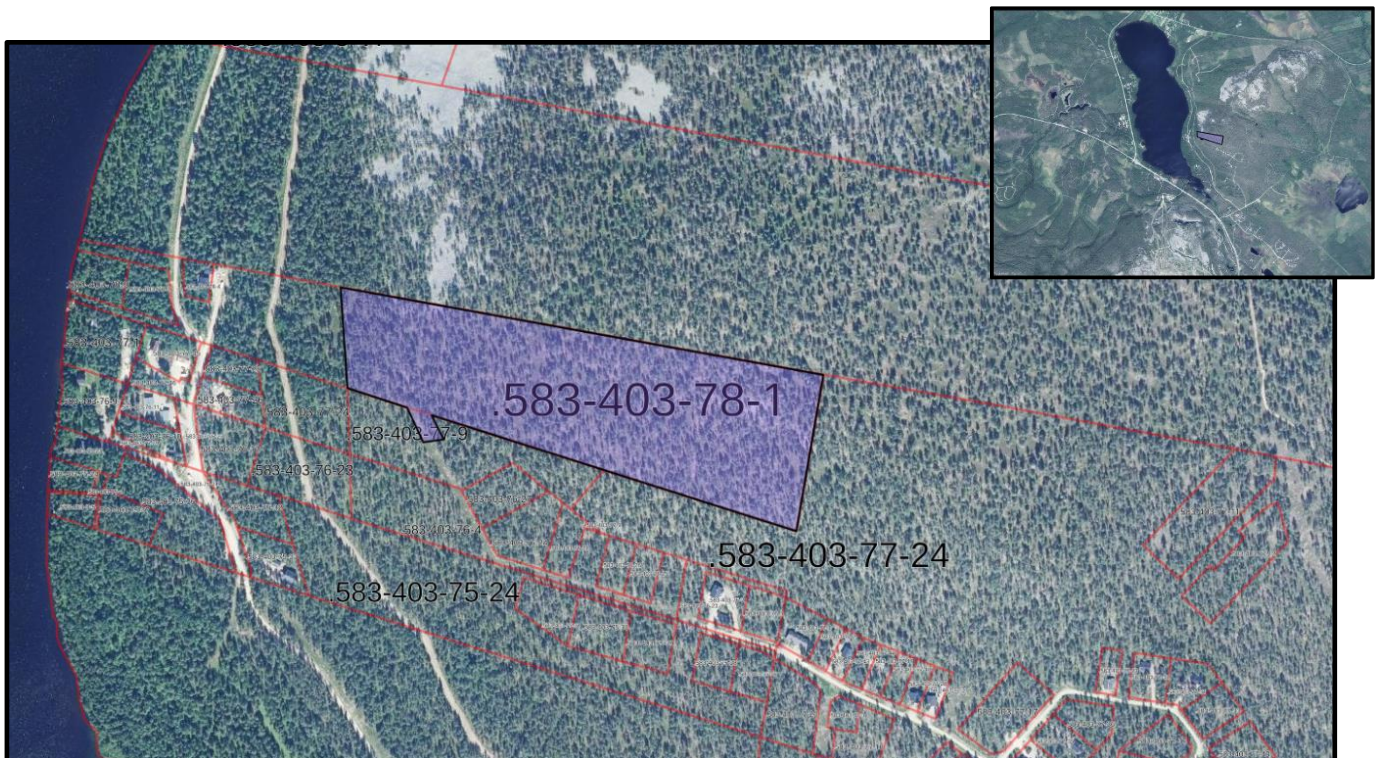




ASEMAKAAVASELOSTUS

Rantasoutajan asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
Korttelit	1-4
Kaavan nimi	Rantasoutajan asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Keijo Kotavuopio, rakennustarkastaja Puh. 040 198 0998, s.posti: keijo.kotavuopio@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen, insinööri (YAMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

Kunnanhallitus
Vireille tulosta ilm. päivämäärä
Valmisteluaineisto nähtävillä
Ehdotus nähtävillä
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

2.12.2021 § 349
22.6.2022

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
1.5 Kaavaa koskevat selvitykset.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnitteluala.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset.....	13
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	23
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 Kaavan rakenne	24

5.1.1	Mitoitus	24
5.1.2	Palvelut.....	24
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.....	28
5.5	Nimistö	29
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	29
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	29
6.2	Toteutuksen seuranta	29

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Rantasoutajan asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta kiinteistöllä 583-403-78-1. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Tavoitteena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluu myös voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista puistoaluetta kiinteistöllä 583-403-77-9, jonka kautta on tarkoitus ratkaista kulkuyhteys uusille rakennuspaikoille.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

1.5 Kaavaa koskevat selvitykset

1. Ranta-Soutajan luontoselvitys asemakaavan muutosta varten. Luontoselvitys Kangas Oy, Pia Kangas 30.7.2022.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 2.12.2021 § 349. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.6.-22.7.2022 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä xx-xx.2022 välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx.2022 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan viisi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

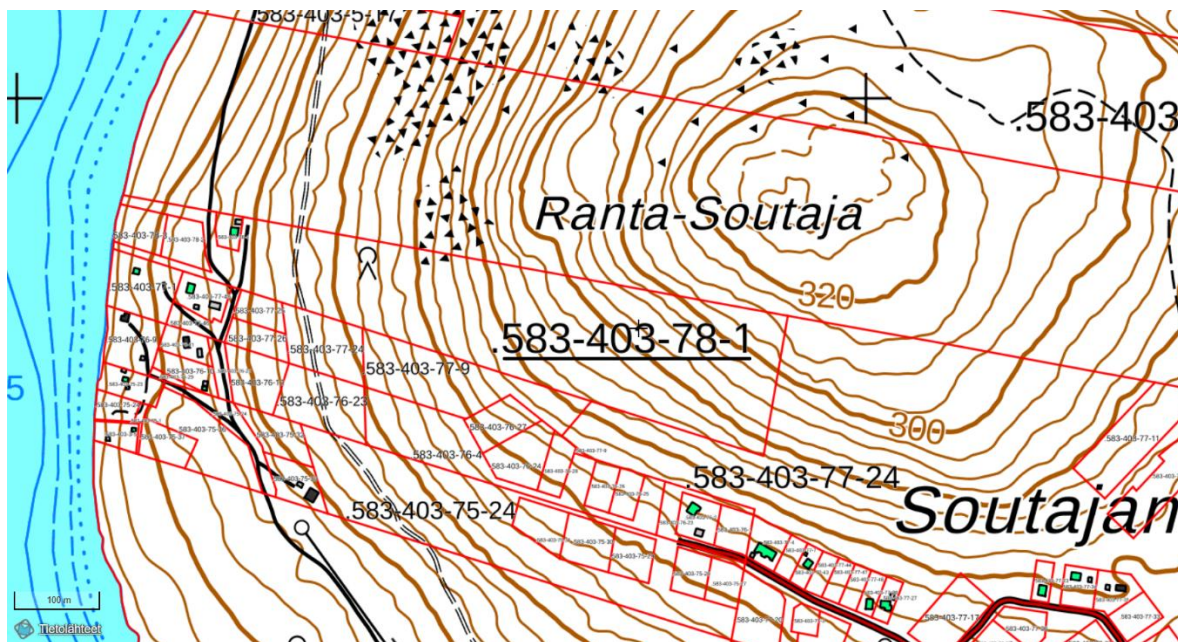
Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin Pyhäjärven itäpuolella. Pyhätunturin matkailukeskus sijaitsee noin 4 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä laskettelurinteet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



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 8/2022.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Freedo Oy:n omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamalla kiinteistöllä.



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 8/2022.



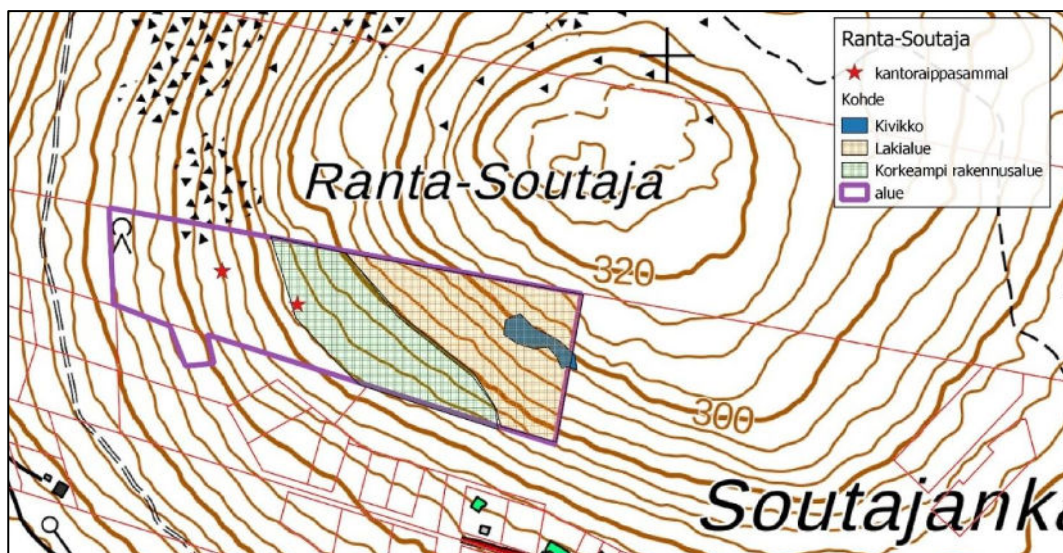
Kuva 5. Suunnittelualan kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 8/2022.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on rinnemaastoa, joka on puustoltaan mäntyvaltaista varttunutta kasvatusmetsää. Maasto on tuoreen kankaan mustikkatyyppejä sekä kerrossammal-mustikkatyyppejä. Suunnittelualueella on jonkin verran kivikkoisuutta, mutta yhteneväisiä laajempia kivikkoalueita sijaitsee suunnittelualueen itäosassa, jossa rinnealue on jyrkempää. Tarkemmat luonnonympäristön kuvaukset löytyvät Rantasoutajan asemakaavan muutosta varten tehdystä luontoselvityksestä.

Alueelta on tunnistettu luontoselvityksen perusteella muutamia merkittäviä lajikohteita. Huomionarvoisin laji on maakelopuissa sijaitseva kantoraippasammal, joka on uhanalainen laji ja arvioitu vaarantuneeksi (VU). Lajia on havaittu suunnittelualueella oheisen karttaotteen mukaisilla sijainneilla kahdessa eri maalahojuksessa.

Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 6. Luontoselvityksen karttaote huomioitavista lajikohteista kantoraippasammaleen sekä maiseman osalta. P. Kangas 2022.



Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitsevaa rinnettä, jossa on tasaikäistä metsää. P. Kangas 2022.



Kuva 8. Suunnittelualan koillisosassa sijaitsevaa kivikkoista metsää. P. Kangas 2022.



Kuva 9. Suunnittelualan korkeimman maaston osaa, jossa Kultakero ja Noitatunturi näkyvät maisemassa. P. Kangas 2022.

Maisemakuva

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



Kuva 10. 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 maamerkkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaisten pyhä paikka. Pyhätunturin keroja erottavat jyrkkäseinäiset kurut, joista kuuluisin on Ukonhattua ja Kultakeroa erottava Pyhäkuru–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. Ainutlaatuisen 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 hui-pulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemaku-vassa.”

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

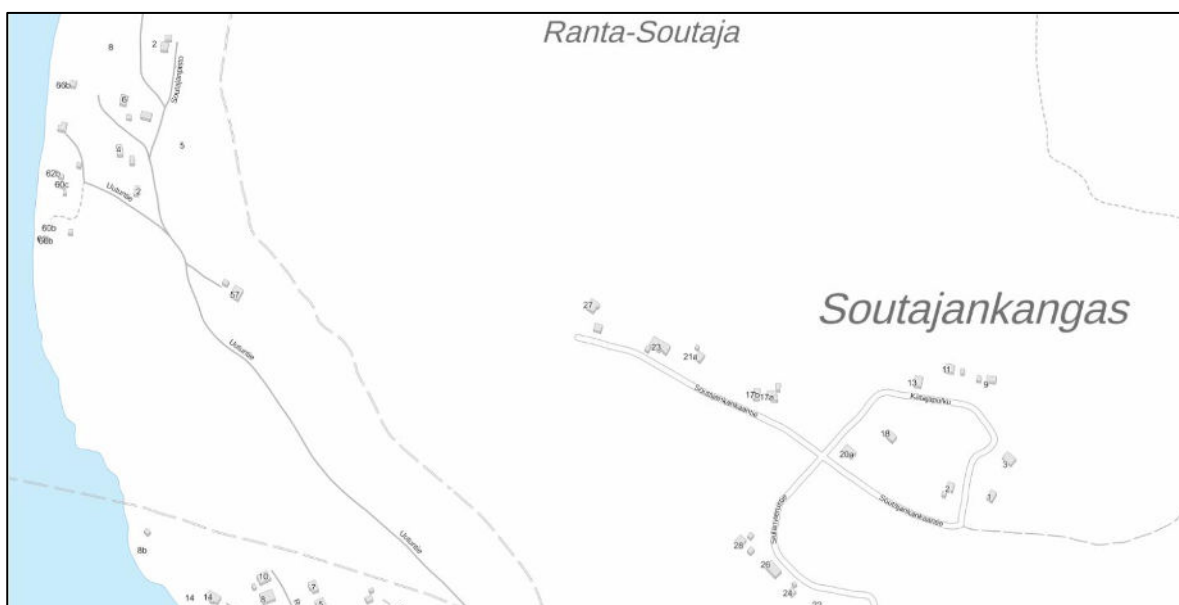
Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pääasiassa metsätaloustalossa. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee kuitenkin myös tyypillistä loma-asutusta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven tuntumassa. Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4 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 lähivirkistystiesineen, 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 saakka ei mene tällä hetkellä tiestöä, mutta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen osittain toteutunut katualue, Soutajakankaantie sijaitsee tällä hetkellä noin 400 metrin päässä suunnittelualueesta. Soutajakankaantie liittyy Siulanvierustiehen ja 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.



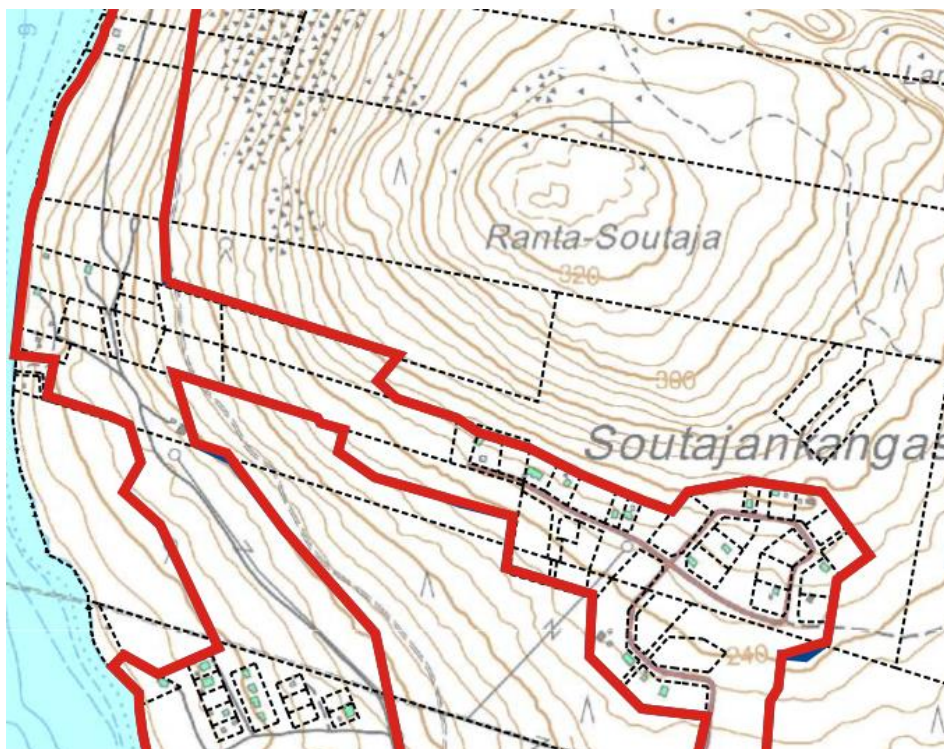
Kuva 11. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 8/2022.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ei ole kunnallistekniikkaa, mutta on liitettävissä lähialueen verkostoihin sekä vesi- ja viemäri- että sähköverkon osalta.



Kuva 12. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue Pyhän matkailu-alueella. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2022.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja tai toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöhäiriöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (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 ei ole vielä tullut voimaan.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005.

Asemakaava

Suunnittelualueen osa-alueella (kaava-alueen itäpuolella) on voimassa 3.4.1992 hyväksytty Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, Soutajan alue.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on ajantasainen numeerinen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet**

Kaavoituksen tavoitteena on saada suunnittelualueelle uusia lomarakennuspaikkoja sekä retkeilyä ja matkailua palveleva tupa. Tavoitteena on myös ratkaista kulkuyhteys uusille tonteille. 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 2.12.2021 § 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, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten**
 - Lähikorttelien asukkaat
 - Lähikorttelien maanvuokralaiset
3. **Viranomaiset**

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo
- Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Koillis-Lapin Sähkö Oy
- Pyhä-Luosto Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.6.-22.7.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 3 mielipidettä. Alla esitetyt mielipiteet:

Mielipide 1.

Nyt esitetty kaavamuutos koskee pääosin yleiskaavaan merkittyä maa- ja metsätalousaluetta, jossa on **erityisiä maisema-arvoja (MY)**. Se on havainnollistettu suunnitelmassa (OAS, s. 6) olevan kuvan 5 vaaleanvihreällä alueella, kaavamuutosalueen rajat näkyvät siinä sinisellä.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (10.11.2005), jossa suunnittelualueen rajaus.



Soutaja ja viereinen Pyhäjärvi muodostavat upean maiseman myös Pyhätunturin laelta katsottuna. Suunnittelualueen itäosan läpi menee retkeilypolku. Nyt ei ole tiedossa, mihin rakennukset ja tiet sijoittuvat rakkapohjaiseen maastoon. Ranta-Soutajalla olisi hyvä olla asetettuna tietty korkeus, esimerkiksi 265 metrin korkeuskäyrä, jonka yläpuolelle ei tulisi rakennuksia. Huomionarvoista on myös se, että Ranta-Soutajalla on kaavoitettu paljon tontteja, joita ei ole rakennettu.

Suunnitelman (OAS, s.8) kohdassa 7 on todettu "Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tarkoitus tehdä luontoselvitys tulevan kesän aikana". Onko luontoselvitystä tehty? Alueella esiintyy mm. kuukkeli ja metso sekä yllä olevan kuvan aihiopetäjä kasvaa. Suunnitelma (OAS) tuli julkiseksi 23.6., joten sen kohdan 12 kaavoituksen arvioitu aikataulu ihmetyttää (OAS julki 4/2022?).

Mielipide 2.

Pyhä-Luosto Vesi Oy lausuu mielipiteen liittyen tilalla 583-403-78-1 Rantasoutaja asemakaavan muuttaminen.

Tapauksessa, jossa viemäriiliityntä ei mahdollista viettoviemäriiliityntää, kiinteistö hankkii kustannuksellaan kiinteistöpumppaamon.

Muuten runkovesi ja viemärirunkoverkolle on asemakaavassa huomioitava johtovaraukset alueelle.

Pyhä-Luosto Vesi Oy investoidessaan runkovesi- ja viemäriverkostoon alueelle, maaperän kivikkoisuudesta johtuen pitää saada ennakoliittymämaksuja, joilla kustannetaan alueelle rakennettava verkosto.

Lisäksi kunta ottaa käsiteltäväkseen, mitä vesihuoltolain 8 § pykälässä sanotaan toiminta-alueen laajentamiseksi. Nähtävillä oleva asemakaava muutos ei ole kunnan hyväksymällä vesi ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Näin ollen kiinteistöjen liittymisvelvoitetta ei ole vesi ja viemäriverkoston piiriin toiminta-alueen ulkopuolella.

Mielipide 3.

Pyydän kaavaa laatiessa tarkistamaan ja tutkimaan keväällä 2023 alueella sijaitsevat käärmeiden pesintäpaikat ja samalla Metsojen mahdolliset soidinpaikat.

Kaavan suunnittelualueen rajauksessa on otettu huomioon nykyiset tekeillä olevat tie- ja vesi - johtotyöt. Hieno asia.

Vastine:

Kaavoituksen aloitusvaiheen mielipiteistä ei laadita varsinaisia vastineita, vaan mielipiteet huomioidaan kaavan valmistelussa.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä xx.x.-xx.x.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.x.-xx.x.2022. Valmisteluaineiston ja 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 asettamat tavoitteet

Edistää Pyhän matkailualueen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

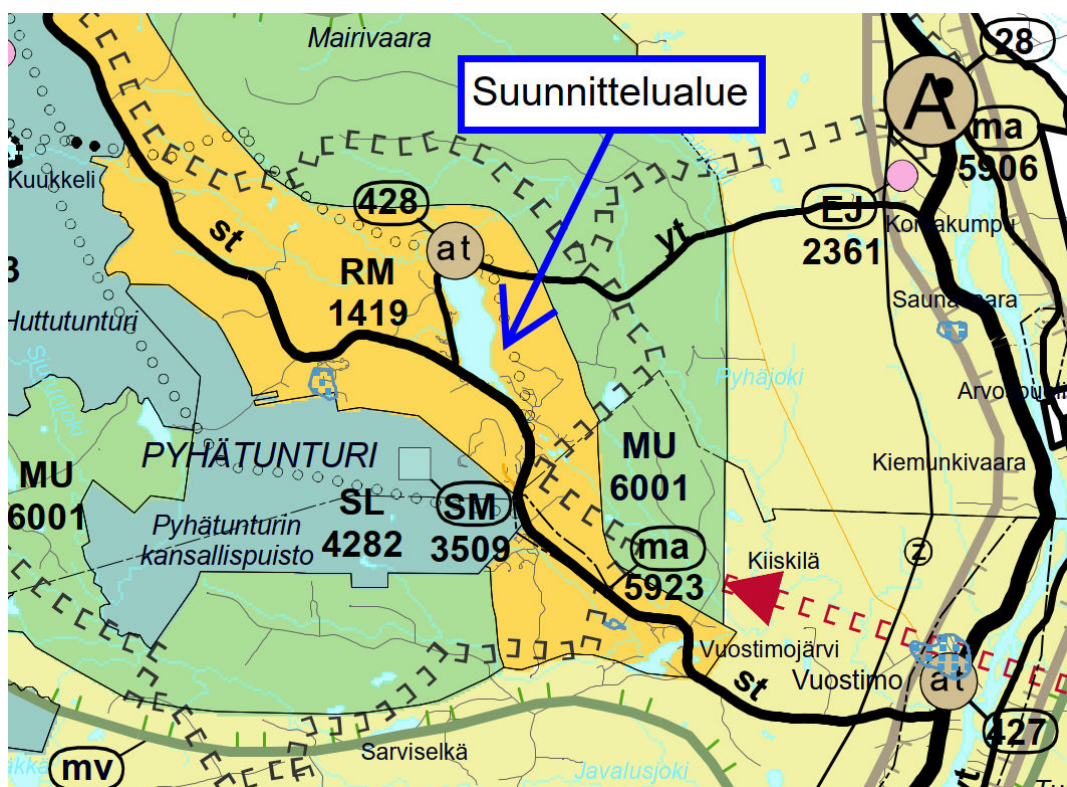
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat 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

Ympäristöministeriö on vahvistanut Itä-Lapin maakuntakaavan 26.10.2004. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 13. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

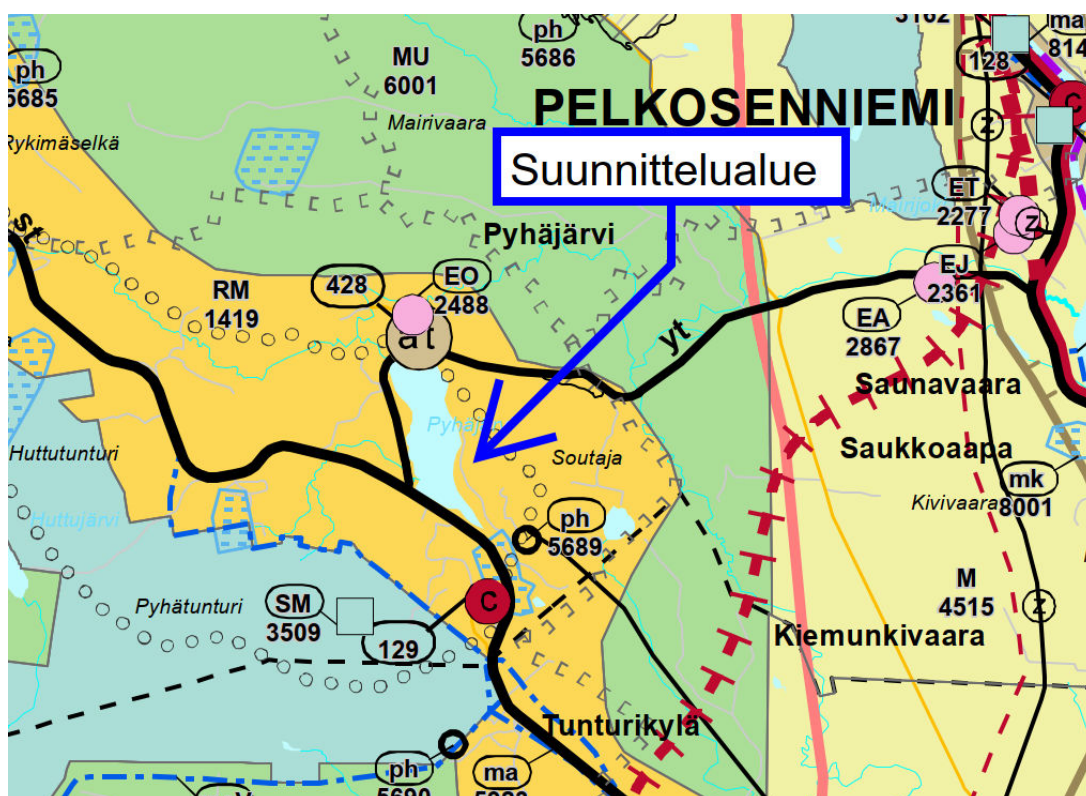
RM Matkailupalveluiden alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	7.1.2002	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 17 ja hiihtolatuja noin 160 km vuonna 2001. Vuodepaikkoja alueella on noin 7 000 (Pyhä 3500 ja Luosto 3500). Majoitus – ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden korkeusero suurin on 280 m ja pisin rinne on 1 800 m.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaava ei ole vielä tullut voimaan.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelualueeksi (RM).



Kuva 14. Ote 16.5.2022 hyväksytystä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

	MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, 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 virkistykseen ja ulkoiluun tarpeet turvataan.</i>
---	---

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	17.11.2016	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	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.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	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.

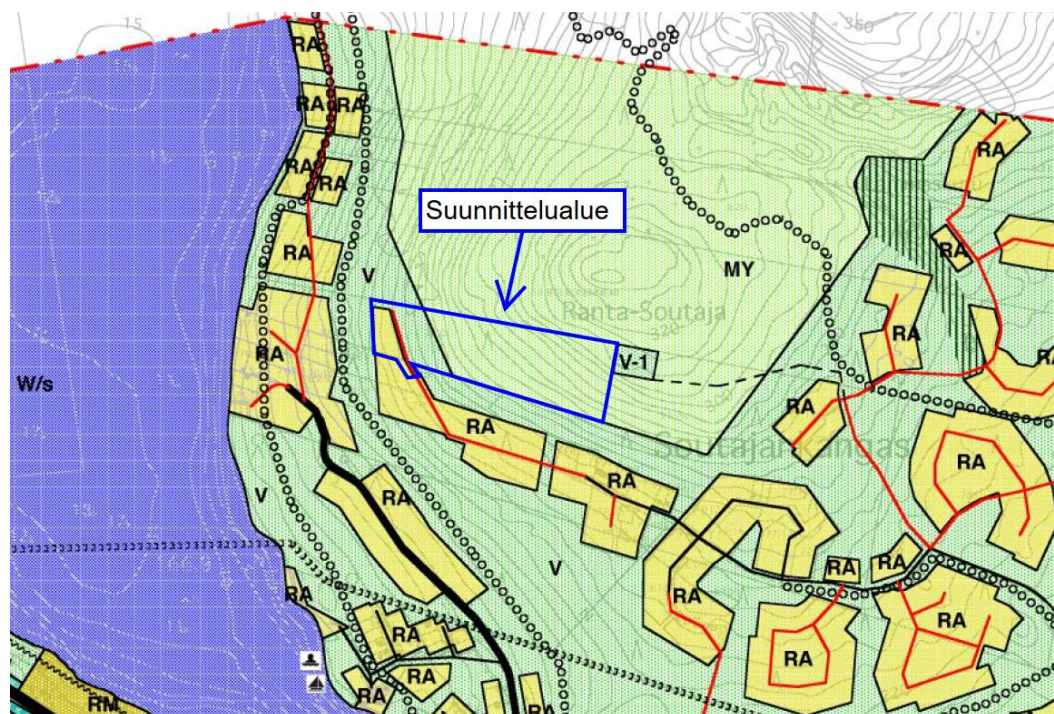
Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava 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.

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

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue, joka on hyväksytty 10.11.2005.



Kuva 15. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

RA	LOMA-ASUNTOALUE Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja ulkoilun sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.
MY	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA-ARVOJA Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.
V	VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisen rakennuksen rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
V-1	VIRKISTYSALUE Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m2 suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.
	UUDET TIET JA LINJAT
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
	OHJEELLINEN HUOLTOTIEN LINJAUS

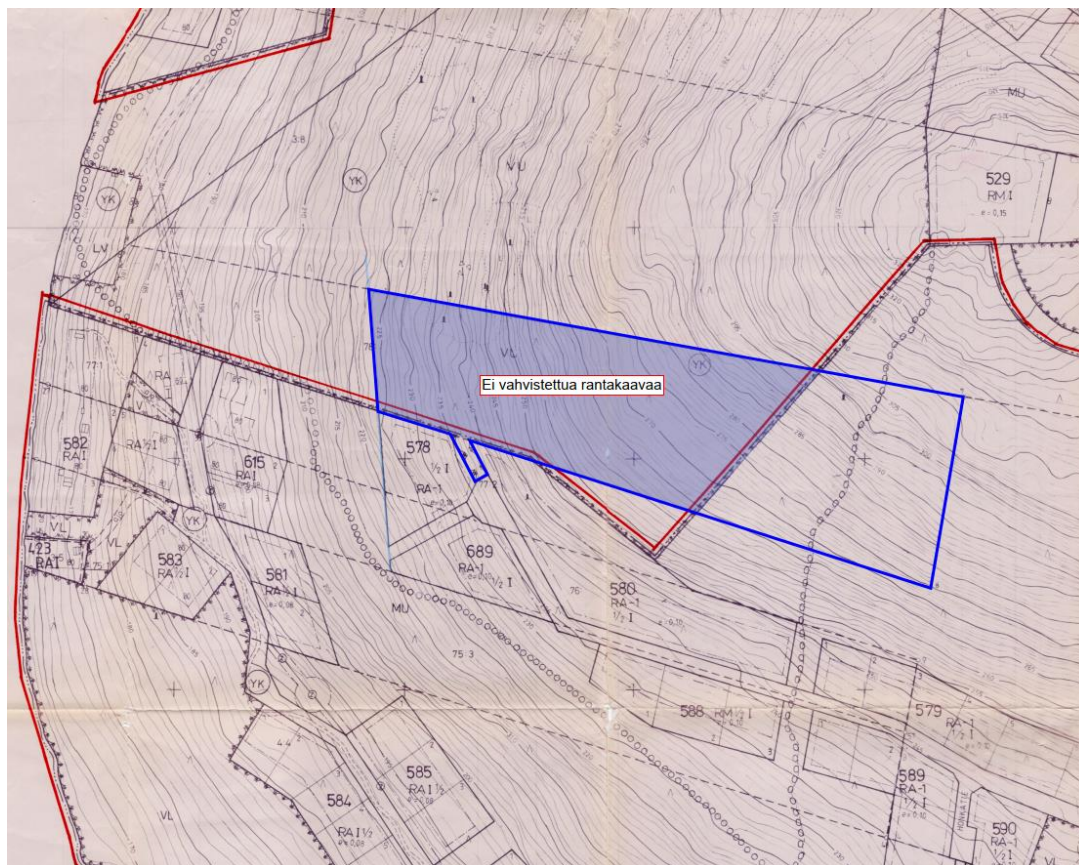
YLEISMÄÄRÄYKSET

- Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.
- Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
- Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
- Pääperiaatteena on, että C-, RM-, ja RA-alueiden rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavat

Suunnittelualueen osa-alueella (itäpuolella) on voimassa 3.4.1992 hyväksytty Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, Soutajan alue. Suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) ja urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).



Kuva 16. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (3.4.1992), johon suunnittelualue on rajattu.

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. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen nykyisen metsätaloudekäytön osin rakentamisen alueiksi. Kaavamuutoksessa rakennetun ympäristön laajuus tulee olemaan suppea. 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, edistäen näin ollen hyvän taajamakuva

toteutumista. Uudet rakennuspaikat tulevat täydentämään lähialueen jo rakennettua ympäristöä.

Luonto

Asemakaavan muutoksessa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jossa ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU), aluevarauksia sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueen (VU) aluevarauksia muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL). Urheilu- ja virkistyspalvelualueen aluevarauksen muutos koskee kuitenkin vain uuden katualuevarauksen osaa, jolloin asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy edelleen riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä viheryhdyskäytävät luonnon eläin- ja kasvilajeille.

Luontoselvityksen perusteella alueelta on tunnistettu muutamia merkittäviä lajikohteita. Huomionarvoisin laji on maakelopuissa sijaitseva kantoraippasammal, joka on uhanalainen laji ja arvioitu vaarantuneeksi (VU). Lajia on havaittu suunnittelualueella kahdessa eri maalahopuussa. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevien rakennuspaikkojen rakennusalat suunnitellaan sijoitettavaksi niin, että merkittävät lajikohteet voidaan luontoselvityksen suosituksen mukaisesti säästää. Vaikutuksia luonnolle pyritään minimoimaan myös seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

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

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähi- sekä kaukomaisemaan. Luontoselvityksessä on esitetty kartta, jossa on osoitettuna suunnittelualueella sijaitsevat maiseman osalta herkäät alueet. Suunnittelualueen rakennuspaikat tulevat sijaitsemaan luontoselvityksessä esille tulleiden maisemallisesti herkkien alueiden alapuolella, joten 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 puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Rakennusten päävärityksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväritys ei saa hallita kaukomaisemassa.

Asemakaavassa kortteleiden 802 ja 803 osalta osoitettu rakentaminen sijoittuu korkeustasoltaan alempaan tasoon verrattuna Soutajankankaantiellä korkeustasoiltaan korkeimmalla sijaitseviin rakennuksiin.

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

Kaavamuutoksessa osoitetulle lähivirkistysalueelle sallitaan retkeilyä palvelevaa rakentamista. Retkeilyä palveleva rakentaminen on osoitettu luontoselvityksessä esitetylle maisemallisesti herkälle alueelle. Tälle suunnittelualueen osa-alueelle osoitettu rakentaminen on kuitenkin pienialaista, maksimissaan 50 k-m², joten rakennuksella ei ole riskiä kaukomaisemassa näkymiseen. Lisäksi kyseistä rakentamista koskevat samat edellä mainitut asemakaavamääräykset.

Yleiskaavassa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sallitaan virkistysalueelle maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Yleiskaavamerkinnän mukaan rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m² suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena. Tällä hetkellä kyseisellä sijainnilla ei ole toteutunut yleiskaavan mukainen suunnitelma. Asemakaavan muutoksen voidaan näin ollen katsoa noudattavan yleiskaavaa, siitä huolimatta, että suunnitelman mukainen sijainti poikkeaa hieman yleiskaavassa olevasta sijainnista.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueen läheisyyteen, noin 400 metrin päähän suunnittelualueesta, rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Uusille korttelialueille 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, viivytämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (MRL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa 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.

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. Vuodepaikkojen 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

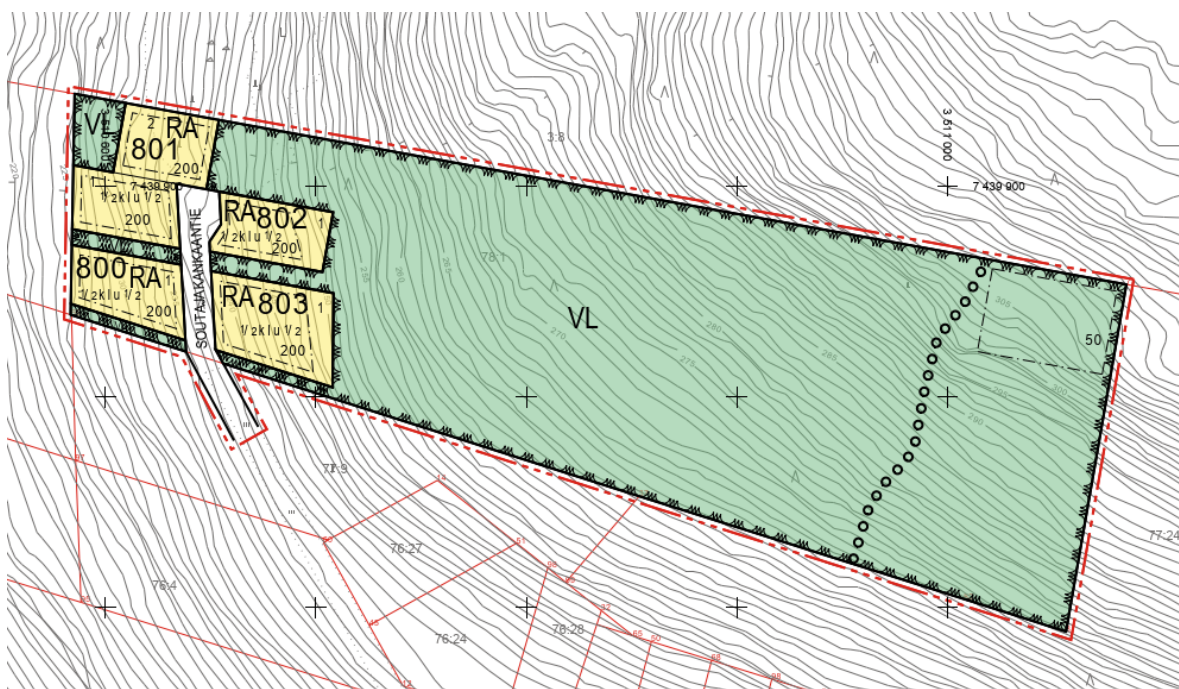
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 17. Kaavaluonnos 30.8.2022.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet laitetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,7 ha, johon osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 800-803.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteleihin 800, 802 ja 803 on osoitettu 1 rakennuspaikka/kortteli ja kortteliin 801 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa.

VL

Lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueelle sallitaan yhteensä 50 k-m² ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia.

5.1.2 Palvelut

Pyhän matkailualueen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4 km:n etäisyydellä. Pyhän matkailukeskuksen palvelut ovat saavutettavissa myös esimerkiksi kevyenliikenteen väylää hyödyntäen, joka on saavutettavissa 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 tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	

Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Asemakaavalla mahdollisestaan vapaa-ajan asuntorakentaminen kehittyvällä Pyhän matkailualueella.
Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	
Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.	Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien käsittelyä. Uusi rakentaminen sijoittuu korkealle rinne- ja maastoon, jossa ei ole tulvan vaaraa.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä kiinnittämällä erityistä huomiota rakentamisen sijoittelun suunnitteluun.
Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Asemakaavassa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jossa ulkoilun ohjaamistareitit tai ympäristöarvoja (MU), aluevarauksia sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueen (VU) aluevarauksia muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL). Alueen läpi turvataan yhtenäisen viheralueen jatkuminen.

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta osittain. Yleiskaavassa alueet on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä maisema-arvoja, mutta yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu myös virkistysaluetta sekä loma-asuntoaluetta. Asemakaavan mukaiset korttelit 800 ja 801 sijoittuvat kuitenkin yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle.

(RA), joten asemakaavan muutos noudattaa kyseisten kortteleiden osalta yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta.

Nykyinen yleiskaavan mukainen virkistysalue (V) sallii ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevien liikenneväylien ja -alueiden rakentamisen. Alueelle sallitaan myös alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m² suuruisten rakennusten rakentamisen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Yleiskaavan mukaisesti metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojaapuusto. Yleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen rakentamista ei sallita.

Asemakaavoitettavien rakennuskortteleiden 802 ja 803 alueille ei ole rakennettu yleiskaavassa V alueille sallittuja rakennuksia, vaan alue on palvellut pääasiassa yleisenä virkistys- ja ulkoilukäytön alueena. Asemakaavassa kortteleiden 802 ja 803 osalta osoitettu rakentaminen on osoitettu korkeustasoltaan alempaan tasoon verrattuna Soutajankankaantiellä yleiskaavassa osoitettuihin korkeustasoiltaan korkeimmalla sijaitseviin lomarakentamisen alueisiin.

Asemakaavoitettavan lähivirkistysalueen salliva yhteensä 50 k-m² ulkoilureitistöjä palvelevien rakennusten sijainti poikkeaa vähäisesti yleiskaavan mukaisesta virkistysalueelle (V-1) sallitusta maisemaan sopeutuvasta rakentamisesta. Yleiskaavan mukainen virkistysalueelle (V-1) sallittu rakentaminen ei ole kuitenkaan nykyisellään toteutunut. Asemakaavamerkinnoilla (50 k-m²) ja -määräyksillä pyritään noudattamaan yleiskaavan virkistysalueelle (V-1) mukaisia yleiskaavamerkintöjä, koskien alueen yleisilmeen säilyttämistä luonnonmukaisena.

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 kestävällä 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; sekä

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.

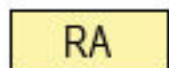
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot:



Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalueelle sallitaan yhteensä 50 k-m² ulkoilureitistöä palvelevia rakennuksia.



Loma-asuntojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

PEL

Kaupunginosan nimi.

802

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

SOUTAJ

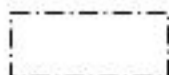
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2klu1/2

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



Rakennusala.



Katu.



Ulkoilureitti.

Asemakaavamääräykset:

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava.

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

Rakennusten pääväriyksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväristys ei saa hallita kaukomaisemassa.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän rajasta.

Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille 2 kpl / huoneisto

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka.

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

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

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

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

7.9.2022

Johanna Ilola-Pesonen,
insinööri (AMK)
Maankäyttö Pesonen Oy