



ASEMAKAAVASELOSTUS

Kortekangas 2 asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
korttelit	13-17
Kaavan nimi	Kortekangas 2 asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Sari Niemi, elinvoimajohtaja Puh. 040 480 9187, s.posti: sari.niemi@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen, insinööri (YAMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com
Kunnanhallitus	2.12.2021 § 350
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	3.3.2022
Valmisteluaineisto nähtävillä	23.6. - 22.7.2022
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
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	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	14
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset.....	21
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	30
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	34
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	35
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1 Kaavan rakenne	35

5.1.1	Mitoitus	35
5.1.2	Palvelut.....	35
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3	Kaavan vaikutukset	35
5.3.1	Vaikutukset	36
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	36
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	37
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	37
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	39
5.5	Nimistö	40
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	40
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	40
6.2	Toteutuksen seuranta	40

alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Tavoitteena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

1.5 Kaavaa koskevat selvitykset

1. Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekankaan asemakaavamuutoksen 2-196 melu-selvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021.
2. Luontoselvitys Kortekankaan asemakaavan muutosta varten, Pia Kangas, Luontoselvitys Kangas Oy 25.6.2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 2.12.2021 § 350. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-4.4.2022 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 23.6. - 22.7.2022 välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx.2023 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan viisi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 13–17. Kortteliin 13 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa ja kortteleihin 14 ja 15 on kumpaankin osoitettu 2 rakennuspaikkaa. Kortteliin 13 on asemakaavamääräyksen mukaan mahdollista rakentaa vakituksia asuntoja. Kortteleita 16 ja 17 ei ole jaettu erillisiksi rakennuspaikoiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL).

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 matkailukeskuksen lähellä, noin 1 km:n etäisyydellä keskustasta ja siten kävelymatkan etäisyydellä. Pyhätunturin

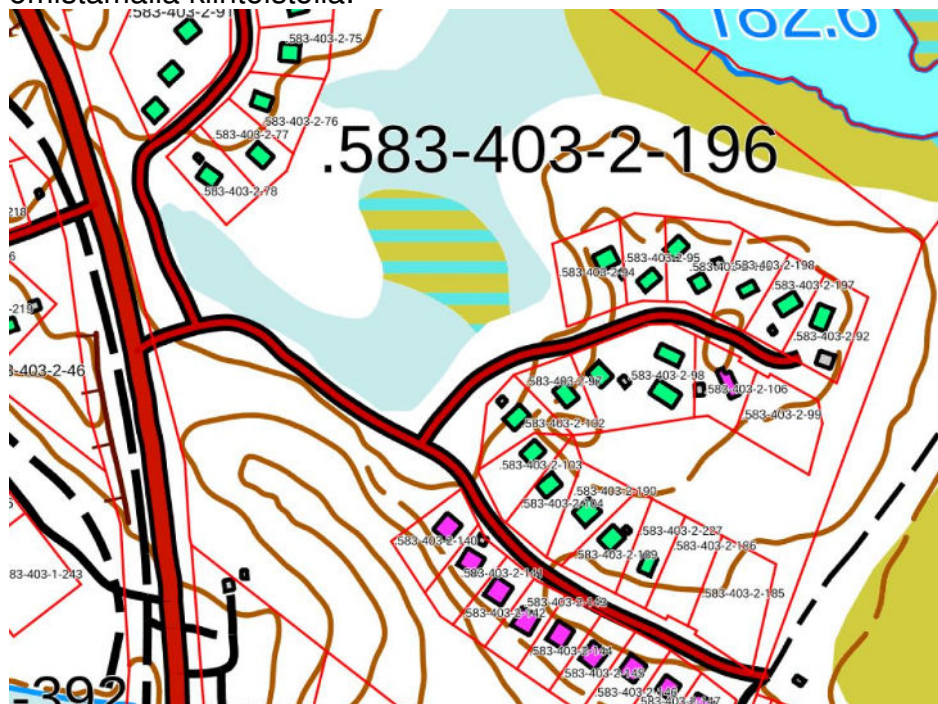
matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita ja laskettelurinteet palveluineen.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 5/2022.

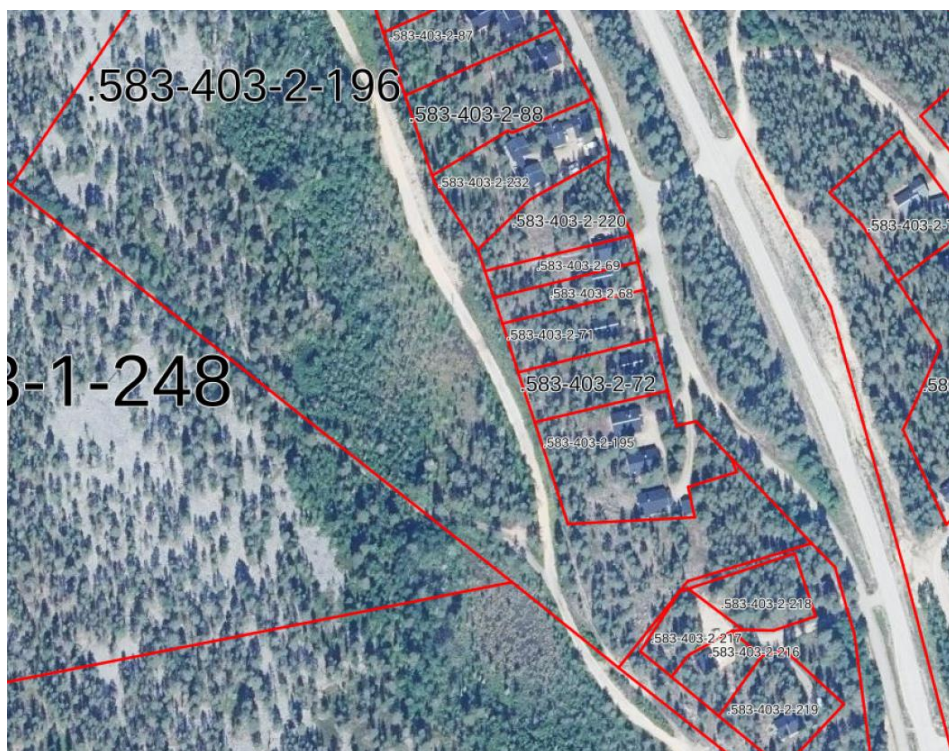
3.1.2 Maanomistus

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



Kuva 4. Suunnittelualueen itäpuolen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 6/2022.

Kuva 6. Suunnittelualueen länsipuolen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 6/2022.



Kuva 7. Suunnittelalueen länsipuolen kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 6/2022.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on loivaa rinnemaastoa, joka on puustoltaan mäntyvaltaista metsää. Maasto on kuivahkoa kangasta ja kivennäismaata. Alueelta ei ole tunnistettu luontoselvityksen perusteella erityisiä luonto- tai lajikohteita. Alueen luonnonolosuhteita on kuvattu tarkemmin aikaisemman kaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.



Kuva 8. Suunnittelalueen itäpuolen luonnonympäristöä kuvattuna Uusipalon alkupäästä korttelin 13 suuntaan, 23.1.2022.



Kuva 9. Suunnittelualueen itäpuolen luonnonympäristöä kuvattuna Vanhapalon alkupäästä korttelin 13 suuntaan, 23.1.2022.



Kuva 10. Suunnittelualueen itäpuolen luonnonympäristöä kuvattuna korttelin 16 eteläosasta Uusipalon suuntaan, sähkölinjan sijaitessa kuvan oikealla reunalla, 23.1.2022.



Kuva 11. Suunnittelalueen länsipuolen luonnonympäristöä kuvattuna Arokeron tien päädyistä kohti korttelin 16 länsipuolta, 23.1.2022.



Kuva 12. Suunnittelalueen länsipuolen luonnonympäristöä kuvattuna Arokeron tien päädyistä kohti korttelin 17 länsireunaa, josta näkymät Pyhätunturille, 23.1.2022.

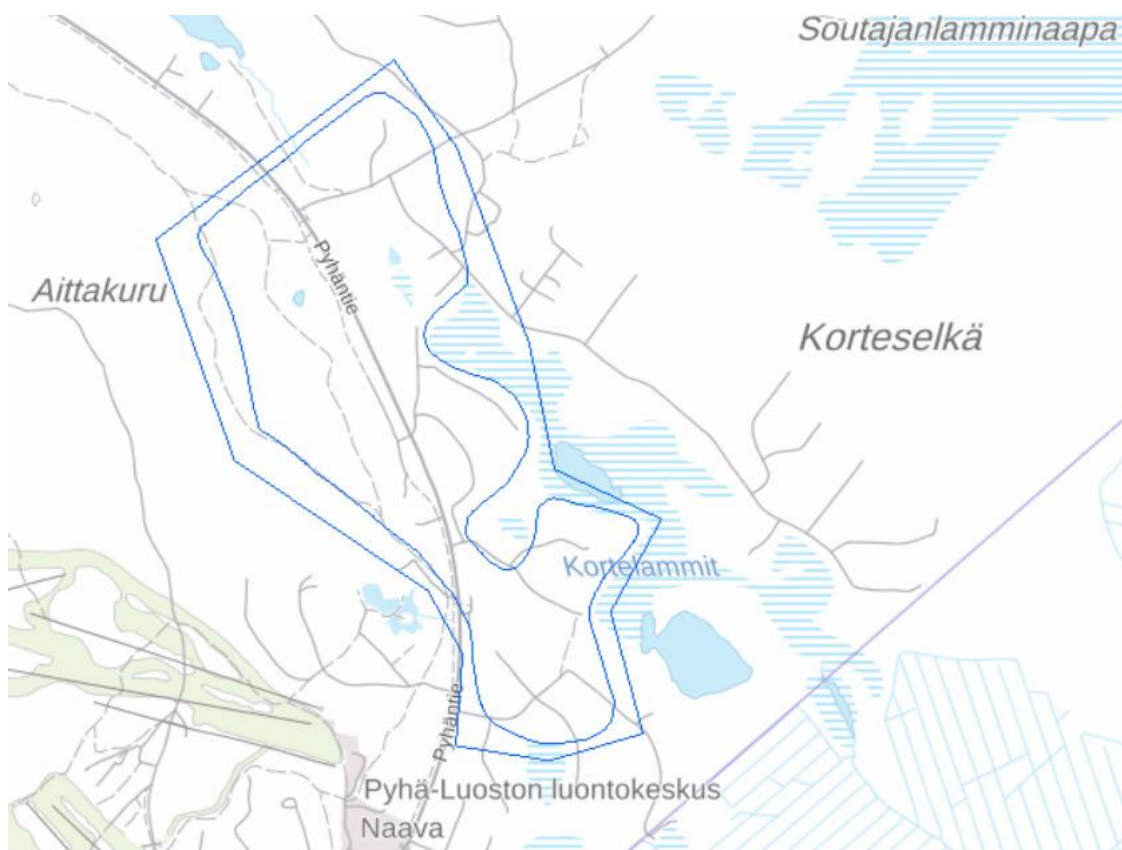


Kuva 13. Suunnittelualan länsipuolen luonnonympäristöä kuvattuna Pyhätien viereiseltä kevyenliikenteen väylältä kohti korttelin 16 länsireunaa, 23.1.2022.

Pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu 2.luokan (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) pohjavesialueeseen Kortteselkä. Sykkeen ylläpitämässä pohjavesitietojärjestelmässä pohjavesialuetta kuvataan seuraavasti:

”Kortteselän pohjavesialue sijoittuu Pyhätunturin koillispuolelle, Kortteselän ja Pyhätunturin väliseen laaksoon kerrostuneeseen lajittuneen aineksen muodostumaan. Alueella 1980-luvulla tehtyjen kairausten perusteella muodostuman aines on pääosin hiekkaa noin kuuden metrin syvyyteen saakka, ja hiekan alla aines on moreenia tai hiekkamoreenia. Muodostumassa on reunamuodostuman piirteitä. Pohjavesialueen kaakkoispäähän sijoittuvasta koepumppauspisteestä saadaan pohjavettä noin arviolta 120 m³/d. Pohjaveden virtaussuuntia ei alueella ole kattavasti tutkittu, mutta pohjavesi virtaa muodostuman kaakonpuoleisessa osassa arviolta muodostuman pituussuunnassa luoteesta kaakkoon. Pohjavettä todennäköisesti virtaa alueelle myös Pyhätunturin suunnalta lännestä sekä muodostuman koillispuolelta. On myös mahdollista, että muodostuman keskellä olisi vedenjakaja, ja pohjavettä purkautuu muodostuman luoteenpuoleisessa osassa myös Pyhäjärven suuntaan, eli kohti luodetta.”



Kuva 14. Korteseikä (2.luokka) -pohjavesialue. Liiteri 6/2022.

Luontoselvityksen perusteella kaavoitettavalta alueelta ei löydy pohjaveden purkaumia, mutta Kortelampi veden kirkkauden vuoksi viittaa pohjaveden vaikutukseen. Luontoselvityksessä pohjavedestä on todettu seuraavaa:

"Kaavoitusalueella ei havaittu pohjavedenpurkaumasta johtuvaa lähde- ja tihkupintaista sammallajistoa. Tihkupintaaisuutta on havaittu aikaisemmissa inventoinneissa muutoskaava-alueen ulkopuolella itäosassa kivennäismaan ja suon reunassa. Pohjoisemmassa Kortelammessa vesi on hyvin kirkasta, joka viittaa pohjaveden vaikutukseen."

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan tietojen mukaan Kortelammen veden pinnan korkeus on +182,6 (N2000), jolloin pohjaveden pinnan tason voidaan arvioida olevan korkeimmillaan lammen veden korkeuden tasolla.

Maisemakuva

Kaava-alueesta lähimmillään noin 1,3 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 15. 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 huipulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemakuvassa.”

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä mökki-asutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja katot ovat harjakattoisia. Alueen tontit ovat pääasiassa rakennettuja.



Kuva 16. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Uusipalon varrella, 23.1.2022.



Kuva 17. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Uusipalon varrella, 23.1.2022.



Kuva 18. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Vanhapalon varrella, 23.1.2022.



Kuva 19. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 17 pohjoispuolella Kultahipuntien varrella, 23.1.2022.



Kuva 20. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 17 eteläpuolella Arokeron varrella, 23.1.2022.



Kuva 21. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 16 eteläpuolella Arokeron varrella, 23.1.2022.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä, noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistysineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolf-rata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee seututien 962:n (Pyhäntie) varrella. Suunnittelualueen itäpuoli liittyy seututie 962:een Uusipalon ja Vanhapalon kautta. Suunnittelualueen länsipuoli liittyy seututie 962:een oman liittymän, kevyenliikenteen väylän ja Arokeron kautta. Seututietä myöten kulkee myös kevyenliikenteen väylä, joka mahdollistaa turvallisen kulun matkailukeskukseen myös esimerkiksi kävellen. Seututie 962:n kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



Kuva 22. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 6/2022.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen ulkopuolella (itäpuolella), tilan 583-403-2-171 alueella on aikaisempien inventointien yhteydessä todettuja muinaismuistokohteita. Muinaismuistokohteet ovat pyyntikuoppia. Museoviraston kohdekuvauksen mukaan:

"Kohde sijaitsee Pelkosenniemen kirkosta noin 14 kilometriä lounaaseen. Pyhäjärveltä kaakkoon avautuvan tunturisolän kaakkoispäässä olevien eteläisten Kortelampien välisillä Vitsa-aavan luoteisosan suosaarekkeella ja sen länsipuolisen kankaan kaakkoisreunalla on kaikkiaan 7 - 8 kuoppaa. Ne vaihtelevat kooltaan 2 x 1 - 5 x 6 m välillä ja yksi (vuoden 2000 inventoinnin n:o 8) on vielä muita laajempi ja syvempi painanne (halkaisija n. 8 m ja syvyys n. 1,6 m).

Alueen läpi on vedetty viemäri, jonka yhteydessä yksi kuoppa (kuoppa n:o 6) on osittain peittynyt. Kuoppien 1,2 ja 3 alueella on ollut metsäpalo ja kuoppa - alueen itäpuolelta kulkee moottorikelkkareitti.

Kortelampien kohteesta itäkoilliseen sijoittuvan kohteen (Pyhänhovi) kuoppien kanssa muodostuu 15 kuoppaa käsittävä kuoppajärjestelmä."

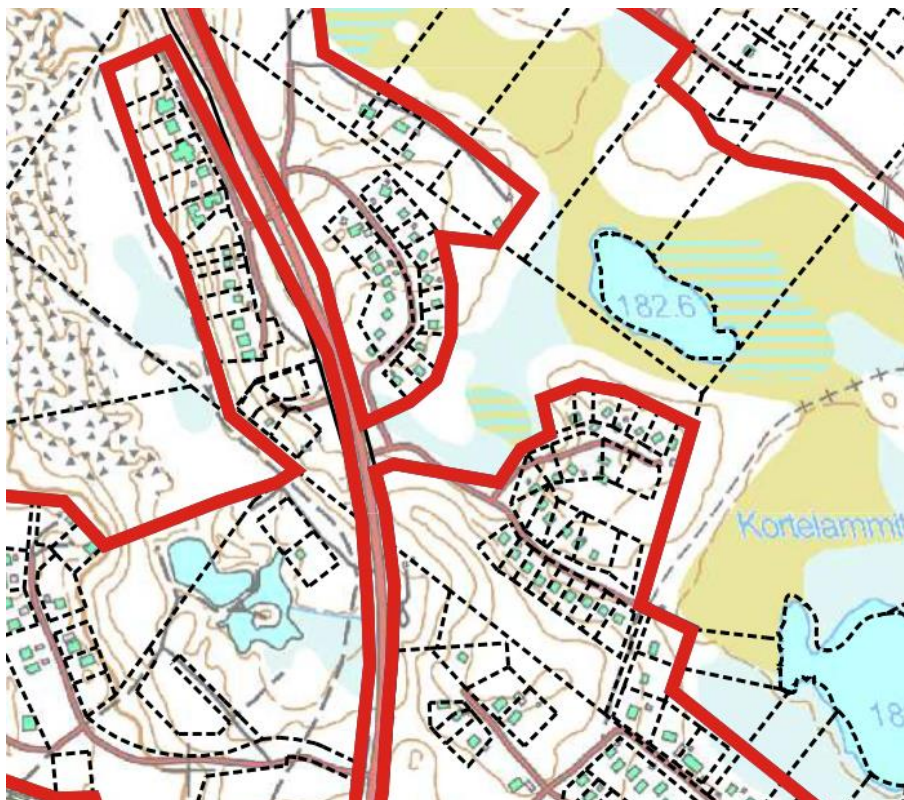


Kuva 23. Muinaismuistokohteet. © Museovirasto 6/2022.

Alueella ei ole todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto, josta huolehtii Pyhä-Luosto Vesi Oy. Koillis-Lapin Sähkö Oy vastaa sähköverkosta.



Kuva 24. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue Pyhän taajama-alueella. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2022.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja. Ympäristöhäiriöitä on seututie 962:sta johtuva melu, joka ulottuu osittain suunnittelualueen länsipuolelle.

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

Alueella on voimassa 23.2.1987 hyväksytty rantakaava ja 29.4.1991 hyväksytty rantakaavan muutos.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on numeerinen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on saada suunnittelualueelle loma-asumisen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma-asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla. Alue sijaitsee lähellä Pyhän matkailualueen keskustaa, jolloin aluetta voidaan kehittää laadukkaaseen loma-asumiseen kävelymatkan päässä olevista palveluista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 2.12.2021 § 350 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 3.3.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.3.-4.4.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 3 mielipidettä. Alla esitetyt mielipiteet:

Mielipide 1.

1. Kaavan vireille tulosta ei ole ilmoitettu allekirjoittaneille Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ja Pelkosenniemen kunnan itse päättämällä tavalla. Rajanaapurina emme ole saaneet ilmoitusta kaavan vireille tulosta, vaan saimme tiedon sattumalta. Muutosalueen nimi on lisäksi harhaanjohtava sillä rajanaapuriimme suunniteltu kaavamuutos ei ole Kortekankaan aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on näiltä osin harhaanjohtava.
2. Omistamamme maa-alueet ova rajanaapurina suunnitellulle asemakaavan muutosalueelle (Kiinteistöstä 583-403-2-46 1/2 osa ja kiinteistöt 583-403-2-216 ja 583-403-2-217) mutta eivät ole suunnittelualuetta eivätkä voi siihen myöskään kuulua.
3. Osaomistamaamme ranta-asemakaavalla olevaa tietä ei voi eikä saa suunnitella kulkutiekse suunnitellulle asemakaavan muutosalueelle. Tietä ei voida suunnitella kaavassa olevien tonttien läpi.
4. Vesi- ja viemärilinjaa, joka on alunperin rakennettu kiinteistölle 583-403-2-46 kaavoitettujen tonttien tarpeita varten, ei voida suunnitella käytettäväksi suunnitellun asema-kaava alueen runkolinjana. Linjan mitoitus ei salli lisää liittymiä ja uutta linjaa ei voida tuoda omistamiemme tonttien läpi.
5. Mahdollinen tie ja kaavamuutoksen kunnallistekniikka tulee suunnitella kaavamuutoksen hakijoiden omistamille maa-alueille.
6. Rajanaapurina oleva osa kaavamuutosta tilalle 583-403-2-196 on nykyisessä yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka vuoksi sen kaavoituksessa tulee huomioida myös vähintään 5 metriä leveä VL vyöhyke mahdollisten tonttien/tontin ja kiinteistön 583-403-2-46 väliin. Rakennustehokkuus ei voi poiketa lähialueen muiden kiinteistöjen rakennustehokkuudesta.

Mielipide 2.

1. Kaavan vireille tulosta ei ole ilmoitettu allekirjoittaneelle Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ja Pelkosenniemen kunnan itse päättämällä tavalla. Rajanaapurina en ole saanut kirjeellä ilmoitusta kaavan vireille tulosta, vaan sain tiedon sattumalta käydessäni kunnan teknisessä virastossa muussa asiassa ja havaittuani ilmoituksen ilmoitustaululla ja pyydettyäni siihen lisäselvitystä vt. tekniseltä johtajalta (Kotavuopio). Muutosalueen nimi on lisäksi harhaanjohtava sillä rajanaapuriimme suunniteltu kaavamuutos ei ole Kortekankaan aluetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on näiltä osin harhaanjohtava (otsikko, kohta 9. ja 10.).
2. Omistamani maa-alueet ovat rajanaapurina suunnitellulle asemakaavan muutosalueelle (Kiinteistöstä 583-403-2-46 ½ osa ja kiinteistö 583-403-2-218), mutta eivät ole suunnittelualuetta eivätkä voi siihen myöskään kuulua.
3. Veljeni kanssa omistamaamme ranta-asemakaavallamme olevaa tietä ei voi eikä saa suunnitella kulkutiekse suunnitellulle asemakaavan muutosalueelle. Tietä ei voida suunnitella kaavassa olevien tonttien läpi.
4. Veljeni kanssa rakennettua omistamaamme 60 m pitkää vesi- ja viemärilinjaa ei voi suunnitella käytettäväksi suunnitellun asemakaava-alueen runkolinjana. Linjan sijainti tonttien alueella ja linjan mitoitus eivät sitä salli.
5. Mahdollinen tie kaavamuutosalueelle ja koko kunnallistekniikka tulee suunnitella suunnittelualan pohjoisnurkasta liitteenä olevan piirroksen mukaisesti.
6. Rajanaapurinani oleva osa kaavamuutosta tilalle 583-403-2-196 on nykyisessä yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka vuoksi sen kaavoituksessa tulee huomioida myös 5 metriä leveä VL vyöhyke mahdollisten tonttien/tontin ja omistamamme kiinteistön 583-403-2-46 väliin. Rakennustehokkuus ei voi poiketa lähialueen muiden kiinteistöjen rakennustehokkuudesta, joka on 0,08.

Mielipide 3.

Vastustamme puistoalueen muutosehdotusta tonttialueeksi. Oleellisinta alueelle on metsäinen ympäristö ja rauhallisuus.

Vastine:

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

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 23.6. - 22.7.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.x.-xx.x.2023. 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)

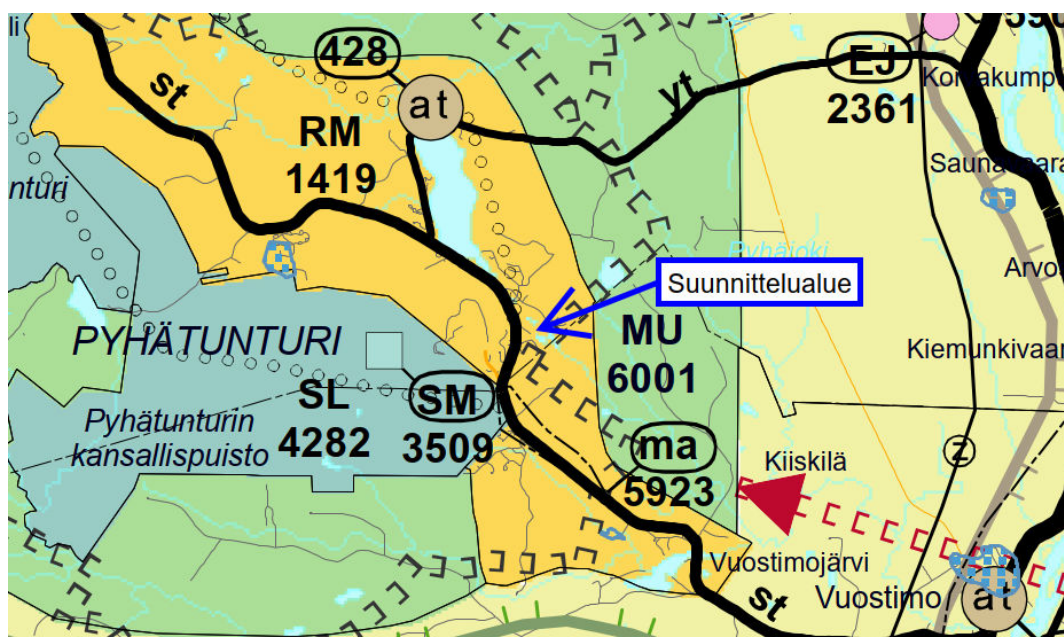
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- 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 25. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, joka on vahvistettu 26.10.2004.

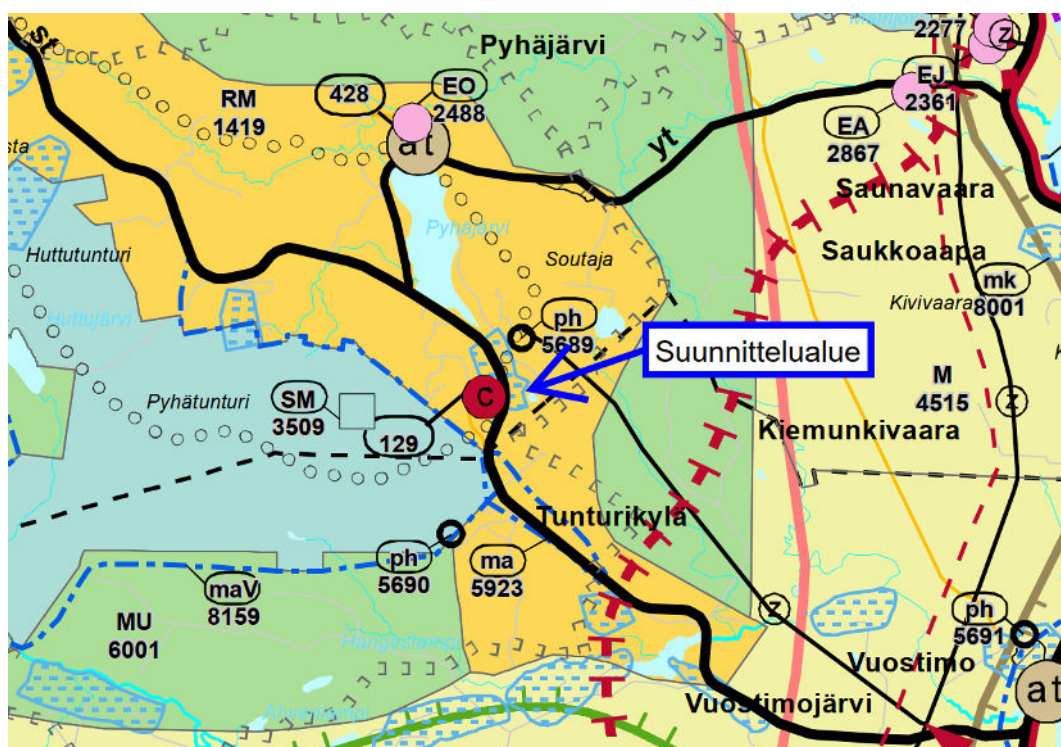
RM Matkailupalveluiden alue

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.	

Kaavaprosessin aikana alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Lisäksi alueelle on osoitettu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue ja keskustatoimintojen kohde (C).



Kuva 26. Ote 21.9.2022 voimaan tulleesta 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: Päiväys: Alueen nimi: Sijainti ja kuvaus:	RM 1419 17.11.2016 PYHÄ-LUOSTO 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. Varausperuste: Kehittämisperiaate: Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.
	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI

	KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. <i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i> <i>Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i>
---	---

	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i>
---	--

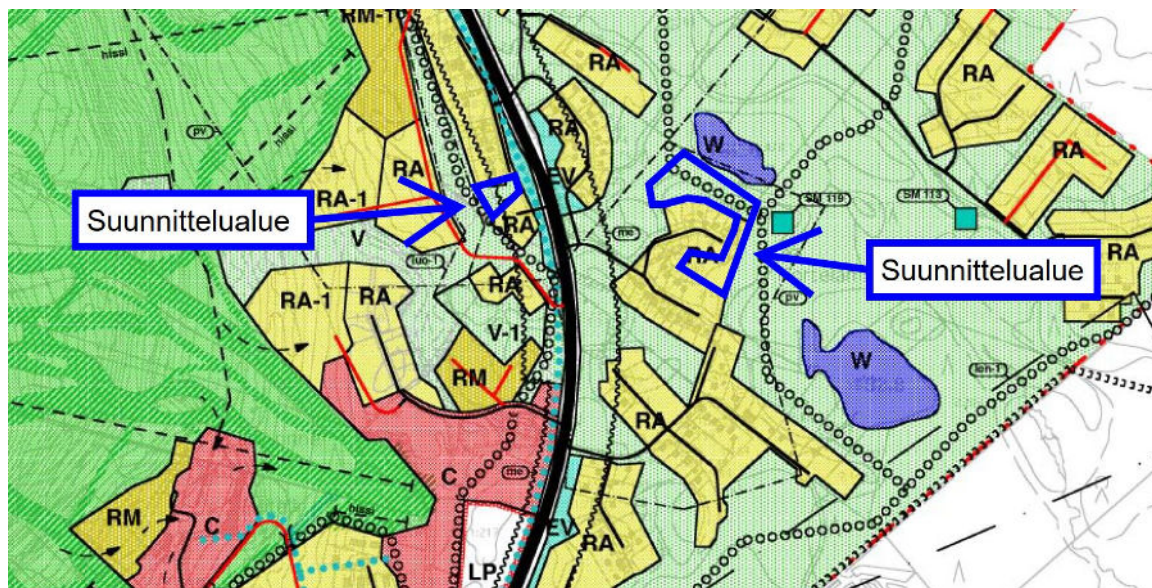
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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



Kuva 27. Ote voimassa olevasta (10.11.2005) yleiskaavasta, jossa likimääräinen suunnittelualueen rajaus.



LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.



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 rakennusten 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.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI MELUALUE

Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

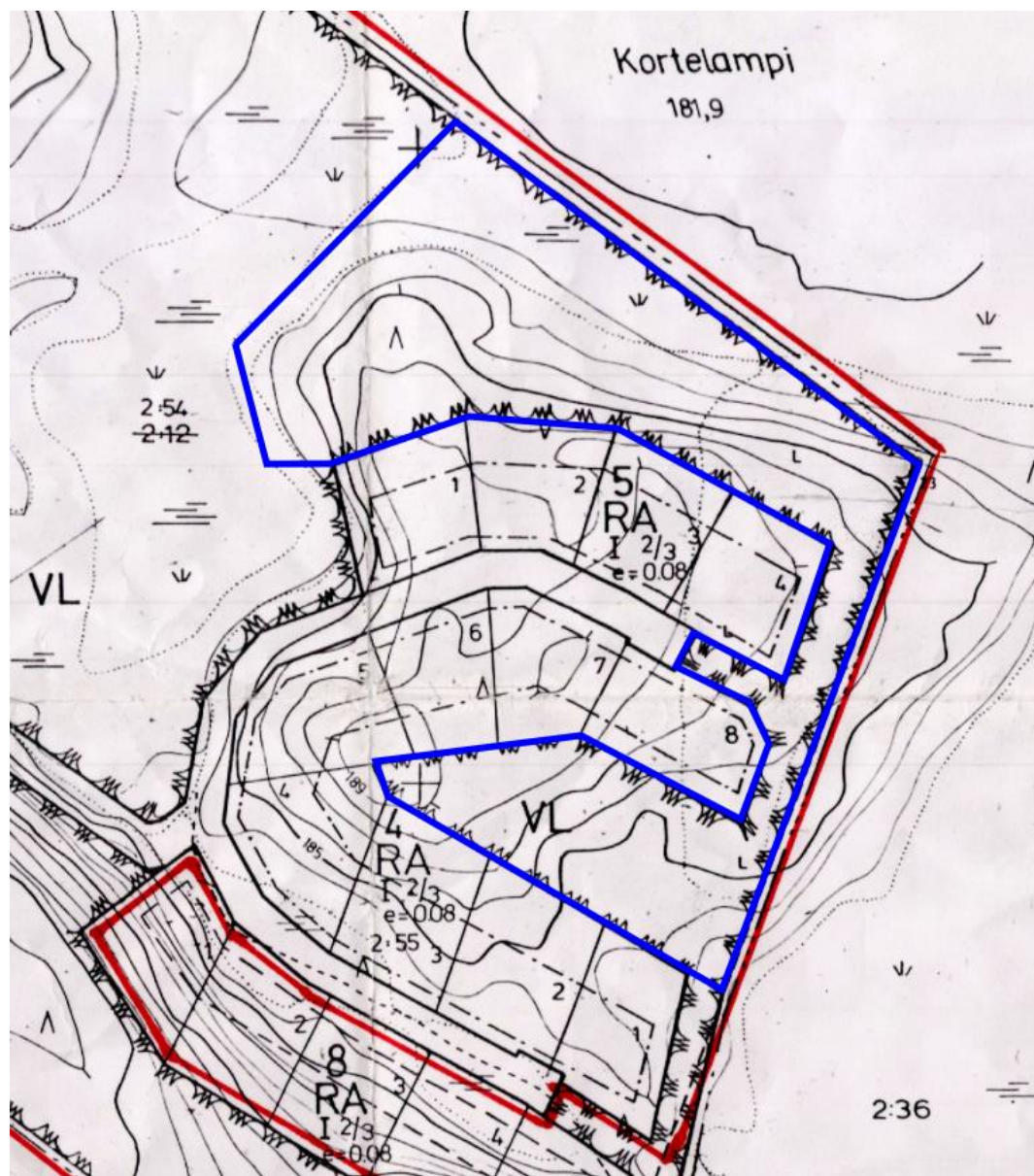
YLEISMÄÄRÄYKSET

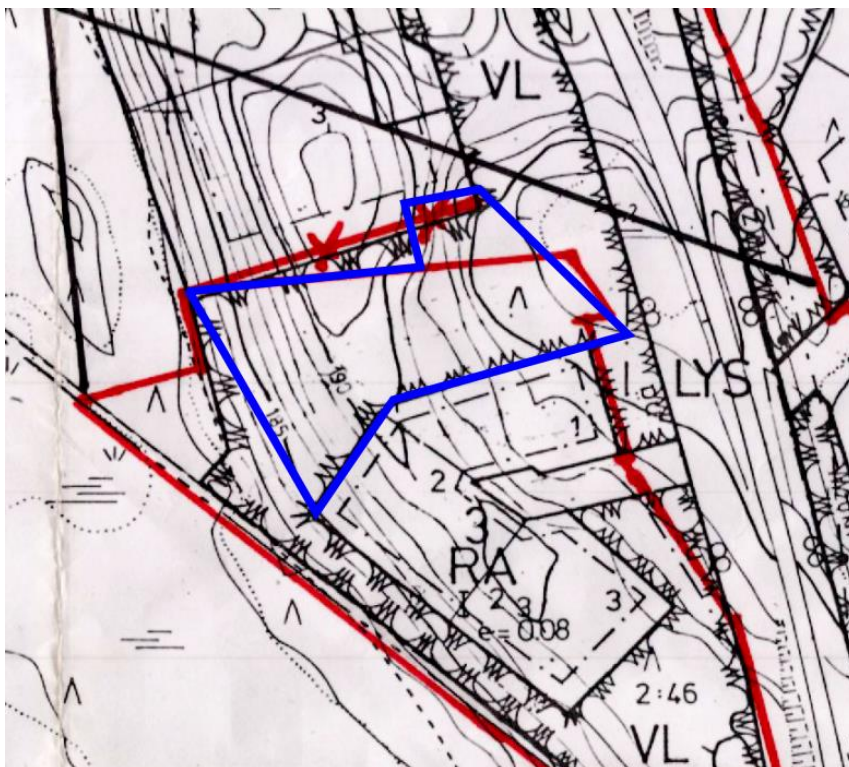
1. Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.
2. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
3. Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
4. Pääperiaatteena on, että C-, RM-, ja RA-alueiden rakennustehokkuus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

Voimassa oleva asemakaava

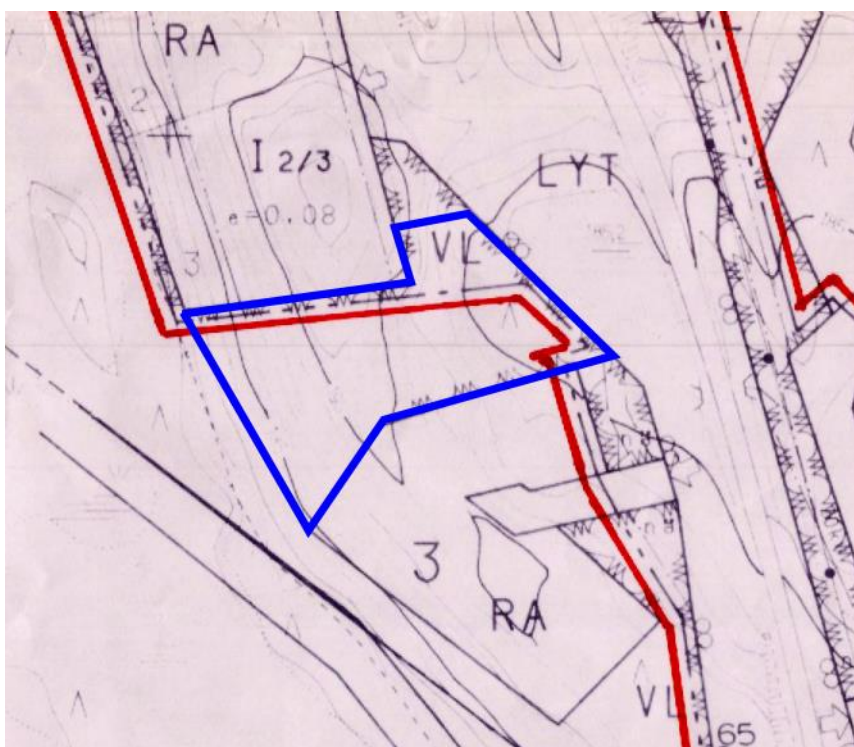
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 23.2.1987 hyväksytty rantakaava ja 29.4.1991 hyväksytty rantakaavan muutos, joissa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).





Kuva 29. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (23.2.1987), johon suunnittelualue on rajattu.



Kuva 30. Ote voimassa olevasta rantakaavan muutoksesta (29.4.1991), 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 keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen loma-asuntorakentaminen sekä kolmelle rakennuspaikalle mahdollistetaan asemakaavamääräyksillä myös vaihtoehtoisesti vakituisten asuntojen sijoittaminen. Alue on valmiin kunnallistekniikan piirissä ja ajoneuvoliikennöinti sekä kevytliikenne hyödyntää valmista liikenneverkkoa. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja edistää alueen vajaakäytöllä olevien maa-alueiden hyödyntämistä.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan matkailukeskusalueelle tyypillinen asuntorakentaminen. Uudet rakennuspaikat täydentävät jo rakennettua aluetta. Alue on rakentamiselle soveltuvaa, eikä maaperän ole todettu aiheuttavan rajoituksia rakentamisen suhteen. Tarkemmat mahdolliset rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset ja rakentamisen perustamistapa on ratkaistava rakennuspaikkakohtaisesti aina rakennusluvan yhteydessä.

Luonto

Alueen voimassa olevassa rantakaavassa on osoitettu laajoja lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutoksessa supistetaan lähivirkistysalueiden aluevarauksia kokonaisuutena arvioiden vähäisesti. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 33 %:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta. Kortteleiden 13–17 ympärille on varattu viheryhteyskäytäviä (VL-alueita), jotta alueella säilyy virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia. Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä viheryhteyskäytäviä ja suojapuustoa myös luonnon eläin- ja kasvilajeille. Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa. Myös rakennusalan rajoilla ohjataan rakennuspaikalle rakentamista niin, että rakennuspaikkojen reunoilla säilyy luonnontilaista aluetta.

Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu luontoinventoinnin yhteydessä erityisiä luontokohteita. Avosoiden reuna-alueelle on tarkoitus jättää suon ja metsämaan rajalle suojapuustoa turvaamaan suoalueen eläinlajien elinympäristön olosuhteita luontoselvityksen suositusten mukaisesti. Rakennuspaikkojen rakentaminen ja uuden tarvittavan tiestön rakentaminen osoitetaan kangasmaalle, jolloin suoalueeseen kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia ei arvioida tulevan.

Alueen 2. luokan pohjavesialueen turvaamiseksi annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on

perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.

- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

Asemakaavan sallima rakentaminen ja toiminta on jo alueelle tyypillistä, eikä rakentaminen edellytä syvää perustamista maaperään. Kellarikerroksen rakentamista ei ole kaavassa sallittu kortteleihin 13–15, jotta voidaan varmistua siitä, että rakentaminen ei aiheuta vaaraa pohjaveden pinnantasoon tai virtaussuuntaan.

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena. Rakentamisen ei arvioida vaikuttavan kaukomaisemaan, koska rakentamisalueet ovat alavalla ja puustoisilla maastonkohdissa. Valtakunnallisesti arvokkaaseen Pyhätunturin maisemaan ei siten asemakaavan muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Alueen maisematekijöitä turvataan seuraavilla asemakaavamääräyksillä:

- 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.
- Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.
- Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueeseen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Uusille korttelialueille tulee rakentaa katuyhteys asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamääräyksellä siirretään kadun toteuttamis- ja ylläpitovastuu maanomistajille tai haltijoille. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutos vaikuttaa vähäisesti, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta vähäisestä liikenteestä. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asumiseen liittyvää ajoneuvoliikennettä.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin 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, jolloin 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

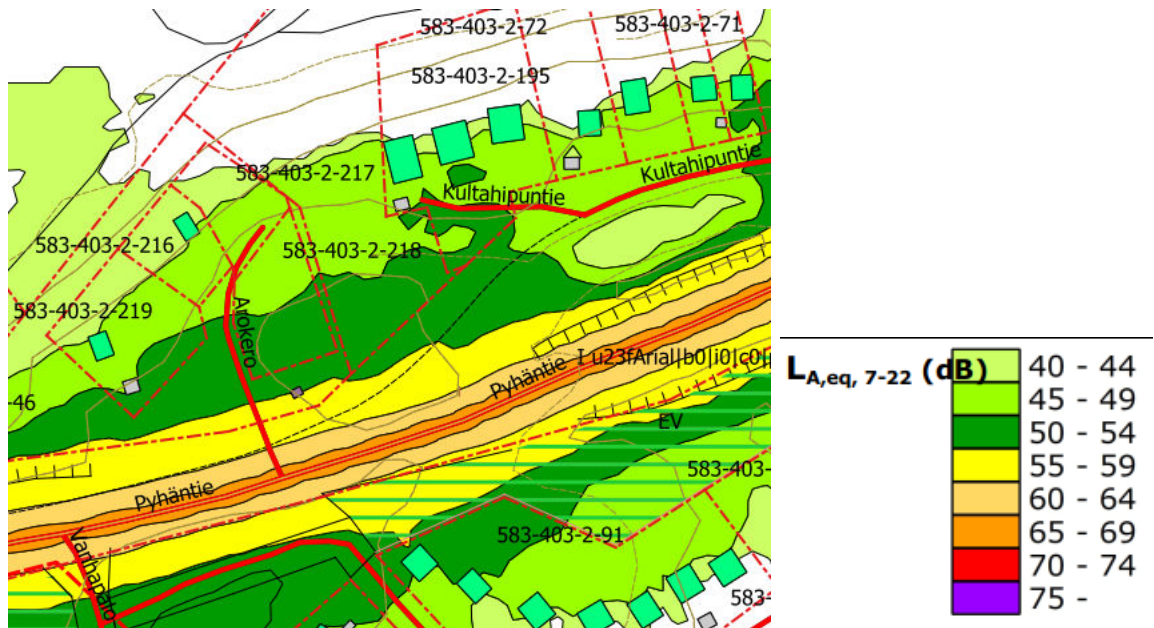
Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Asemakaava tukee Pyhän alueen matkailukulttuuria.

Melu

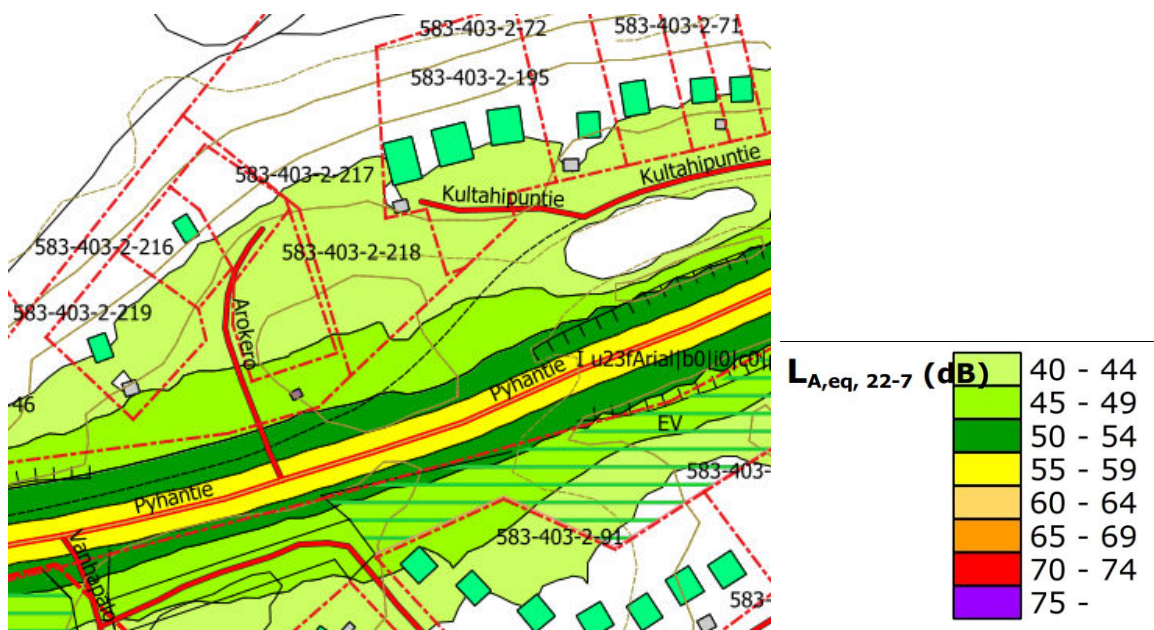
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 10.9.1999/895) 1 §:n mukaisesti MRL:n 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

MRA:n mukaisesti kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa voidaan ottaa huomioon ja hyödyntää aikaisemmin Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekangas 2-196 asemakaava varten tehtyä meluselvitystä (FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021). Aikaisemmin tehdyn meluselvityksen liitteiden mukaisten melu-aluekarttojen sekä yleisten melutasojen ohjearvojen (VnP 993/1992) perusteella voidaan päätellä liikennemelun vaikutuksia asemakaavamuutoksen alueelle. Ohessa ovat otteet edellä mainitusta meluselvityksestä sekä siihen liittyvistä liitteistä 1 ja 2. Näistä nähdään, että seututie 962:sta johtuva tieliikennemelu ei ulotu kortteleihin 13–16.

Suunnittelualueelle ulottuva päiväajan keskiäänitaso on korttelin 17 rakennusallalla edellä mainitun meluselvityksen mukaan pääosin ≤ 45 dB. Yöajan keskiäänitaso on pääosin ≤ 40 dB. Kaavassa annettavan asemakaavamerkinnän ja -määräyksen mukaan rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 10 dBA. Näin ollen äänitaso tulee olemaan meluselvityksen mukaan rakennuksen sisätilassa päiväaikana enintään 35 dB yöaikana enintään 30 dB. Rakennuspaikoilla on riittävästi melulta suojassa olevaa oleskelutilaa ohjearvojen mukaisille ulkotiloille.



Kuva 31. Ote meluselvityksen liitteestä 1. Melualuekartta, päiväaika, ennustetilanne 2040. © FCG 15.6.2021.



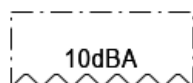
Kuva 32. Ote meluselvityksen liitteestä 2. Melualuekartta, yöaika, ennustetilanne 2040. © FCG 15.6.2021.

Asemakaavassa noudatetaan valtioneuvoston asetusta melutason ohjearvoista.

Melua koskevat ohjearvot ulkona	L_{Aeq} (07–22)	L_{Aeq} (22–07)
Asuinalueet, asutuskeskuksissa sijaitsevat virkistysalueet, sairaalat ja oppilaitokset	55 dB	45–50 dB ^{1) 2)}
Virkistys- ja leirintäalueet, asutuskeskusten ulkopuolella sijaitsevat virkistys- ja luonnon-suojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Melua koskevat ohjearvot sisätiloissa		
Asuinhuoneistot, sairaala- ja majoitustilat	35 dB	30 dB
Oppilaitokset ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistotilat	45 dB	-
1. Yöaikaan uusia asuinalueita koskee L_{Aeq} 45 dB(A) ohjearvo 2. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske oppilaitosalueita 3. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske luonnonsuojelualueita, joilla ei yöaikana tehdä luonnon havainnointia 4. Asutuskeskuksissa sijaitsevia virkistysalueita voidaan pitää tavanomaisina asuinalueina		

Kuva 33. Valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Seuraavalla asemakaavamerkinnällä ehkäistään melusta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia:



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 10dBA

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 34. Kaavaluonnos 13.6.2022.

4.7.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielenpiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,57 ha, johon osoitetaan viisi loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 13–17.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 13 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa ja kortteleihin 14 ja 15 on kumpaankin osoitettu 2 rakennuspaikkaa. Kortteleita 16 ja 17 ei ole jaettu erillisiksi rakennuspaikoiksi.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden alueella.

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. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Asemakaavalla mahdollisesta asuntorakentaminen kehittyvällä matkailukeskusten alueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä. Kaavassa huomioidaan melusta aiheutuvia haittavaikutuksia sijoittamalla rakentaminen riittävän etäälle melualueesta sekä melua rajoittavilla kaavamerkinnöillä. Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaavaa on laadittu luontoselvityksen suositusten mukaisesti. Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueelle sekä sen lähiympäristöön jää edelleen riittävästi virkistysalueita sekä viheryhteyksikäytäviä. Kaava-alueen

	läheisyydessä sijaitsee myös retkeilyyn ja virkistykseen sopivia talvi- ja kesäretkeilyreitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen virkistyspalveluita.
--	---

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. Yleiskaavassa alueet on osoitettu pääasiassa virkistysalueiksi. Asemakaavan mukainen kortteli 16 sijoittuu kuitenkin yleiskaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle (RA), joten asemakaavan muutos noudattaa kyseisen korttelin osalta yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta.

Asemakaavoitettavat rakennuskortteleiden alueet eivät merkittävässä määrin ole palvelleet alueen virkistyskäyttöä, koska alueen läheisyydessä, kaavoitettavan alueen ulkopuolella on reittiverkostoa, joiden kautta alueen käyttäjät kulkevat käytössä oleville muille virkistysalueille. Yleiskaavan mukaisina virkistysalueina suunnittelualue on palvellut enemmänkin rakentamisen väljyyden osoittamisena. Yleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti voidaan toteuttaa asemakaavassa Vastavalkia -katuyhteyden kautta, mikäli ulkoilureitti katsotaan myöhemmin tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa. Kortteleiden ympärille on varattu viheryhteyskäytäviä (VL-alueita), jotta alueella säilyy edelleen virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on viime vuosina ollut erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset rakentamisalueet valmiiden kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien piirissä tulisivat 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. Asemakaava tukee yleiskaavan tavoitteita kevyenliikenteen kulkemisen lisäämisellä, koska uudet rakennuspaikat tulevat lähelle keskusta-aluetta.

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 ja suojavyöhykkeet.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallisverkkoa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Asemakaavassa edistetään asumisen kehittämistä palveluiden läheisyydessä.

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

Asemakaavalla kehitetään kevyen liikenteen mahdollisuuksia ja autotonta kulkemista palveluiden äärelle.

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

Asemakaavassa tuetaan asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitus- ja asuinrakentamiselle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten, alueen luonnonolosuhteet huomioiden ja asemakaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamista sekä pohjaveden turvaamista.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

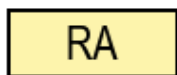
Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi kaava-alueella sekä sen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot:



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Ohjeellinen ajoyhteys

VÄLIPA

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

3

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

160

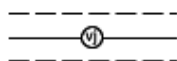
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2/3k12/3

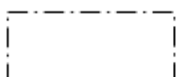
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

12/3

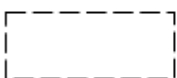
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



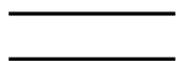
Johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa. (vj=vesijohto/jätevesi)



Rakennusala.



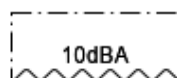
Ohjeellinen rakennusala.



Katu.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 10dBA

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.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän rajasta.

Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille 2 kpl / huoneisto

Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

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

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

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

Loma-asuntojen kortteliin 13 saa sijoittaa vakituisia asuntoja.

Maanomistajat tai -haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaisesti.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan uusi kadun nimi.

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.

23.3.2023

Johanna Ilola-Pesonen
insinööri (AMK)
Maankäyttö Pesonen Oy