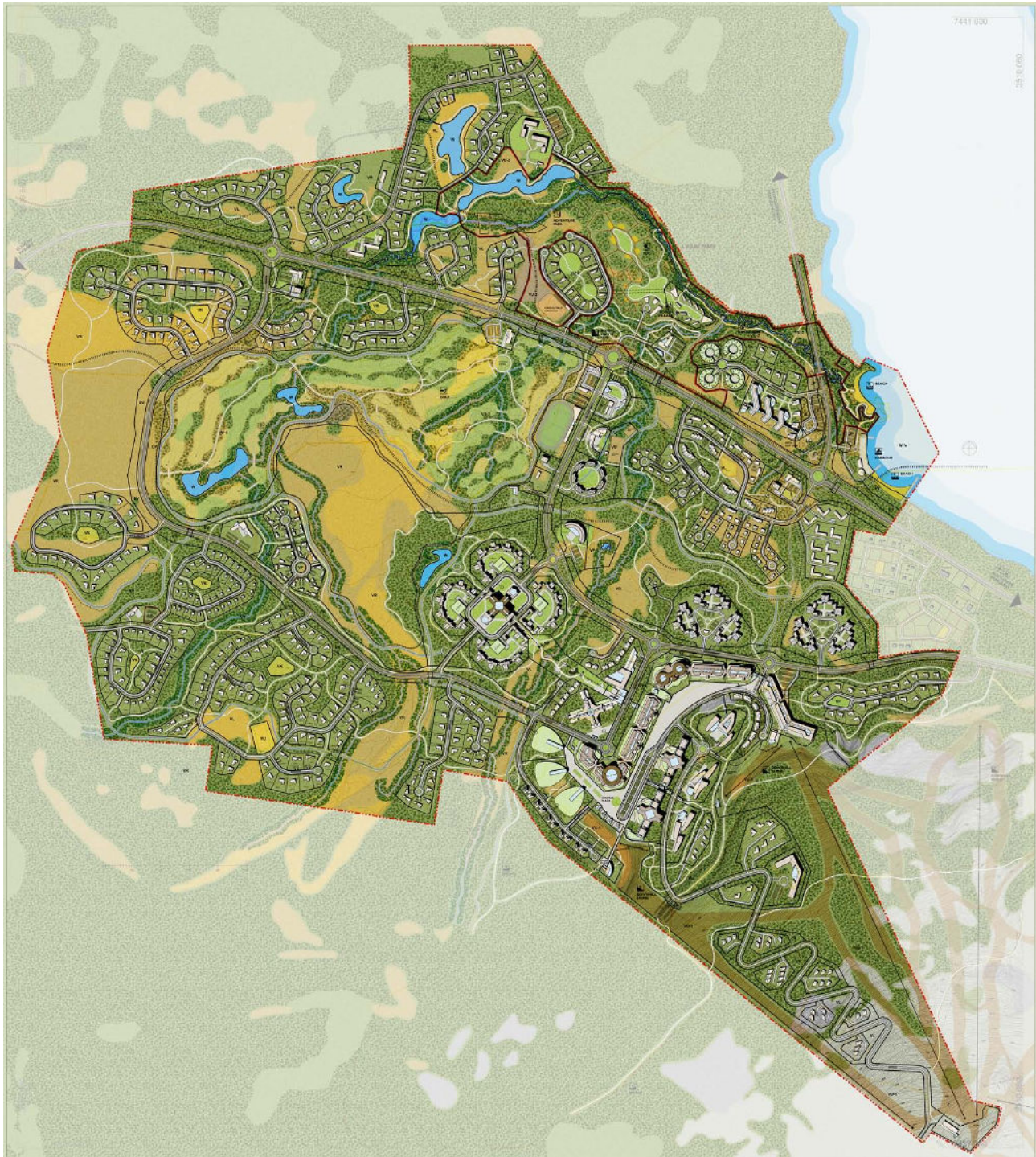




PYHÄTUNTURIN ASEMAKAAVA, OSA-ALUE B

asemakaava ja asemakaavan muutos, ohjeellinen tonttijako
korttelit 1000 – 1162 sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialuetta

kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy

Möysänkatu 3, 15150 Lahti

Sauli Havas, arkkitehti SAFA

sauli.havas@ark-sh.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pelkosenniemi, Pyhätunturin asemakaava, osa-alue B.
Asemakaava ja asemakaavan muutos, ohjeellinen tonttijako.
Asemakaava sisältää korttelit 1000 – 1160 sekä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Pyhä-Luosto osayleiskaavan johdosta muutettavat / laadittavat asemakaavat nimetään osa-alueittain. Osa-alue A käsittää nykyisen hotellin ja liikekeskuksen ympäristön Kultakeron kaakkoispuolella. Osa-alue B käsittää alueet Kultakeron luoteispuolella tunturin ja Luostontien välillä. Kukin osa-alue kaavoitetaan tarvittaessa usealla osakaavalla, jotka nimetään alanumerolla.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueen likimääräinen sijainti on esitetty liitekartoilla ja selostuksen kansikuvassa. Alueen suuruus on noin 686 ha. Alue on rakentamaton. Alueen pohjoisosassa on Luostontie (maantie 962). Alueella on polkuja ja latu-uria. Pohjoisessa alue rajautuu likimäärin Pyhäjärveen laskevaan Rajaojaan, etelässä alue rajautuu Pyhä-Luosto kansallispuistoon, lännessä alue rajautuu Kiima-aavan alueeseen ja idässä se rajautuu Pyhätunturin itäisimmän huipun Kultakeron pohjoisrinteisiin.

Alueen koosta ja toteutuksen vaiheistuksesta johtuen varaudutaan siihen, että ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaava vahvistetaan osa-alueittain. Osa-aluejako tarkentuu suunnitteluprosessin aikana. Tavoitteena on että kukin osa-alue muodostaa asemakaavan lähtökohtien, toiminnallisen sisällön ja toteutuksen kannalta järkevän kokonaisuuden. Tämä selostus käsittää koko asemakaava-alueen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Pyhätunturin asemakaava, osa-alue B.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa yleiskaavan mukaisesti nykyistä Pyhätunturin matkailukeskusta täydentävän matkailu-, virkistys ja loma-asumiskokonaisuuden rakentaminen Pyhätunturin pohjoispuolisille alueille. Laskettelukeskukseen suoraan liittyvien alueiden osalta tavoitteena on nykyisten rinnepalvelujen laajentaminen ja monipuolistaminen sekä rinteisiin tukeutuvan loma-asumisen syntyminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvauk	
3.1.2	Luonnonympäristö	
3.1.3	Rakennettu ympäristö	
3.1.4	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
	Maakuntakaava	
	Yleiskaava	
	Asema- ja rantakaavat	
	Muut suunnitelmat	
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	
5.1.2	Palvelut	
5.1.3	Vertailu yleiskaavaan	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset	30

5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	Kaavan vaikutukset	52
5.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	
5.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	
5.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	
5.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	
5.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	
5.4.6	Vaikutukset Pyhätunturin Natura-alueeseen (FI 130 0901)	
5.5	Ympäristön häiriötekijät	62
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	62
5.7	Nimistö	62
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	63
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	63
6.3	Toteutuksen seuranta	63

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Selvitys matkailullisesta strategiasta, Noitatunturi Oy 30.4.2009
Liite 2	Alueen nimistö
Liite 3	Mitoitus ja vuodepaikkalaskelma
Liite 4	Liikenteen ja pysäköinnin yleissuunnitelma, FCG Planeko Oy ja Insinööritoimisto Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy
Liite 5	Kevyen liikenteen yleissuunnitelma
Liite 6	Muinaismuistoinventointi
Liite 7	Maisema- ja luontoselvitys, FCG Planeko Oy
Liite 8	Natura-tarveharkinta, FCG Planeko Oy 20.4.2009
Liite 9	Vesihuoltoselvitys, Insinööritoimisto Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy 24.4.2009
Liite 10	Lämpöenergiahuollon yleisselvitys
Liite 11	Sähköenergiahuollon yleisselvitys
Liite 12	Erityisalueiden yleisselvitys
Liite 13	Maaperäselvitys, Insinööritoimisto Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy
Liite 14	Maanomistus
Liite 15	Rakentamisen vaiheistus ja rakentamistehokkuus
Liite 16	Rakennustapaohjeet
Liite 17	Illustraatiokooste
Liite 18	Aluesuunnitelma ja asemakaavakartta
Liite 19	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 20	Tiivistelmä muistutuksista ja vastineet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavahanke käynnistyi uuden osayleiskaavan vahvistuttua 2003 maanomistajien aloitteesta. Alueen suurin maanomistaja ja hankkeen alullepanija on Noitatunturi Oy, jolla on sopimus kaavan laatimisesta Pelkosenniemen kunnan kanssa ja yhteistyöstä muiden maanomistajien kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.10.2007. Tekninen lautakunta on hyväksynyt sen 10.4.2006 § 27. Liite 19.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.11. - 14.12.2007. Luonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana kuusi (6) kannanottoa ja jälkeinpäin neljä (4) lisää. Viranomaislausuntoja saatiin pyydettyinä seitsemän (7) kpl. Kaavan laatija on tehnyt vastineet saatuihin kannanottoihin ja lausuntoihin. Tekninen lautakunta on hyväksynyt vastineet 7.4.2008 § 31. Liite 20.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty vastineissa todetut tarkistukset. Perusselvityksiä on täydennetty asiantuntijatyönä tammi-syyskuun 2008 aikana. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteinä kohdan 1.5 mukaisesti. Loppuvuoden 2008 ja alkuvuoden 2009 aikana kaavan mitoitusta ja suhdetta yleiskaavaan tarkistettiin kahdessa vaiheessa viranomaistyöpalaverien tuloksena.

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Kohdassa 5.3 on esitetty kaavan sisältö tarkemmin osa-alueittain.

Asemakaavalla pyritään toteuttamaan sekä Itä-Lapin maakuntakaavan, että Pyhä-Luosto osa-alue 3:n osayleiskaavan tavoite ympärivuotisen, kansainvälisen matkailukeskuksen kehittämisestä Pyhätunturin pohjoispuoliselle alueelle. Kaavan toiminnallisia ja matkailullisia lähtökohtia ja painotuksia on selvitetty liitteenä 1 olevassa strategiaselvityksessä. Sen mukaisesti kyseessä on n. 15 000 vuodepaikan keskus, joka rakentuu nyt rakentamattomalle alueelle 10-20 vuoden kuluessa vaiheittain. Asemakaava koostuu toiminnallisesti ja tehokkuudeltaan erilaisista osa-alueista siten, että syntyy kokonaisuus joka mahdollistaa ympärivuotisen toiminnan ja muodostaa tasapainon majoitusvolyymien ja sitä kautta syntyvän palvelukysynnän välille. Kaavassa on varattu monipuoliset alueet loma-asumiselle, vapaa-ajan toiminnoille, kaupalliselle toiminnalle, julkisille palveluille ja asumiselle. Kaavan ratkaisuihin ja toimintojen sijoittelussa on huomioitu myös maakunnallinen ja paikallinen tarve kaava-aluetta laajemmin. Teemapuisto, golfkenttä ja kulttuuri- ja urheilualueet sekä koko ulkoaktiiviteettiverkosto on sijoitettu helposti tavoitettavaksi ja käytettäväksi myös alueen ulkopuolisille päiväkävijöille.

Kaavan keskeinen periaate on kompakti rakentaminen ja rakennusalueiden väliin jäävät laajat rakentamattomat luontoalueet. Alueen rakentamattomuus ja maanomistajien yhteistoiminta ovat mahdollistaneet rakentamisen sijoittamisen maaston erityispiirteet huomioiden, jolloin luonnon erityispiirteet kuten purolaaksot, metsälaaksot, suo- ja lampialueet, on voitu säilyttää koskemattomina. Toinen keskeinen periaate on vyöhykkeittäinen rakentaminen, jolloin luodaan tiivis keskusalue, jossa suurin osa majoituskapasiteetista on kävelyetäisyydellä palveluista ja tätä ympäröivillä alueilla rakennustehokkuus asteittain pienenee. Kohdassa 5.2 on havainnollistettu kaava-alueen korttelirakennetta ja rakentamistehokkuutta.

Majoitusrungon muodostavat kansainväliset suurhotellit ja kohdeasiakasryhmä on ensisijaisesti eri maanosista lähtöisin olevat ulkomaiset matkailijat, joiden syntyperäinen ympäristö on enenevässä määrin kaupunkimainen. Tästä johtuen asemakaavan keskusosa on myös muodostettu kaupunkimaisista elementeistä mutta luotu samalla mahdollisimman läheinen kontakti ympäröivään luontoon, joka on nähtävillä ja saavutettavissa kaikkialla helposti ja turvallisesti.

Keskusaluetta ympäröivät loma-asuntoalueet, joilla korttelit on maaston mukaisesti ryhmitetty aluetta halkovien purolaaksojen välisille ylänköalueille. Nämä alueet muodostavat liikenteellisten lenkkien varrelle vaihteittain toteutettavia korttelikokonaisuuksia.

Alueella on myös työntekijöiden asunnoiksi kaavailtu alue josta on hyvät yhteydet työpaikoille mutta sijaitsee riittävästi erillään liike- ja majoitustiloista eikä alueella ole läpikulkuliikennettä jolloin keskuksen toiminnasta ei koidu tarpeettomia häiriöitä. Samoin kunnalliskeskus koulu- ja sosiaalitoimeen muodostaa oman kokonaisuutensa joka on helppo tavoittaa sekä alueen sisältä, että ulkopuolelta mutta riittävästi erillään keskuksen häiriöistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen on monitahoinen ja pitkäaikainen prosessi joka vaatii laajat henkiset ja taloudelliset resurssit. Toteutus tapahtuu suunnitelmallisesti ensisijaisesti maanomistajien ja kiinteistön omistajien tahdon mukaisesti lainsäädännön ja kaavoitussopimusten puitteissa. Kaavoitus ylittää maanomistusrajat, koska sillä on tähdätty mahdollisimman hyvään kokonaisuuteen eri lähtökohtatekijät huomioiden. Näiltä osin vaaditaan maanomistajien yhteistyötä kaavan toteuttamiseksi.

Kaavassa esitetty rakennusoikeuden jakautuma, liikenneverkko ja keskeisten toimintojen sijoittuminen mahdollistavat kaavan oleellisen luonteen toteutumisen pelkästään Noitatunturi Oy:n alueen rakentamisella. Noitatunturi Oy tulee jakamaan alueensa toteutuksen ja mahdollisesti yhteistyöhön sitoutuvien muiden maanomistajien alueiden toteutuksen lukuisiin kokonaissuunnitelman mukaisiin itsenäisiin projekteihin joilla on oma organisaationsa, aikataulunsa ja rahoituksensa.

Kokonaisuuden hallintaan Noitatunturi Oy perustaa suunnittelun koordinaatioryhmän ja alueen yleishallintoyhtiön yhdessä kunnan ja muiden osapuolten kanssa. Suunnittelun koordinaatioryhmä toimii yhteistyössä projektiorganisaatioiden kanssa, käsittelee ja valmistelee kiinteistön rakentamiseen liittyvän materiaalin yhdessä valvontaviranomaisten kanssa ja toimii myös kaupallisten neuvottelujen osapuolena kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin liittyvissä kysymyksissä.

Alueen yleishallintoyhtiö on pysyvä organisaatio joka huolehtii kiinteistöjen ulkopuolella tapahtuvasta toiminnasta yhteistyössä kiinteistöjen omistajien, liiketoimintayhtiöiden ja viranomaisten kanssa. Lyhyesti kuvattuna yhtiö huolehtii katujen, kevyen liikenteen raittien, ulkoilualueiden, puistojen ja aktiviteettialueiden rakennuttamisesta ja kunnossapidosta sekä alueen yleisilmeen, yleispalvelujen, turvallisuuden ja yleissäännösten luomisesta ja kehittämisestä sekä ylläpidosta yhdessä muiden toimijoiden kanssa. Yleishallintoyhtiön

rinnalla toimivat mm. vesi- ja viemärihuollon, energiahuollon ja viestinnän yhtiöt, erilaiset sosiaaliset ja yleishyödylliset yhdistykset sekä kunta.

Edellä kuvatut organisaatiot ovat yksityisoikeudellisia, sopimuspohjaisia toimijoita jotka voivat toimia vain keskinäisten sopimusten määrittämässä laajuudessa. Muilta osin kiinteistöjen suhde ympäristöönsä ja viranomaisiin muodostuu vallitsevan lainsäädännön mukaan ja kunta toimii normaalisti valvonta- ja kaavaviranomaisena.

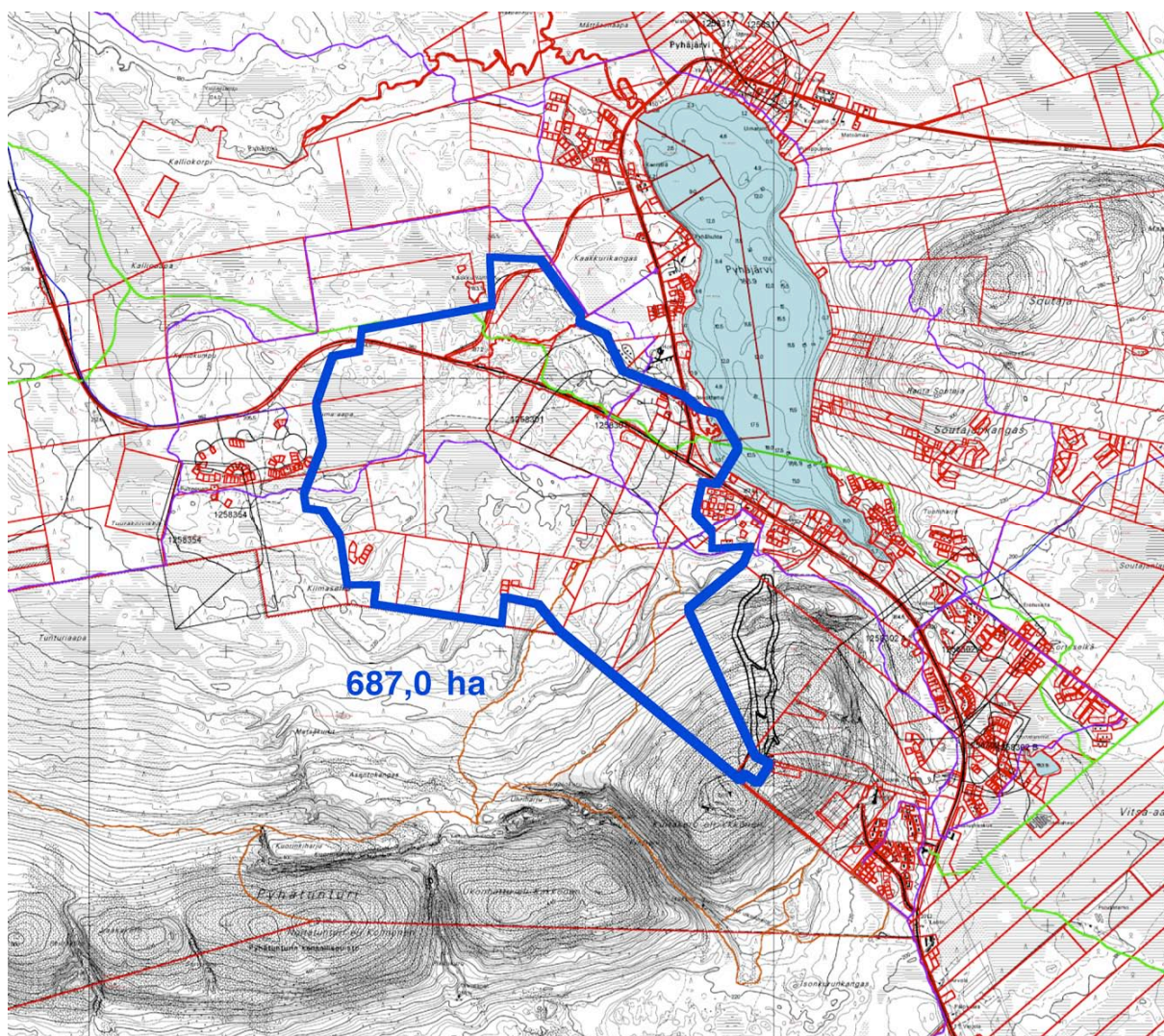
Kaavan toteutumisen kannalta Noitatunturi Oy:n alueiden rakentuminen on avainasemassa. Muiden maanomistajien alueiden toteutus voi kytkeytyä tähän melko vapaasti kunkin edellytysten mukaisesti. Kunnallistekniikan rakentuminen ohjaa luonnollisesti toteutusta. Keskittyneestä maanomistustilanteesta johtuen kaavan toteutumisen hallinta on helpompaa. Suuressa osassa kaavaa voidaan keskitetysti tonttikaupoilla ja niiden myyntiehdolla ohjata ja säädellä rakentamisen ajoitusta ja volyymia sekä logistiikan, työvoimatilanteen että kunnallistekniikan asettamissa puitteissa. Kaavan suunnittelussa on tähdätty järkevään vaiheittain toteuttamiseen kunnallisteknisten järjestelmien rakentumisen tahdissa. Pääpiirteinen selvitys rakentamisen vaiheistuksesta on liitteenä 15.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

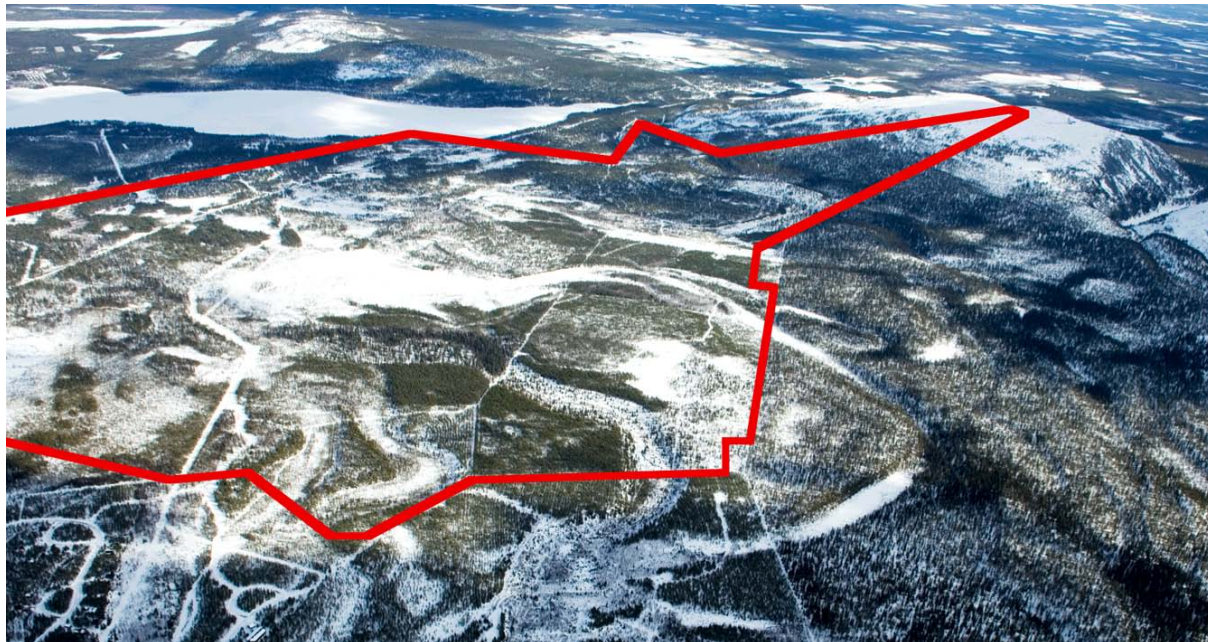
Asemakaava-alue sijaitsee Pelkosenniemellä Pyhätunturin eteläisimmän huipun eli Kultakeron luoteispuolella. Alue on lähes kokonaan rakentamatonta metsä-, suo- ja tunturialuetta. Pyhäjärven ja Pyhä-Luosto maantien lähistöllä on muutamia rakennettuja tontteja kaava-alueen viereisillä alueilla. Alueen pohjoisosan poikki itä-länsi suunnassa kulkee Luostontie (maantie 962).



3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maiseman hallitsevin elementti on Pyhätunturin tunturijono, jonka eteläisin huippu Kultakero on osittain asemakaava-alueella. Tunturin rinteillä on maisemallisesti merkittäviä rakkakivialueita. Alarinteet ovat metsäisiä. Rinteiden alapuolella on suoalueita. Aluetta halkovat puronuomat, joiden varsilla kasvillisuus on rehevämpää kuin alueella yleensä. Puronuomista merkittävin on kaava-alueen pohjoislaidalla oleva Rajaoja, joka laskee kaava-

alueen koillisosassa sijaitsevaan Pyhäjärveen. Tarkempi selvitys liitteenä 7 olevassa luontoselvityksessä.



Ilmakuvassa alue lännestä nähtynä. Ylhäällä vasemmalla Pyhäjärvi. Ylhäällä oikealla Kultakeron huippu. Oikealla Pyhä-Luosto kansallispuiston alue. Vasemmalla alhaalla Kiima-aavan osittain rakennettu kaava-alue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

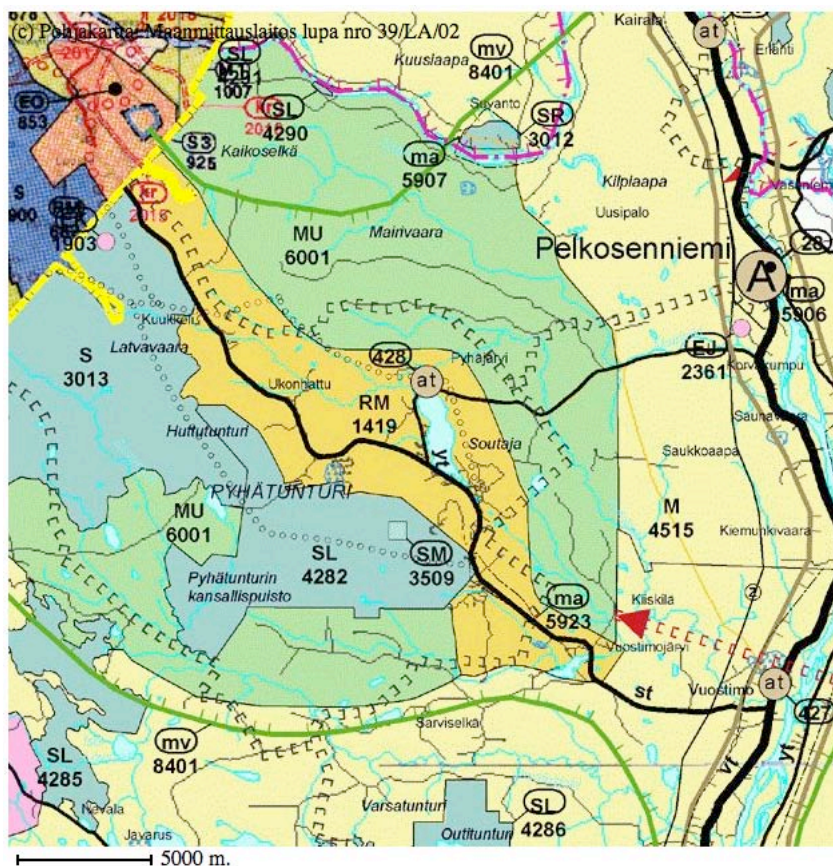
Kaava-alue on pääosin rakentamatonta. Alueen keskivaiheilla on yksi rakennettu loma-asunto. Lisäksi alueella on muutamia loma-asuntoja varten lohkottuja tontteja, joita ei kuitenkaan ole rakennettu. Kaava-alueen ulkopuolella Pyhäjärven eteläpuolella on muutamia rakennettuja tontteja.

3.1.4 Maanomistus

Alueella on n. 42 maanomistajaa ja se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suurimmat maanomistajat ovat Noitatunturi Oy (hallinnoi) / 328 ha, Pyhätunturi Oy / 59 ha, Pesonen jne. / 59 ha, Pelkosenniemen kunta / 59 ha, Pyhäjärvi jne. / 37 ha, Rinimex Oy / 37 ha ja Pitkänen / 32 ha. Luettelo kaikista maanomistajista on liitteenä 14.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaavan alueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.2004 Lapin liiton valtuuston päätöksen 20.5.2003 Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymisestä.

Asemakaava sijoittuu kokonaisuudessaan maakuntakaavan RM 1419 -alueelle, joka ulottuu maantietä 962 myötäillen Sodankylän Luostotunturilta Kemijärven Vuostimojärvelle asti.

Aluekuvaus:

Merkintä: RM 1419. Päiväys: 7.1.2002. Alueen nimi: PYHÄ-LUOSTO.

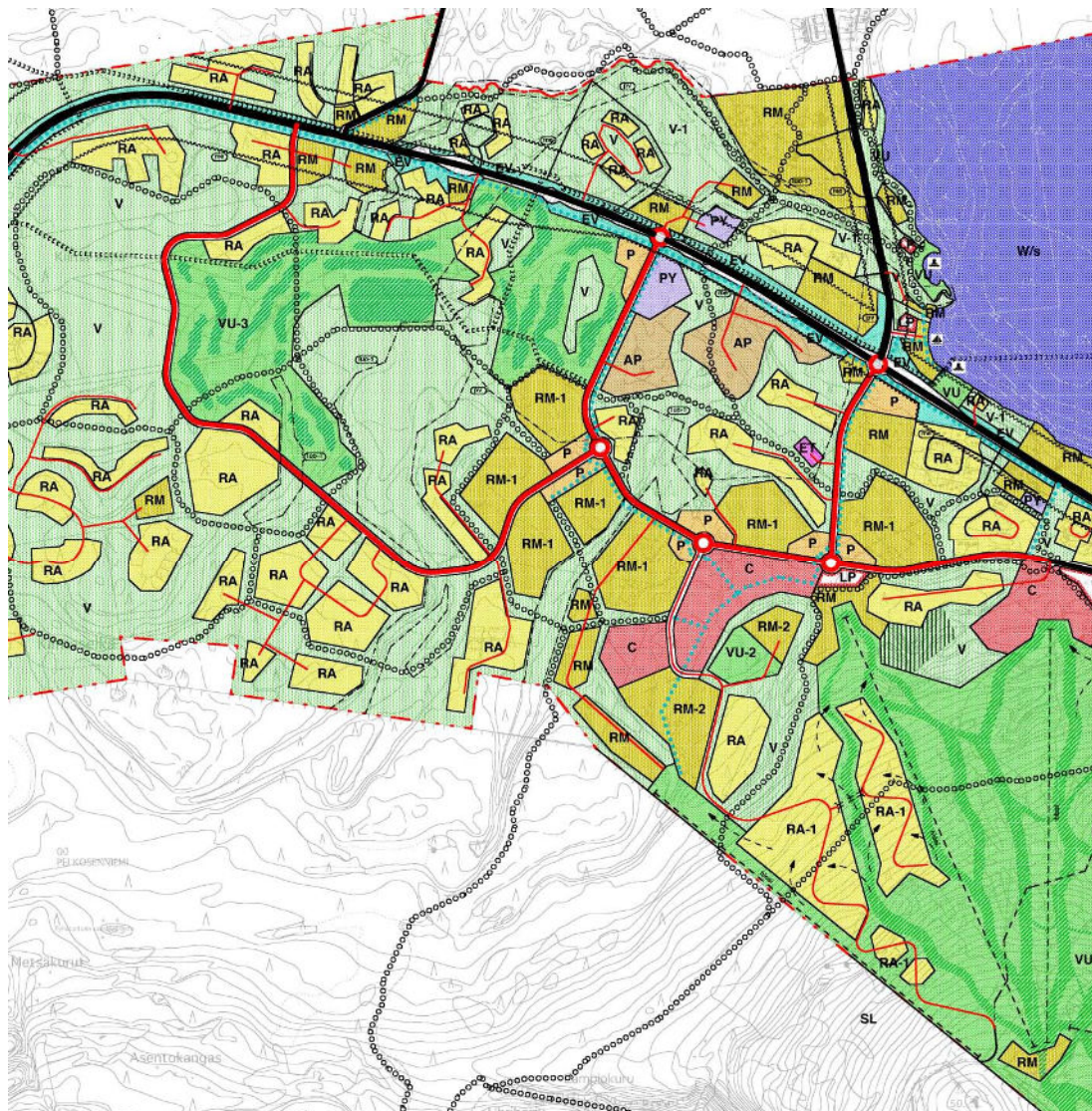
Sijainti ja kuvaus: Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 17 ja hiihtolatuja noin 160 km vuonna 2001. Vuodepaikkoja alueella on noin 7 000 (Pyhä 3500 ja Luosto 3500). Majoitus – ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. 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.

RM = Matkailupalveluiden alue

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

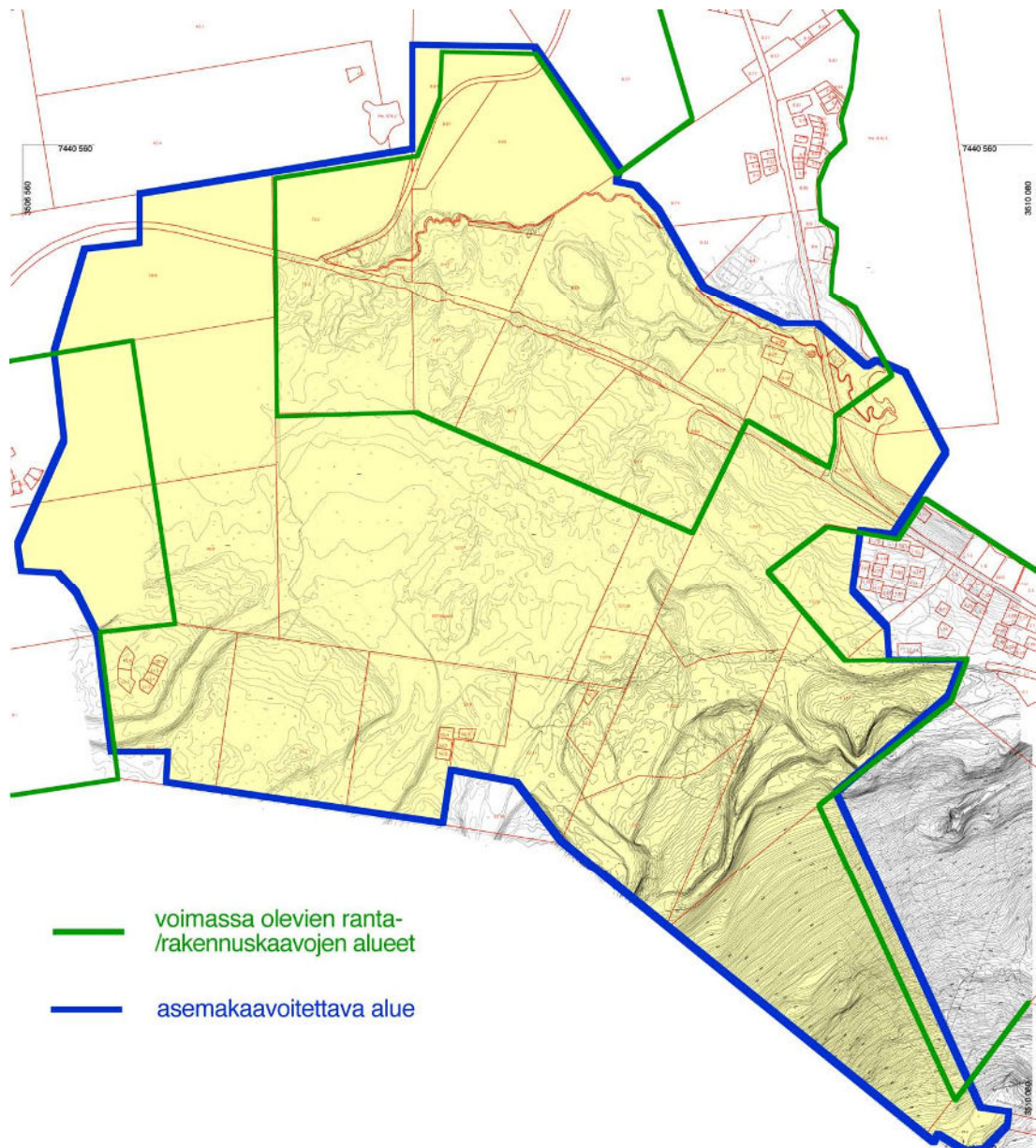


Yleiskaava

Alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka korvasi vanhan oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla (Maa ja Vesi Oy, Oulu 19.11.1992, täydennetty 1.7.1994). Yleiskaavan on Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksynyt 10.11.2005 § 82 (Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy / Pyhä-Luosto yleiskaava 1:10000, osa-alue 3, 6.7.2005).

Asemakaavan pohjoisin osa Rajaojan pohjoispuolella sijaitsee Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 6:n alueella. Tämä on ollut ehdotuksena nähtävillä ja tähän osa-alueeseen kohdistuen ei ole tullut muistutuksia.

Asemakaavan vertailu yleiskaavaan on esitetty yleisesti kohdassa 5.1.3. ja osa-alueittain kohdassa 5.3.1



Asema- ja rantakaavat

Alueen pohjoisosassa, oheiseen karttaan merkityillä alueilla on voimassa 22.4.1976 vahvistettu Pyhäjärven I ja II osa-alueen rantakaava. Alueen länsiosan Kiima-aapan alue kuuluu myös osittain voimassa olevan asemakaavan alueeseen.

Muut suunnitelmat

Alueen itäosa kuuluu osittain alueen kuntien ja Lapin liiton toteuttaman Pyhä-Luosto ydinalueiden suunnittelu -hankkeen suunnittelualueeseen. Hankkeen II -vaihe edelsi yleiskaavoitusta ja hankkeen III -vaiheessa on tuotettu aluetta koskevat maankäytön

suunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. III -vaiheen suunnitelmat ovat valmistuneet huhtikuussa 2005. (Ecosign Mountain Resort Planners Ltd / Resort Area Land Use Plan, March 2005).

Noitatunturi Oy on teettänyt yleiskaavan pohjalta suunnitelmia alueen kunnallistekniikasta, tiestöstä ja teemapuistoista (Pohjois-Suomen suunnittelupalvelu Oy).

Alueelle on 2004-2006 aikana suunniteltu ja toteutettu ulkoilureittejä (Lapin ympäristökeskus / reittisuunnittelija Pekka Nyman).

Alueelle osittain sijoittuvasta golfkentästä on Pelkosenniemen kunta teettänyt hankesuunnitelman (Mikko Autio / 28.12.2004).

Alue on ilmakuvattu viistokuvin n. 300 m korkeudelta 26.6.2003 / Lentokuva Vallas Oy kuvat 03286_37-91.

Alueen muinaismuistot on kartoitettu yleiskaavatyön yhteydessä kesällä 2000 (Museovirasto, Taisto Karjalainen / Pyhä-Luosto yleiskaavainventointi).

Kaavoituksen pohjakarttana käytetään alueesta 2003 valmistunutta numeerista karttaa. Pohjakartta on täydennetty 2008.

Aluekokonaisuudesta on laadittu maanomistajien ja kunnan ohjaamana kokonaissuunnitelma. Golden Peaks of Lapland, Master Plan 1:5000 (Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy 7.2.2007). Suunnitelmaan on kirjattu maanomistajien yhteinen toiminallinen visio alueen kehittämiseksi ja sopimusten pohjaksi.

Noitatunturi Oy on rinnan asemakaavatyön kanssa laatinut keskusaluetta koskevia luonnossuunnitelmia (Noitatunturi Oy, Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy). Suunnitelmiin liittyy tietokonepohjainen 3D-maastomalli kaava-alueesta ja ympäröivistä alueista. Mallin avulla on tehty auringonvalo- ja maisema-analyysyjä.

Eläköön Lappi, Lapin maakuntasuunnitelma 2022.

Tilan 1:253 maanomistaja on laatinut aluettaan koskevia luonnossuunnitelmia (Aake Vision Ltd Oy, arkkitehtuuritoimisto Tarki Liede Oy).

Aluetta koskien on laadittu maisema- ja luontoselvitys (Suunnittelukeskus 14.8.2007). Selvitykseen liittyvät maastokäynnit on tehty kesällä 2007.

Tammi-syyskuussa 2008 laaditut ja osittain alkuvuodesta 2009 päivitetyt selvitykset on lueteltu kohdassa 1.5 ja ne ovat tämän selityksen liitteinä 1-18.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen liittyy jo ennen vuosituhannen vaihdetta alkaneeseen Pyhä-Luosto alueen matkailullisen kehittämisen hankekokonaisuuteen. Hanke on esiselvitysvaiheiden ja yleiskaavan laatimisen kautta edennyt asemakaavavaiheeseen. Yleiskaavan pohjalta on Pyhätunturin alueella jo valmistunut ja vireillä useita asemakaavoja, joilla kaikilla on perustavoitteena tämän laajan hankekokonaisuuden konkreettisen toteuttamisen käynnistäminen.

Matkailu on yhä enenevässä määrin kansainvälistä liiketoimintaa. Vetovoimaisen matkailukeskuksen on oltava monipuolinen, ympärivuotisesti toimiva ja riittävän suuri menestyäkseen kiristyneessä kilpailutilanteessa. Pyhätunturin matkailukeskuksen pitkän tähtäimen menestys edellyttää, että alueelle saadaan kansainvälisen luokan toimijoita, mikä puolestaan edellyttää selvästi nykyistä suurempaa mittakaavaa. Tämän suunnitelman taustalla on tavoite luoda mittava matkailua palveleva aluekokonaisuus laajentamaan Pyhätunturin matkailukeskusta ja samalla tarjota elinkeinoja paikallisille asukkaille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suomen Merkkitaivara Oy / Noitatunturi Oy esitti 14.11.2002 Pelkosenniemen kunnalle asemakaavoituksen käynnistämistä omistamillaan alueilla. Maanomistajakokous on pidetty 16.12.2002 ja sen jälkeen tammi-helmikuusta 2003 lähtien alueen muut maanomistajat ovat liittyneet kaavahankkeeseen. Maanomistajat ovat tehneet keskenään sopimuksen, jonka mukaisesti Noitatunturi Oy koordinoi alueen kaavoitusta maanomistajien puolesta keskitetysti ja vastaa alueen kunnallisteknisestä yleissuunnittelusta. Sopimus on käsitelty Pelkosenniemen kunnan teknisen lautakunnan kokouksessa § 14, 24.2.2003.

Maanomistajat ovat tehneet Pelkosenniemen kunnan hyväksymän sopimuksen kaavan laatimisesta Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy:n kanssa. Maanomistajien ja kunnan kesken on tekeillä MRL 91b §:n mukainen maankäytösopimus. Asemakaava laaditaan kaavoitussopimuksen mukaisesti Pelkosenniemen kunnan ohjaamana konsulttityönä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo kattaa pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luetteloa voidaan täydentää jos osallisia tahoja ilmenee lisää. Liitteenä 14 on kartta ja luettelo alueen maanomistajista.

Maanomistajat

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokramiehet, naapurit

Ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

- Elinkeinojen harjoittajat matkailukeskuksessa
- Matkailupalveluiden käyttäjät ja työntekijät

Viranomaiset

- Pelkosenniemen kunta, tekninen lautakunta
- Lapin liitto
- Valtion aluehallinnon viranomaiset

Lapin ympäristökeskus
Tiehallinto, Lapin tiepiiri
Metsähallitus, Perä-Pohjolan luontopalvelut

- Lapin maakuntamuseo
- Lapin pelastuslaitos

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt
Sonera
Koillis-Lapin sähkö Oy
Pyhän vesi
- Yritykset
Noitatunturi Oy
Pyhätunturi Oy
- Muut paikallistason yhteisöt
Pyhä-Luosto matkailuyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu kunnan kaavoituskatsauksessa tekn.ltk § 9 16.1.2006.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä 19.

Kaava on laadittu kiinteässä yhteistyössä kaavoitussopimuksen mukaisesti kaavan valmistelua koordinoivan maanomistajatahon kanssa. Suunnittelukokouksia on pidetty vuoden 2006 alusta kuukausittain.

Laajempia maanomistajakokouksia on pidetty seuraavasti:

16.12.2002, 31.10.2003, 18.3.2004, 15.9.2006, 14.9.2007, 12.9.2008 ja 19.3.2009.

Kuntaa on informoitu hankkeen etenemisestä säännöllisesti:

Ohjausryhmän kokous	21.12.2005
Työpalaveri	21.04.2006
Maastokatselmus	23.05.2006
Työpalaveri	16.08.2006
Ohjausryhmän kokous	25.10.2006
Valtuuston iltakoulu	27.09.2007
Kuntaesittely	22.04.2008
Työpalaveri	16.01.2009

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoitus liittyy välittömästi jatkona Pyhä-Luosto yleiskaavatyöhön. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on pidetty viranomaiskokoukset ja erillisneuvotteluja viranomaisten kanssa.

OAS:n mukaan MRA 18§ mukaiset viranomaisneuvottelut järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä ja tarvittaessa kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä ja kun sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Kokouksen tarpeellisuus ja ajankohta sovitaan ympäristökeskuksen kanssa.

MRL 66 §:n mukainen ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin Lapin ympäristökeskuksessa 9.2.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu ja täydennetty viranomaisneuvottelussa sovitulla tavalla.

Aluesuunnitelman (Master Plan) valmistuttua pidettiin 25.1.2007 työneuvottelu kaavasuunnittelun senhetkisestä vaiheesta Lapin ympäristökeskuksessa. Edustettuina olivat Pelkosenniemen kunta, Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy, Suunnittelukeskus Oy, Lapin liitto sekä Lapin ympäristökeskus.

Asemakaavaluonnoksen lausuntovaiheessa hanketta esiteltiin Lapin liitossa 15.1.2008.

Ennen kaavaehdotuksen nähtävillepanoa pidettiin työpalaveri Lapin ympäristökeskuksessa 22.9.2008 ja 6.2.2009. Näissä kokouksissa asemakaavan suhde yleiskaavaan ja kokonaismitoitus tarkentuivat.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pyhätunturin kehittäminen kansainväliseksi ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi on kunnan kannalta erittäin keskeinen tavoite. Nykyisen Hotelli Pyhätunturin ja liikekeskuksen aluetta kehitetään käynnissä olevilla kaavahankkeilla laaditun matkailukeskussuunnitelman (Ecosign) pohjalta (osa-alue A). Noitatunturin aluetta (osa-alue B), jota tämä kaavaselostus koskee, kehitetään saman kokonaisuuden osana, mutta hieman erilaisella painotuksella rinnakkaisena kaavahankkeena. Kaavahanke sijoittuu pääosin yksityiselle maalle ja perustuu maanomistajien matkailustrategisiin tavoitteisiin, joita kunta tukee. Hankkeen matkailustrategisia lähtökohtia on selvitetty liitteessä 1.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Itä-Lapin maakuntakaava ja Pyhä-Luosto osayleiskaava ovat olleet asemakaavoituksen lähtökohtana em. tavoitteeseen pyrittäessä. Asemakaavalla tarkennetaan alueen maankäyttöä, mitoitusta sekä liikenneverkkoa. Yleiskaava valmistui ajankohtana jolloin matkailuelinkeinon merkitys Lapin työllisyydelle ja kunnan taloudelle alkoi korostua merkittävästi. Yleiskaavan vahvistumisen jälkeen tapahtuneet muutokset matkailuelinkeinon merkityksen ja globaalin matkailumarkkinan vahvistumisessa ovat vaikuttaneet asemakaavan painotuksiin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen matkailullinen vetovoima perustuu suurelta osin sen luonnonympäristön ominaisuuksiin. Tavoitteena on ollut rakentamisen ja luonnonympäristön yhteen sovittaminen ja tärkeiden luonnonelementtien kuten puronvarsien, tunturin rakka-alueiden ja suoalueiden säilyttäminen niiltä osin kuin se kaavan päätarkoituksen puitteissa on mahdollista. Viheralueverkoston selkeys ja yhtenäisyys ja sille sijoittuvien ulkoilureitien toimivuus ovat myös kaavan keskeisiä tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Noitatunturi Oy hallinnoi suurinta osaa kaava-alueesta. Maanomistaja on rinnan uuden yleiskaavan laatimisen kanssa valmistellut 2006 valmistuneen alueen käyttösuunnitelman (Master Plan) kaavoituksen pohjaksi. Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan Pyhätunturin matkailukeskusta täydentämään monipuolinen ja tehokas ympärivuotisesti toimiva matkailupalvelujen ja loma-asumisen kokonaisuus. Kokonaisuutta täydentämään alueelle suunnitellaan kaupallisia ja julkisia palveluja, kulttuuripalveluita ja pysyvää asutusta. Toiminnallisesti alue tukeutuu viereisten Pyhä-Luoston kansallispuiston, Pyhätunturin laskettelukeskuksen, Pyhjärven sekä suunnitellun golfkentän ja teemapuistoalueen tarjoamiin virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksiin. Lisäksi alueen sisällä ja lähiympäristössä on tarkoitus toteuttaa kattava virkistysalueverkosto. Prosessin aikana on syntynyt tarve tehostaa ja tiivistää maankäyttöä kaavan keskusalueella.

Pyhätunturi Oy:n omistama alue liittyy Pyhätunturin matkailukeskuksen laskettelurinteisiin. Tällä osin tavoitteena on nykyisten rinnepalvelujen laajentaminen ja monipuolistaminen sekä rinteisiin tukeutuvan loma-asumisen syntyminen. Rinnetoimintojen osalta tavoitteet on määritelty 2005 valmistuneessa kehittämissuunnitelmassa (Ecosign Mountain Resort Planners Ltd). Suunnitelmassa on huomioitu asemakaava-alueen kytkeminen laskettelurinteisiin.

Pelkosenniemen kunnan omistaman alueen käytön tehostamista päätettiin ohjausryhmän 1. kokouksessa tutkia. Asemakaavaluonnoksessa tälle alueelle lisättiin loma-asumista joka tapauksessa rakennettavan tieyhteyden ja kunnallistekniikan yhteyteen. Tämä alue on lopullisessa kaavaehdotuksessa poistettu yleiskaavan vastaisena.

Rinimex Oy:n alue liitettiin kunnan päätöksellä kaava-alueen pohjoisosaan. Tämä alue liittyy toiminnallisesti asemakaavan muodostamaan kokonaisuuteen, mutta ei sisällä vahvistuneen osa-alue 3:n yleiskaavan alueeseen. Alueella on voimassa rantakaava ja se sisältyy ehdotuksena nähtävillä olleeseen osa-alue 6:n osayleiskaavaan, joka on asemakaavan pohjana tältä osin. Aluetta kehitetään loma-asumisen ja matkailupalveluiden alueena.

Aake Vision Ltd:n omistamaa aluetta koskien on 7.3.2008 valmistunut maanomistajan teettämä luonnossuunnitelma. Kaavamerkintöjä on tarkistettu suunnitelmien pohjalta.

Muiden maanomistajien alueet täydentävät em. toimintojen alueita ja muodostavat yhdessä niiden kanssa toiminnallisen kokonaisuuden yleiskaavan periaatteiden mukaisesti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset em. kokonaisuuden toteutukselle. Yleiskaava määrittää kehykset kaavaratkaisulle.

Erityisesti tehtävässä kiinnitetään huomiota:

- alueen sisäisen yhdyskuntarakenteen toimivuuteen
- alueen toteutettavuuteen valitun matkailullisen strategian puitteissa
- luonnonympäristön ja rakennettavien alueiden yhteensovittamiseen
- liittyminen ympäröiviin alueisiin
- viherväylien riittävyys ja jatkuvuus
- eri liikkumismuotojen reittien jatkuvuuteen alueen läpi

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin yhteydessä on helmikuussa 2007 valmistuneen yleissuunnitelman (Master Plan) avulla selvitetty vaihtoehtoisia ratkaisumalleja ja mitoitusta mm. kaavan seuraavien osatekijöiden osalta:

- liikenneverkko
- korttelialueiden sijoittuminen
- rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen vaikutuksia on selvitetty lähinnä seuraavista näkökulmista:

- suhde yleiskaavaan,
- suhde luonto- ja maisemaselvitykseen,
- toteutettavuus ja vaihteisuus,
- matkailullinen ja yhdyskuntarakenteellinen toimivuus.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Kaavaratkaisu on hioutunut kaavoitusta edeltäneen aluesuunnittelun (Master Plan) avulla useiden välivaiheen suunnitelmien kautta. Suunnittelu on tehty yhteistyössä maanomistajien ja kunnan kanssa ja sitä laadittaessa on kuultu näiden taustatahoja. Noitatunturi Oy:n kautta on käytettävissä ollut tiedot kansainvälisten hotelliketjujen tulevaisuuden tarpeista ja mitoituseriaatteista samoin kuin investointiyhtiöiden ja matkanjärjestäjien näkemyksistä.

Mökkialueiden osalta vaihtoehdot ovat lähinnä käsittäneet tonttien ja liikenneväylien sijoittelua maasto huomioiden. Periaatteelliset vaihtoehtoiset ratkaisut ovat lähinnä koskeneet tehokkaimmin rakennettavaa keskusaluetta. Selvitysten perusteella on päädytty tiivistämään keskuskorttelin kompaktiutta, muodostettu sen ympärille selväpiirteinen hotellitonttien alue sekä liitetty konferenssi- ja urheilutilojen kortteli yhtenäisesti ja kiinteästi keskukseen hyväksikäyttäen laaksoaluetta johon kookkaat rakennukset voidaan upottaa ja parantaa keskusalueen näkymiä. Tällä on tavoiteltu myös rakennusten keskinäistä synenergia- ja logistiikkaetua.

Kaavan keskeisenä periaatteena on ollut keskusalueen tehokas rakentaminen ja sitä ympäröivien mahdollisimman laajojen ja yhtenäisten ulkoiluaktiiviteettialueiden muodostaminen ja niiden liittäminen välittömästi rakennuksiin. Tästä johtuen on korttelikokonaisuuksien tehokkuutta yleisesti nostettu ja vastaavasti ympäristöstä

poistettu irrallisia korttelialueita pyrkimyksenä muodostaa tehokas majoitus- ja liiketilakokonaisuus jonka ympärillä on ulkoilureittien ja luontoaktiviteettien verkosto.

Yleiskaavassa esitetty ohjeellinen mitoitustarkastelu jätti lopullisen mitoitustarkastelun tehtäväksi asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu kolme erilaista mitoitusvaihtoehtoa. Tehokkaimmassa vaihtoehdossa oli kokonaisrakennusoikeus lähes kaksinkertainen yleiskaavaan nähden. Viranomaistyöpalavereissa todettiin, että tämä vaihtoehto olisi vaatinut yleiskaavan tarkistuksen ja Natura-arvioinnin tekemisen. Lopulliseksi vaihtoehdoksi valikoitui yleiskaavan mitoituksen mukainen ratkaisu, jossa aluevarausten osalta jätetään mahdollisuus tulevaisuudessa rajatuilla kaavamuutoksilla lisätä rakennustehokkuutta alueen sisällä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Liikenneverkon osalta todettiin yleiskaavan mukainen ratkaisu pääosin toimivaksi ja toteuttamiskelpoiseksi seuraavin poikkeuksin:

Pyhätien jatkeena oleva katuyhteys on jätetty asemakaavasta pois.

Valitun ratkaisun perustelut:

- Yhteys ei ole liikenteellisesti tarpeellinen.
- Yhteys pilkkoi selkeää aluekokonaisuutta ja viheryhteyksiä.

Noitatunturintien/Hulkonkadun muodostaman liikenteellisen lenkin liittymä Kultahiuipunkatuun/Anderssoninkatuun on siirretty idemmäksi.

Valitun ratkaisun perustelut:

- Keskusalue rauhoitetaan läpiajolta.
- Keskusalueen huolto vaatii katuyhteyden korttelin länsisivulle.

Kultakeron huipulle johtavan tieyhteyden liittymä katuverkkoon on siirretty idemmäksi.

Valitun ratkaisun perustelut:

- Keskusalueen yhtenäistä jalankulkualuetta ei voi katkaista kadulla.

Korttelialueiden sijoittelu ja rajausta on tehty maaston ja liikenneverkon ehdoilla.

Alueiden rajaukset ja liikenneverkon linjaukset on tarkistettu ja tarkennettu usean maastokäynnin yhteydessä kesällä 2006 ja 2007. Yleiskaavan RA ja RA-1 alueita on jätetty pois.

Valitun ratkaisun perustelut:

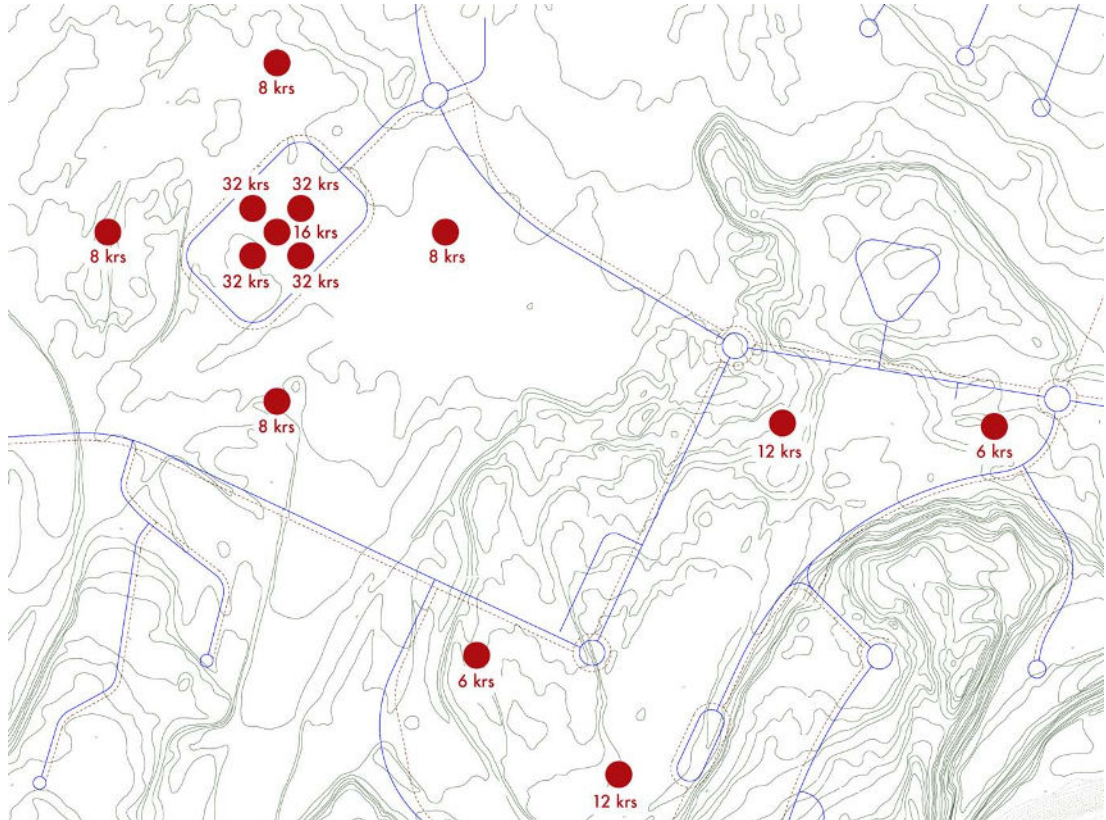
- Yleiskaavaan nähden tarkempi pohjakartta ja paikanpäällä tehdyt selvitykset ovat johtaneet aluerajausten tarkistuksiin.
- Vaikeasti toteutettavia alueita on karsittu pois.
- Edullisia rakennusalueita muun rakenteen yhteydessä on hyödynnetty.
- On pyritty selkeisiin aluekokonaisuuksiin ja pirstaleisuuden vähentämiseen.

Rakennusoikeudet ja kerroskorkeudet on mitoitettu korttelikohtaisen tarkastelun perusteella. Rakennusoikeuksia on arvioitu sekä hankekohtaisen toteutettavuuden että koko kaava-alueen tehokkuuden kannalta. Kerroskorkeuksia on arvioitu sekä suhteessa kaukomaiseman mittakaavaan että vaikutuksiin lähimaisemassa.

Valitun ratkaisun perustelut:

- Toteutus edellyttää riittävän isoja ja selkeitä aluekokonaisuuksia.
- Tiivis rakennustapa jättää mittavat vapaat viheralueet korttelialueiden välissä kokonaan vapaaksi rakentamisesta.

- Keskusalueen rakennukset muodostavat lähimaisemassa alueen fokuksen ja tunnistettavan maamerkin. Kaukomaisemassa ne alistuvat tunturin mittakaavalle.



Korttelialueiden rakennuskorkeuksia havainnollistettiin kesällä 2007 rakennusmassojen nurkkapisteisiin eri korkeuksille sijoitetuilla ilmapalloilla. Tarkastelun perusteella rakennusten korkeus määriteltiin sellaiseksi, että korkein massa ei nouse kaukomaisemassa merkittävästi tunturin puurajan yläpuolelle.



Oheinen valokuvaseitys havainnollistaa keskusalueen rakennusten korkeuksia Pyhäjärven kylän rannasta nähtynä. Liitteenä 17 oheinen valokuvaseitys suurempana ja 3D-maastomallista otettu vastaava näkymä.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Liikenneverkko ja korttelialueiden sijainti muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden, jonka toimivuutta on arvioitu kohdassa 4.5.2 esitettyjen kriteerien pohjalta. Valitun ratkaisun ominaisuuksia on kuvattu liitteenä 4 ja 5 olevissa liikenneselvityksissä.

Rakennusmassojen korkeutta ja suhdetta ympäristöön on tutkittu ja havainnollistettu myös koko kaava-alueen kattavan tietokonemallin avulla. Mallista tuotettuja 3D-näkymiä liitteenä 17.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11. - 14.12.2007. Luonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana kuusi muistutusta ja jälkeenpäin 31.1.2008 neljä muistutusta.

Viranomaislausuntoja saatiin pyydettyinä seitsemän kappaletta.

Liitteenä 20 muistutusten ja lausuntojen keskeinen sisältö tiivistelmänä ja kaavan laatijan vastine niiden johdosta. Kunnan tekninen lautakunta on hyväksynyt vastineet ja ne on toimitettu tiedoksi. Mielipiteet ja lausunnot on vastineessa todetulla tavalla otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Alustavaa kaavaehdotusta käsiteltiin loppuvuodesta 2008 ja alkuvuodesta 2009 kahdessa viranomaistyöpalaverissa. Näiden johdosta kaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus pudotettiin vastaamaan tarkalleen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ohjeellista mitoitus.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Päätös kaavan laatimisesta, Tekla 27.8.2001 § 77 / Khall 20.5.1991
- Oas hyväksyntä, Tekla 10.4.2006 § 27
- Päätös luonnoksen nähtävillepanosta, Tekla 7.4.2008 § 31
- Vastineiden hyväksyntä, Tekla 7.4.2008 § 31
- Päätös laittaa kaavaehdotus nähtäville, Tekla 27.4.2009 § 38

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueella on korttelialueita ja rakennusoikeutta seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
A	8,59	29 440
AP	3,85	7 710
AK	2,67	6 000
C	8,66	119 200
EN	0,83	1 200
K	1,65	8 000
KL	4	4 816
KL-1	14,64	135 000
LPA	0,77	0
LHA	0,61	1 100
LV	1,14	1 000
PV	0,76	2 000
RA	73,22	142 464
RA-1	7,61	9 107
RM-1	40,16	164 347
RM-2	5,36	10 606
TY	0,53	500
Y	1,21	3 000
YO	1,02	2 000
YU	7,13	22 500
Yhteensä	184,42	669 990

Kaavaselostuksen liitteenä 3 on luettelo koko kaava-alueen korttelialueista pinta-aloineen ja rakennusoikeuksineen.

Korttelialueiden osuus koko asemakaava-alueesta on alle kolmannes 26,88%. Virkistysaluetta on yli puolet 53,77%. Seuraavassa yhteenveto koko alueesta:

Käyttötarkoitus	Osuus	Pinta-ala (ha)
korttelialueet	26,88%	184,42
virkistysalueet	53,77%	368,83
suojaviheralueet EV	5,26%	36,06
vesialueet W	2,26%	15,47
liikenne- ja katualueet	11,83%	81,17
koko kaava-alue	100%	685,96

Korttelialueiden tapaan myös virkistysalueita on erilaisia. Alla taulukko kaavassa käytetyistä virkistysaluetyypeistä ja niiden pinta-aloista:

Käyttötarkoitus	Osuus	Pinta-ala (ha)
VK leikkipuistot	0,47%	1,75
VL lähivirkistysalueet	21,56%	79,51
VP puistot	1,33%	4,9
VR retkeily- ja ulkoilualueet	35,10%	129,47
VU urheilukentät	0,48%	1,77
VU-1 laskettelurinteet	13,23%	48,78
VU-2 teemapuisto	10,28%	37,9
VU-3 golfkenttä	17,04%	62,86
VV uimaranta-alueet	0,51%	1,89
virkistysalueet yhteensä	100%	368,83

5.1.2 Palvelut

5.1.3 Vertailu yleiskaavaan

Merkittävimmät poikkeamat yleiskaavaan nähden liittyvät rakennusoikeuden jakautumaan, aluerajauksiin ja liikenneverkkoon. Alla tiivistelmä poikkeamista. Poikkeamia on käsitelty osa-aluekohtaisesti kohdassa 5.3. Kokonaismitoitus on rakennusoikeuden osalta täsmälleen yleiskaavan mukainen ja vuodepaikkojen osalta alittaa sen selvästi.

Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on sama kuin yleiskaavan selostuksessa esitetty ohjeellinen mitoitus. Kaava-alueen sisällä osa-aluekohtaisia poikkeamia, jotka on osa-aluekohtaisesti käsitelty kohdassa 5.3. Joillakin alueilla tehokkuus on pienempi ja joillakin suurempi. Yhteenvetona tunnusluvut vahvistetun osa-alue 3:n osayleiskaavan aluetta koskien:

	yleiskaava	asemakaava	muutos
korttelialuetta	227,45 ha	175,02 ha	- 52,43 ha
kerrosalaa	647 712 k-m2	647 213 k-m2	- 499 k-m2
vuodepaikkoja	18 734 kpl	14 787 kpl	- 3 947 kpl

Ehdotuksena nähtävillä olleen osa-alue 6:n alueella on asemakaavassa em. lisäksi korttelialuetta 0,94 ha, kerrosalaa 22 777 k-m2 ja vuodepaikkoja 746 kpl. Tältä osin yleiskaavaehdotuksen mitoitus on yhdenmukainen asemakaavan kanssa. Kohdassa 5.1.1 esitettyssä mitoitustaulukossa sekä osa-alue 3:n, että osa-alue 6:n osayleiskaavan alueelle sijoittuvia asemakaavan alueita on käsitelty yhtenä kokonaisuutena, koska tällä jaolla on merkitystä vain yleiskaavavertailun kannalta.

Yleiskaavan mitoitus on ohjeellinen ja yleiskaavan selostuksen mukaan se tarkentuu asemakaavavaiheessa. Yleiskaavassa mitoitus on määrätty puhtaasti alueen pinta-alan ja valitun tehokkuuskertoimen avulla. Asemakaavassa mitoitus perustuu tarkempaan rakennuspaikkakohtaiseen tarkasteluun ja massoiteluun. Vertailussa on lisäksi huomioitava, että yleiskaavan korttelialueisiin sisältyy niiden sisäisiä liikene- ja virkistysalueita, joten pinta-alat eivät ole sellaisenaan täysin vertailtavissa. Asemakaava-alue on palvelujen suhteen suuressa määrin omavarainen, jolloin ympäröivien alueiden kapasiteetti ei ole kriittinen rajoittava tekijä. Mitoituksessa on huomioitu vesi- ja energiahuollon sekä liikenneverkon kapasiteetti. Selvitysten mukaan verkostojen kapasiteetti riittää esitetylle mitoitukselle, liitteet 4, 9, 10 ja 11.

Aluerajaukset

Korttelialueiden rajaukset ovat tarkentuneet yleiskaavaan verrattuna ja kaavan tavoitteiden (kts. kohta 4.4) mukaisesti kaavaan on tullut joitain alueita lisää ja joitain poistettu. Muutokset ovat normaalia kaavatason tarkentumisesta johtuvaa kehitystä, eivätkä ne vaikuta yleiskaavan periaatteiden toteutumiseen. Aluerajaukset ovat tarkentuneet pääasiassa kahdesta syystä: Yleiskaavan erillisiä RA-alueita on karsittu yhtenäisen viheralueen luomiseksi ja rakennettavia alueita on vastaavasti tehostettu. Alueiden rakennettavuus on myös voitu huomioida tarkemmin yleiskaavaa yksityiskohtaisemman pohjakartan ja maastotarkastelun mukaisesti. Merkittävimmät muutokset yhteenvetona:

- Laskettelurinteiden alueelle yleiskaavassa esitetty erillinen RA-1 alue on poistettu liikenneyhteyden vaikean toteutettavuuden johdosta,
- Serpentiinitien yhteydessä korttelialueet ovat tarkentuneet tielinjauksen mukaisesti,
- Harjanteella olevien kortteleiden 1095, 1102 ja 1103 eteläkärkeä on typistetty maisemallisista ja rakennettavuussyistä,
- C-alueelle on lisätty toriaukioalue ja vastaavasti kortteli 1091 on siirretty etelämmäksi alueen sisäisen liikenteen vaatimusten johdosta,
- Yleiskaavan RM-alueelle sijoittuvat korttelit 1098 ja 1098 on maaston topografiasta johtuen siirretty sijaansa lännemmäksi,

- Yleiskaavan P-alueet, jotka sijoittuisivat Kultahuipunkadun pohjoispuolelle on poistettu korttelin 1097 C-alueen tehostamiseksi,
- Korttelin 1118 pohjoispuolella yleiskaavassa sijainnut RA-alue on poistettu koska se tukki tärkeän viheryhteyden,
- AP-kortteleita 1120-1130 on laajennettu etelään alueen hyvän rakennettavuuden ja pysyvän asutuksen mitoituksen johdosta,
- Yleiskaavassa C-alueen länsipuolella sijainnut RM-1 alue on supistettu n. puoleen korttelin 1097 C-alueen tehostamiseksi,
- Kortteleiden 1085-1086 ja 1088-1089 kohdalla yleiskaavan RM-1 alueita on supistettu korttelin 1087 KL-1-alueen tehostamiseksi,
- Noitatunturintien muodostaman lenkin sisäpuolella yleiskaavassa sijainneista RA-alueista on n. puolet poistettu Keskuspuiston ja golfkentän viheralueen yhtenäisyyden johdosta,
- RA-korttelit 1021-1025, 1042 ja 1072-1074 sekä golfklubin kortteli 1079 on lisätty maaston rakennettavuuden ja toiminnan kannalta järkeviin paikkoihin,
- Noitatunturintiehen liittyvissä ja Pyhä-Luosto maantien pohjoispuolisissa RA-kortteleissa on tehty maaston rakennettavuudesta ja toiminnallisuudesta johtuvia tarkennuksia,
- Korttelit 1068 ja 1145-1162 on lisätty kaava-alueen laajentumisen johdosta. Asemakaavan ratkaisu noudattaa valmisteilla olevan osa-alue 6:n yleiskaavaa, jonka alueeseen se tältä osin kuuluu.

Liikenneverkko

Liikenneverkon periaate noudattaa yleiskaavaa. Muutokset johtuvat korttelialueiden tarkentuneesta rajauksesta ja viheralueista. Viheralueiden jatkuvuus ja niille sijoittuvien kevyen liikenteen eri liikkumismuotojen reittien jatkuvuus ja turvallisuus ovat aiheuttaneet joitain tarkistuksia katujen linjauksiin. Lisäksi rinnan asemakaavan laatimisen kanssa tehty liikenne- ja katusuunnittelu on aiheuttanut tarvetta tarkistaa joitain linjauksia lähinnä kadun rakennettavuudesta ja profiilista johtuen. Merkittävimmät muutokset yhteenvetona:

- Yleiskaavassa Pyhätien jatkeena oleva katuyhteys on jätetty pois, koska se on liikenteellisesti tarpeeton ja katkaisisi haitallisesti VR-alueella kulkevat kevyen liikenteen pääreitit,
- Yhteys Keskuskadulta Huipputielle on asemakaavassa esitetty C-alueen itäpuolisen Rinnekadun kautta eikä sen länsipuolisen Hulkonkadun kautta, kuten yleiskaavassa. Ratkaisulla parannetaan keskusalueen toimivuutta autottomana kävelyalueena ja C-alueen yhtenäisyyttä,
- Laskettelurinteiden alueelle yleiskaavassa esitetty RA-1 alue on jätetty pois joten, sille johtavaa liikennetunnelia ja sen sisäistä serpentiinikatua ei toteuteta,
- Kortteleiden 1075-1078 syöttökatu on siirretty rinteiden alapuolelle. Ratkaisun johdosta ajoyhteys kortteliin 1144 voidaan yleiskaavasta poiketen toteuttaa ilman Rajaojaan liittyvän purouoman ylitystä,
- Noitatunturintiehen liittyvien RA-alueiden karsimisen johdosta näiden alueiden syöttökatuja ei toteuteta,
- Ahkiokujan liittymä Luostontiehen on siirretty Noitatunturintien kohdalle. Ratkaisun johdosta yleiskaavassa oleva yhteys Lumikengänkujalle on voitu jättää pois ja parantaa VR-alueen yhtenäisyyttä.
- Ylämaantie kytketään viereisen Kiima-aapan alueen tieverkkoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen



Rakennusvyöhykkeet

Yleiskaavan ja sen taustalla olevan aluesuunnitelman keskeinen periaate on vyöhykkeittäinen rakentaminen. Rakennustehokkuus kasvaa alueen reunoilta kohti alueen keskustaa mentäessä. Asemakaavassa tämä toteutuu siten, että C-alueet ja niitä välittömästi ympäröivät KL-1 -alueet ovat korkeimman tehokkuuden alueita. Seuraavalla vyöhykkeellä ovat näitä ympäröivät RM-, Y- ja

K- alueet ja maantien ja kokoojakatujen varrella olevat alueet. Uloimmalla kehällä ovat erillisten loma-asuntojen RA-alueet. C- ja KL-1 -alueiden osuus korttelialueiden kokonaispinta-alasta on 11,4 % ja niille sijoittuvan rakennusoikeuden osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 34,3 %. RA-alueiden osuus korttelialueiden kokonaispinta-alasta on 44,2 % ja niille sijoittuvan rakennusoikeuden osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 22,6 %.

Viheralueet ja ulkoilureitit

Viheralueverkoston yhtenäisyys ja sille sijoittuvien ulkoilureittien toimivuus on ohjannut kaavaratkaisun muotoutumista. Kuten kohdissa 4.5.4 ja 5.1.3 on esitetty on joitakin keskuspuiston alueelle sijoittuneita erillisiä korttelialueita karsittu pois. Keskuspuisto ja golfkenttä muodostavat kaava-alueen keskelle mittavan yhtenäisen viheralueen, joita on käsitelty liitteessä 12. Virkistysalueiden osuus koko kaava-alueen pinta-alasta on yli puolet 53,09 %. Kaavassa on huomioitu alueen sisäiset ulkoilureitit sekä alueen läpi ja kansallispuistoon suuntautuvat reitit.

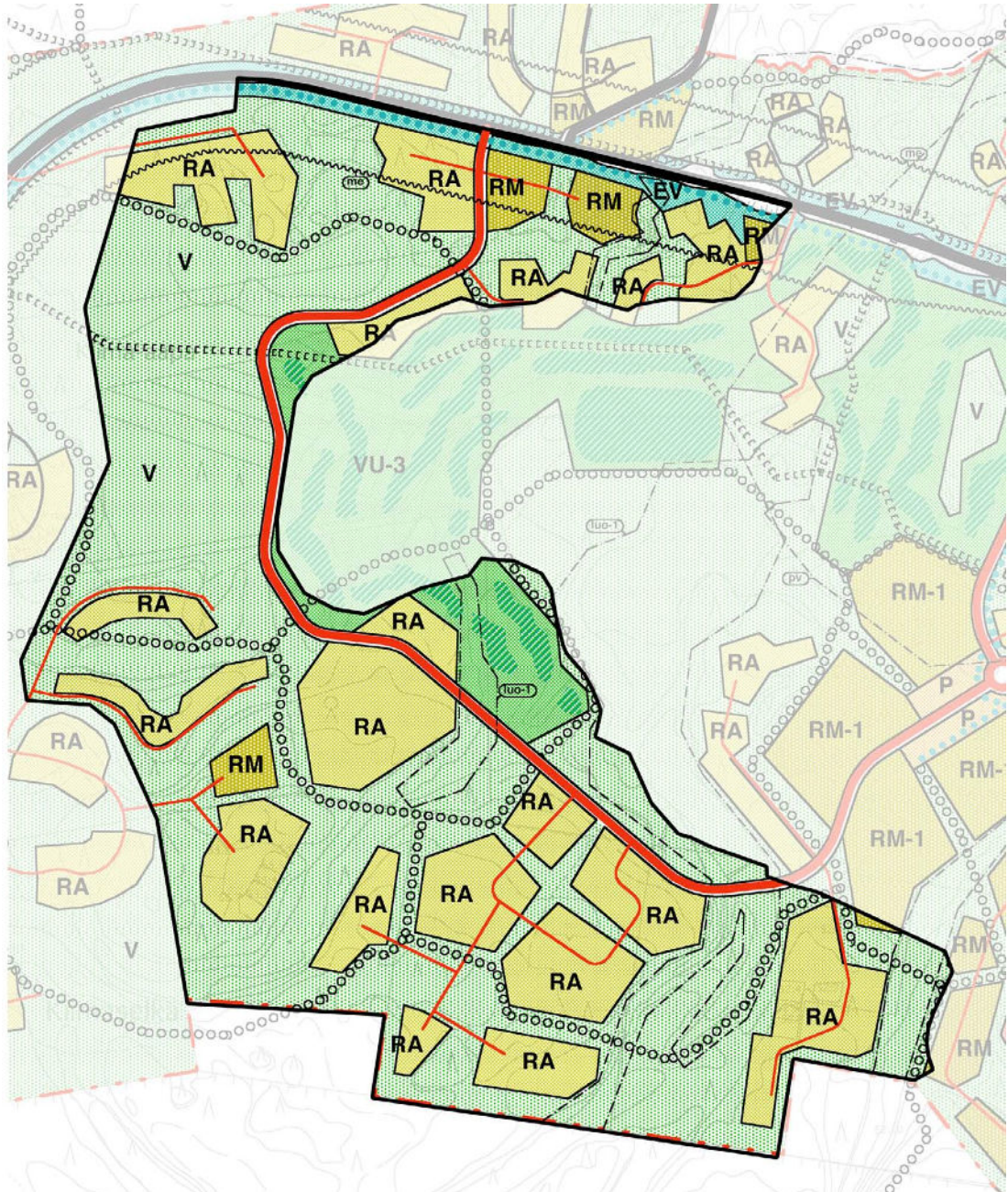
Yhdyskuntarakenne

Tehokkaasti rakennetulla keskusalueella, jossa palvelut ja majoitus sekoittuvat suurin osa koko kaava-alueen majoittujista asuu kävelyetäisyydellä palveluista. Kaavan osa-alueilla 4, 5 ja 7 on yhteensä n. 9 177 vuodepaikkaa, mikä on 61,1 % koko kaava-alueen vuodepaikkamäärästä. Näillä alueilla kaikki majoitustilat sijaitsevat enintään 300 m etäisyydellä C-alueiden palveluista (kaupat, ravintolat, kulttuuripalvelut).

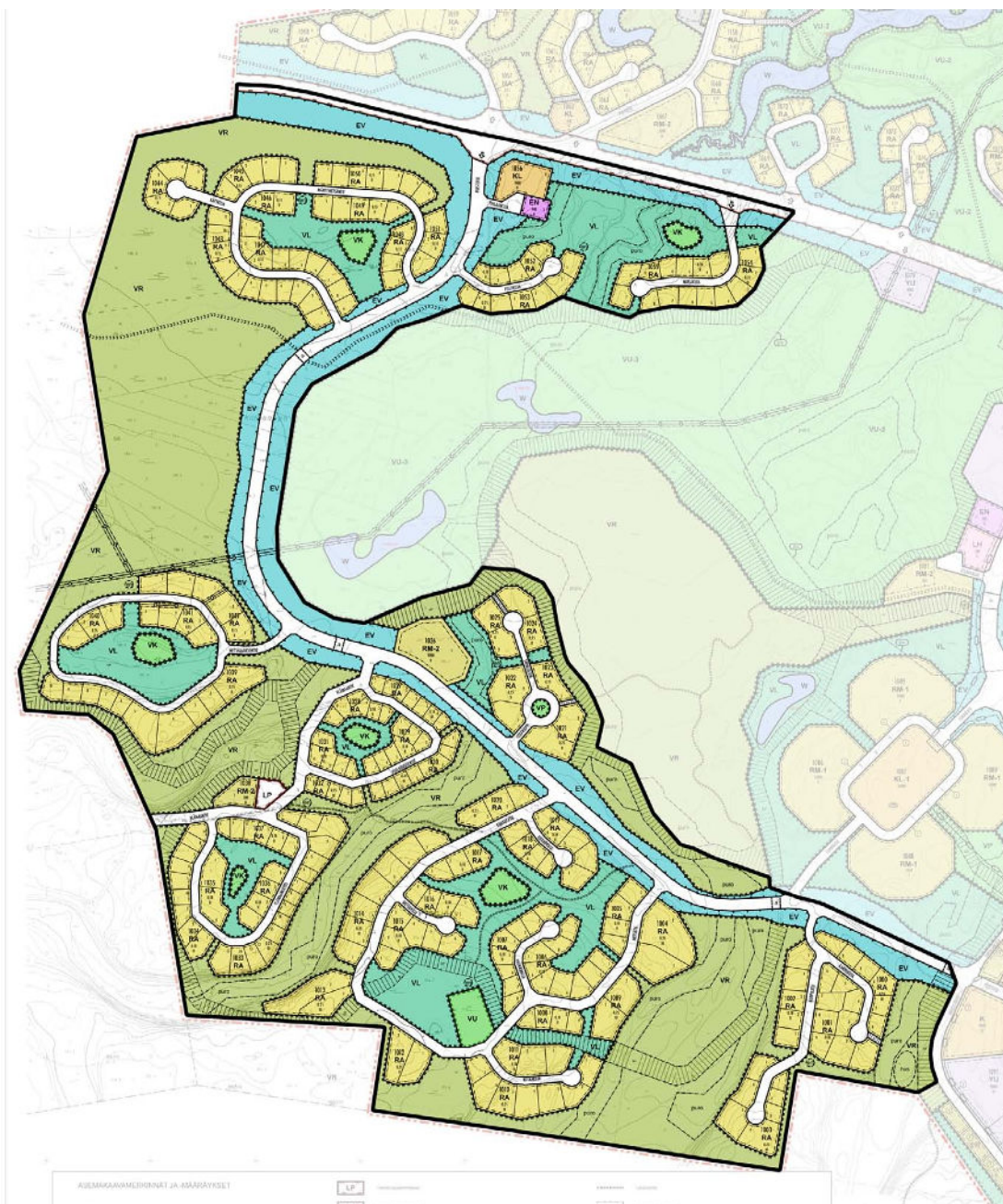
5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Osa-alue 1 / Noitatunturintien varrella olevat alueet



Yleiskaava: korttelialueet 55,36 ha / 83 535 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 53,37 ha / 104 963 k-m²

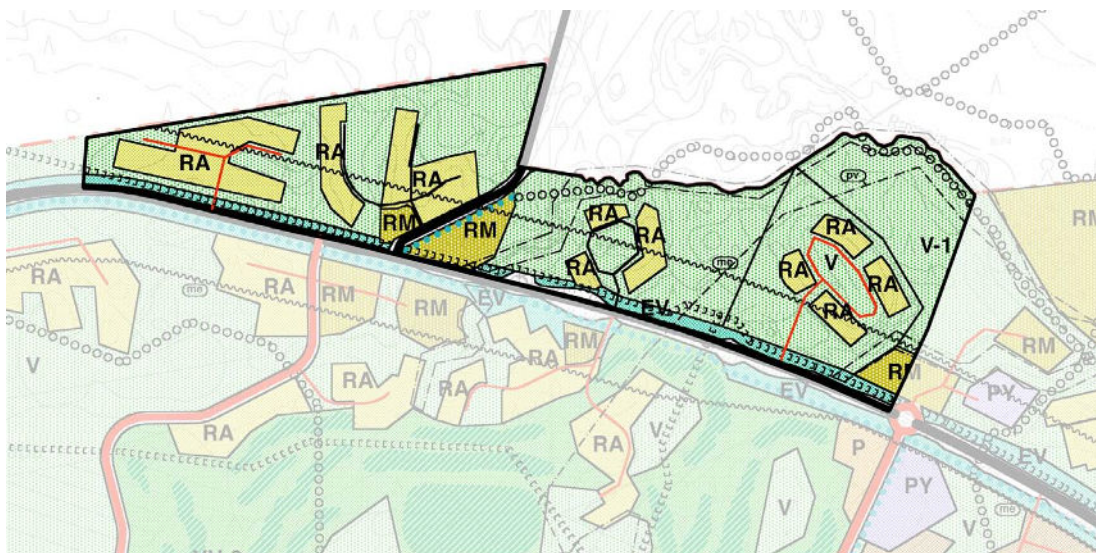
Alue koostuu pääosin erillisten loma-asuntojen korttelialueista (RA). Korttelialueet on sijoitettu maastoon alueen pienipiirteinen topografia huomioiden siten, että ne ryhmittyvät aluetta halkovien valumauomien ja niiden välisten ylänköalueiden mukaisesti. Korttelit 1021-1026 on varattu yhtiömuotoisesti toteutettavalle perinteistä mökkiasumista tiiviimmälle asumismuodolle. Kortteli 1026 on varattu golfkenttää palvelevalle rakentamiselle (RM-2) kentän eteläpäähän (klubirakennus on kentän pohjoispäässä). Korttelialueiden väliset viheralueet on esitetty lähivirkistysalueina (VL) ja niillä on varaus leikkipuistoille (VK). Liikenneverkko on jäsennetty joukkoliikennettä suosiviksi lenkeiksi. Korttelin 1038 on tarkoitettu latukahvilalle (RM-2) ja siihen liittyy yleinen pysäköintialue (LP). Luostontien varressa on varaus liikerakentamiselle (KL) ja lämpökeskukselle (EN) korttelissa 1056. Osa-alueen länsiosassa korttelit 1039-1041 kuuluvat voimassa olevan asemakaavan alueeseen

(nykyiset korttelit 736-740) ja tällä kaavalla ne kytetään liikenteellisesti Noitatunturintiehen. Ratkaisu mahdollistaa latueitin linjauksen ilman risteämistä kadun kanssa korttelin 1039 länsipuolelta. Pohjoisosa osa-alueesta sijoittuu nykyisen asemakaavan alueelle ja kaavalla korvataan sen RA, RA-1 ja RM -korttelit 168-181. Osa-alueelle sijoittuu kaava-alueelta länteen suuntautuva ulkoilureitti ja sille on varattu alikulut Noitatunturintiehen.

Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Osa-alueen pohjoisosan korttelirakennetta on asemakaavassa eheytetty yleiskaavaan verrattuna.
- Kortteli 1042 on lisätty täydentämään nykyisen asemakaavan mukaista rakentamista.
- Golfkentän aluetta supistamalla on lisätty korttelit 1021-1025 edulliselle rakentamisalueelle.
- Purolaaksoja reunustaville tonteille on varattu sisämaan tontteja suuremmat rakennusoikeudet.

Osa-alue 2 / Luostontien pohjoispuoli



Yleiskaava: korttelialueet 13,28 ha / 12 649 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 14,20 ha / 25 951 k-m²

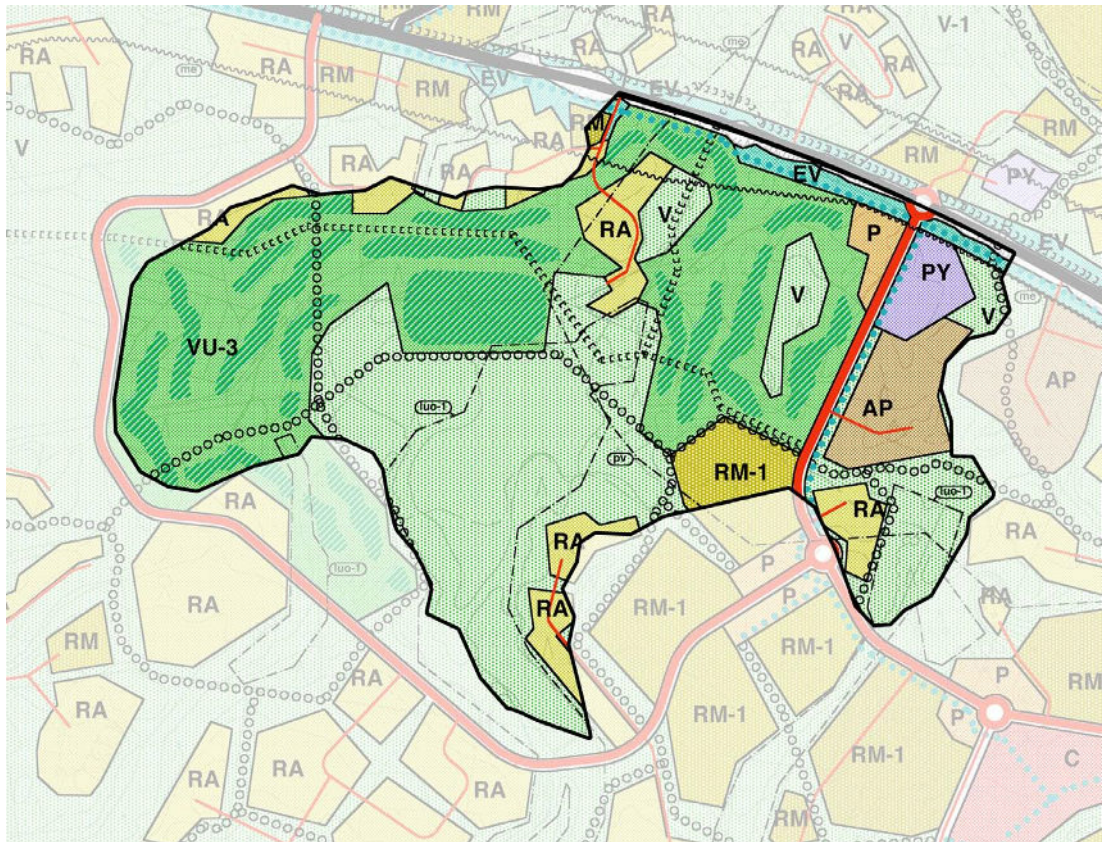
Alue käsittää pääasiassa loma-asuntojen korttelialueita (RA) sekä matkailupalvelualueet (RM-1 ja RM-2) ja liikerakennusten alueen (KL) Luostontien varressa. Kaavalla tarkistetaan nykyisen kaavan rajauksia ja mitoitusmuuta kaavaa vastaavaksi. Polkutien varressa on varaus pienimuotoiselle varikkotoiminnalle (TY) ja tähän liittyvälle asuinpientalolle (AP).

Kortteleita 1058-1059 lukuun ottamatta alue kuuluu voimassa olevan asemakaavan alueeseen. Kaava korvaa nykyisen asemakaavan RA, RA-1 ja RM -korttelit 138-151 ja 160-167.

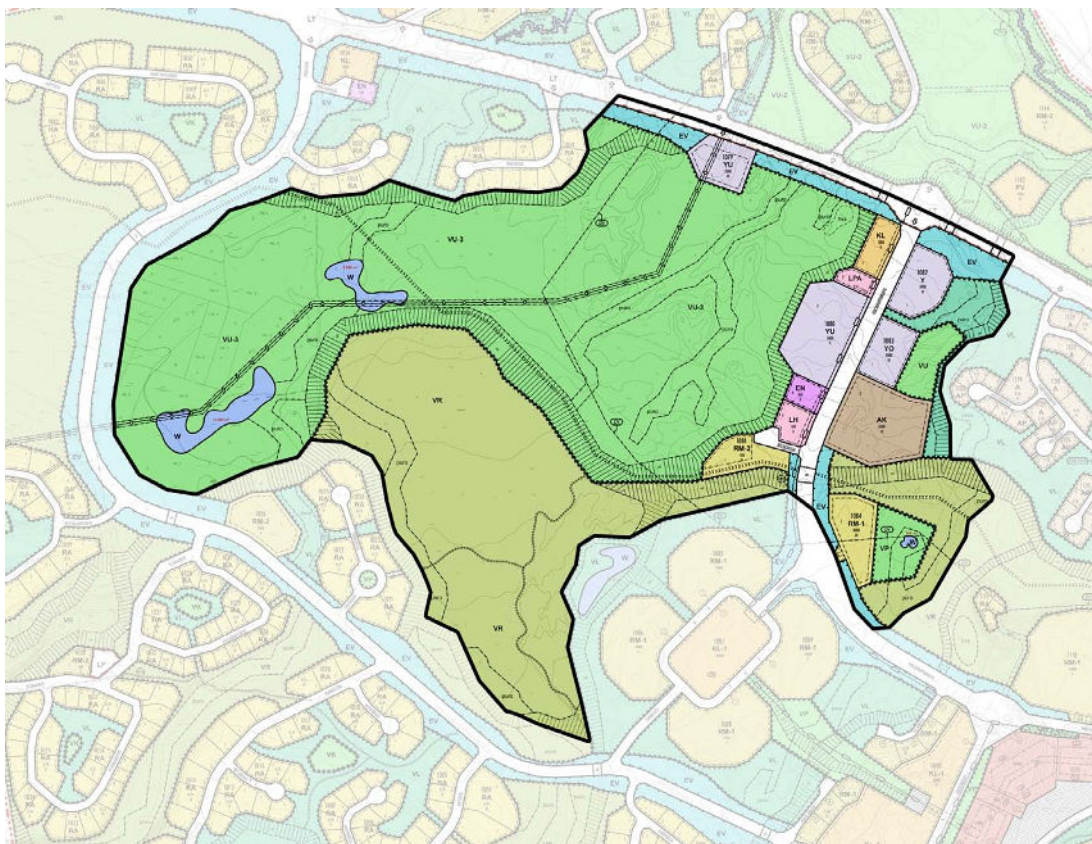
Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Korttelit 1072-1074 ja 1068 on lisätty edulliselle rakentamisalueelle.
- RA-alueilla nykyisen asemakaavan mukaista tehokkuutta ($e=0,1$) on nostettu muuta kaavaa vastaavaksi ($e=0,18$).
- Kortteleiden 1075-1078 tieyhteys siirretty alarinteen puolelle.
- Moottorikelkkareitti siirretty pois tien vierestä liittyvien katujen risteämisten vähentämiseksi.

Osa-alue 3 / Kultahuipunkadun pohjoispää



Yleiskaava: korttelialueet 20,25 ha / 45 099 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 12,36 ha / 26 400 k-m²

Kadun itäpuolelle ryhmittyvät kunnallisille palveluille varattu yleisten rakennusten alue (Y), opetustoimintaa varten varattu alue (YO) ja pysyvän asutuksen alue (AK). Alueiden mitoituksessa on varauduttu kaavan toteutuksen mukanaan tuomaan yleisten palveluiden tarpeeseen. Alueelle sijoittuvia toimintoja voivat olla mm. hallintopalvelut, päiväkotia, peruskoulu ja terveyskeskus. Kadun länsipuolella on alueet liikerakennukselle (KL), urheilukentälle ja liikuntahalleille (YU), linja-autoterminalille (LHA) sekä golfkentän klubirakennukselle (YU) korttelissa 1079.

Osa-alueen eteläosassa on alueet matkailupalveluille. Kortteli 1081 sijaitsee alueen reitistöjen solmukohdassa, jolloin siihen voi sijoittua mm. safarikeskus (RM-2). Kortteli 1084 on varattu viihderakentamiselle esim. tanssikeskukselle. Kortteli muodostaa muista toiminnoista erillisen "saarekkeen" keskuspuiston laidalla.

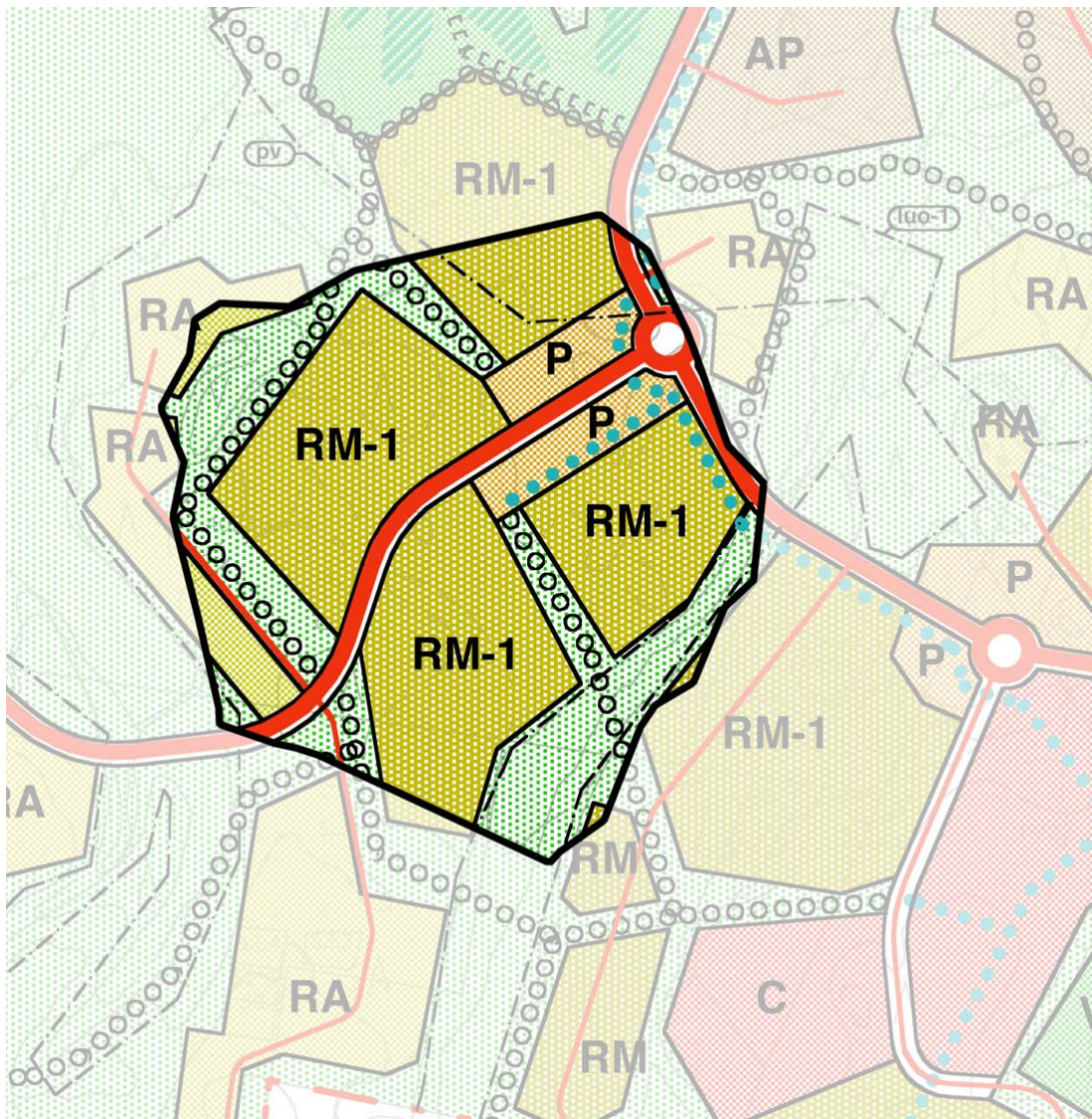
Kultahuipunkadun ja Luostontien risteys muodostaa keskeisen sisään tulopisteen koko alueelle. Kadun varren rakennukset muodostavat alueen ilmeen kannalta tärkeän sisään tulonäkymän.

Pohjoisosa osa-alueesta on nykyisen asemakaavan alueella. Tältä osin kaava korvaa nykyisen voimassa olevan asemakaavan RA -korttelit 120-136.

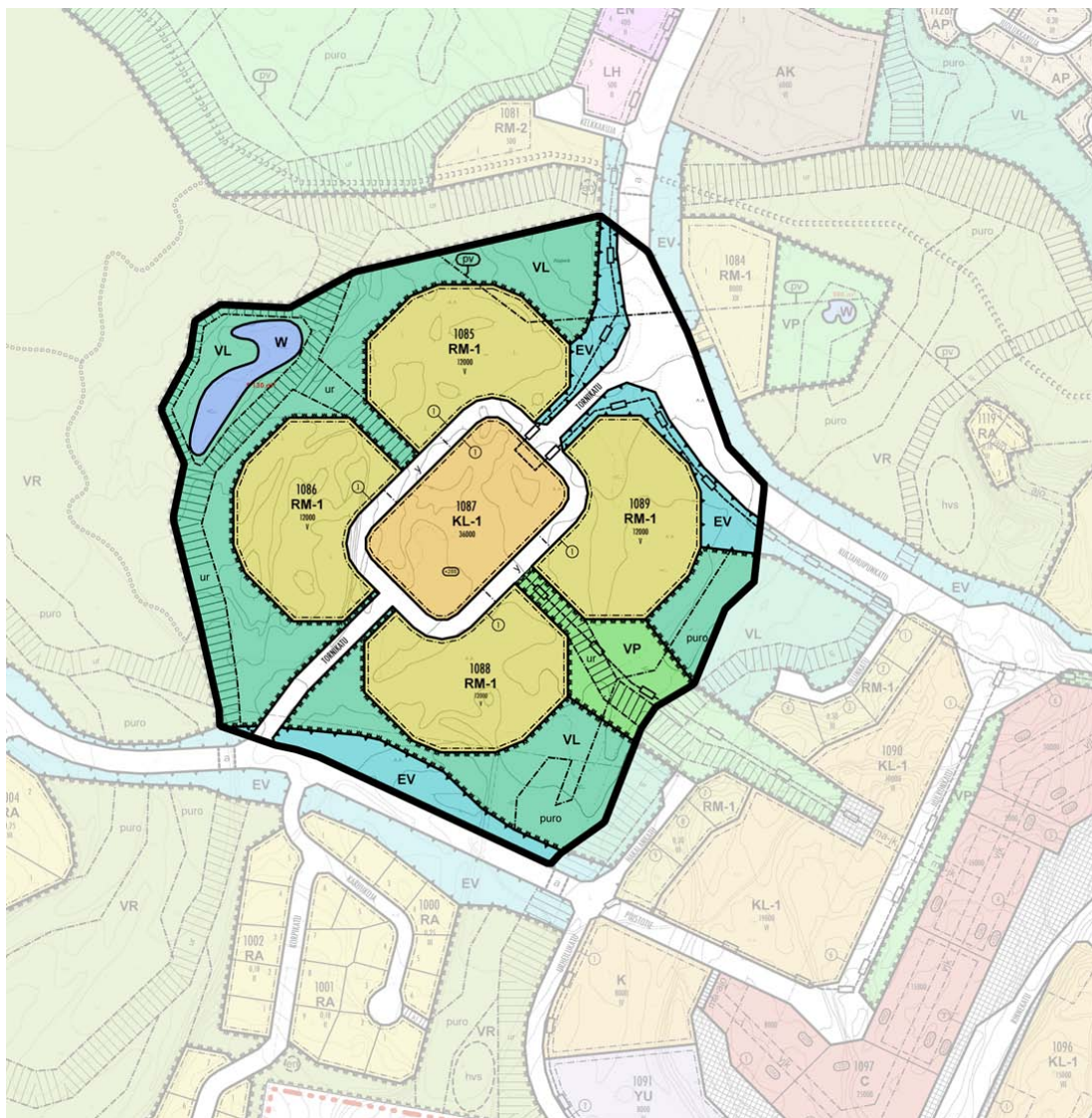
Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Alueen itäreunan rakennusalueita on supistettu puroalueen suojavyöhykkeen turvaamiseksi.
- Golfkentän ja keskuspuiston aluetta reunustavia RA- ja RM-kortteleita on supistettu tai ne on kokonaan poistettu maisematilan selkeyttämiseksi ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi muilla alueilla.

Osa-alue 4 / Tornikadun alue



Yleiskaava: korttelialueet 17,60 ha / 84 279 k-m²



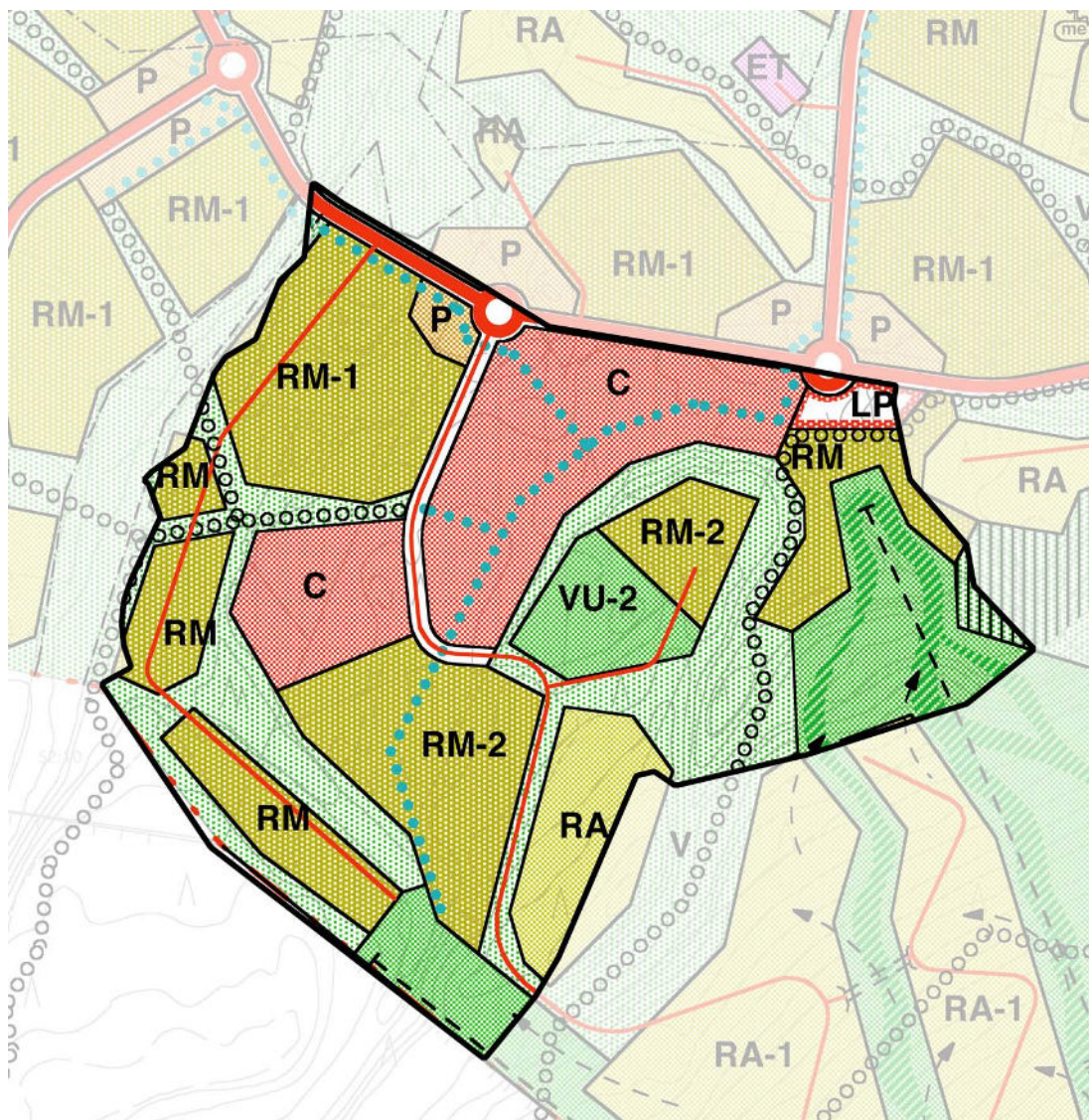
Asemakaava: korttelialueet 11,81 ha / 84 000 k-m²

Osa-alue muodostaa oman selkeän aluekokonaisuuden, jota ympäröi joka puolelta vapaa virkistysalue. Puiston ja puroalueen ylittävä kevyen liikenteen reitti kytkee sen keskuskortteliin 1097. Kortteli 1087 käsittää hotelli- ja liikerakennuskokonaisuuden (KL-1), joka muodostaa osa-alueen visuaalisen keskipisteen ja maamerkin. Sitä ympäröivät matkailupalvelukorttelit 1085-1086 ja 1088-1089 on tarkoitettu tehokkaalle loma-asumiselle ja sitä tukeville palveluille (RM-1). Visuaalisesti kortteleiden massoittelu muodostaa keskustaa kohti kohoavan sommitelman, joka nousee ympäröivästä metsäalueesta taustalla näkyviä tuntureita mukaillen. Kortteleiden rakennusmassat muodostavat muurimaisen suojaavan elementin rakennetun alueen ja luonnonalueen välille. Korttelialueiden sisään jää suojaisat piha-alueet. Kerroskorkeuden vaikutus maisemaan on tutkittu (kts. kohta 4.5.4).

Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- RM-1 -alueita on tiivistetty.
- Liikerakennusten korttelialue on siirretty osa-alueen keskelle ja muutettu liikenteellisesti ulkoa syöttäväksi.
- Alueen länsipuoliset RA-alueet on poistettu.

Osa-alue 5 / Keskusalue



Yleiskaava: korttelialueet 42,07 ha / 255 831 k-m2



Asemakaava: korttelialueet 33,57 ha / 275 452 k-m²

Osa-alue käsittää kaava-alueen tehokkaimmin rakennetun ydinalueen, johon sijoittuu kävelyetäisyydelle suurin osa kaava-alueen hotelli- ja liiketilarakentamisesta. Keskuskortteliin 1097 sijoittuu sisäyhteydellä toisiinsa kytkeytyvien liikerakennusten kokonaisuus (C). Kaava mahdollistaa säältä suojatun kävely-yhteyden ja "sisämaailman" luomisen koko rakennuskokonaisuuden mitalta. Rakennuskokonaisuutta on jäsennelly korostamalla taitekohtia muuta massaa korkeammilla rakennuksilla. Kerrokorkeuden vaikutus maisemaan on tutkittu (kts. kohta 4.5.4).

Keskuskorttelin eteläpuolella toriaukion toisella puolella kortteliin 1091 sijoittuu kulttuuri- ja urheilurakennusten kokonaisuus (YU). Tälle alueelle voi sijoittua mm. konsertti- ja kongressikeskus sekä kylpylä. Hallimaiset massat sijoittuvat ylämäkeen rinteeseen keskuskorttelin tason alapuolelle siten, että ne keskuskorttelista katsoen osittain uppoavat maisemaan. Rakennuksiin on suunniteltu viherkattoja. Toriaukiota reunustaa korttelissa 1094 rivi pienempiä liikerakennuksia (C). Toriaukion alla on varaus maanalaiselle pysäköinnille (ma-LP).

Keskuskorttelin länsipuolella kortteleissa 1090 ja 1091 sijaitsevat liike- ja hotellirakennukset (K, KL-1), jotka liittyvät maanalaisella kulkuyhteydellä keskuskortteliin. Huipputie nousee keskuskorttelilta ylös ylänköalueelle ja jatkuu kohti Kultakeron huippua. Ylänköalueelle ryhmittyy tien varteen kolme hotellitonttia (KL-1) kortteleihin 1095, 1096 ja 1100. Rakennukset on ryhmitelty siten, että kullekin avautuu oma esteetön näkymäsektori ympäröivään maisemaan. Rakennukset voidaan kytkeä maanalaisella yhteydellä ja/tai henkilökuljettimella keskuskortteliin.

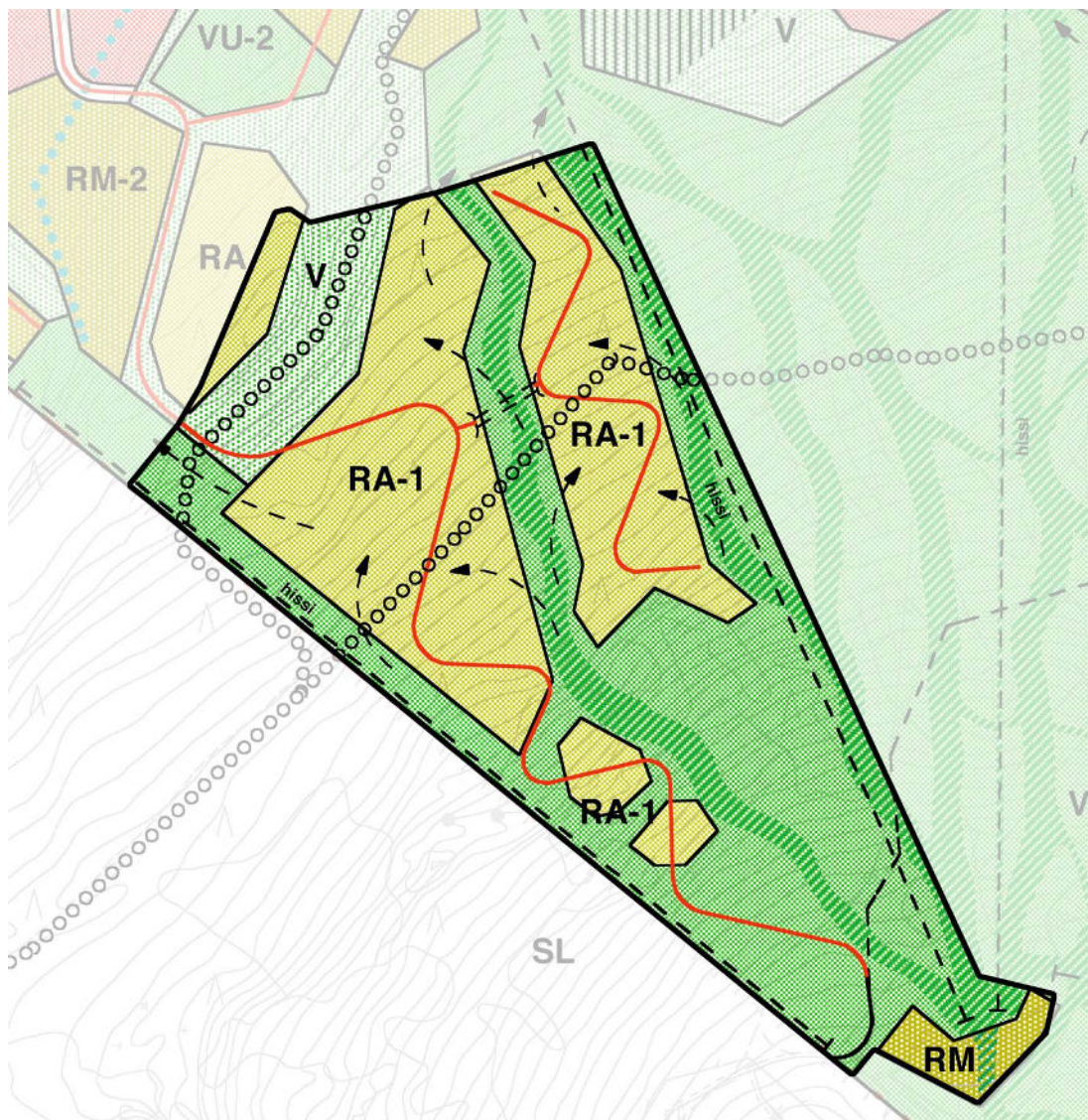
Keskusaluetta reunustaen sen länsireunalla kortteleissa 1090 ja 1092 sekä ylänköalueen itärinteellä kohti Kultakeron tunturimaisemaa kortteleissa 1099, 1101 ja 1102 sijaitsee loma-asuntojen ja matkailupalvelujen rakennusalueet (RM-1). Rakennukset reunustavat keskusaluetta nauhamaisesti ja ne osittain upotetaan rinnemaastoon.

Korttelissa 1093 ja 1098 sijaitsee laskettelukeskuksen toimintoja varten urheilutoimintojen rakennusalue (YU). Näille alueelle sijoittuvat laaditun rinnesuunnitelman mukaisesti pohjoisrinteiden uusien hiihtohissien ala-asemat ja niihin liittyvät palvelurakennukset. Kortteliin 1098 sijoittuu laskettelurinteisiin liittyvä hotelli- ja liiketilakokonaisuus (KL-1). Päiväkävijöiden pysäköinti (LPA) on sijoitettu siten, että asiakasliikenne hisseille hyödyttää myös liikekeskusta. Skimbakuja on mitoitettu jättöliikenteelle.

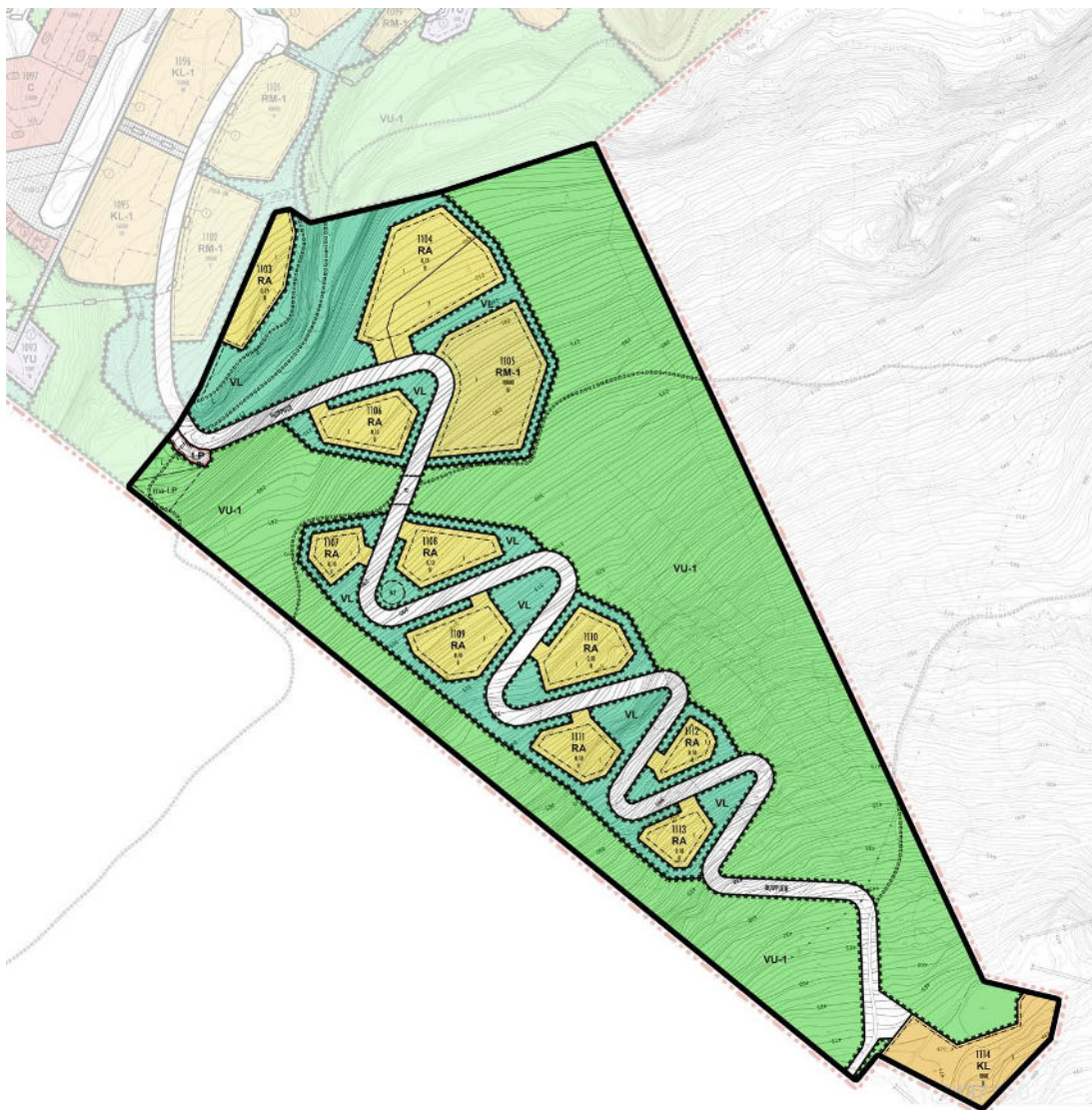
Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Maisemallisista ja logistisista syistä urheiluhallitilat on siirretty ylänköalueen päältä keskusaukion äärelle ja ylänköalueelle on vastaavasti keskitetty hotellirakentamista.
- Laskettelurinteisiin liittyvä rakentaminen on täsmäntynyt rinnesuunnittelun myötä.
- Ajoyhteys Huipputielle on siirretty keskuskorttelin länsipuolelta itäpuolelle. Näin on keskuskortteliin saatu syntymään koko matkalle autoton kävelyalue.

Osa-alue 6 / Kultakeron rinne- ja huippualue



Yleiskaava: korttelialueet 26,72 ha / 17 013 k-m²



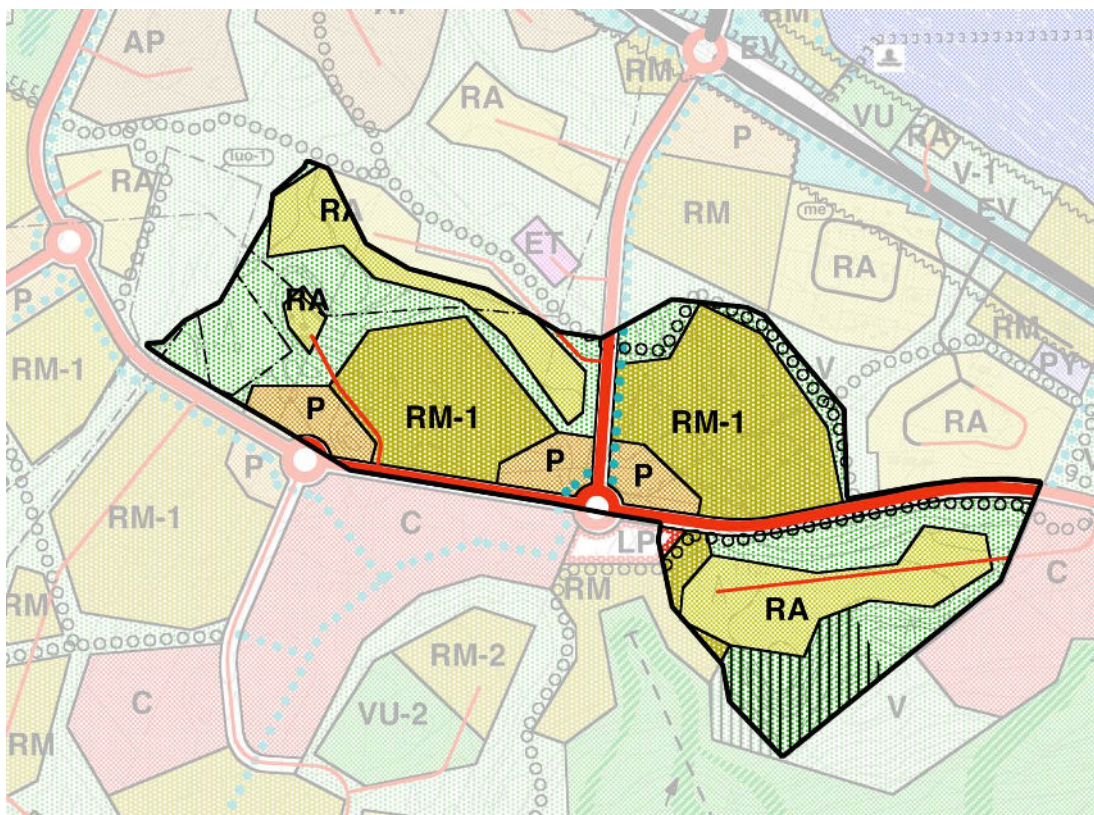
Asemakaava: korttelialueet 12,26 ha / 22 177 k-m²

Rakennusalueet ryhmittyvät huipulle johtavan huoltotien varrelle ja muodostavat laskettelurinteisiin tukeutuvan ski in - ski out loma-asuinaluekokonaisuuden. Osa-alueen alaosassa korttelissa 1105 on varaus rinnekahvilalle/-hotellille (RM-1). Loma-asunnot (RA-1) sijoittuvat tunturin juurella olevan jyrkän laaksomuodostuman reunavyöhykkeelle kortteilla 1103 ja 1104 sekä serpentiinitien "kainaloihin" kortteilla 1106-1113. Ylimmät korttelialueet ovat vielä puurajan alapuolella. Huipulla on varaus maisemaravintolalle (KL). Tien pituuskaltevuus on rinteiden alaosilla 1:10-1:12 ja yläosalla 1:8.

Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Serpentiinitien geometria tarkistettu.
- Erillinen rinnealueen alituksen vaativa loma-asuntoalue jätetty pois.
- Rinnekahvilan/-hotellin alue lisätty.

Osa-alue 7 / Anderssoninkadun pohjoispuoli ja itäosa



Yleiskaava: korttelialueet 22,28 ha / 85 510 k-m²



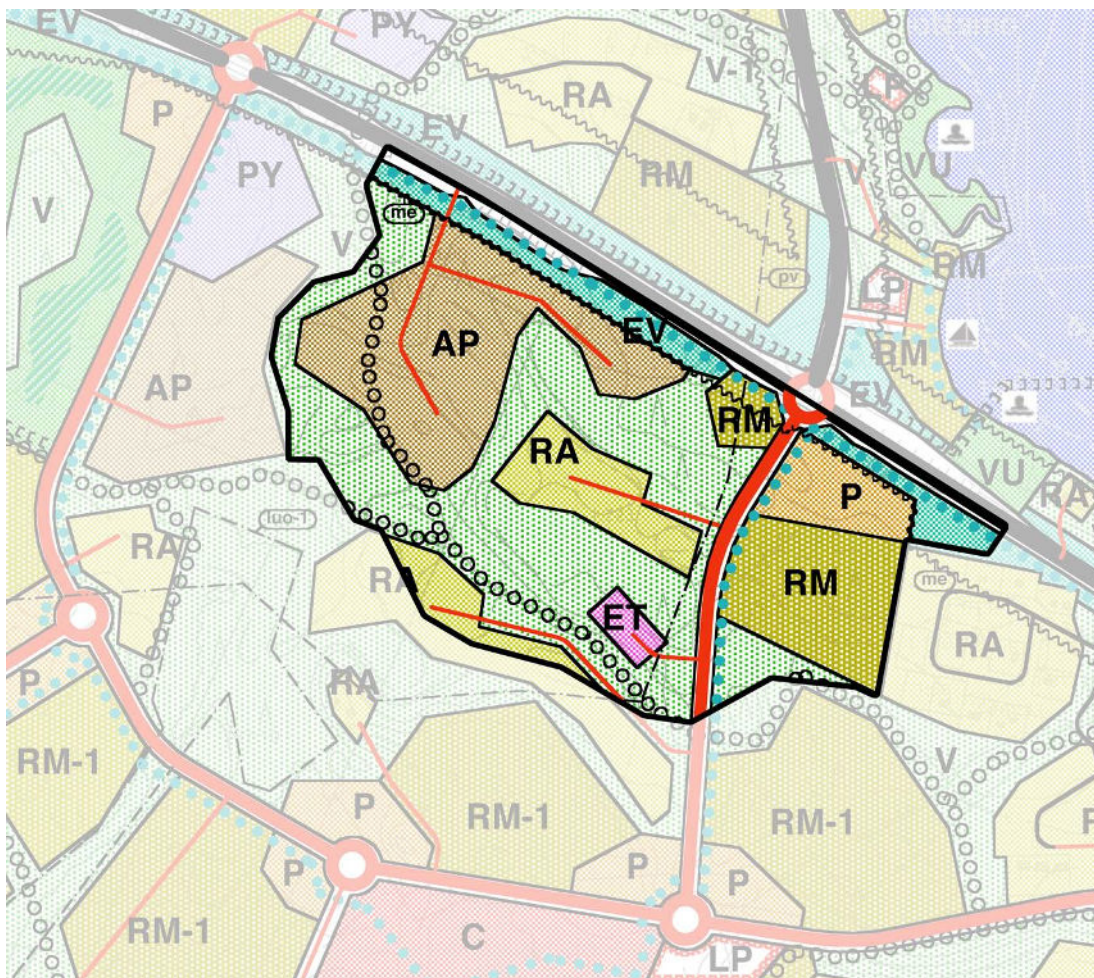
Asemakaava: korttelialueet 14,29 ha / 39 540 k-m²

Osa-alueelle sijoittuu kaksi matkailupalveluiden (RM-1) korttelia 1117 ja 1118 sekä kadun eteläpuoliselle harjanteelle sijoittuvat loma-asuntokorttelit (RA) 1115 ja 1116. Lisäksi osa-alueen länsiosassa suoaukealle pistävässä korkeassa niemekkeessä on nykyiset olemassa olevat rakennukset huomioiden loma-asuinkortteli 1119. RM-1 -korttelien rakennusmassat muodostavat muurimaisen suojaavan elementin rakennetun alueen ja luonnonalueen välille. Korttelialueiden sisään jää suojaisat piha-alueet. Harjanteen tasaiselle lakialueelle sijoittuvat rakennusalueet noudattavat alueen topografiaa. Metsäkumuntien katulinjaukseen on varauduttu viereisessä olemassa olevassa asemakaavassa.

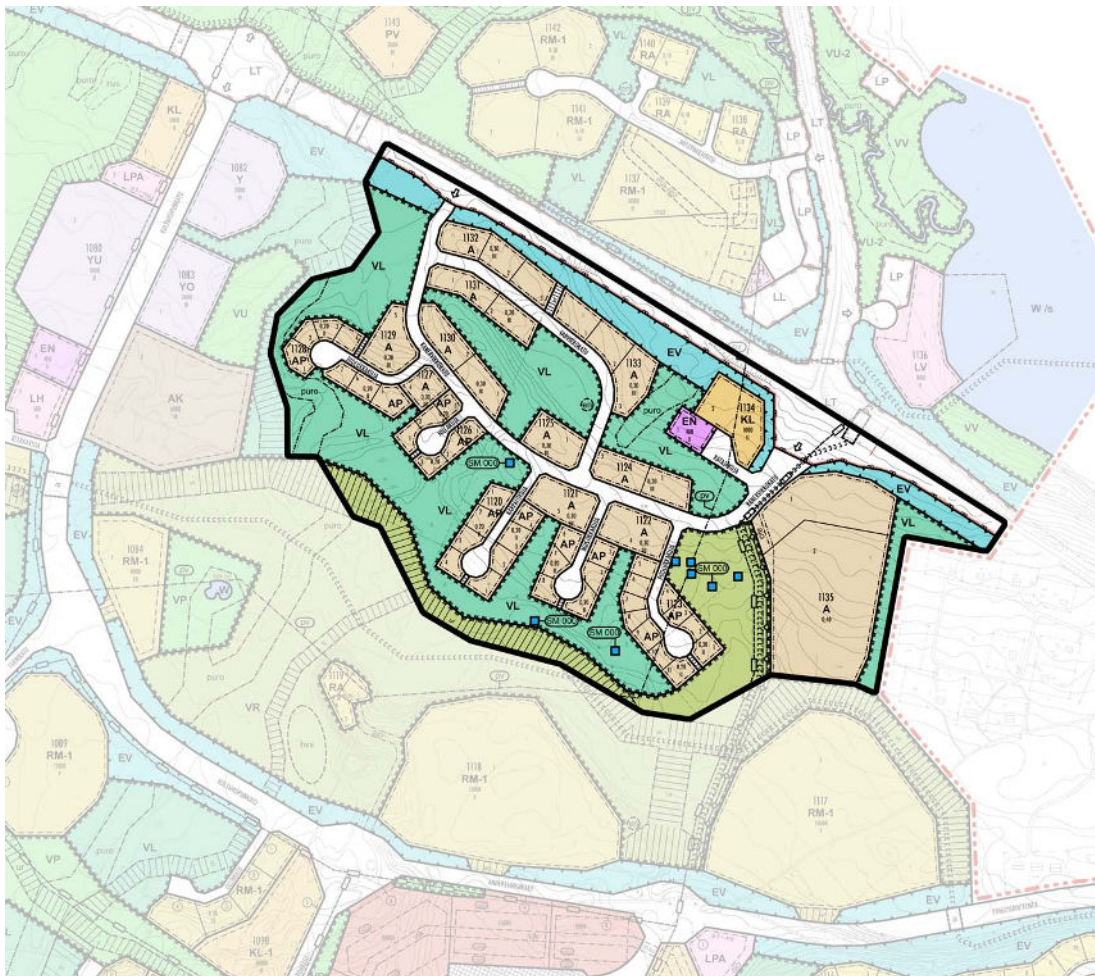
Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Anderssoninkadulta Luostontielle johtava katuyhteys on muutettu kevyen liikenteen väyläksi. Liikenneverkkotarkastelun mukaan se ei ole ajoneuvoliikenteelle välttämätön, mutta tarvitaan kevyen liikenteen tarpeisiin.
- Yleiskaavan P-alueet on poistettu ja rakennusoikeus on siirretty viereiselle C-alueelle.
- Osa-alueen pohjoisreunalla ollut RA-alue on poistettu, koska tälle alueelle on sijoitettu koko kaava-aluetta palveleva kevyen liikenteen itä-länsi suuntainen runkoreitti.

Osa-alue 8 / Pyhäntien eteläpuolinen asuinalue



Yleiskaava: korttelialueet 16,29 ha / 31 814 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 13,04 ha / 38 145 k-m²

Osa-alue käsittää Kanervikkokadun varrelle ryhmittyvät pysyvän asutuksen alueet (A ja AP) kortteleissa 1120-1133 ja 1135. Pyhäntien risteuksen tuntumassa on lisäksi alueet kaupallisille palveluille (KL) ja lämpökeskukselle (EN) korttelissa 1134. Alue on tarkoitettu koko kaava-aluetta palvelevaksi pysyvän asutuksen alueeksi. Alue liittyy kevyen liikenteen reitistöillä viereiseen kunnallisten- ja opetuspalveluiden alueeseen.

Alueen eteläreunalla sijaitsee koko kaava-aluetta palveleva itä-länsi suuntainen kevyen liikenteen runkoreitti sekä siitä haarautuva reitti, joka yhdistää keskusalueen Pyhäjärven ranta-alueeseen.

Alueelle sijoittuu tarkennetussa muinaismuistoinventoinnissa löydetyt kohteet (pyyntikuoppia). Kohteiden säilyminen on kaavassa huomioitu korttelialueiden muotoilulla.

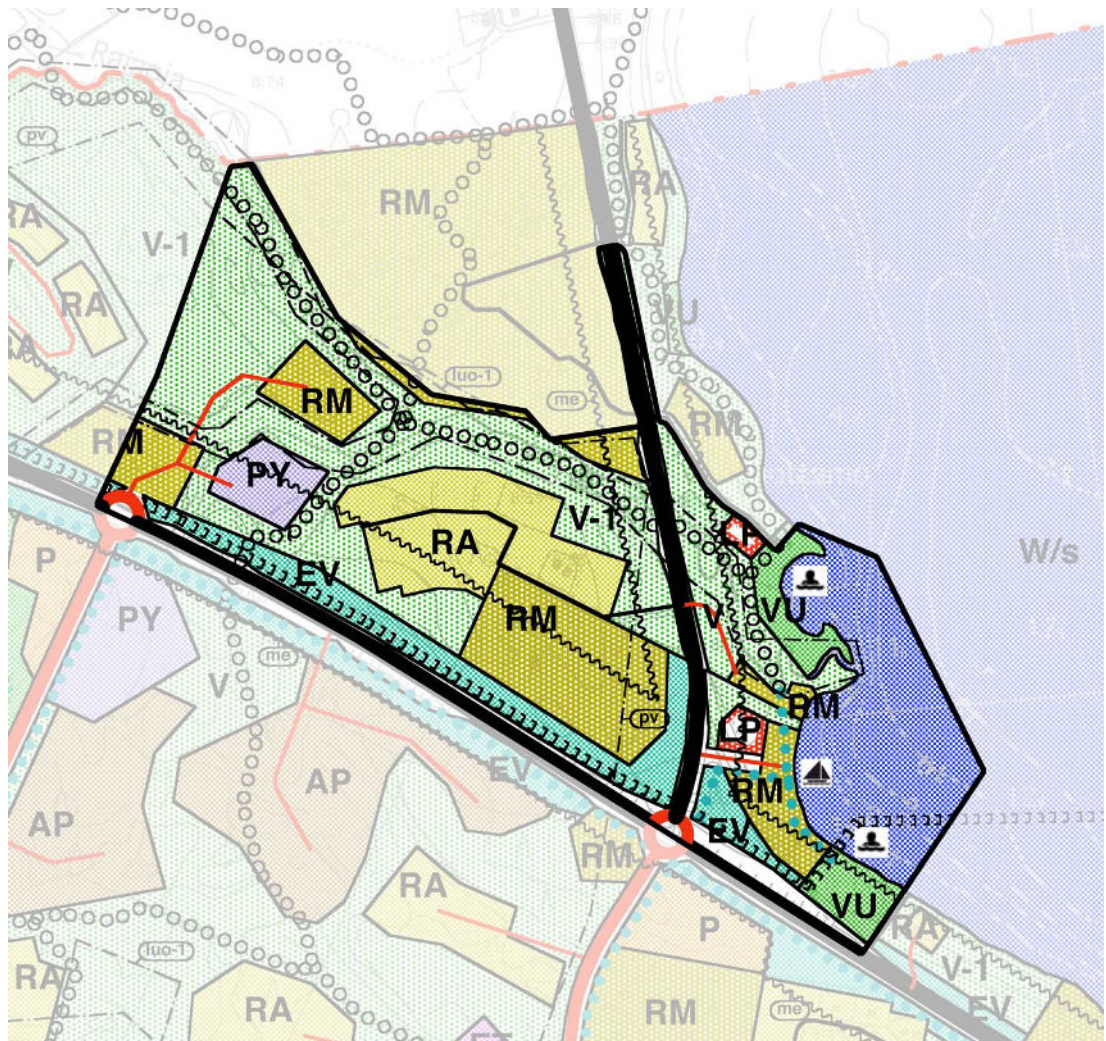
Osa-alueen itäosa ja länsiosa sijaitsevat nykyisten voimassa olevien asemakaavojen alueilla korvaten niiden RH-korttelit 25-29 ja RA I -korttelit 125-128.

Muutoksia yleiskaavaan nähden:

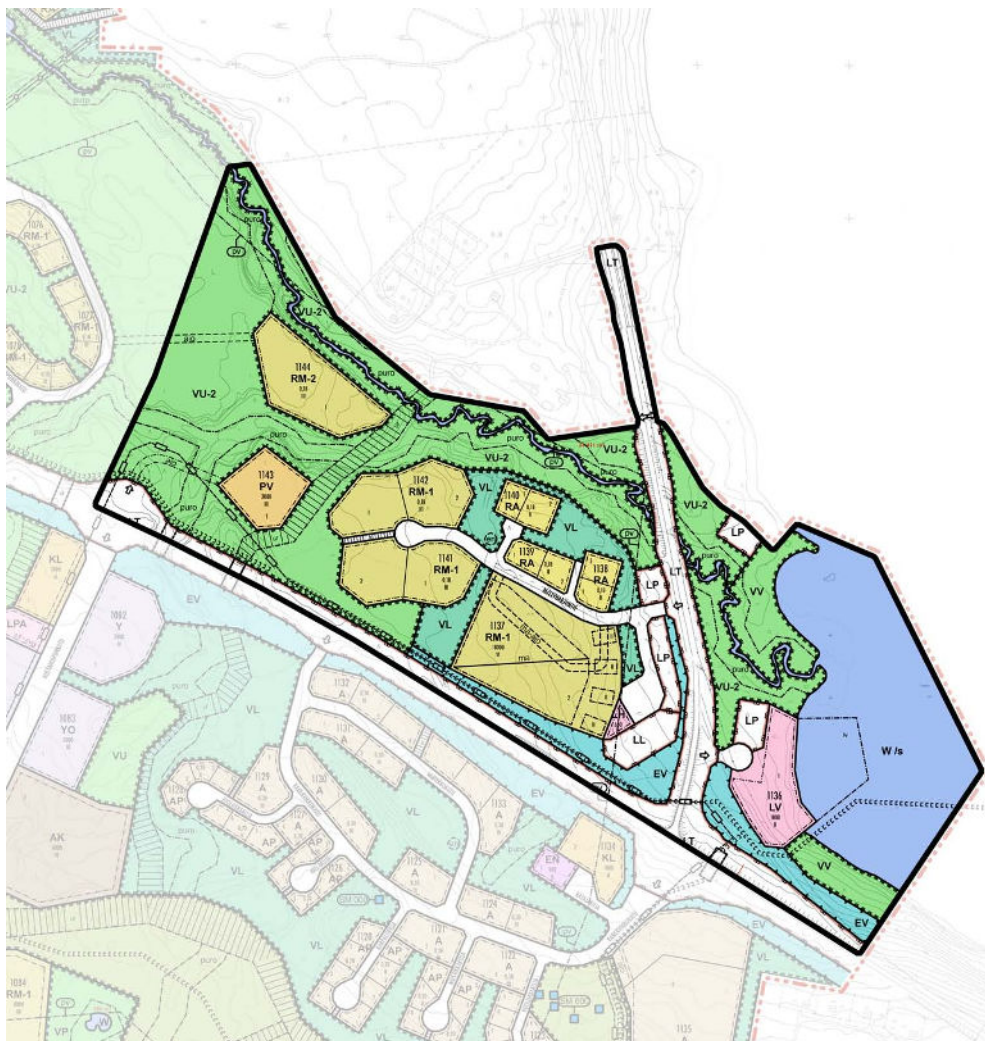
- Anderssoninkadulta Luostontielle johtava katuysteys on muutettu kevyen liikenteen väyläksi. Liikenneverkkotarkastelun mukaan se ei ole ajoneuvoliikenteelle välttämätön, mutta tarvitaan kevyen liikenteen tarpeisiin.

- Alueen sisäinen katuverkko on yhdistetty joukkoliikenteen mahdollistavaksi liikenteelliseksi lenkiksi.
- Kortteli 1135 on liikenteellisen sijainnin ja kokonaismituksen johdosta varattu pysyväksi asutukselle.

Osa-alue 9 / Pyhäjärven ranta-alue



Yleiskaava: 13,60 ha / 31 982 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 10,10 ha / 30 585 k-m²

Pyhäntien itäpuolelle Pyhäjärven rantaan sijoittuu koko kaava-aluetta palveleva venesatama (LV) ja uimaranta-alue (VV) sekä näitä palvelevat yleiset pysäköintialueet (LP). Pyhäntien länsipuolella on varaus helikopterikentälle (LL) ja sen terminaali-alueelle (LH). Luostontien ja Rajaojan väliselle alueelle sijoittuvat nykyisen kaavan mukaiset loma-asuntoalueet (RA) kortteleihin 1138-1140, sekä uudet matkailupalvelualueet (RM1 ja RM-2) ja huvi- ja viihdepalveluiden alue (PV).

Korttelit 1143 ja 1144 liittyvät Rajaojan varteen sijoittuvaan teemapuistoalueeseen ja ovat tarkoitettut sen rakennustarpeisiin. Korttelit 1141 ja 1142 on tarkoitettu viereisen teemapuistoalueen toimintaan liittyväksi matkailupalveluiden koerakentamisalueeksi. On suunniteltu, että tällä alueella kokeillaan maalämpöä ja muita vaihtoehtoisia energiaratkaisuja hyödyntäviä uusia arktisen rakentamisen konsepteja kuten esim. rakennusten osittaista upottamista maahan. Kortteliin 1137 sijoittuu helikopterikenttään liittyvä mm. majoitus- ja ravitsemistiloja käsittävä matkailupalvelukokonaisuus. Alueen maanomistajan laatimissa luonnoksissa on korostettu alueen näkyvää sijaintia teiden risteyksessä.

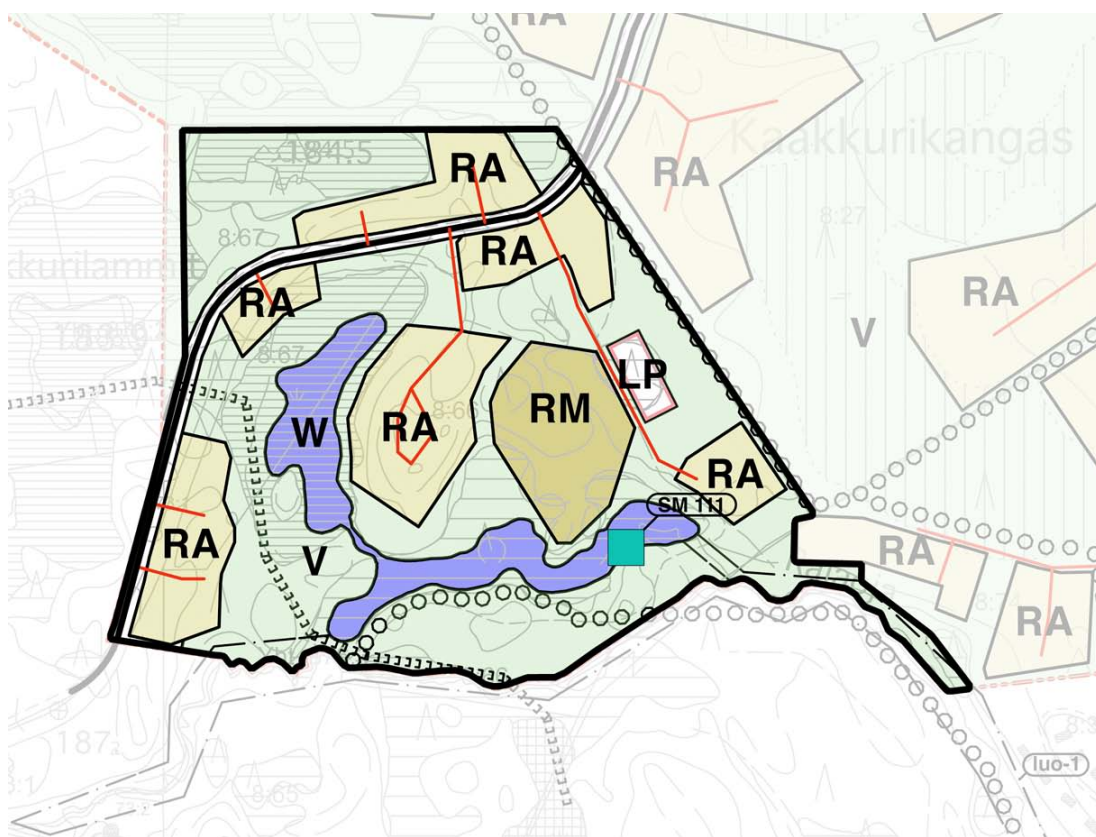
Pyhäntien tiealue (LT) on huomioitu kaavassa uusien tiehallinnon tiesuunnitelmien mukaisesti

Pyhäjärven rantaa lukuun ottamatta osa-alue sijaitsee nykyisen asemakaavan alueella. Kaavalla korvataan nykyisen kaavan RA -korttelit 40-46.

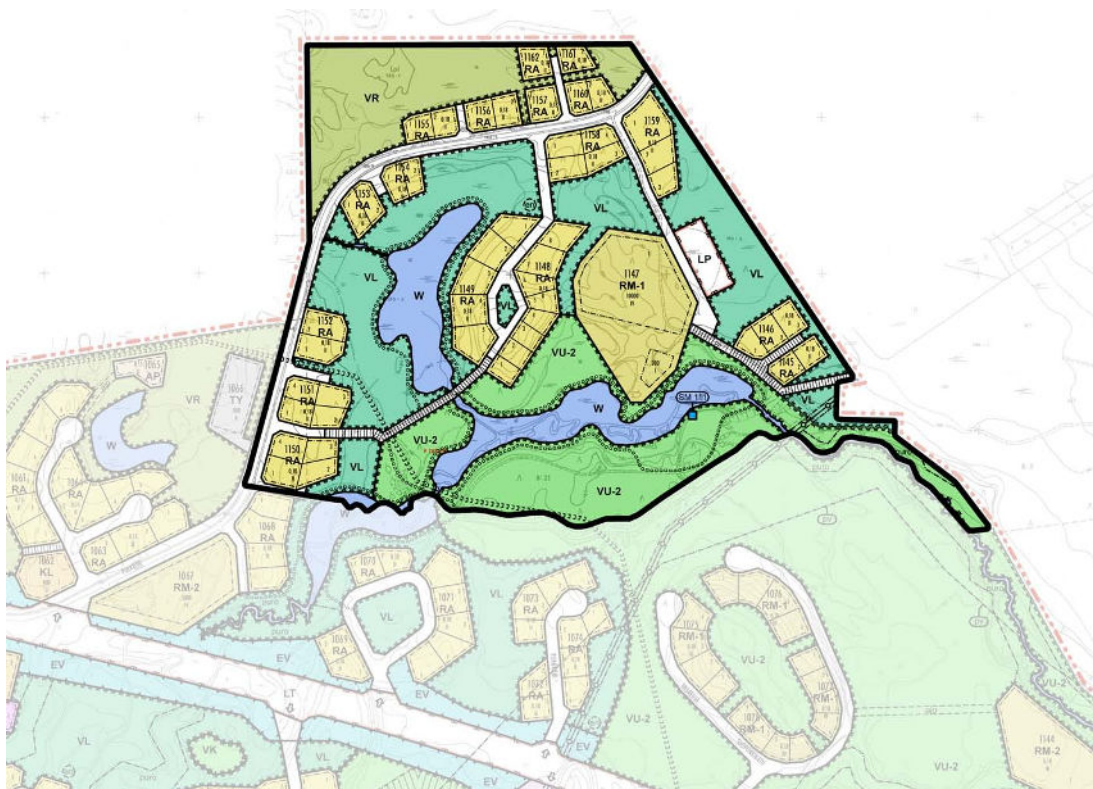
Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Osa-alueen länsinurkassa ollut RM-alue on poistettu ja korttelia 1144 on vastaavasti hieman kasvatettu.
- Korttelin 1144 ajoyhteys on esitetty Suopunkikadun kautta, jolloin on säästyttävä Rajaojan ylitykseltä.
- Korttelia 1137 on typistetty itäosasta ja tälle alueelle on sijoitettu helikopterikenttä.

Osa-alue 10 / Rajaojan pohjoispuoli



Yleiskaava: korttelialueet 10,69 ha / 22 800 k-m²



Asemakaava: korttelialueet 9,40 ha / 22 777 k-m2

Alue käsittää loma-asuntojen korttelialueet (RA) sekä matkailupalvelualueen (RM-1). Kaavalla tarkistetaan nykyisen kaavan rajouksia ja mitoitus muuta kaavaa vastaavaksi. Kaavalla rauhoitetaan Rajaojan varsi poistamalla siinä oleva katualue (nyk. kaavan Rentukkatie) ja loma-asuintontit.

Osa-alueella on voimassa oleva asemakaava. Tämä asemakaava korvaa nykyisen asemakaavan RA-1 ja RM -korttelit 100-119.

Aluelle sijoittuvat Rajaojaan liittyvät lammet on esitetty Vesioikeuden päätöksen mukaisesti ennallistettuina. Toimenpiteen tarkoitus on parantaa Rajaojan virtausta ja vähentää sen liettymistä palauttamalla sen alkuperäinen uoma.

Tämä asemakaavan osa-alue sisältyy Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alueeseen 6, joka on ollut ehdotusvaiheessa nähtävillä. Alueeseen kohdistuvia muistutuksia ei ole tullut. Alue liittyy toiminnallisesti tämän asemakaavan kokonaisuuteen, joten se on kaavaprosessin aikana liitetty kaava-alueeseen mukaan. Asemakaavan ratkaisu noudattaa yleiskaavaehdotusta ja nykyistä asemakaavaa, eikä ole myöskään maakuntakaavan vastainen.

Muutoksia yleiskaavaan nähden:

- Asemakaava on Pyhä-Luosto osa-alue 6:n yleiskaavaehdotuksen mukainen.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Alueen liikenneverkosta on rinnan asemakaavan kanssa laadittu suunnitelma. Suunnitelman mukaan alueen sisäinen liikenne jäsentyy kahden kokoojakadun (Kultahuipunkatu ja Noitatunturintie) muodostamaan lenkkiin. Kokoojakadut liittyvät ulkoista liikennettä palvelevalle päätielle (Luostontie/Pyhäntie mt 962) kiertoliittymällä ja Kultahuipunkatu muodostaa suoran jatkeen olemassa olevalle Pohjoisrinteentielle.

Keskusalueen korttelit liittyvät suoraan kokoojakatuun ja loma-asuntoalueet liittyvät kokoojakatuun tonttikatujen välityksellä. Tonttikadut on pyritty tekemään lenkkeinä. Kultakeron huipulle johtaa huoltotie (Huipputie), jonka varrella on myös loma-asutusta. Tie on linjattu siten, että sen pituuskaltevuus alaosalla on 1/12 - 1/10 ja yläosalla 1/8.

Pysäköinti on pääosin ratkaistu tonttikohtaisesti. Pysäköintimitoitus lähtee siitä, että pääosa alueen käyttäjistä saapuu julkisilla kulkuvälineillä. Tiiviisti rakennetulla ydinalueella autopaikat sijoittuvat suurelta osin maan alle. Kaavio keskusalueen pysäköintijärjestelyistä liitteessä 4.

Kokoojakatujen varressa on erilliset kevyen liikenteen väylät ja lisäksi alueelle on suunniteltu kattava kevyttä liikennettä ja ulkoilua palveleva reitistö. Verkostossa on huomioitu alueen läpi kulkevien reittien jatkuvuus ja yhteydet kansallispuistoon. Keskeiset risteämät on varauduttu tekemään eritasoisina.

Kavassa on varaus keskeiset rakentamisalueet ja kohteet lenkkinä yhdistävälle n. 3,5 km pitkälle henkilökuljetinradalle.

Pyhäntien ja Luostontien risteuksen tuntumassa on varaus helikopterikentälle. Kultahuipunkadun varressa on varaus joukkoliikenneterminaalille.

Katujen tyyppipoikkileikkaukset ja liikenneselvitys liitteessä 4.

Virkistysalueet

Yli puolet kaava-alueen pinta-alasta on rakentamisesta vapaata viheraluetta. Kaavallisesti luonnonalueet on jäsennelty kolmeen luokkaan. Keskeiset sualueet ja luonnontilaiset yhtenäiset metsäalueet on merkitty retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR). Korttelialueiden väliset ja niitä välittömästi ympäröivät pienemmät hoidetut metsäalueet on merkitty lähivirkistysalueiksi (VL). Korttelialueiden yhteyteen on esitetty tarvittavat puisto-, leikkipuisto- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VP, VK, VU).

Toiminnallisesti kaava-alueeseen sisältyy useita tiettyä toimintaa varten osoitettuja virkistysaluekokonaisuuksia. Nämä alueet ja niihin liittyviä viitesuunnitelmia on tarkemmin esitetty liitteessä 12. Lyhyt kuvaus virkistysalueista. Numerointi viittaa liitteessä 12 olevaan erityisalueiden karttaan:

1. Kaava-alueeseen kuuluvien virkistysalueiden lisäksi palveluita täydentää sen rajanaapurina sijaitseva Pyhä-Luosto kansallispuisto (kts. kohta 5.4.6). Kaava-alueen polkuverkosto liitetään kansallispuiston verkostoon.
2. Kultakeron pohjoisrinteillä on nykyisiä laskettelurinteitä täydentävä laskettelukeskuksen alue (VU-1). Rinnesuunnitelma noudattaa rinneoperaattorin (Pyhätunturi Oy) teettämää rinnesuunnitelmaa.

3. Keskusalueen eteläpuolella on urheilu- ja konferenssitoimintaa palvelevien rakennusten alue (K, YU), joka liittää keskusalueen virkistysalueisiin. Keskusalueelta on tämän alueen kautta yhteys läheisille ulkoilureiteille ja laskettelurinteille.
4. Kaava-alueen sisään jäävät retkeily- ja ulkoilualueet (VR), lähivirkistysalueet (VL) ja puistot (VP) muodostavat yhtenäisen korttelialueita yhdistävän virkistysalueverkoston. Tämä keskuspuisto on maisemallisesti aluetta kokoava elementti ja sen kautta kulkee suurin osa alueen ulkoilureiteistä. Puistoon sisältyy luonnonvaraisia ja hoidettuja viheralueita. Yhtenäisen puiston lonkerot ulottuvat korttelialueiden väliin siten, että lähes kaikki kaava-alueen korttelit rajautuvat suoraan puistoon.
5. Noitatunturintien muodostaman lenkin sisällä on varaus 18-reikäiselle golfkentälle (VU-3). Aluevaraus noudattaa Pelkosenniemen kunnan teettämää alustavaa kenttäsuunnitelmaa ja siinä on huomioitu alueen luonnon erityispiirteet.
6. Luostontien ja Rajaojan välisellä alueella on varaus teemapuistoa varten (VU-2). Aluetta koskien on käynnissä seudullinen suunnitteluhanke, jossa alueelle kehitetään ympäristöä myös laajemmin palvelevaa ulkoilu-, ajanviete- ja kulttuurisisältöä.
7. Pyhäjärven rannassa on nykyinen kunnostettu uimaranta ja varaus uudelle uimarannalle (VV). Uimarantojen välissä on varaus venesatamalle (LV). Nämä alueet yhdessä muodostavat kaava-alueen kontaktipisteen Pyhäjärveen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kolmella vyöhykkeellä, joihin sen vaikutus eriasteisesti kohdistuu:

Vyöhyke 1 / kaava-alue.

Kyseessä on rakentamaton alue, joka kaavan toteutuksen myötä muuttuu osittain tehokkaasti rakennetuksi yhdyskunnaksi matkailukeskuksen osana. Kaavalla on merkittäviä ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia kaava-alueen sisällä.

Vyöhyke 2 / välittömästi kaava-aluetta ympäröivä alue.

Tällä alueella kaavalla on lähinnä toiminnallisia ja maisemallisia vaikutuksia sekä osittain myös ympäristöön kohdistuvia epäsuoria vaikutuksia. Kaava-alue ei muodosta omaa ympäristöstä eristäytynyttä saareketta vaan se pyritään liittämään toiminnallisesti ympäröiviin alueisiin. Tunturin rinnealueen valumavesiä kulkeutuu alueen kautta Rajaojaan ja edelleen Pyhäjärveen. Alueen uusi liikenneverkko ulottuu myös ympäröiville alueille.

Vyöhyke 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.

Matkailukeskuksen kokonaisuuteen kaavalla on toiminnallisia, liikenteellisiä ja taloudellisia vaikutuksia.

Kaikkia vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava aikaperspektiivi. Kaavan toteutus täysin valmiiksi kestää toistakymmentä vuotta, joten vaikutukset toteutuvat ja alkavat vaikuttaa vaiheittain. Tämä antaa aikaa reagoida ja mukautua muutokseen ja tarvittaessa toteutuksen aikana ohjata kehitystä, jos ongelmia ilmenee.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vyöhyke 1.

Alue on nykyisellään yhtä loma-asuntoa lukuunottamatta rakentamatonta metsä- ja suoaluetta. Vaikutuksia alueella olevaan asutukseen ei ole, koska asutus puuttuu.

Alueen rakentuminen kaavan mukaisesti merkitsee nykyisen rakentamattoman ja luonnontilaisen alueen muuttumista osittain tehokkaasti rakennetuksi matkailua palvelevaksi alueeksi. Alueella tulee valmiiksi rakennetussa tilanteessa olemaan laskennallisesti n. 15 000 vuodepaikkaa majoitustiloissa ja n. 1 100 pysyvää asukasta. 50 - 70 % käyttöasteella majoittujia on alueella yhtä aikaa n. 7 500 - 10 500 henkeä. Uusille asukkaille alue on vakituinen elinympäristö. Jotta alue toimisi hyvin tässä tarkoituksessa sen tulee vastata kaikkiin normaalin elämän tarpeisiin. Majoittujille alue on kehys vaihtelevan pituisille asumisjaksoille vaihdellen pysyvän luonteisesta loma-asumisesta lyhytaikaiseen pistäytymiseen.

Pysyvää asutusta varten kaavassa on varaukset kaiken tyyppiselle asumiselle erillistaloista kerrostaloihin. Kaavassa on myös alueet kunnallisille ja kaupallisille palveluille. Asuntoalue on kävelyetäisyydellä keskeisistä työpaikka-alueista, mutta erillään häiriöiden välttämiseksi.

Vyöhyke 2.

Kaava-alueen eteläpuolella on Pyhä-Luosto kansallispuisto, pohjoispuolella asumaton metsäaluetta ja itäpuolella Kultakeron lasketelurinteet. Kontaktipinta asuttuun alueeseen on hyvin vähäinen. Kaava-alueen länsipuolella on Kiima-aapan loma-asuntoalue, joka on osittain rakentunut. Itäpuolella on jonkin verran loma-asumista ja pienimuotoista matkailupalvelua Pyhäjärven rannan tuntumassa. Molemmat kaava-alueet ovat vain osittain rakennettuja. Loma-asuntoja on muutamia kymmeniä. Pyhäjärven avoimen vesialueen vuoksi myös Pyhäjärven kylän voi katsoa kuuluvan tähän lähivyöhykkeeseen, vaikka etäisyyttä sinne onkin n. 1,5 - 2 km. Pyhäjärven kylässä on vakituista asutusta. Välittömästi kaava-alueen rajan tuntumassa asuville alue on nykyisellään ulkoilualuetta. Alueella on ulkoilureittejä, mutta muutoin se ei ole aktiivisessa käytössä.

Kaavan toteutuessa tämän vyöhykkeen asukkaat joutuvat vuorovaikutukseen kaava-alueen uusien asukkaiden ja kävijöiden kanssa. Kaava-alueen palvelut muodostavat kohteen viereisten alueiden asukkaille ja toisaalta kaava-alueelta suuntautuu liikennettä lähialueelle.

Vyöhyke 3.

Pyhätunturin matkailukeskus laajasti ottaen käsittää nykyisellään kaava-alueesta pohjoiseen Pyhän tien varressa olevat alueet Pyhäjärven kylään asti ja kaava-alueesta itään olevat alueet Kemijärven kaupungin rajalle asti. Matkailukeskuksen ydinalue on nykyisellään kaava-alueeseen nähden tunturin vastakkaisella puolella Hotelli Pyhätunturin ja liikekeskuksen alueella n. 3 km etäisyydellä. Kaava-alueella sijaitsee tätä vyöhykettä palvelevia polkuja ja latuja.

Kaavan toteutuessa matkailukeskuksen toiminnallinen painopiste vaihteittain siirtyy sen alueelle. Nykyinen keskus tulee edelleen muodostamaan omaleimaisen ja kehittyvän kokonaisuuden, joka suurelta osin tukeutuu lasketteluun.

Yleisesti.

Muutoksella on alueen asukkaisiin ja muihin käyttäjiin sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia. Positiiviset vaikutukset liittyvät pääasiassa lisääntyvän taloudellisen toiminnan ja palvelutarjonnan mukanaan tuomaan hyvinvointiin ja sen heijastusvaikutuksiin. Negatiiviset vaikutukset liittyvät pääasiassa luonnonympäristön vähenemiseen ja alueen lisääntyvien kävijämäärien aiheuttamaan kuormitukseen.

Kaavan toteutuminen merkitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen siirtymistä seuraavaan kehitysvaiheeseen, jossa toiminta muuttuu ympärivuotiseksi ja saavutetaan kriittinen asiakasmäärä, joka mahdollistaa toimintojen monipuolistamisen ja vakiinnuttamisen. Tällöin moni tänä päivänä korostunut sesonkityöhön liittyvä sosiaalinen ongelma voidaan ratkaista.

Kaavaratkaisulla pyritään muutosten hallintaan ja syntyvän rakennetun ympäristön korkeaan laatuun. Kaavassa on mm. erityisesti kiinnitetty huomiota laajojen yhtenäisten viheralueiden muodostamiseen, palveluiden monipuolisuuteen ja syntyvän rakennetun ympäristön toimivuuteen.

Luonnon kokemisen lisäksi kaava mahdollistaa turvallisen ja säältä suojatun keskusalueen muodostumisen. Erityisesti keskusalueella luodaan kaavalla mahdollisuus mittavaan säältä suojattuun rakennettuun kokonaisuuteen, jossa sisäyhteydellä pääsee liikkumaan alueelta toiselle. Tälle alueelle sijoittuvat kaava-alueen keskeiset majoitus-, kaupalliset ja kulttuuripalvelut.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vyöhyke 1.

Rakennusalueet on sijoitettu alueen topografia ja pintavesien valumauomat huomioiden. Alueen purot on inventoitu ja huomioitu kaavassa merkinnällä, joka säilyttää ne suoja-alueineen. Rajaojan uoman ennallistaminen vesioikeuden päätöksen mukaisesti on huomioitu kaavassa.

Korttelialueiden sijoittelu ja katujen linjaus on tehty maaston mukaisesti. Kaavalla pyritään edistämään maaston mukaista rakennustapaa. Merkittävimpiä maastoa muokkaavia toimenpiteitä ovat katujen rinnealueilla vaatimat leikkaukset ja pengerrykset sekä golfkentän vaatimat maastotyöt.

Kaava-alueen maaperä keskusalueella on liitteenä 13 olevan selvityksen mukaan maarakennuksessa esim. katujen pohjissa murskeena hyödynnettävissä. Täten kellareiden ja peruskaivantojen kaivumassat voidaan hyödyntää alueella. Katujen ja rakennusalueiden korkeusasemat on suunniteltu massatasapainon periaatteella.

Kaava-alueelle ei ole suunniteltu ilman laatua heikentävää toimintaa. Alueella on varaus kolmelle kaukolämpöverkon lämpövoimalalle. Voimalat on suunniteltu uusiutuvaa biopolttoainetta käyttäviksi ja ne toteutetaan haettavan ympäristöluvan ehtojen mukaisesti.

Ajoneuvoliikenne alueella aiheuttaa päästöjä, joiden määrä riippuu moottorin käyntiajasta ja käytettävästä tekniikasta. Lainsäädäntö määrittelee raja-arvot sallituille päästöille. Kaavaratkaisulla on pyritty tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen, joka vähentää yksityisautoilun tarvetta. Matkailullinen strategia painottaa voimakkaasti ulkomaisen asiakaskunnan merkitystä, jolloin liikenne alueelle tapahtuu pääosin joukkoliikenteen avulla. Liikennetratkaisulla edistetään myös alueen sisäisen joukkoliikenteen syntymistä, jossa tekniikan kehittyessä sähköauto on alueen imagon kannalta todennäköisesti sopivin vaihtoehto.

Alueelle suunnitellut moottorikelkkareitit on linjattu suhteellisen laajojen viheralueiden kautta, eivätkä ne tule missään lähelle asutusta. Moottoreissa on lisäksi siirrytty yleisesti 4-tahtimoottoreihin, jolloin päästöt ovat merkittävästi vähentyneet.

Pyrittäessä ympärivuotiseen matkailukeskukseen on ilmastollisten tekijöiden huomioiminen ollut lähtökohtana kaavaa laadittaessa. Alueen rakentuminen muuttaa pienilmastoa tiiveimmillä korttelialueilla kaupunkimaiseen suuntaan. Lisäksi alueelle luodaan mittava säältä suojattu sisäliikkumisalue. Keskitetty rakentamistapa säästää ison osan alueesta luonnonmukaisena ja metsäisenä, jolloin näillä alueilla ei tapahdu ilmastollisesti isoja muutoksia.

Vyöhyke 2.

Eroosion muovaamat uomat johtavat tunturin valumavedet alueen keskellä olevalle suoalueelle. Pienten purojen verkosto kuljettaa vedet edelleen Rajaojaan ja sitä kautta Pyhäjärveen. Virtaama vaihtelee voimakkaasti vuodenajan mukaan. Tätä kautta kaava-alueen ratkaisulla on välillistä vaikutusta myös Pyhäjärven veden laatuun.

Kaavamääräyksillä on huolehdittu purojen virtaaman ja niiden suoja-alueiden säilyttämisestä. Suoalueet on kaavassa pääosin esitetty rakentamattomina virkistysalueina, jolloin niiden hulevesiä suodattava vaikutus säilyy ennallaan.

Vyöhyke 3.

Tälle vyöhykkeelle kaavasta ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan vaikutuksia luonnonarvoihin on arvioitu erillisessä maisema- ja luontoselvityksessä liite 7. Selvityksen mukaan alueelta ei löydy uhanalaisia kasvilajeja eikä luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan rinnalla on laadittu liikenneverkon toteutussuunnitelma ja alustavat katupiirustukset. Pääväylät on linjattu/merkitty maastoon ja osittain avattu. Kaavassa on huomioitu reitistöt eri liikkumismuodoille. Keskitettyllä rakennustavalla ja liikenne ratkaisulla pyritään edistämään autottomuutta alueen sisällä. Kaavaan sisältyy mm. varaus alueen sisäiselle kuljetinradalle. Alueen matkailullinen strategia painottaa kansainvälisen asiakaskunnan merkitystä. Tästä on seurannut voimakkaasti joukkoliikennettä painottava liikenteellinen ratkaisu. Liikenteen ja pysäköinnin yleissuunnitelma liitteenä 4. Kevyen liikenteen yleissuunnitelma liitteenä 5. Suunnitelman raporttiosassa on käsitelty sekä alueen sisäistä liikennettä, että ulkoista syöttöliikennettä. Alueen sisäiset liikenneväylät on suunniteltu raportissa esitetyn mitoituksen mukaisesti. Kasvava liikennemäärä alueelle johtavilla syöttöreiteillä (vt4, vt5, Rovaniemen lentoasema) ei selvityksen mukaan aiheuta ongelmia.

Energiahuollosta ja vesihuollosta on tehty suunnitelmat, joissa huomioidaan asemakaavan maksimitilanteen mukainen mitoitus. Kaavassa on huomioitu tarvittavat aluevaraukset. Vesi- ja energiahuollon yleissuunnitelmat liitteinä 9, 10 ja 11. Merkittävää on, että alueella olevat vesihuollon ja sähköenergian syöttöverkostot mahdollistavat alueen toteutuksen käynnistymisen.

Kaavan toteutumisen myötä alueen yhdyskuntarakenteellinen merkitys kasvaa. Alkuvaiheissa alue muodostaa uuden alakeskuksen Pyhätunturin matkailukeskuksen kokonaisuudessa. Seuraavassa vaiheessa se muodostaa matkailukeskuksen keskusalueen, johon nykyiset kaupallisten- ja matkailupalveluiden alueet liittyvät itsenäisinä ja sitä tukevinä ja täydentävinä kokonaisuuksina. Loppuvaiheessa alue muodostaa kunnan selvästi isoimman taajaman, johon pääosa palveluista keskittyy. Kaavan mitoituksen mukaan alueella on maksimitilanteessa n. 15 000 vuodepaikkaa majoitustiloissa ja 1 100 asukasta. 50-70 % käyttöasteella majoittujia on alueella yhtäaikaan 7 500 - 10 500 henkeä. Mitoitus ja vuodepaikkalaskelma liitteenä 3. Rakentamisen vaiheistus liitteenä 15. Vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että kasvu tapahtuu yli kymmenen vuoden aikana vaiheittain.

Kaavan toteutumisen taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä:

- Matkailuelinkeinon volyymin ja liikevaihdon lisääntyminen alueella.
- Lisääntyneen toiminnan seurausvaikutukset työllisyyteen ja kunnan verotuloihin.
- Kasvun aiheuttama maan ja kiinteistöjen arvonnousu.
- Kiinteistöveron kertymän lisääntyminen.
- Kaavan toteutuskustannukset.
- Kaavan toteutuksen työllisyysvaikutukset.

Taloudelliset vaikutukset ulottuvat kaava-aluetta huomattavasti laajemmalle. Matkailukeskuksen työpaikoilla ja matkailutulolla on iso merkitys koko Pelkosenniemen kuntatalouden kannalta. Matkailupalvelujen vaatimat alihankintaketjut ja oheispalvelut voivat elvyttää taloudellista toimintaa myös ympäröivillä alueilla. Matkailu luo edellytykset koko alueen kehitykselle ja peruspalveluille. Matkailukeskus on kunnan talouden kannalta taloudellisesti varsin edullinen. Yhteiskunnalle syntyy lakisääteisiä kustannuksia jokaisesta työpaikasta ja asukkaasta. Matkailukeskuksessa työskentelevä henkilöstö profiloituu työn vaatimusten mukaan ja asiakkaat ovat pääosin ulkomailla asuvia. Kansantaloudellisesti ulkomainen matkailija on lähes puhdasta tuloa.

Jos oletetaan asiakkaan keskimäärin käyttävän palveluihin ja ostoksiin alueella 250-300 €/pv muodostuu alueen liikevaihdoksi rakennetussa maksimitilanteessa n. 1 000 M€/v. Lisäksi päiväkävijöiden ja muiden tulolähteiden osuus n. 50 M€/v. Liikevaihto jakautuu alueen sadoille eri toimijoille.

Maksimitilanteessa alueen voidaan arvioida työllistävän n. 2 500 henkeä itse alueella. Lisäksi tulee seurausvaikutukset palvelu- ja alihankintaketjussa alueen ulkopuolella. Kokonaistyöpaikkamääräarvio on 3 300 henkeä. Työpalkkoina ja sosiaalikuluna tämä merkitsee n. 100 M€/v. Verokertymä tästä on n. 10 M€/v.

Kiinteistöjen verotusarvo maksimitilanteessa ollee n. 750 M€ ja kiinteistövero tästä on luokkaa 6 M€/v.

Kaavan toteutuskustannukset ilman varsinaisia rakennusinvestointeja koostuvat pääosin yhdyskuntatekniikan ja liikennejärjestelyjen toteutuksesta sekä kaavoituskuluista. Pääosa kaavasta on yksityisessä omistuksessa, joten kaavan toteutuskuluja voidaan siirtää maanomistajalle asemakaavamääräyksillä sekä maankäyttösopimuksen ja kehittämiskorvauksen avulla. Toteutuksen vaiheistamisella ja kohdentamisella todellisen tarpeen mukaisesti voidaan kustannusvaikutusta säännellä.

Yksinomaan kaavan toteutukseen liittyvä rakennustoiminta tulee olemaan merkittävä työllistäjä alueella ja rakentamiseen liittyvän alihankinnan ja osatoimitusten johdosta myös sen ulkopuolella. Alueen talonrakennus n. 80 % valmiuteen kokonaismoituksen määrästä vaatii tämän hetken kustannustasossa n. 1 300 M€ investoinnit. Alueella voidaan arvioida olevan talonrakennustöissä n. 1000 henkeä n. 8 v ajan.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Vyöhyke 1.

Alue on rakentamaton korttelissa 1119 sijaitsevaa yhtä loma-asuntoa lukuun ottamatta. Kaavalla ei näin ollen ole lähes lainkaan vaikutusta olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavalla luodaan sen sijaan uusi merkittävä rakennettu aluekokonaisuus. Alue, joka nykyisellään mielletään soiseksi ja metsäiseksi tunturin lievealueeksi muuttuu matkailukeskuksen ydinalueeksi. Mielikuvatasolla muutos on iso. Alueen mittakaava ja laajuus huomioiden muutos ei fyysisen ympäristön kannalta ole kuitenkaan yhtä dramaattinen. Muutamia korkeampia rakennuksia lukuunottamatta rakennukset peittyvät alueen laajojen viheralueiden puuston taakse. Alueen sisältä käsin korkeat rakennukset muodostavat näkyvän "maamerkin". Luostontieltä alueelle tultaessa korttelin 1087 rakennus näkyy Kultahuipunkadun akselin päätteenä. Kauempaa katsoen rakennukset alistuvat taustalla näkyvälle tunturijonolle.

Laaditun maisema- ja luontoselvityksen mukaan alueella ei ole arvokkaita perinnemaisemakohteita tai kiinteitä muinaisjäänköksiä. Tarkennetussa muinaismuistoinventoinnissa löydettiin 5 kohdetta, jotka ovat pyyntikuoppia ja yksi muunlainen esihistoriallinen kuoppa. Aikaisemmissa inventoinneissa tunnettiin yksi kohde Rajaojan varresta. Nämä kohteet on selvityksen mukaisesti huomioitu kaavassa.

Alue jäsentyy kaupunkikuvallisesti siten, että tehokkaasti rakennettu keskusalue muodostaa lähes kaupunkimaisen ympäristön. Keskusaluetta hallitsee C-korttelissa 1097 sijaitseva rakennuskokonaisuus. Keskusta-alueetta ympäröivät laajat avoimet ja luonnontilaiset rakentamattomat alueet joiden reunoilla Noitatunturintien varrella on erillisten loma-asuntojen kortteliryhmiä. Alueen sisällä korttelialueet muodostavat turvallisia ja selkeästi rajattuja rakennettuja ympäristöjä, joiden katutilat, aukiot ja pihat pyritään tekemään korkeatasoisesti viimeistelyinä. Kaavassa on erityisesti kiinnitetty huomiota rakennettujen alueiden ja luonnonalueiden rajapinnan selkeään määrittelyyn. Kultakeron huipulle nousevan Huipputien varressa on oma rinteeseen tukeutuvien loma-asuntojen aluekokonaisuus.

Kaavas suunnitelun yhteydessä on keskeisistä rakennuskokonaisuuksista laadittu luonnossuunnitelmia. Syntyvää rakennettua ympäristöä on tutkittu 3D-mallinnusten avulla. Kokonaisuudesta on lisäksi laadittu maastomalli, jolla on tutkittu ja havainnollistettu rakennusten suhdetta maisemaan. Rakentamistapaa havainnollistava aluesuunnitelma liitteessä 18 ja keskeisistä kohteista laadittujen luonnossuunnitelmien illustraatioita liitteessä 17.

Vyöhyke 2.

Kaava-alue rajautuu pääosin rakentamattomiin alueisiin. Lähimmät rakennetut alueet ovat ravintola Astelin alue Pyhäntien varressa sekä rakennetut loma-asunnot Karhunkierroksen varressa Pyhjäjärven lounaiskulmassa ja Messuringin varrella alueen länsipuolella.

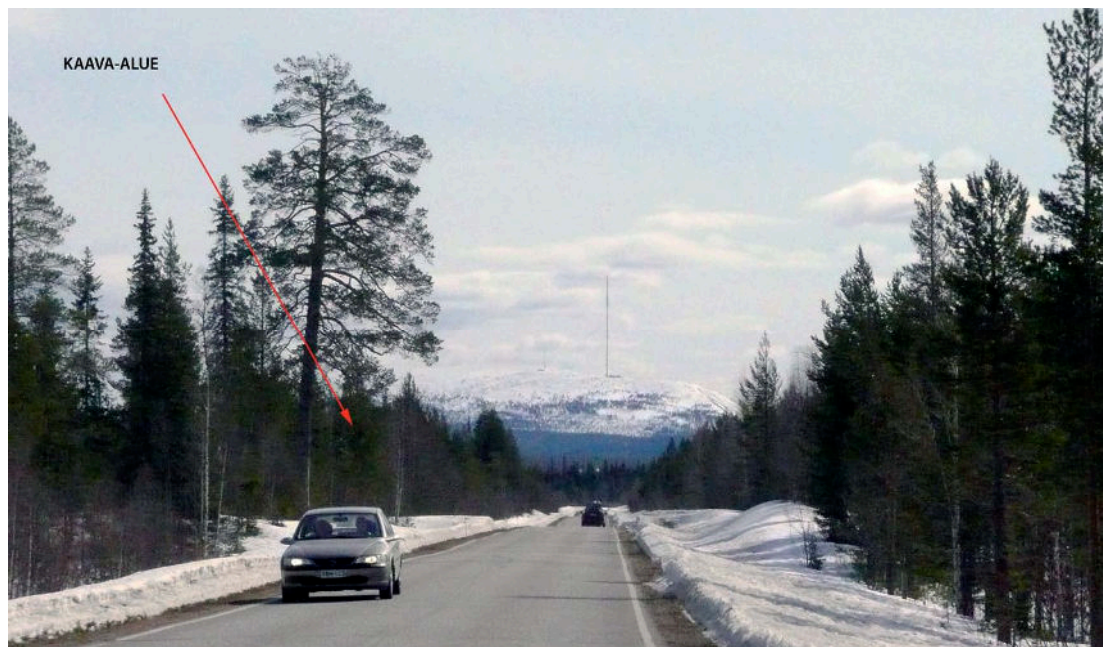
Alueen laajuudesta ja keskusalueen tiiviistä rakennustavasta johtuen alueen sisään jää kattava rakentamaton viheralueverkosto. Tästä johtuen alueen ilme ulkopuolelta katsoen on hyvin luonnonmukainen. Puustosta johtuen ainoa suunta, josta alue on tällä vyöhykkeellä nähtävissä on Kultakeron pohjoisrinteiden alue tunturin yläosassa. Katselukulma on alaviisto, joten rakennukset sulautuvat taustaansa. Metsäkummuntien RA-tonttien loma-asuinrakennukset sekä Huipputien KL-1 ja RM-1 alueiden hotellit ovat tunturista katsoen selkeimmin esillä.

Vyöhyke 3.

Kohdassa 4.5.4 ja liitteessä 17 on selvitetty rakennuskorkeuden maisemallisia vaikutuksia. C-alueille sijoittuva tehokas rakentaminen muodostaa alueen rakennetun fokuksen ja sisältää myös maamerkkimäisiä korkeita elementtejä. Nämä ovat alueen sisältä havaittavia, mutta kaukomaisemassa alistuvat selvästi ympäröivien tunturien mittakaavalle. Kaukomaisemassa Kultakero näkyy kahteen suuntaan: Pyhjäjärven kylän alueelle ja Luostontielle muutamasta kohdasta.



Pyhäjärven kylän suuntaan merkittävin maisemavaikutus on tunturin pohjoispuolisilla uusilla laskettelurinteillä, jotka tulevat näkymään selvästi. Rinteille sijoittuva rakentaminen ja keskusalueen korkeat rakennukset jäävät tunturin puurajan alapuolelle, joten niiden vaikutus on vähäisempi.



Luostontien suunnasta Kultakero ja Noitatunturi näkyvät muutamasta korkealla sijaitsevasta näkymäpisteestä tien suunnassa. Kaava-alue rajautuu maaston muotojen ja tienvarsi puuston johdosta kuitenkin pois näkymästä eikä tule näkymään merkittävästi tähän suuntaan.

5.4.6 Vaikutukset Pyhätunturin Natura-alueeseen (FI 130 0901)

Kansallispuisto on ollut olemassa vuodesta 1938 lähtien. Vanha Pyhätunturin kansallispuisto lakkautettiin vuoden 2005 alusta ja sen alue liitettiin uuteen Pyhä-Luoston kansallispuistoon. Kansallispuiston osa on rajattu omana Natura-alueena (FI 130 0901).

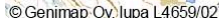
Asemakaava noudattaa pääosin hyväksyttyä yleiskaavaa, jonka yhteydessä tehtiin Naturan tarveharkinta. Sen mukaan erillistä LsL 65 §:n mukaista vaikutusten arviointia ei ole sisällytetty arviointiin.

Asemakaavan yhteydessä on tehty uusi selvitys: Pyhätunturin osa-alue B asemakaava, Natura-tarveharkinta, FCG Planeko Oy 2.7.2008. Selvitys tarkistettiin 20.4.2009 lopullisen kaavaehdotuksen mitoituksen mukaiseksi. Liite 8.

Selvityksen mukaan kaavan toteutuessa kasvavien kansallispuiston kävijämäärien aiheuttama kulutus ja häirintä on arvioinnin kannalta keskeinen tekijä. Luontodirektiivin liitteen I luontotyypeille aiheutuu kulumista puiston reiteillä ja jossain määrin myös reittien ulkopuolella. Luontodirektiivin liitteen II lajeihin ei pääosin kohdistu uhkaa, vaikka jotkin populaatiot saattavat hieman heiketä pitkällä aikavälillä. Lintudirektiivin liitteen I lajit pesivät pääosin kansallispuiston syrjävyöhykkeellä, jossa ei liikuta. Reittien ulkopuolinen hallitsematon liikkuminen saattaa kuitenkin häiritä erityisen häiriöherkkiä lajeja kuten huuhkaja ja maakotka. Haittoja voidaan lieventää valvonnalla, reittien sijoituksella, ohjeistuksella ja suojarakenteilla.

Natura-tarveharkinnan mukaan, kun huomioidaan haittojen lieventämistoimet kaavasuunnitelman vaikutuksia ei ole tarpeen arvioida Luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Arviointi on tehty kaavan mukaisen maksimitilanteen pohjalta. Kaavan toteutus tapahtuu vaiheittain ja täyteen laajuuteen rakentuminen kestää kymmeniä vuosia. Kävijämäärien lisäyksen aiheuttama häiriö realisoituu hitaasti, mikä jättää aikaa suunnitella ja toteuttaa lieventämistoimia.



5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole matkailukeskuksen luonne ja rakennustehokkuus huomioon ottaen merkittäviä ulkoisia häiriötekijöitä. Mahdollisen häiriötekijän muodostavat Pyhä-Luosto maantien läpiajoliikenne ja maisemallisesti Kultakeron huipulla sijaitseva masto.

Tien vaikutus on huomioitu kaavan tiesuunnitelmassa ja liikenneverkossa mm. alikulkuina ja liittymien muotoilulla (liikenneympyrät). Masto sijoittuu muutenkin rakennettuun maisemaan, joten sen vaikutus kokonaisuudessa on vähäinen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteenä olevassa kaavakartan pienennöksessä.

5.7 Nimistö

Kaavassa nimetään kadut, aukiot ja puistot. Nimistössä on käytetty lähtökohtana alueen luonnonolosuhteita, kasvillisuutta, eläimistöä ja alueelle sijoittuvia toimintoja. Matkailukeskuksen kansainvälisestä luonteesta johtuen nimistön luonteva ja markkinoinnissa käytettävä englanninkielinen versio on huomioitu valintoja tehtäessä. Tarkistus saman pelastusalueen nimistöön on tehty siten, että päällekkäisyyksiä ei esiinny.

Kaavakartalle merkittyjen virallisten nimien lisäksi rakentamisalueet sekä virkistys- ja vapaa-alueet on nimetty suunnittelun ja markkinoinnin kannalta jäsennehtyinä kokonaisuuksina.
Liite 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostukseen liittyy rakennustapaohjeisto liite 16 ja rakennussuunnitelmia havainnollistavia visualisointeja liite 17.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavalla alueelle luodaan kunnan mittakaavassa merkittävä matkailua palveleva aluekokonaisuus ja nostetaan Pyhätunturin matkailukeskus mittakaavaltaan samaan luokkaan kuin Lapin suurimmat keskukset tällä hetkellä (Levi, Saariselkä, Ruka). Ei ole realistista olettaa kaavan täysimääräisesti toteutuvan yhdellä kertaa. Lähtökohtana kaavaa laadittaessa onkin ollut luoda edellytyksiä erilaisille osa-aluekokonaisuuksille kaava-alueen sisällä, jotka voivat osittain toisistaan riippumatta toteutua taloudellisten ja toiminnallisten edellytysten puitteissa. Kaava-alue voidaan usealla tavalla jakaa rajattuihin osa-alueisiin, joilla liikenneverkko, reitistöt, palvelut ja rakennusalueet muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Keskeisiä edellytyksiä toteutukselle ovat konkreettisten hankkeiden syntyminen markkinoinnin kautta ja kunnallistekniikan valmius. Rinnan kaavoituksen kanssa on käynnistetty markkinointi, jolla pyritään saamaan riittävän iso aluekokonaisuus toteutuksen aloituskohteeksi välittömästi kaavan vahvistuttua. Toteutusta valmisteleva kunnallistekninen suunnittelu ja katulinjojen raivaus maastossa on käynnissä rinnan asemakaavoituksen kanssa.

Rakentamisen vaiheistus liitteenä 15.

6.3 Toteutuksen seuranta

Keskittynyt maanomistus mahdollistaa asemakaavan toteutuksen koordinoinnin ja ohjauksen. Toteutusta varten perustettava suunnittelun koordinaatioryhmä voi tontinluovutusvaiheessa vaikuttaa hallitun kokonaisuuden syntymiseen. Seikkoja, jotka on huomioitu asemakaavassa, mutta joiden toteutumiseen tulee erityisesti kiinnittää huomiota ovat mm.:

Arkkitehtuuri.

Kansainvälisten toimijoiden tavoitteiden ja suunnitelmien sovittaminen kasainvälisen arktisen alueen matkailukeskuksen suomalaisen tulkinnan viitekehykseen.

Luonto.

Luonnontilaisten alueiden ominaispiirteiden säilyminen. Puroalueiden suojelu myös rakennusaikana.

Kokonaisuus.

Maanomistusrajat ylittävien maankäytöllisten ratkaisujen toteutuminen. Kokonaisuuden toimivuus maanomistajien erilaiset aikataulut ja intressit huomioiden.

Yleiset alueet.

Yleisten alueiden ja erityisesti virkistysalueilla sijaitsevien ulkoilureittien toteutus rinnan korttelialueiden rakentumisen kanssa.

Lahdessa 30.4.2009

Sauli Havas, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy