaikutukset hulevesien ohjaamiseen.

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja vuodepaikkamäärän kasvu varmistaa nykyisten palveluiden pysyvyyden ja edesauttaa uusien palveluiden syntymistä alueelle hyödyntäen myös nykyisten loma-asuntojen käyttäjiä. Vuo-

depaikkojen kasvu edistävää matkailualueen kehittämistä ja kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Matkailualueelle tyypillinen rakentaminen sopii eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä, laskettelurinteitä sekä muita virkistykseen käytettäviä palveluita.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Asemakaava tukee Pyhän alueen matkailukulttuuria.

Muut vaikutukset

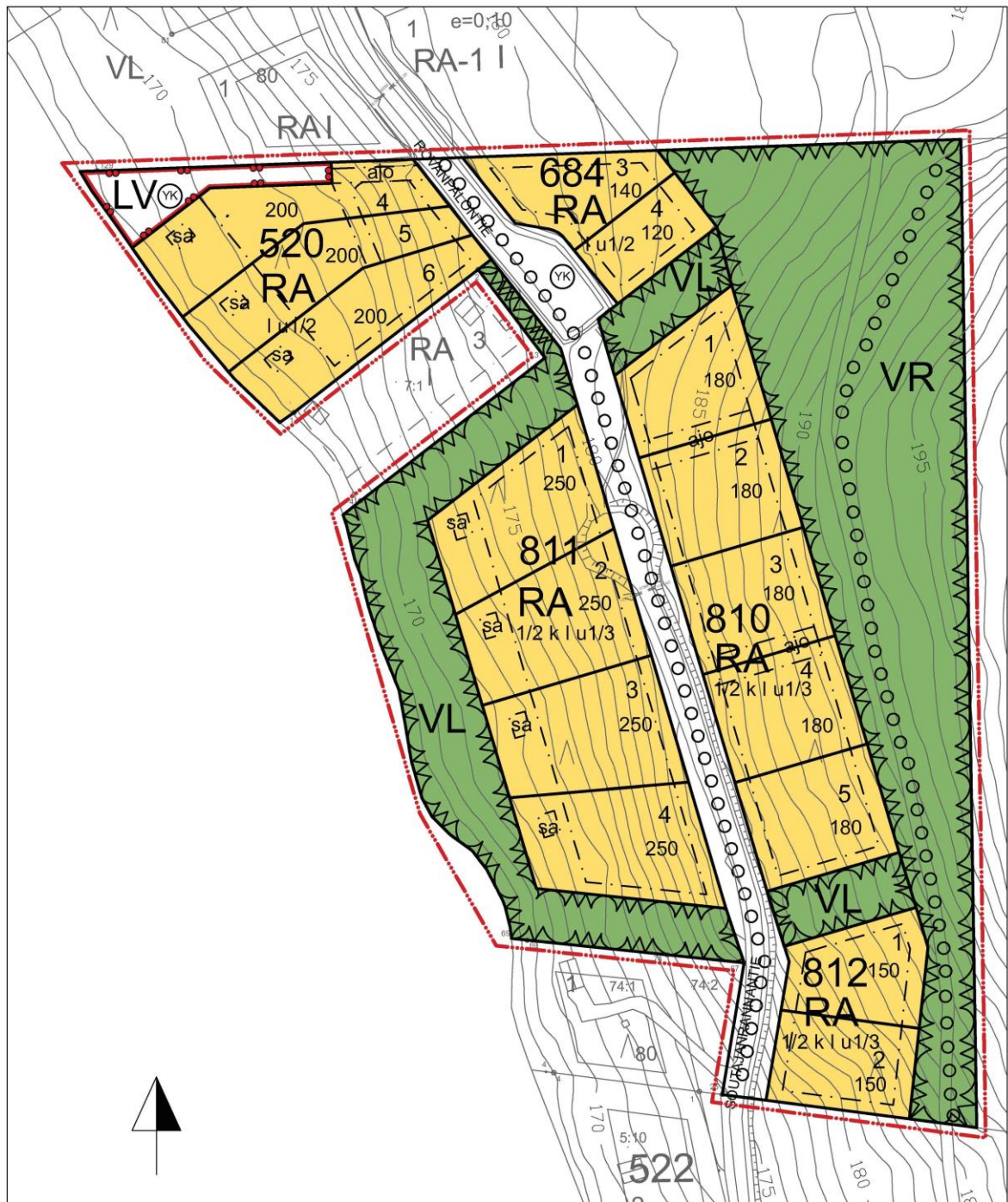
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriötä aiheuttavia toimintoja

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaava-muutoksessa haetaan rakennusoikeuden sijoittumista ja volyyymiä asemakaavan hakijan tavoitteiden perusteella, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu olisi rajallista. Ainoa vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli osalle alueelle jäisi olemassa oleva ranta-asemakaavan tilanne ja pääosalle alueesta yleiskaava, joka ei mahdollista rakentamista.



Kuva 13. Kaavaluonnos 25.1.2023

4.7.1 Mielenpiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineiston mielenpiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet laitetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6 ha, jolle muodostuu viisi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 520, 684, uudet korttelit 810, 811 ja 812 sekä lähivirkistys- ja retkeilyaluetta, sekä venevalkama- ja katualuetta.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Kortteleita on viisi, joille yhteensä on osoitettu 16 rakennuspaikkaa:

Korttelissa 520 tontit 4,5 ja 6.

Korttelissa 684 tontit 3 ja 4.

Korttelissa 810 tontit 1-5, tonteille 4 ja 5 voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa myös vakituksen asumisen rakennukset.

Korttelissa 811 tontit 1-4.

Korttelissa 812 tontit 1 ja 2, joille voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa myös vakituksen asumisen rakennukset.

VL

Lähivirkistysalue.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue

LV yk

Korttelien yhteiskäyttöön tarkoitettu venevalkama.

5.1.2 Palvelut

Pyhän matkailualueen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4,5 km:n etäisyydellä. Pyhän matkailukeskuksen palvelut ovat saavutettavissa myös esimerkiksi kevyenliikenteen väylää hyödyntäen, joka on saavutettavissa Uutuntien kautta Soutajantieltä seututie 962:lle (Pyhäntielle) tullessa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaan rakennustapaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vaikutukset on arvioitu kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikku- minen	Asemakaavamuutos
Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen- ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Asemakaavalla mahdollistetaan vapaa-ajan asuntorakentaminen kehittyvällä Pyhän matkailualueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien käsittelyä. Uusi rakentaminen sijoittuu rinnemaastoon, jossa ei tulvavaaraa. Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta. Rakentamisen sijoittelulla huomioidaan ekologisten yhteyksien säilyminen.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Asemakaavassa esitetty lähivirkistysalue sekä retkeilyreitistö noudattavat yleiskaavaa.
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei voi syrjäyttää voimassa olevaa yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava noudattaa yleiskaavaa.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoaluetta (RA) ja virkistysaluetta (V).

Asemakaavan korttelit sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle (RA), joten asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta.

Asemakaavan ohjeelliset ulkoilureitit noudattavat yleiskaavan ohjeellista ulkoilureitistöä.

Nykyinen yleiskaavan mukainen virkistysalue (V) sallii ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevien liikenneväylien ja -alueiden rakentamisen. Alueelle sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Yleiskaavan mukaisesti metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto.

Asemakaavoitettavien rakennuskortteleiden alueille ei ole rakennettu yleiskaavassa V alueille sallittuja rakennuksia, vaan alue on palvellut pääasiassa yleisenä virkistys- ja ulkoilukäytön alueena.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on ollut viime vuosina erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset yleiskaavan mukaiset loma-asuntoalueet valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevat alueet tulisi tiivistää. Näin voidaan ennaltaehkäistä sitä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnontilaisille alueille ja sitä kautta aiheuttaisi laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen kasvamista.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavassa hyödynnetään yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta kehittyvällä matkailualueella. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan riittävät viheralueet.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevan tie- ja kunnallisverkon valmiuksia.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Asemakaavassa edistetään loma-asumista palveluiden läheisyydessä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen sekä jätehuollon järjestämisen osalta.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Asemakaavassa tuetaan vapaa-ajan asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitusrakentamiselle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen:

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten ja asemakaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi alueen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAN MUUTOS

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



Retkeily- ja ulkoilualue.



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



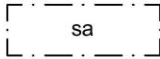
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Rakennusala.



Erillisen saunarakennuksen ohjeellinen rakennusala.
Erillinen saunarakennus 25 k-m² voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.



Ohjeellinen tontin raja.

520

Korttelin numero.

3

Tontin numero.

SOUTAJANRANNANTIE

Kadun tai puiston nimi.

180

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

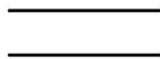
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 k I

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

I u 1/3

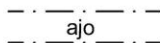
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys



Venevalkama, korttelien yhteiskäyttöön tarkoitettu venevalkama

PELKOSENNIEMI

PYHÄTUNTURI

LOHIRINNE ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

Muutos koskee tilaa Pyhjärven kylässä Pelkosenniemen kunnassa

Asemakaavamääräykset

Kortteliin 810 tonteille 4 ja 5 sekä korttelin 812 tonteille 1 ja 2 voidaan vaihtoehtoisesti rakentaa myös vakituisen asumisen rakennukset.

Rakennusten ulkoseinän on oltava pääosin luonnonväristä tai kuultokäsiteltyä puuta, Vähäiseltä osin julkivussa voi olla luonnonkiveä tai puhdasvalubetonia. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton tulee olla luonnonympäristöön soveltuvia, eikä saa hallita kaukomaisemassa.

Kattomuodon on oltava harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus ja harjan suunta tulee olla kortteleittain yhtenäinen.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Näkyviin jäävä pilariperustus tulee olla laatutasoltaan korkeatasoinen ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon varastot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Rakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän tontin tai korttelin rajasta, ellei rakennusalan rajalla ole toisin osoitettu.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
RA-alueella 2 kpl / huoneisto.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella viivytysrakentein ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäytön ja rakennusasetuksen MRA 49 § mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.

Sähkölinjat tulee rakentaa maakaapeleilla.

Katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 91 § mukaisesti maanomistajat tai -haltijat.

Rakennettavien vapaa-ajanrakennusten sekä vakituisen asumisen rakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppaamisesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkostoon.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaava-alueen toteutus ja seuranta

6.1 Toteutuminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Helsingissä 25.01.2023

Kristiina Hannunkari
ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA OY