



ASEMAKAAVASELOSTUS

Kortekangas 2 asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
korttelit	13-16
Kaavan nimi	Kortekangas 2 asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Panu Leinonen, tekninen johtaja Puh. 040 487 2445, s.posti: panu.leinonen@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 § 350
3.3.2022

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	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	11
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	29
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	30
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30

5.1.1	Mitoitus	30
5.1.2	Palvelut.....	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Kaavan vaikutukset	30
5.3.1	Vaikutukset	30
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	30
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	31
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	31
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	33
5.5	Nimistö	34
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	34
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	34
6.2	Toteutuksen seuranta	34

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 xx-xx.2022 välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx.2022 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 13-16. Kortteliin 13 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa ja kortteliin 14 on osoitettu 4 rakennuspaikkaa. Kortteleita 15 ja 16 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



3.1.2 Maanomistus

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

583-403-2-196

583-403-2-87

583-403-2-88

583-403-2-232

583-403-2-220

583-403-2-558

583-403-2-68

583-403-2-71

583-403-2-72

583-403-2-195

583-403-2-218

583-403-2-207

583-403-2-216

583-403-2-215

583-403-2-214

583-403-2-213

583-403-2-212

583-403-2-211

583-403-2-210

583-403-2-209

583-403-2-208

583-403-2-207

583-403-2-206

583-403-2-205

583-403-2-204

583-403-2-203

583-403-2-202

583-403-2-201

583-403-2-200

583-403-2-199

583-403-2-198

583-403-2-197

583-403-2-196

583-403-2-195

583-403-2-194

583-403-2-193

583-403-2-192

583-403-2-191

583-403-2-190

583-403-2-189

583-403-2-188

583-403-2-187

583-403-2-186

583-403-2-185

583-403-2-184

583-403-2-183

583-403-2-182

583-403-2-181

583-403-2-180

583-403-2-179

583-403-2-178

583-403-2-177

583-403-2-176

583-403-2-175

583-403-2-174

583-403-2-173

583-403-2-172

583-403-2-171

583-403-2-170

583-403-2-169

583-403-2-168

583-403-2-167

583-403-2-166

583-403-2-165

583-403-2-164

583-403-2-163

583-403-2-162

583-403-2-161

583-403-2-160

583-403-2-159

583-403-2-158

583-403-2-157

583-403-2-156

583-403-2-155

583-403-2-154

583-403-2-153

583-403-2-152

583-403-2-151

583-403-2-150

583-403-2-149

583-403-2-148

583-403-2-147

583-403-2-146

583-403-2-145

583-403-2-144

583-403-2-143

583-403-2-142

583-403-2-141

583-403-2-140

583-403-2-139

583-403-2-138

583-403-2-137

583-403-2-136

583-403-2-135

583-403-2-134

583-403-2-133

583-403-2-132

583-403-2-131

583-403-2-130

583-403-2-129

583-403-2-128

583-403-2-127

583-403-2-126

583-403-2-125

583-403-2-124

583-403-2-123

583-403-2-122

583-403-2-121

583-403-2-120

583-403-2-119

583-403-2-118

583-403-2-117

583-403-2-116

583-403-2-115

583-403-2-114

583-403-2-113

583-403-2-112

583-403-2-111

583-403-2-110

583-403-2-109

583-403-2-108

583-403-2-107

583-403-2-106

583-403-2-105

583-403-2-104

583-403-2-103

583-403-2-102

583-403-2-101

583-403-2-100

583-403-2-99

583-403-2-98

583-403-2-97

583-403-2-96

583-403-2-95

583-403-2-94

583-403-2-93

583-403-2-92

583-403-2-91

583-403-2-90

583-403-2-89

583-403-2-88

583-403-2-87

583-403-2-86

583-403-2-85

583-403-2-84

583-403-2-83

583-403-2-82

583-403-2-81

583-403-2-80

583-403-2-79

583-403-2-78

583-403-2-77

583-403-2-76

583-403-2-75

583-403-2-74

583-403-2-73

583-403-2-72

583-403-2-71

583-403-2-70

583-403-2-69

583-403-2-68

583-403-2-67

583-403-2-66

583-403-2-65

583-403-2-64

583-403-2-63

583-403-2-62

583-403-2-61

583-403-2-60

583-403-2-59

583-403-2-58

583-403-2-57

583-403-2-56

583-403-2-55

583-403-2-54

583-403-2-53

583-403-2-52

583-403-2-51

583-403-2-50

583-403-2-49

583-403-2-48

583-403-2-47

583-403-2-46

583-403-2-45

583-403-2-44

583-403-2-43

583-403-2-42

583-403-2-41

583-403-2-40

583-403-2-39

583-403-2-38

583-403-2-37

583-403-2-36

583-403-2-35

583-403-2-34

583-403-2-33

583-403-2-32

583-403-2-31

583-403-2-30

583-403-2-29

583-403-2-28

583-403-2-27

583-403-2-26

583-403-2-25

583-403-2-24

583-403-2-23

583-403-2-22

583-403-2-21

583-403-2-20

583-403-2-19

583-403-2-18

583-403-2-17

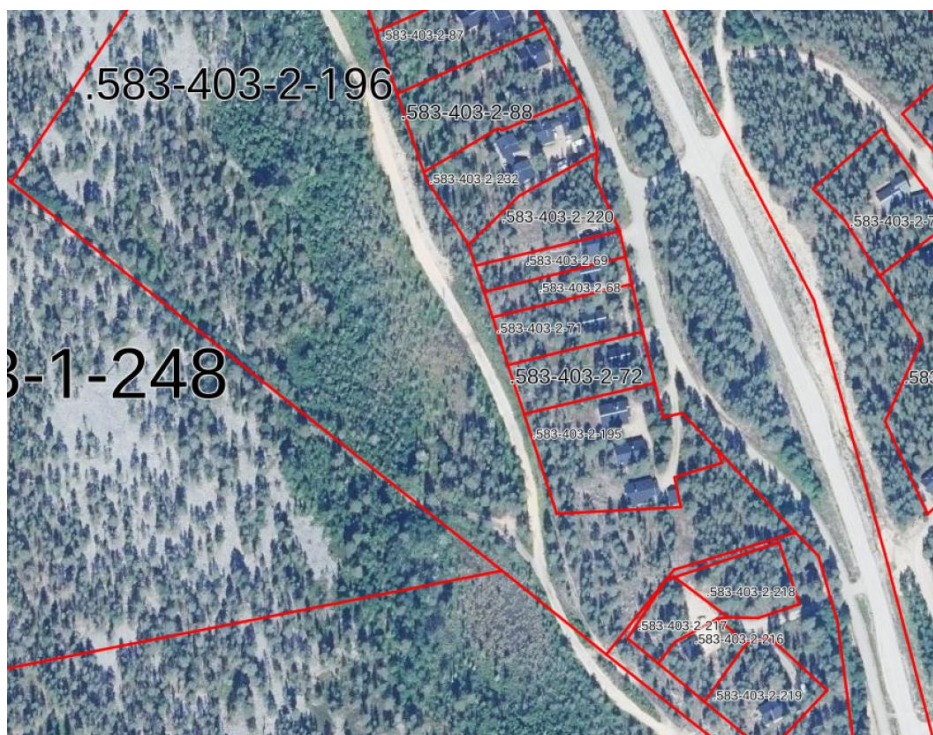
583-403-2-16

583-403-2-15

583-403-2-14

583-403-

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



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

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on loivaa rinnemaastoa, joka on puustoltaan mäntyvaltaista metsää. Maasto on kuivahkoa kangasta. Alueelta ei ole tunnistettu luontoselvityksen perusteella erityisiä luonto- tai lajikohteita. Alue kuuluu 2.luokan (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) pohjavesialueeseen Kortteselkä.



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



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



Kuva 10. Suunnittelalueen itäpuolen luonnonympäristöä kuvattuna korttelin 15 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 16 länsireunaa, josta näkymät Pyhätunturille, 23.1.2022.



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

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 14. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Uusipalon varrella, 23.1.2022.



Kuva 15. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Uusipalon varrella, 23.1.2022.



Kuva 16. Suunnittelualueen itäpuolen rakennuskantaa Vanhapalon varrella, 23.1.2022.



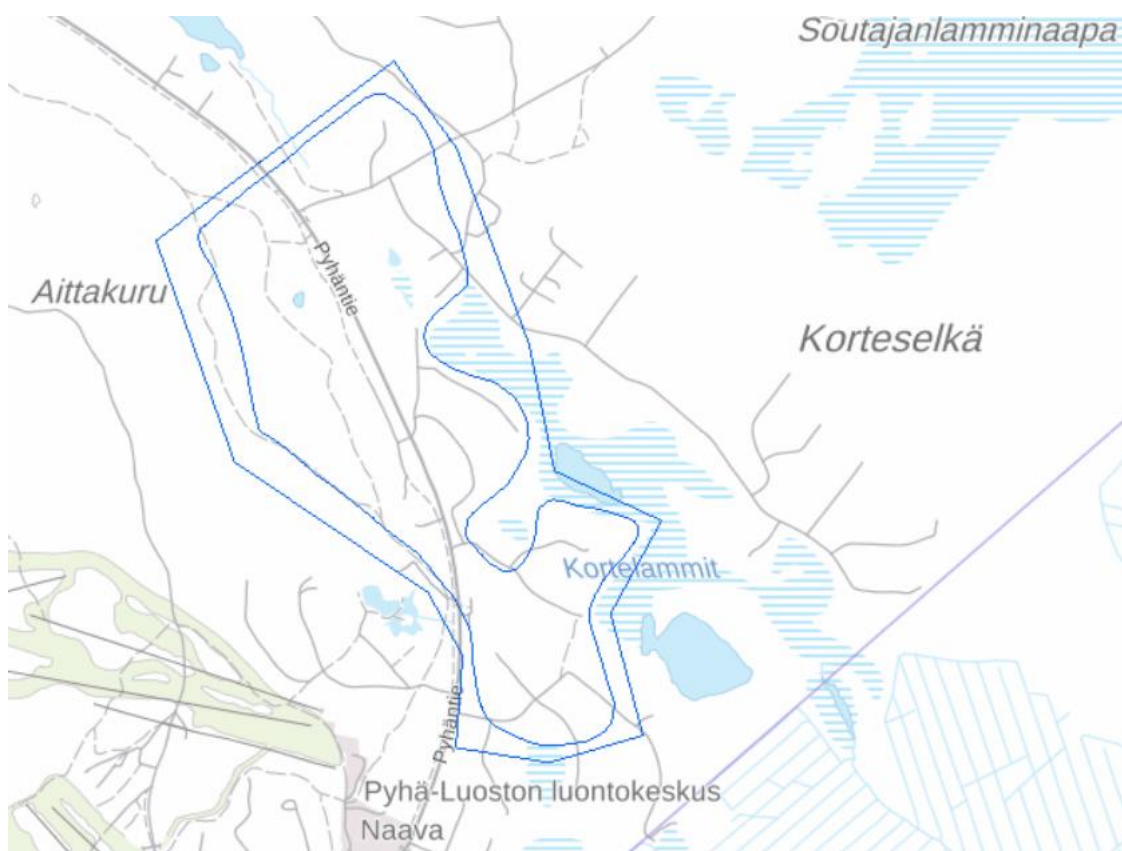
Kuva 17. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 16 pohjoispuolella Kultahipuntien varrella, 23.1.2022.



Kuva 18. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 16 eteläpuolella Arokeron varrella, 23.1.2022.



Kuva 19. Suunnittelualueen länsipuolen rakennuskantaa korttelin 16 eteläpuolella Arokeron varrella, 23.1.2022.



Kuva 20. Kortesele (2.luokka) -pohjavesialue. Liiteri 6/2022.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä, noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikat ja katoiminnot 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 kävelen. Seututie 962:n kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



Kuva 21. 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 22. 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.

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 6.7.2005.

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, työnteekoon 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 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)

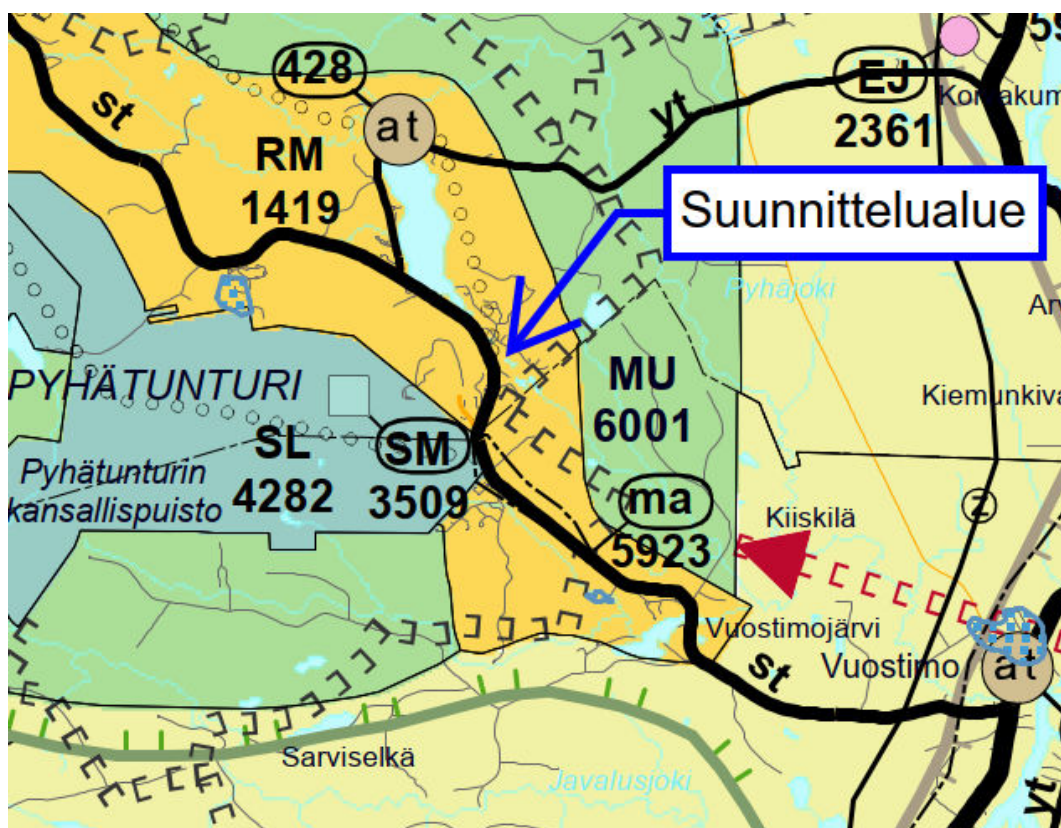
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- 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 23. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

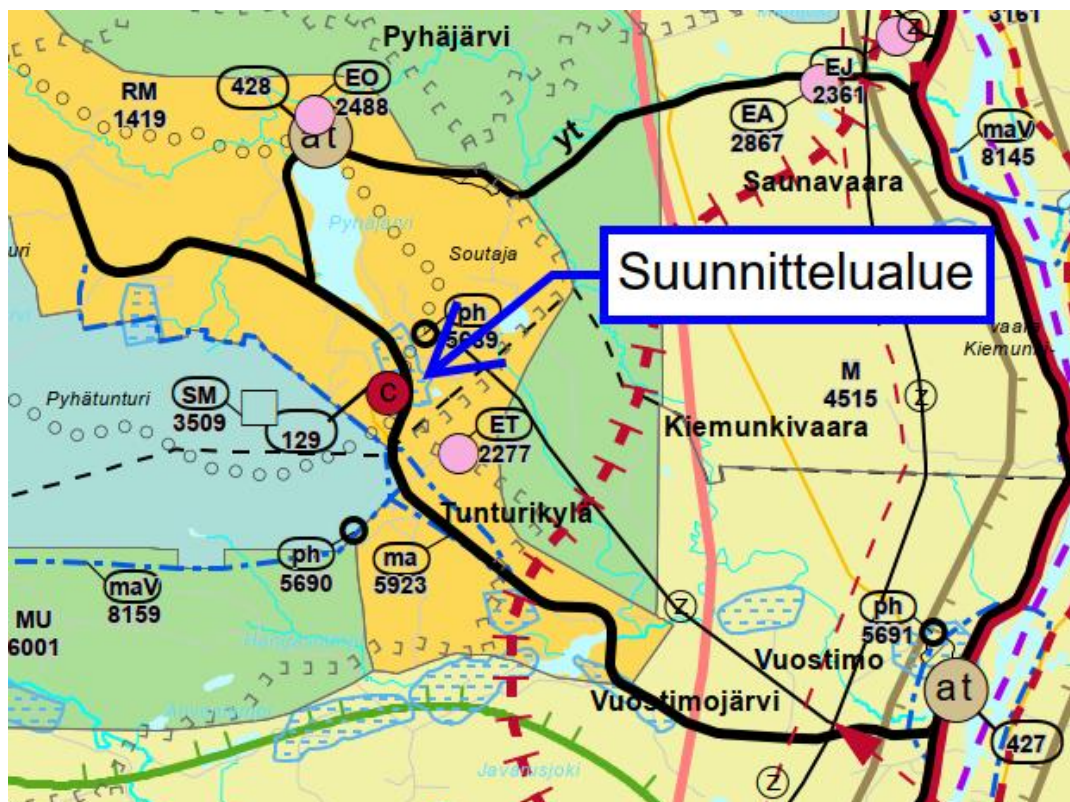
RM Matkailupalveluiden alue

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). Lisäksi alueelle on osoitettu keskustatoimintojen kohde (C).



Kuva 24. 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. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. <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 virkistuksen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
Merkintä:	RM 1419
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. Matkailukeskusalue. Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.
Varausperuste:	
Kehittämisperiaate:	

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>Kaupan 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>
---	--

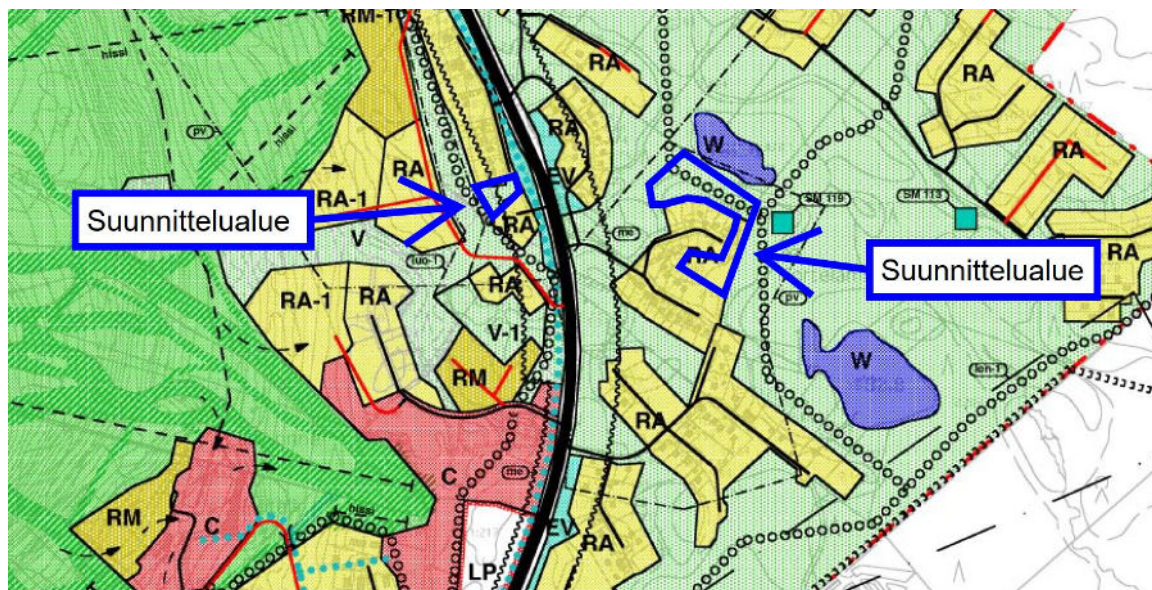
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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 Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.



Kuva 25. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



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. Metsänhakkua 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.

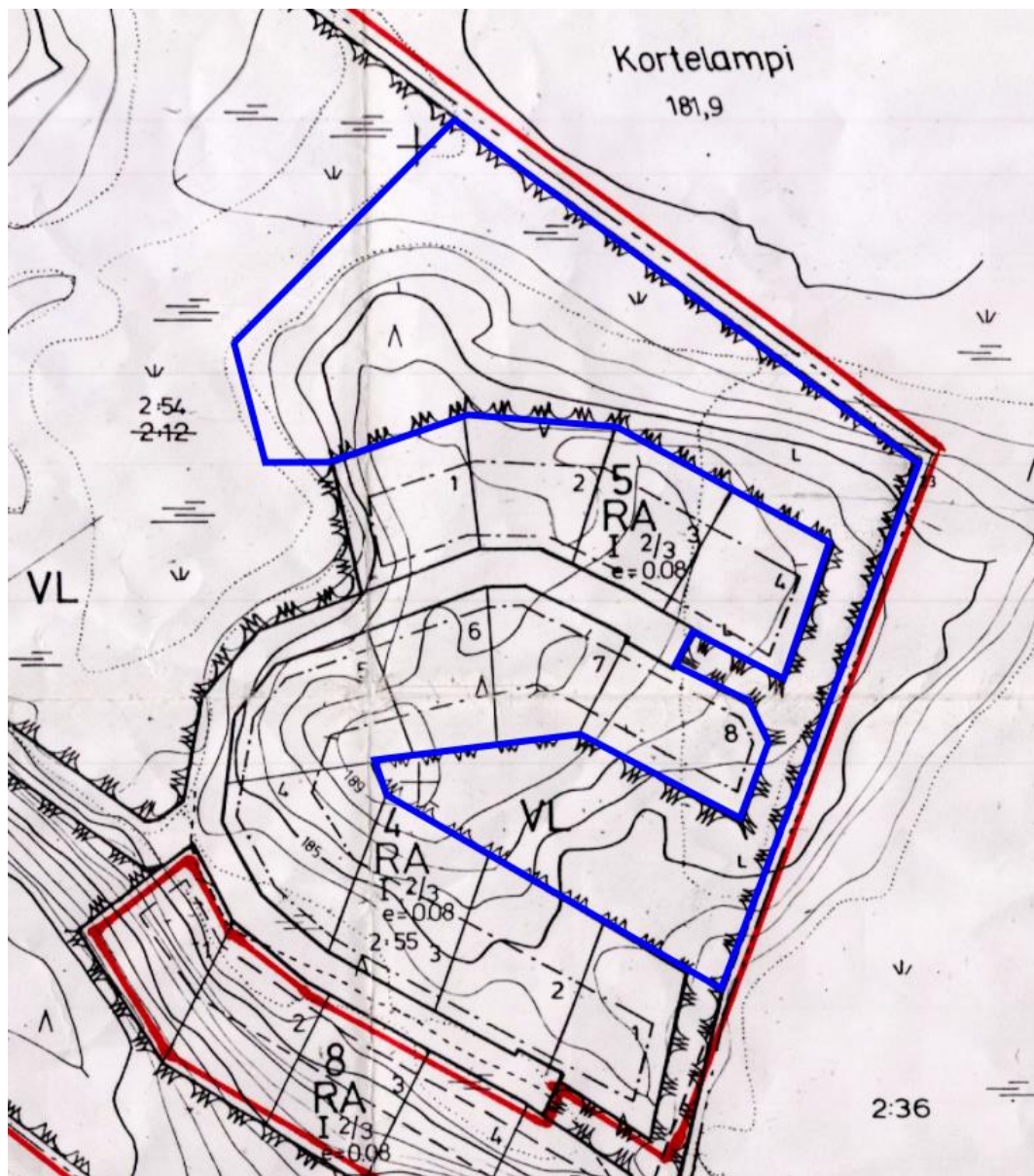
YLEISMÄÄRÄYKSET

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.

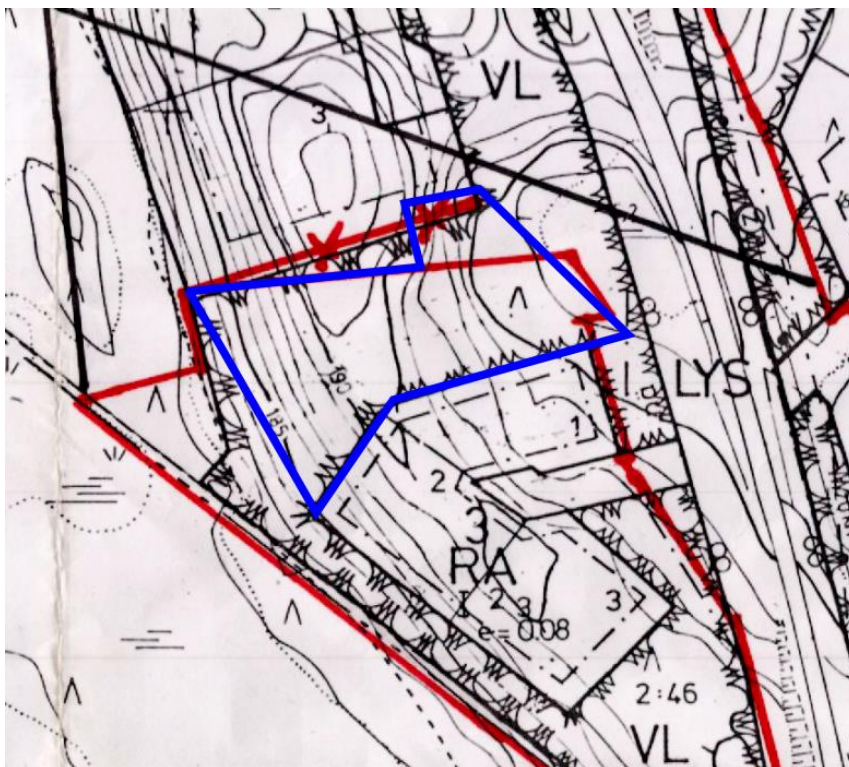
Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavat

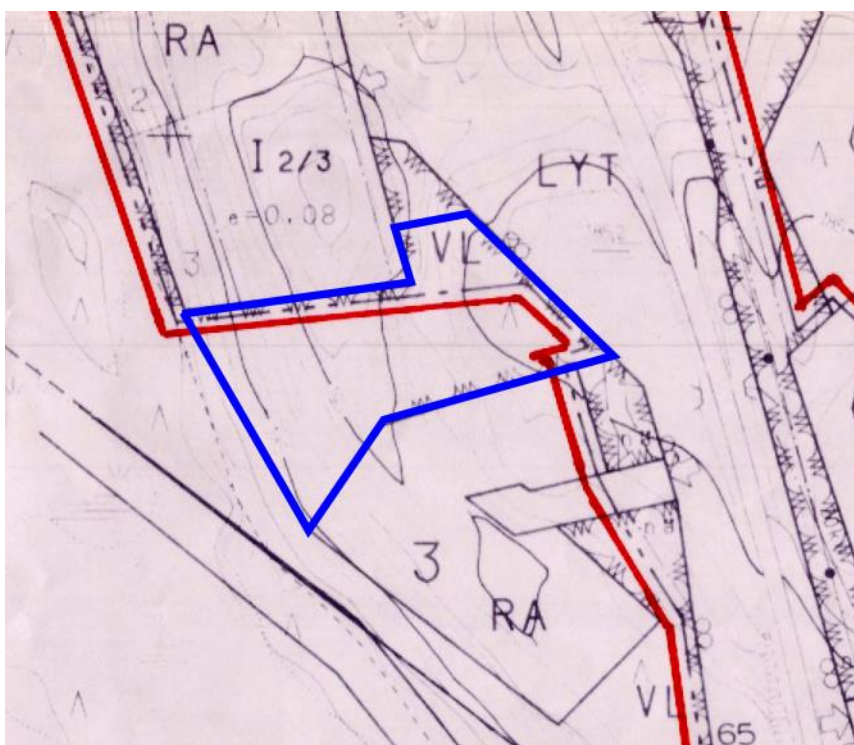
Alueella on voimassa 23.2.1987 hyväksytty rantakaava ja 29.4.1991 hyväksytty rantakaavan muutos, joissa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva 26. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (23.2.1987), johon suunnittelu-alue on rajattu.



Kuva 27. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (23.2.1987), johon suunnittelualue on rajattu.



Kuva 28. 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 rakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olleita maa-alueita.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan matkailukeskusalueelle tyypillinen vapaa-ajan 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

Asemakaavan muutos supistaa lähivirkistysalueiden aluevarauksia. Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kuitenkin säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi ja viheryhteyskäytäviä luonnon eläin- ja kasvilajeille. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu luontoinventoinnin yhteydessä erityisiä luontokohteita. Avosoiden reuna-alueelle on tarkoitus jättää suon ja metsämaan rajalle suojapuustoa turvaamaan suoalueen eläinlajien elinympäristön olosuhteita. Alueen 2. luokan pohjavesialue huomioidaan kaavamääräyksissä siten, että alueella on liityttävä yleiseen jätevesijärjestelmään ja hulevesien käsittelystä on annettu erilliset määräykset, jolloin kaavasta ei aiheudu vaaraa pohjaveden pilaantumiselle.

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueeseen 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.

Hulevedet

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

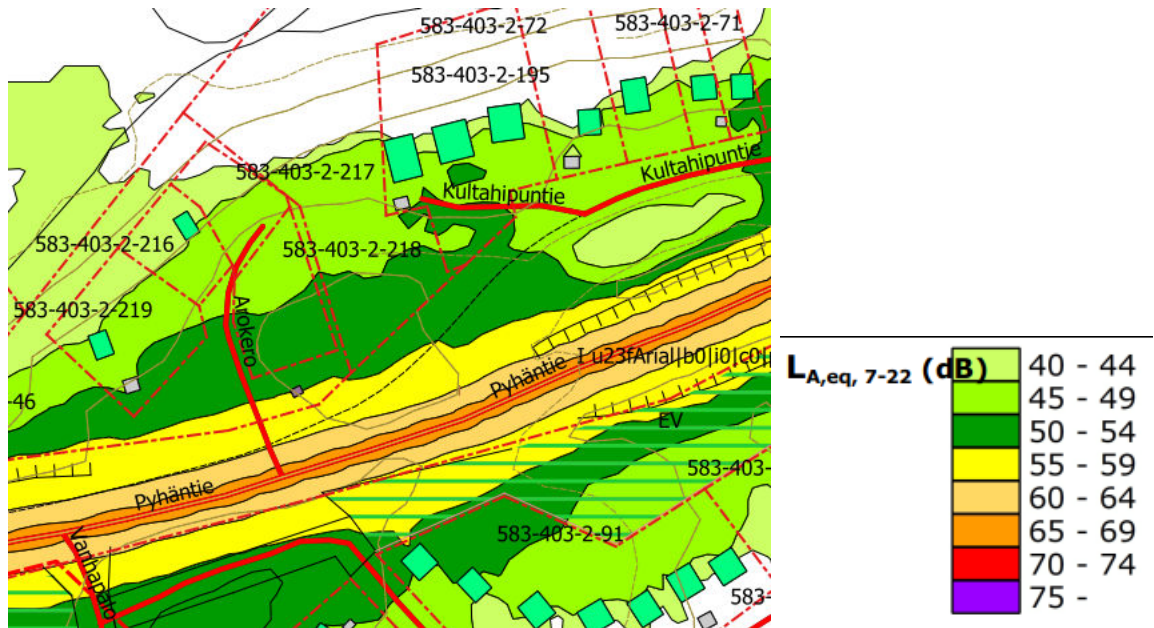
Matkailualueelle tyypillinen rakentaminen sopii eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä, laskettelurinteitä sekä muita virkistykseen käytettäviä palveluita.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

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

Melu

Seututie 962:sta johtuva melu ulottuu osittain suunnittelualueen länsipuolelle. Melusta ei kuitenkaan aiheudu rajoituksia rakentamiselle, koska melu jää alle meluohjearvojen. Aikaisemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu FCG Finnish Consulting Group Oy:n tekemä meluselvitys Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekankaan asemakaavamuutoksen 2-196 meluselvitys (15.6.2021).



Kuva 29. Ote melualueesta. Liikenne-ennuste 2040, päiväajan keskiäänitaso. © Meluselvitys, FCG 6/2021.

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 30. Kaavaluonnos 13.6.2022.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet kaava-selostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,57 ha, johon osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 13-16.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 13 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa ja kortteliin 14 on osoitettu 4 rakennuspaikkaa. Kortteleita 15 ja 16 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 laadukkaaseen 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	Asemakaavalla mahdollisesta vapaa-ajan asuntorakentaminen kehittyvällä matkailukeskuksen alueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä

yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.	Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä. Kaavassa huomioidaan melusta aiheutuvia haittavaikutuksia sijoittamalla rakentaminen riittävän etäälle melualueesta.
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 ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee 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 15 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.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on viime vuosina ollut erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset mökkialueet valmiiden kunnallistekniikan piirissä tulisikin 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 loma-asumista palveluiden läheisyydessä.

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

Asemakaavalla kehitetään kevyen liikenteen mahdollisuuksia ja autotonta kulkemista palveluiden äärelle.

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.

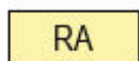
Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi alueen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot:



Lähivirkistysalue.



Loma-asuntojen korttelialue.



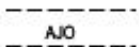
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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

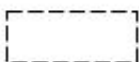
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.08

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Katu.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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

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 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 osoitetaan uusi kadun nimi.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

13.6.2022

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