

# KULTAKERONKADUN OSAYLEISKAAVA

## PELKOSENNIEMI



**YLEISKAAVASELOSTUS**  
**LUONNOS 18.6.2015, EHDOTUS 20.9.2016**

ARKKITEHTITOIMISTO HAVAS ROSBERG OY

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| <b>1. YLEISET LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET</b>  | <b>5</b> |
| 1.1 Yleiskaavan tarkoitus                    | 5        |
| 1.2 Suunnittelualue                          | 5        |
| 1.3 Kaavaprosessin vaiheet                   | 6        |
| 1.4 Kaavan sisältö                           | 7        |
| <b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>                        | <b>7</b> |
| 2.1 Luonnonympäristö                         | 7        |
| 2.1.1 Luonnon yleispiirteet                  | 7        |
| 2.1.2 Topografia ja maaperä                  | 8        |
| 2.1.3 Vesistöt                               | 8        |
| 2.1.4 Pohjavesialueet                        | 8        |
| 2.1.5 Maisemarakenne                         | 9        |
| 2.1.6 Perinnemaisemat                        | 10       |
| 2.1.6 Luonnon monimuotoisuus                 | 11       |
| 2.1.7 Luonnonsuojelualueet                   | 11       |
| 2.1.8 Uhanalaisten lajien havainnot          | 11       |
| 2.1.9 Linnusto                               | 11       |
| 2.2 Rakennettu ympäristö                     | 11       |
| 2.2.1 Asutuksen historiaa                    | 11       |
| 2.2.2 Väestön rakenne ja kehitys             | 11       |
| 2.2.3 Yhdyskuntarakenne                      | 12       |
| 2.2.4 Kyläkuva                               | 12       |
| 2.2.5 Asuminen                               | 12       |
| 2.2.6 Palvelut                               | 12       |
| 2.2.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta         | 12       |
| 2.2.8 Virkistys                              | 12       |
| 2.2.9 Liikenne                               | 12       |
| 2.2.10 Rakennettu kulttuuriympäristö         | 12       |
| 2.2.11 Muinaismuistot                        | 13       |
| 2.2.12 Tekninen huolto                       | 15       |
| 2.2.13 Erityistoiminnot                      | 15       |
| 2.2.14 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 15       |
| 2.2.15 Sosiaalinen ympäristö                 | 15       |
| 2.3 Suunnittelutilanne                       | 15       |
| 2.3.1 Maakuntakaava                          | 15       |
| 2.3.2 Yleiskaava                             | 18       |
| 2.3.3 Asemakaava                             | 20       |
| 2.4 Rakennusjärjestys                        | 20       |
| 2.5 Pohjakartta                              | 20       |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 2.6 Suojelupäätökset                                      | 20        |
| 2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat           | 20        |
| 2.8 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset          | 20        |
| <b>3. YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                | <b>21</b> |
| 3.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve                        | 21        |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö                           | 22        |
| 3.3 Tavoitteet ja mitoituspäätökset                       | 22        |
| 3.4 Yleiskaavaluonnos                                     | 22        |
| 3.5 Yleiskaavaehdotus                                     | 22        |
| <b>4. YLEISKAAVAN TAVOITTEET</b>                          | <b>22</b> |
| 4.1 Kunnan asettamat tavoitteet                           | 22        |
| 4.2 Maanomistajien ja toimijoiden tavoitteet              | 22        |
| 4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet            | 22        |
| 4.3.1 Maakuntakaavan tavoitteet                           | 22        |
| 4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet | 23        |
| 4.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet             | 23        |
| <b>5. YLEISKAAVAN KUVAUS</b>                              | <b>25</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne                                        | 25        |
| 5.2 Mitoitus                                              | 25        |
| 5.3 Aluevaraukset                                         | 26        |
| 5.3.1 Palvelut                                            | 26        |
| 5.3.2 Asuinalueet                                         | 27        |
| 5.3.3 Loma-asutus                                         | 27        |
| 5.3.4 Suojelu                                             | 27        |
| 5.3.5 Virkistys                                           | 27        |
| 5.3.7 Liikenne ja tekninen huolto                         | 28        |
| 5.4 Suhde maakuntakaavaan                                 | 28        |
| 5.5 Yleiskartta ja kaavamerkinnät ja -määräykset          | 28        |
| <b>6. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET</b>                         | <b>29</b> |
| 6.1 Vaikutusalue                                          | 29        |
| 6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen                    | 29        |
| 6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                  | 29        |
| 6.4 Vaikutukset luontoon                                  | 29        |
| 6.5 Vaikutukset maisemaan                                 | 30        |
| 6.6 Vaikutukset liikenteeseen                             | 33        |
| 6.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon                        | 35        |
| 6.8 Vaikutukset talouteen                                 | 35        |
| 6.9 Vaikutukset terveyteen                                | 35        |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 6.10 Vaikutukset sosiaaliin oloihin | 36        |
| 6.11 Vaikutukset kulttuuriperintöön | 36        |
| 6.12 Muut merkittävät vaikutukset   | 37        |
| 6.13 Vaikutusselvityksen huomiointi | 37        |
| <b>7. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN</b> | <b>37</b> |
| <b>LIITTEET</b>                     | <b>38</b> |



## 1. YLEISET LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

## 1.1 Yleiskaavan tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja maankäytön perustaksi.

Yleiskaavan selostuksen sisältövaatimukset on yleisluontoisesti esitetty MRA 17 §:ssä.

## 1.2 Suunnitteluvaihe

Osayleiskaava-alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella Pelkosenniemellä. Pyhätunturin matkailukeskus kuuluu Pyhä-Luoston matkailualueeseen, jota kehitetään yhtenä keskeisenä Lapin matkailun kehityskohteena.

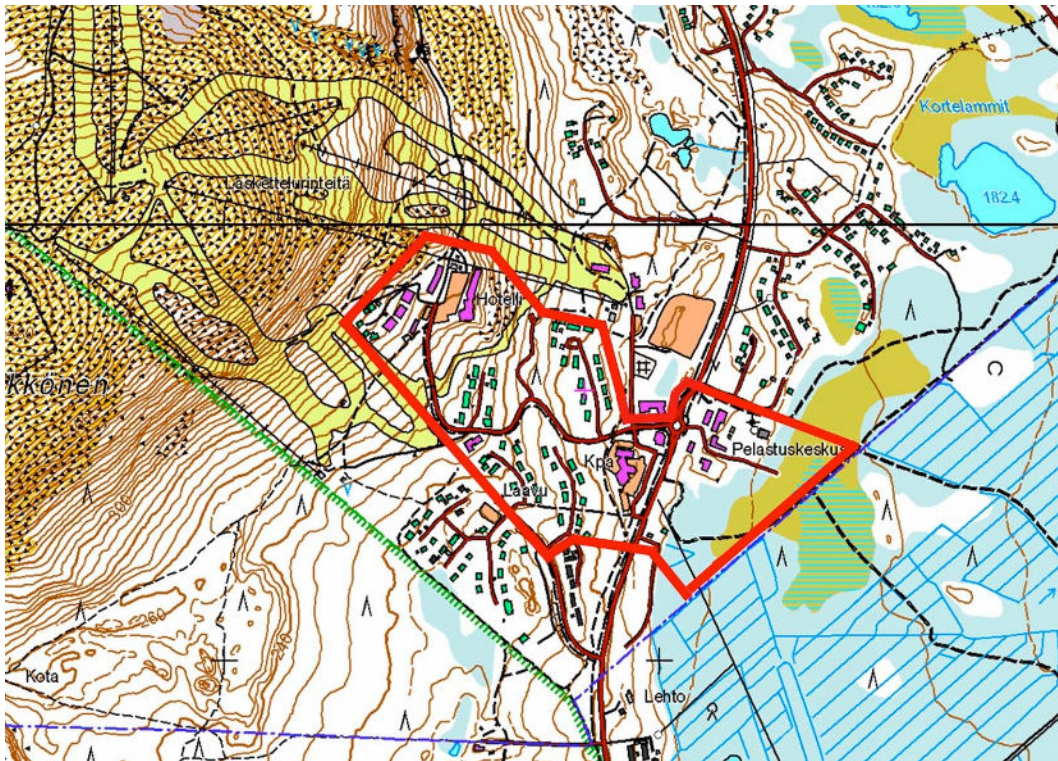


*Kuva 1. Osayleiskaava-alueen sijainti maastokartalla.*

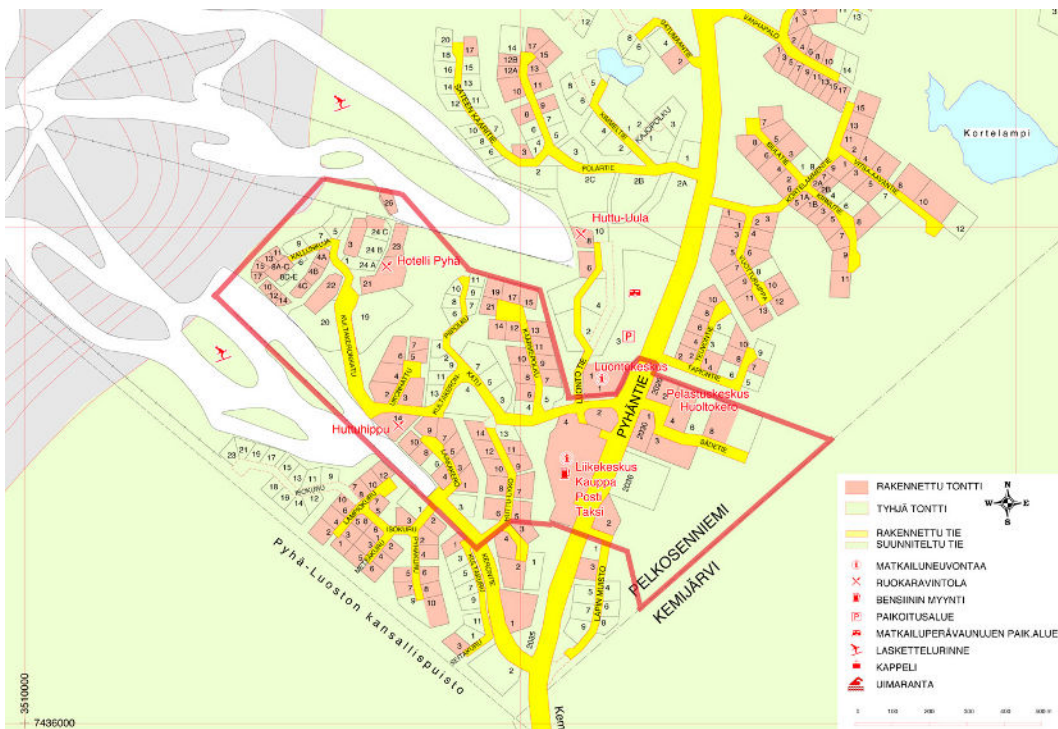
Pyhätunturin seitsemän kilometrin pituinen tunturirajako muodostuu viidestä kurujen erottamasta tunturista (Peurakero, Laakakero, Noitatunturi, Ukonhatu, Kultakero). Osayleiskaava-alue on Pyhätunturin itäisimmän huipun, Kultakeron, idän puoleista rinnealuetta. Alueen läpi itä-länsi suunnassa kulkee olemassa oleva hotelli Pyhätunturille johtava Kultakeronkatu. Osayleiskaava-alueen koko on noin 43,6 ha. Kaava-alue on itäisintä osaa lukuun ottamatta asemakaavoitettua.



Kultakeronkadun osayleiskaava, Pelkosenniemi  
kaavaselostus 20.9.2016



Kuva 2. Osayleiskaava-alue likimäärin rajattuna maastokartalle.



Kuva 3. Rakennettu tilanne osoitekartalla.

### 1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Pelkosenniemen kunta käynnisti Kultakeronkadun osayleiskaavan muutoksen 2014.

Vireilletulovaiheen asiakirjana pidettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä ajalla 17.12.2014 - 16.1.2015.

Osayleiskaavamuutosta koskien on pidetty viranomaisneuvottelu 5.2.2015 (liite 5).

Osayleiskaavaluonnos oli kaavaselostuksen kanssa nähtävillä ajalla 1.7. - 3.8.2015.

Osayleiskaavaehdotuksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 19.5.2016 (liite 7).

Osayleiskaavalehdotus oli kaavaselostuksen kanssa nähtävillä ajalla 1.7. - 1.8.2016.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on pidetty ao. maanomistajien kanssa erilliset kaavaneuvottelut 30.8.2016 (liite 9) ja 31.8.2016 (liite 10).

## 1.4 Kaavan sisältö

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan matkailun tarpeita. Tavoitteena on päivittää voimassa oleva yleiskaava vastaamaan toteutunutta tilannetta ja uusia tavoitteita tällä alueella. Uudet tavoitteet koskevat matkailupalvelujen laajenemista ja tehostamista Kultakeronkadun varrella sekä Pyhäntien itäpuolisten alueiden laajentamista. Osayleiskaava-alue on rajattu laajemmin niin, että se käsittää Kultakeronkadun varren toiminnallisen kokonaisuuden hotelli Pyhätunturin ja Pyhäntien palvelualueen välillä nämä mukaan lukien.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Luonnonympäristö

Pyhäntien itäpuolista laajennusaluetta koskien on tehty luontoselvitys vuonna 2014 (*ERP Turve ja Lumi Oy*). Luontoselvityksen toinen osa on laadittu kesällä 2015 (*ERP Turve ja Lumi Oy*). Luontoselvityksen toinen osa sijoittuu Kultakeron rinteeseen ja se rajautuu pohjoisessa ja etelässä laskettelurinteisiin, idässä Pyhä Suites -hotellihuoneistoihin ja lännessä rakkakivikkoon. Inventointialue ulottuu osayleiskaava-aluetta länneemmäksi. Kaava-alueen keskiosa kuuluu vuonna 2006 laadittuun luontoselvitysalueeseen (*Suunnittelukeskus Oy / Mari Lampinen*).

Osayleiskaava-alue kuuluu myös Pyhä-Luosto yleiskaavan yhteydessä tehtyyn maisema- ja luontoselvitys (*LT-Konsultit, 2000*). Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointissa 2011-2013 on myös käsitelty Pyhätunturin aluetta. Seuraavissa alueen luonnonympäristöä kuvaavissa kohdissa on referoitu kaikkia tehtyjä selvityksiä.

#### 2.1.1 Luonnon yleispiirteet

Pyhätunturin kasvillisuus on karua. Varsinaista tunturikasvilajistoa on vähän. Tunturien alarinteitä peittävät yhtenäiset mänty- ja kuusimetsät, jotka muuttuvat alempana laajoiksi aapasoiksi. Metsäkasvillisuuden vyöhykejaossa kaava-alue sijaitsee pohjoisboreaalisisessa vyöhykkeessä, tarkemmin Peräpohjolan vyöhykkeessä. Suokasvillisuuden vyöhykejaossa alue kuuluu Peräpohjolan aapasoiden vyöhykkeeseen. Suunnittelualueelle ei juurikaan sijoitu muokkaamattomia luontoalueita. Ihmisen vaikutus on selkeästi koko kaava-alueella nähtävissä.

Kaava-alueen itäosa on avosuota. Suoalue on paikoin luonnontilan kaltaista, mutta ei ole täysin luonnontilainen. Erityisiä luontoarvoja ei ole. Suoalueen länsi- ja pohjoispuolella näkyy merkkejä ihmisen toiminnasta. Pohjoisessa on kaivu-ura ja lännessä on lämpölaitoksen läjitysalue tai vastaava. Myös etelän ja idän suunnalta kohteeseen vaikuttaa ojitusalueet, jotka ovat kuivattaneet reunaosia. Aluetta halkoo kelkkareitti koillis-lounaissauntaisesti sekä sähkölinja.

Kaava-alueen keskivaiheilla Kultakeronkadun mutkan kohdalla on tuoretta kangasmetsää, Peräpohjolan seinäsammal-mustikkatyyppiä, jolle on tyypillistä yhtenäinen mustikkavarvusto. Vallitseva puulaji on kuusi. Tuore kangas kestää hyvin kulutusta. Käärmeapolun länsipuolella on pienellä alueella kangaskorpea, jolle virtaa todennäköisesti paljon sulamisvettä keväisin. Kangaskorven maasto kuivahtaa kesäisin sulamisvesien jälkeen. Ympäröivät alueet ovat



kuivahkoa kangasmetsää, Peräpohjolan variksenmarja-mustikkatyyppiä, jolle on tyypillistä variksenmarja-, mustikka- ja puolukkakasvustot, jotka ovat matalia ja varvikko on aukkoista. Puusto on mäntyä. Kuivahkot kankaat kestävät kohtalaisen hyvin kulutusta. Hotelli Pyhätunturin alapuolella on rakkaa.



*Kuva 4. Hotelli Pyhätunturin alapuolista rakkakivikkoa.*

Kaava-alueen länsireunassa Kultakeron idänpuoleinen rinne koostuu metsäkasvillisuudesta sekä rakkakivikosta. Hotelliaukion yläpuolinen osa on seinäsammal-mustikkatyypin tuoretta kangasta joka muuttuu ylemmäs noustessa kuivahkon kankaan variksenmarja-mustikkatyyppiin. Alueella on myös rakkakivikkoja. Kivikoissa kasvaa tierasammalta, kaarrekarvajäkälää ja muuta tyypillistä karujen kivien sammalia. Rakkakivikot eivät ole Metsälain 10 §:n arvokkaita elinympäristöjä, sillä rakkakivikot eivät ole pienialaisia tai maastosta selkeästi erottuvia, vaan alueella on runsaasti rakkakivikkoa. Ihmisen käytön jäljet näkyvät alueella mm. vanhoina puiden kantoina. Alueella ei ole erityisiä arvokkaita elinympäristöjä.

### **2.1.2 Topografia ja maaperä**

Suunnittelualue sijoittuu Kultakeron kaakkoisrinteeseen. Pyhätunturi on usean tunturilaen ryhmä, joista Kultakero eli Ykkönen on itäisin. Suunnittelualueella on korkeuseroa noin 120 m. Alueen itäisin kohta on noin 185 mpy ja läntisin kohta noin 305 mpy. Pyhätien itäpuoli on kosteaa suoaluetta. Suunnittelualue on pääasiassa kalliota, joka koostuu kvartsiitista. Suunnittelualueen länsiosan maaperä on muodostunut sora- ja hiekkamoreenista. Pyhätien itäpuoli on turvetta.

### **2.1.3 Vesistöt**

Suunnittelualueelle ei sijoitu vesialueita. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Pyhäjärvi, joka kuuluu Kemijoen vesistöalueeseen. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevilta suoalueilta vedet valuvat Pyhäjärveen. Pyhäjärven vedenpinta on 167,6 m merenpinnasta ja se purkautuu luoteessa Pyhäjokeen.



#### 2.1.4 Pohjavesialueet

Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialue ei ulotu kaava-alueelle eikä kaava-alueella ole pohjavesivaikutusta.

#### 2.1.5 Maisemarakenne

Suomi on jaettu kymmeneen maisemamaakuntaan. Osa maisemamaakunnista jakautuu edelleen maisemaseutuihin. Pyhä-Luoston tunturijono kuuluu Peräpohjola - Lappi -maisemamaakuntaan ja Peräpohjolan vaara- ja jokiseutu -maisemaseutuun. Seudun hallitsevia elementtejä ovat jyrkkäpiirteiset maastonmuodot ja voimakkaat jokivarret asumismaisemineen. Vaaroilla ja tuntureilla maaperä on yleisimmin moreenia ja myös kallioalueita esiintyy yleisesti.

Pyhä-Luosto on Suomen eteläisin tunturijono, joka näkyy kauas ympäröivälle tasaisemmalle seudulle. Pyhätunturi on keskeinen kaukomaiseman kiinne kohta ja maamerkki. Puuttomat laet eli kerot vuorottelevat alueella syvien kurujen kanssa. Kasvillisuutta leimaa rakkaisuudesta ja kvartsiittikallioperästä johtuva karuus. Havumetsät peittävät tuntureiden alarinteitä, alempana ne muuttuvat laajoiksi aapasoiksi.



Kuva 5. Pyhätunturin tunturijono Pyhäjärveltä katsottuna.

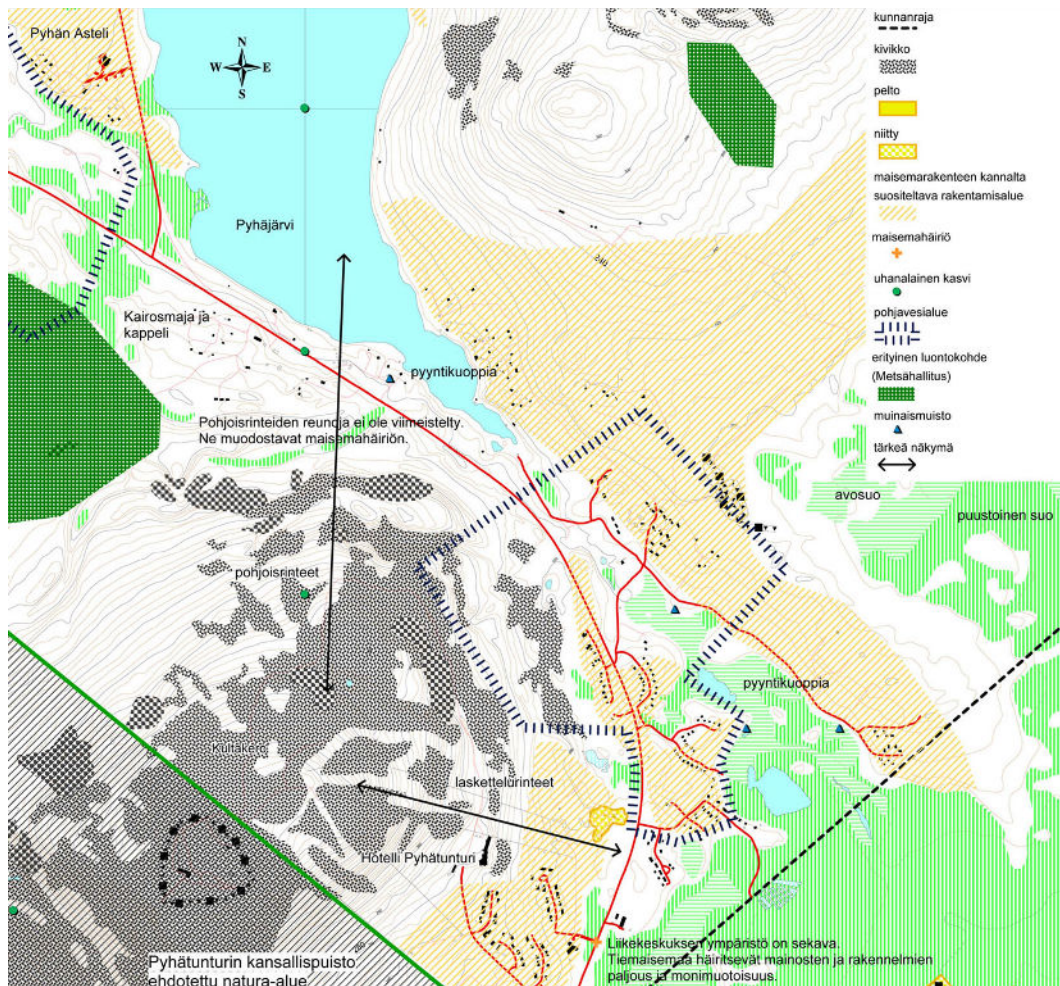
Pyhätunturin alue on maisemallisesti merkittävä, ja sitä on vuosina 2011-2013 tehdyn maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnin yhteydessä esitetty valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi. (*Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013*). Perusteluna luokitukselle on, että Pyhätunturi on merkittävä luonto- ja virkistyskohde, jolla on myös kansanperinteeseen ja uskomuksiin liittyviä arvoja. Pyhätunturi on ollut pitkään matkailukohteena ja on yksi vanhimpia tunturimatkailukohteita. Kohde on valtakunnallisesti tunnettu. Pyhätunturi on Lapin ja Lannan raja- aluetta, josta on alkanut merkittävä kulttuurinen muutos ja saamelaiden käännyttäminen kristinuskoon.

Kaava-alueen maisemarakenteen pääelementtejä ovat voimakas rinnealue ja sen läpi kulkeva tie sekä suunnittelualueen taustalla kohoava tunturihuippu ja sen rinnealueet sekä itäosan suoalueet. Kulku alueelle tapahtuu Pyhätien risteyksessä sijaitsevan liikekeskusalueen läpi. Hotellin

länsipuolelle rinteessä on kivirakka, joka on alueelle maisemallisesti merkittävä ja tulee huomioida rakentamisessa. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva suo erottuu selkeästi Kultakeron suunnasta. Avoimella alueella on rakentamisessa hyvä huomioida maisemallinen kokonaisuus. Rakennetun maiseman olisi hyvä säilyttää yhtenäisyys.

Pyhä-Luosto yleiskaavan yhteydessä tehdyssä maisema- ja luontoselvityksessä (*LT-Konsultit Oy 2000*) maisemarakenteen kannalta suositeltavat rakentamisalueet sijaitsevat nykyisen rakennuskannan yhteydessä, suotuisan maaperän alueella, pääosin loivissa ja ilmastollisesti edullisissa lounais- ja etelärinteissä. Näkymät Kultakeron ja Pyhäjärven välillä sekä Kultakeron ja Pyhäntien välillä on määritelty tärkeiksi näkymiksi. Maisema-analyysissä on todettu liikekeskuksen ympäristön olevan sekavaa, ja mainosten ja rakennelmien paljouden ja monimuotoisuuden häiritsevän tiemaisemaa. Maisema-analyysissä mainitaan myös, että Pyhän läpi kulkevan tien linjaus on vaihtelevaan maastoon nähden liian suurpiirteinen, ja että kylän kehittämisessä on syytä pyrkiä yhtenäisemmän ja rauhallisemman ilmeen muodostamiseen.

Vuonna 2015 tehdyssä luontoselvityksessä (*ERP Turve ja Lumi Oy*) todetaan, että alueen rakkakivikot ja rinteiden jyrkimmät osat ovat teknisesti haastavimpia. Maiseman vaihteluvuuden kannalta tärkeitä ovat rakkakivikot ja alueen metsämaasto.



Kuva 6. Pyhäntunturin maisemarakenne (*LT-Konsultit Oy, 2000*).

### 2.1.6 Perinnemaisemat

Varsinaisella kaava-alueella ei ole perinnemaisemia. Kaava-alue liittyy kuitenkin Pyhäntunturin maisema-alueeseen, joka on merkittävä luonto- ja virkistyskohde, ja jolla on myös kansanperinteeseen ja uskomuksiin liittyviä arvoja. Maisema-alueeseen kuuluu myös läheinen Pyhäjärvi sekä sen takana nouseva Soutaja ja Pyhäjärven kylä (*Valtakunnallisesti ja*

*maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013).*

Pyhätunturi on jääne yhdestä maapallon vanhimmista vuoristoista. Sen erikoisuutena ovat jyrkät rinteet, huippuja erottavat syvät kurut ja karut kvartsiittilouhikot ja rakat.

Hotelli Pyhätunturin alue on merkittävä osa Suomen tunturimatkailun ja laskettelun historiaa. Hotelli Kultakero ja laskettelurinteet hisseineen avattiin vuonna 1966. Hotellin sijainti tunturin välitasanteella on maisemallisesti poikkeuksellisen hieno.

Pyhätunturi näkyy moniin ympäröiviin kyliin keskeisenä kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkinä. Korkein tunturihuippu on Noitatunturi (540 m). Noitatunturi, aiemmalta nimeltään Seitatunturi, on ollut yksi metsäsaamelaisten palvontapaikoista eli seidoista. Alue on ollut merkittävää peuran metsästys- ja pyyntialuetta ja myöhemmin tärkeä poronhoitoalue. 1800- ja 1900- lukujen taitteessa myös Pyhätunturilla harjoitettiin vahvaa metsätaloutta, joka jatkui kansallispuiston alkuperäisen osan perustamiseen vuoteen 1938 asti.

### **2.1.6 Luonnon monimuotoisuus**

Kaava-alueella ei ole juurikaan luonnonmukaisia luontoalueita. Kaava-alueen länsiosassa on luonnontilaisena säilyneitä rakkakivikoita. Kivikot ovat muodostuneet kvartsiitista, ja siellä kasvaa tierasammalta, kaarrekarvajäkälää ja muita tyypillisiä karujen kivien sammalia.

Alueen itäosa on osittain luonnontilaista suoaluetta. Aivan itäisimmät osat ovat paikoin luonnontilan kaltaista suo-osaa, mutta erityisiä luontoarvoja kohteella ei ole. Suoalue on pääasiassa oligotrofista nevaa. Reunoilla on paikoin puustoista suota. Valtapuuna on mänty. Koivuja esiintyy jonkin verran pohjois- ja itäpuolella. Pohjois-itäsuunnassa on alueen ravinteikkaammat suon osat ja kasvillisuus koostuu mesotrofisista lajeista.

### **2.1.7 Luonnonsuojelualueet**

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000 -alueita. Osayleiskaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Pyhä-Luoston kansallispuisto, joka on Natura 2000 -alue.

### **2.1.8 Uhanalaisten lajien havainnot**

Kaava-alueella ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja.

### **2.1.9 Linnusto**

Alueen linnustoa on selvitetty viimeisimmän luontoselvityksen yhteydessä. Linnuston osalta on selvitetty etenkin uhanalaisia petolintuja. Alueella ei ole havaittu uhanalaisia lajeja.

## **2.2 Rakennettu ympäristö**

### **2.2.1 Asutuksen historiaa**

Pyhätunturin alue on ollut merkittävää peuran metsästys- ja pyyntialuetta ja myöhemmin tärkeää poronhoitoaluetta. 1800- ja 1900- lukujen taitteessa Pyhätunturilla harrastettiin vahvaa metsätaloutta, joka jatkui kansallispuiston alkuperäisen osan perustamiseen vuoteen 1938 asti. Matkailu Pyhätunturilla alkoi 1920-luvulla. Suunnittelualue sijoittuu Pyhän hiihtokeskukseen, Pyhätunturin itäisimpään osaan, Kultakeroon, joka on nykyisin matkailupalveluiden ja -rakentamisen ydinaluetta. Suunnittelualueella ei sijaitse vakituista asutusta, ainoastaan loma-asuntoja. Alueelle on rakennettu yksityisten ja yhteisöjen loma-asuntoja 1960-luvulta lähtien.

### **2.2.2 Väestön rakenne ja kehitys**

Suunnittelualueella ei ole pysyvää asumista, joten yleisesti ottaen voidaan todeta, että väestö koostuu loma-asukkaista, alueella vierailevista ja alueella työssä käyvistä. Alueella vierailevat keskittyvät alueen matkailupalvelujen ympärille kuten myös alueen työpaikat.



### **2.2.3 Yhdyskuntarakenne**

Alueen yhdyskuntarakenne keskittyy matkailuun. Kultakeronkadun päässä sijaitsee hotelli Pyhätunturi, suksivuokraamo, rinneravintola, majoitushuoneistoja ja mökkejä. Kultakeronkadun varrella sijaitsee ravintola ja loma-asuntoja. Pyhäntien ja Kultakeronkadun risteyksessä sijaitsee kauppakeskus ja Metsähallituksen luontokeskus Naava ja Pyhäntien itäpuolella sijaitsee pelastuslaitos.

### **2.2.4 Kyläkuva**

Suunnittelualueen hallitseva piirre on sen sijoittuminen voimakkaalle rinnealueelle. Alueen itäosia lukuun ottamatta alueen rakentaminen on rinnerakentamista. Alueen itäosa on tasaista suoaluetta, ja sinne sijoittuu sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Alueen ilmeessä on tavoiteltu yhdenmukaisuutta mm. rakennusmateriaaleilla. Alueella ei ole vakituista asumista, vaan alue keskittyy matkailuun.

### **2.2.5 Asuminen**

Suunnittelualueella ei ole pysyvää asumista, ainoastaan loma-asuntoja. Pysyvä asuminen keskittyy Pyhäjärven kylään, joka sijaitsee noin 8 km päässä Pyhäjärven pohjoispuolella.

### **2.2.6 Palvelut**

Suunnittelualueella sijaitsee useita palveluja, jotka pääasiassa keskittyvät matkailuun. Alueella on runsaasti majoituspalveluja ja ravintoloita sekä hiihtovälinevuokraamo. Pyhäntien ja Kultakeronkadun risteyksessä sijaitsee kauppakeskus, jossa on päivittäistavarakaupan lisäksi pienempiä erikoisliikkeitä. Ruokakaupan yhteydessä on posti, Alkon tilauspalvelu sekä polttoaineen jakeluasema. Risteyksessä sijaitsee myös Pyhä-Luosto kansallispuiston Luontokeskus Naava sekä Pyhäntien itäpuolella pelastuskeskus.

### **2.2.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Työpaikkoja suunnittelualueella on matkailupalveluissa sekä kaupallisissa palveluissa ja pelastuslaitoksella.

### **2.2.8 Virkistys**

Suunnittelualue on osa Pyhätunturin monipuolisia virkistyspalveluja. Lisäksi Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä. Alue toimii lähtöpisteenä sekä laskettelurinteisiin että kansallispuistoon suuntautuvalla virkistys- ja urheilutoiminnalle.

### **2.2.9 Liikenne**

Pyhä-Luosto yleiskaavaan liittyen on laadittu liikennejärjestelmäsuunnitelma (LT-Konsultit Oy 2001). Liikennejärjestelmäsuunnitelman tavoitteena oli liikkumismahdollisuuksien parantaminen ja autoriippuvuuden vähentäminen, liikenneturvallisuuden parantaminen ja ympäristön ja taajamakuvaan parantaminen.

### **2.2.10 Rakennettu kulttuuriympäristö**

Pelkosenniemen kulttuuriympäristöohjelmassa on käsitelty Pyhätunturin kehitystä matkailukeskuksena. Tunturihiihto alkoi tehdä tuloaan Suomen Lappiin 1930-luvulla. Ensimmäiset Pyhätunturin slalomkilpailut pidettiin vuonna 1951 Pyhäjärven puoleisella rinteellä ja toiset vuonna 1953 rinteessä Karhunjuomalammen puolella. 1950-luvun alussa valmistui yhdystie Vuostimonjärveltä Pyhätunturiin. Syksyllä 1964 perustettiin Pyhätunturi Oy ja ryhdyttiin raivaamaan väylää hissille ja laskettelurinteelle. Samalla avattiin myös ravintola ja kahvila hissien ala-asemalla. Vuonna 1966 valmistui tuoli-hissi sekä hotelli Kultakero. Hotelli vuokrattiin Suomen matkailuliitolle.

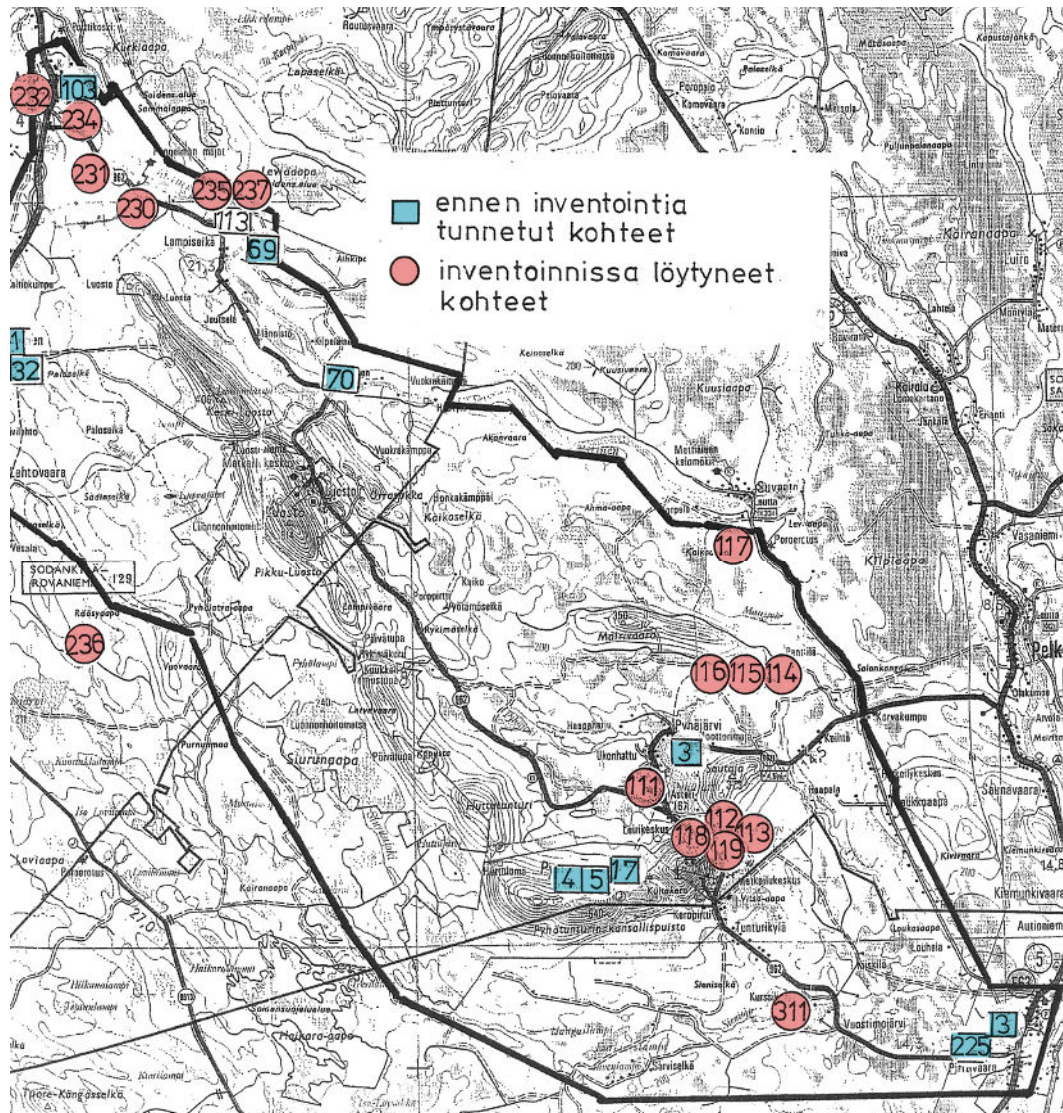
Pyhätunturin ensimmäiset juhannusjuhlat järjestettiin vuonna 1966, ja 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa Pyhätunturia pidettiin Lapin juhannusjuhlien ykköspaikkana. Pyhätunturin ensimmäiset valtakunnalliset pujottelukisat järjestettiin vuonna 1967 ja toiset pari vuotta myöhemmin. Pyhätunturi Oy ja sen toiminnat myytiin vuonna 1976 Matkailuliitolle. Vuonna 1987 Pyhä siirtyi Ahon perheen omistukseen ja Juhani Aho alkoi luotsata huonokuntoista keskusta. Uudet yrittäjät alkoivat korjata rapistunutta hotelli Kultakeroa ja laativat uuden kehitysohjelman. Asikasmäärä kasvoi ja yritys alkoi tehdä voittoa, kunnes 1990-luvun alun lama pysäytti hyvän alun. Vuosina 1993-1994 valmistui kuitenkin pitkäaikainen investointi, pohjoisrinne, joka kolminkertaisti asiakasmäärän lyhyessä ajassa. Pyhän matkailualueen kehitysinvestoinnit ovat jatkuneet myös viime vuosina, joita ovat olleet esimerkiksi Pyhä-Luosto kansallispuiston Luontokeskus Naavan rakentaminen sekä ensimmäinen vaihe uudesta Pyhä-Portti ostoskeskuksesta.

Pelkosenniemen kulttuuriympäristöohjelmassa on esitelty kulttuuriympäristökohteita Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeen inventoinnin yhteydessä tehdyn kulttuurihistoriallisen merkittävyyden arvioinnin pohjalta. Suunnittelualueelta on kulttuuriympäristöohjelmassa esitelty hotelli Kultakero (nyk. hotelli Pyhätunturi). Kultakero valmistui talvella 1966 ja siinä oli 11 huonetta ja 80 ravintolapaikkaa. Hotellia laajennettiin vuosina 1969 ja 1990. Kulttuuriympäristöohjelmassa hotelli Kultakero on arvioitu olevan maisemallisesti erittäin arvokas kohde, jolla on myös kulttuurihistoriallista arvoa sekä osa Lapin matkailuhistoriaa.

### **2.2.11 Muinaismuistot**

Pyhä-Luosto yleiskaava-alueella tehtiin muinaisjäännösinventointi Museoviraston toimesta vuonna 2000 (kuva 5). Koko alueelta tunnettiin ennestään 12 muinaisjäännöstä ja inventoinnissa löytyi 18 uutta kohdetta. Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä.

Kultakeronkadun osayleiskaava, Pelkosenniemi  
kaavaselostus 20.9.2016

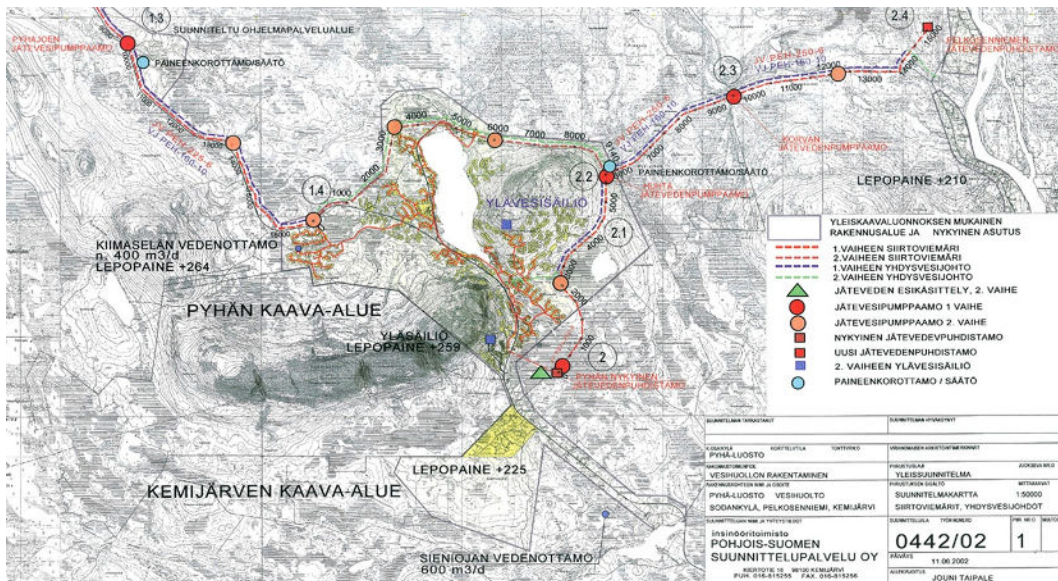


Kuva 7. Muinaisjäännösinventointi, Museovirasto, 2000.



## 2.2.12 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto.



Kuva 8. Vesihuoltoverkosto, Pohjois-Suomen suunnittelupalvelu Oy, 2002.

## 2.2.13 Erityistoiminnot

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee pelastuskeskus.

## 2.2.14 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Merkittävimmän ympäristöhäiriö alueella on liikennemelu Pyhätien ympäristössä. Kohdassa 6.6 *Vaikutukset liikenteeseen* on esitetty alueen liikenne-ennuste ja sen mukaisen liikennemäärän ja ajonopeuden pohjalta teoreettiset melualueet.

## 2.2.15 Sosiaalinen ympäristö

Alueen käyttö on matkailu- ja virkistyskäyttöä. Alueen käyttöaste vaihtelee sesonkien mukaan.

## 2.3 Suunnittelutilanne

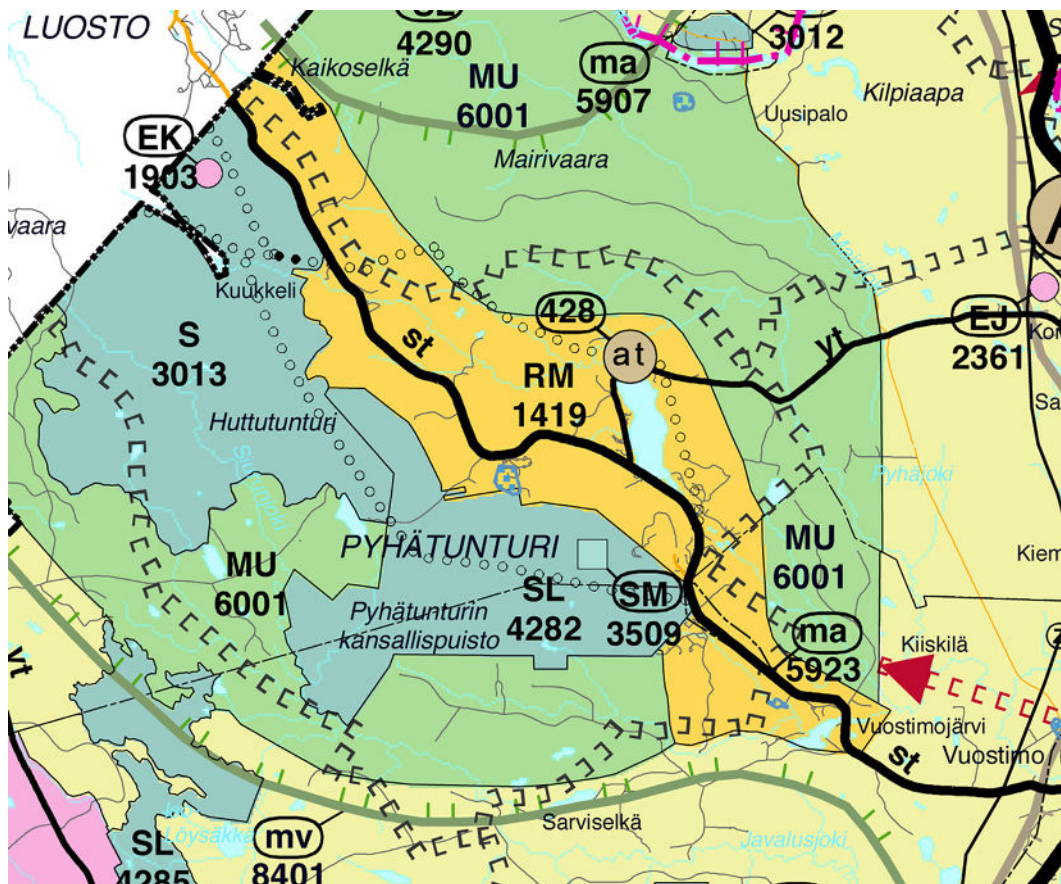
### 2.3.1 Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan voimassa olevan maakuntakaavan RM 1419 -alueella (kuva 7), jolla osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia alueita. Alueen kehittämisperiaatteena on kehittää alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan, sekä varautua henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen. Lisäksi alue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401), matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealueeseen, jolla osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena. Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta: luonto- ja kulttuurikohteet, reitit, liikenneyhteydet, markkinointi. Erityisesti kehitetään matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien maaseudun yritysten yhteistyötä.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevista määräyksistä suunnittelualueutta koskee seuraavat suunnittelumääräykset:

- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvioista.
- Maankäytön suunnittelussa on huomioitava arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten vaara- ja tunturialueilla, jokien ja järvien rannoilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.



Kuva 9. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Parhaillaan on käynnissä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laatiminen, josta Lapin liiton valtuusto on päättänyt 21.11.2011. Maakuntakaavan valmisteluaineisto taustaselvityksineen oli nähtävillä 15.12.2014 - 30.1.2015 ja maakuntakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 15.8. - 14.9.2016. Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM 1419), jolla osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailukeskusten alueita, matkailupalvelujen kohteita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja. Matkailualueiden kehittämisessä on säilytettävä ne vetovoimatekijät, joiden varassa matkailu toimii.

Suunnittelualue kuuluu lisäksi matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8401), jolla osoitetaan matkailun ja virkistysalueen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa yhteen sopivalla

tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä. Matkailun vetovoima-alueen kehittämisen keinoja ovat arvokkaiden luonto- ja kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja hoitaminen, pääteille ja reiteille näkyvien luonnonmaisemien huomioon ottaminen metsien käsittelyssä, tienvarsimaisemien hoitaminen, teiden ja reittien pitäminen hyvässä kunnossa, hyvä opastus ja viitoitus kohteisiin, yhteinen kartta, kohteiden kartoitus, yhteyksien suunnittelu ja kohteiden yhteismarkkinointi.

Suunnittelualue sijaitsee myös maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaalla kulttuuriympäristö/ maisema-alueella (ma 5904). Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Pyhätien varteen sijoittuu keskustatoimintojen kohde (c 129), jolla osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia. Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 5 000 k-m<sup>2</sup>.

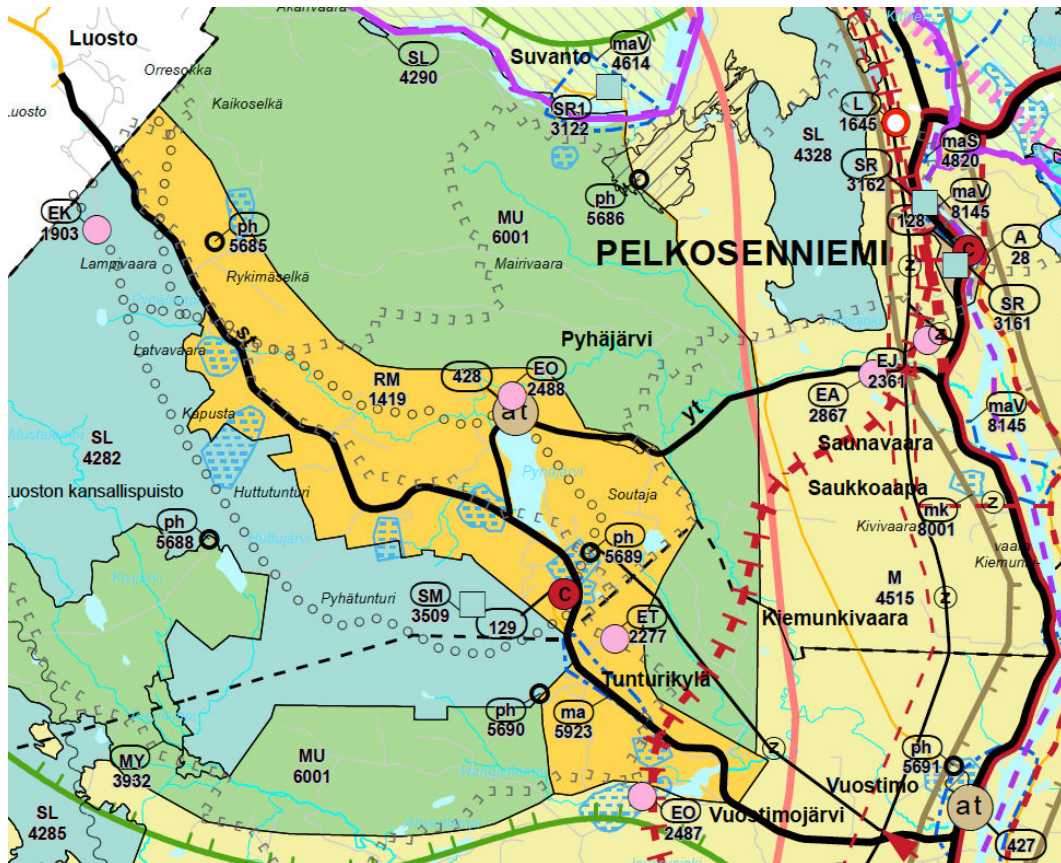
Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu myös tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät niiden vaikutuksesta heikkene.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevista määräyksistä suunnittelualueutta koskee seuraavat suunnittelumääräykset:

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.
- Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen huomioitava arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja vaara- ja tunturialueilla sekä pääteiden, matkailukeskusten, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä eri käsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvioista.



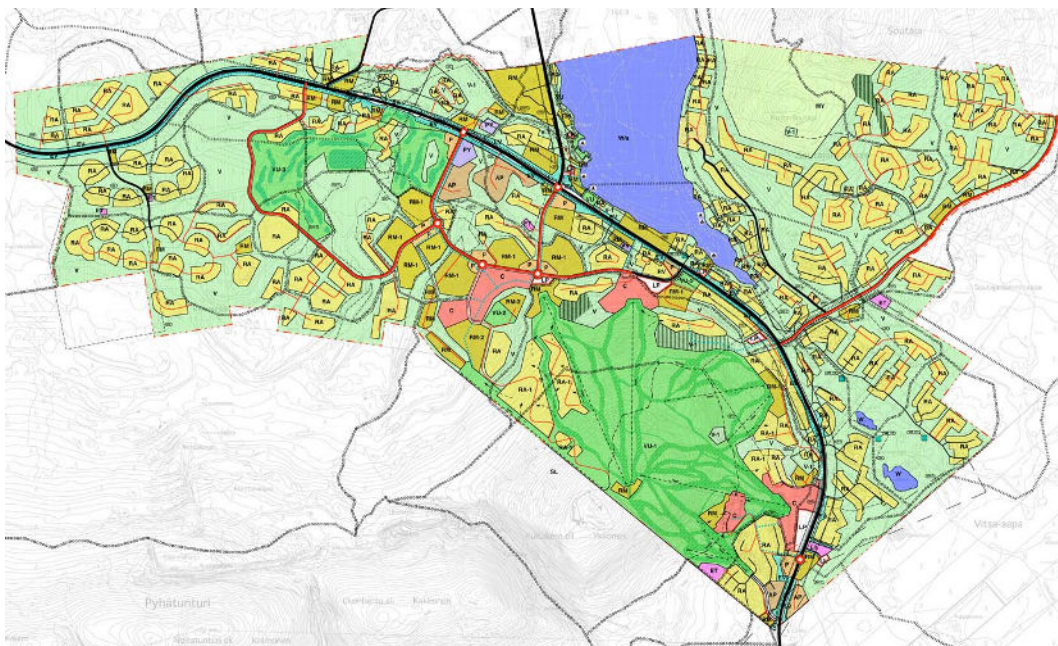
Kultakeronkadun osayleiskaava, Pelkosenniemi  
kaavaselostus 20.9.2016



Kuva 10. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksesta 6.6.2016.

### 2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alue (kuva 9). Osayleiskaavan on Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksynyt 10.11.2005 § 82. Kaava tuli valitusten käsittelyn jälkeen kokonaisuudessaan voimaan 26.3.2007.



Kuva 11. Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3.



Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1), loma-asuntoalueelle (RA), keskustatoimintojen alueelle (C), kaupallisten palvelujen alueelle (P), matkailupalvelujen alueelle (RM, lentokenttäliikenteen alueelle (LL), virkistysalueelle (V) sekä suojaviheralueelle (EV).

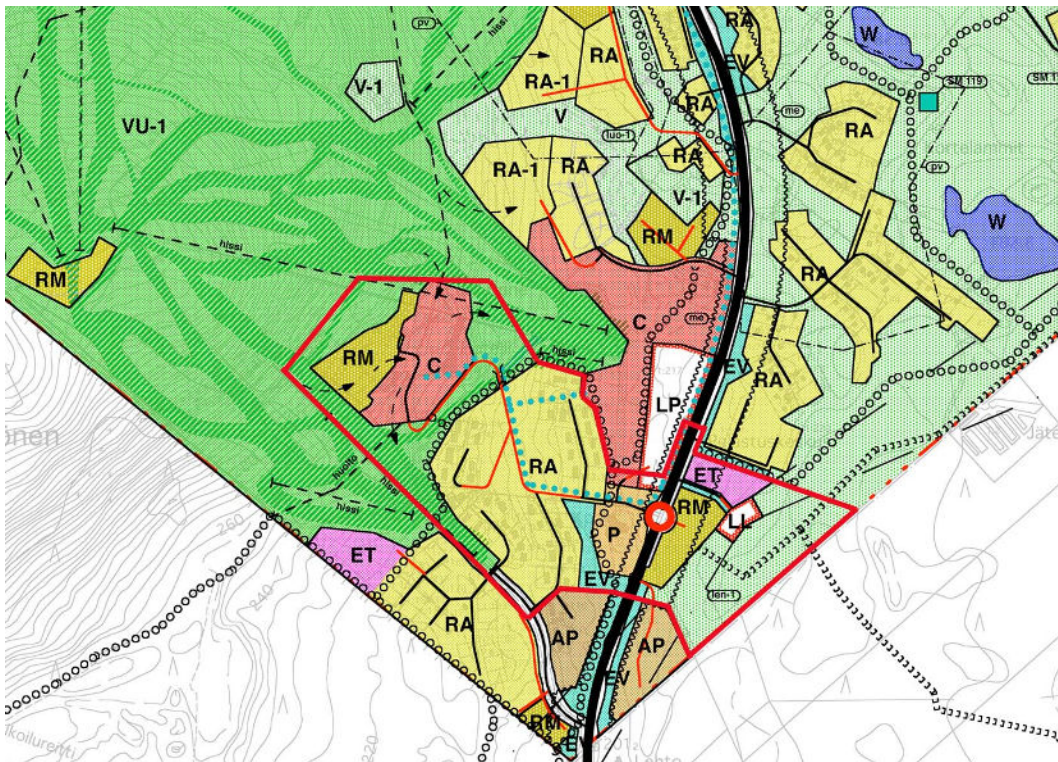
Keskustatoimintojen alue (C) on varattu pääasiassa Pyhätunturin ympärivuotista matkailukeskusta tukeville toiminnoille, kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Alueen toteutuksen keskeisiä periaatteita ovat tiivis rakennustapa, viihtyisien ulkotilojen luominen ja autoton kävelykeskusta. Loma-asuntoalue (RA) on varattu pääasiassa loma-asumiseen, virkistykseen sekä loma-asumista häiritsemättömään palvelutoiminnan käyttöön. Loma-asuntoalueet tulee osittain aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla. Matkailupalvelujen alueet (RM) on varattu pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön. Kaupallisten palvelujen alue (P) varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1) on varattu pääasiassa laskettelukäyttöön. Alueella sallitaan alueen käyttöä palveleva rakentaminen. Lisäksi suunnittelualueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja Kultakerontien vieressä ohjeellinen kevyen liikenteen väylä. Yleiskaava on osittain vanhentunut, koska Kultakerontien linjaus on toteutettu yleiskaavasta poikkeavasti.

Lentokenttäliikenteen alueelle (LL) saa rakentaa helikopterikentän. Lasku- ja lentoonlähtösektoreiden alueella rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta.

Voimassa olevan yleiskaavan määräyksissä on lisäksi määrätty, että:

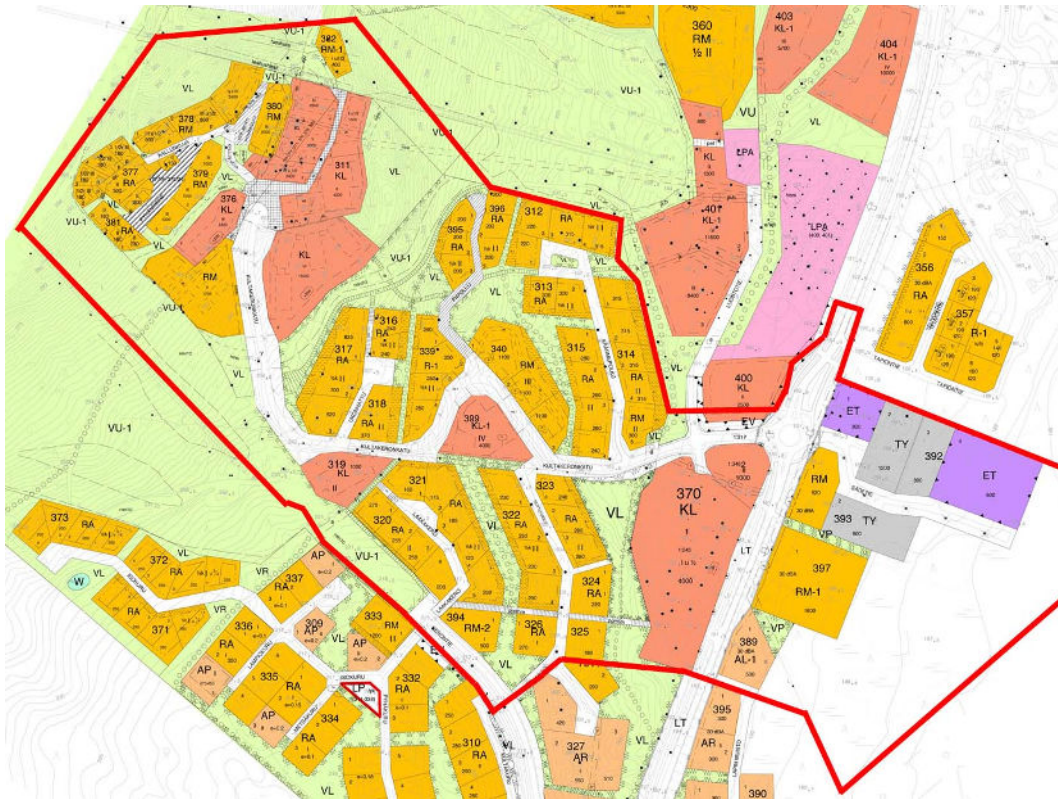
- kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin,
- rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa,
- sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla,
- pääperiaatteena on, että C-, RM-, ja RA-alueiden rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti.



Kuva 12. Kaavamuutosalue likimääräisesti rajattuna Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alueelle 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alue.

### 2.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Ohessa yhdistelmäkartta voimassa olevista asemakaavoista vuodelta 2012 (kuva 11).



Kuva 13. Kaavamuutosalue likimääräisesti rajattuna asemakaavayhdistelmälle.

### 2.4 Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Pelkosenniemen kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Yleiskaavan yhteydessä ei ole tarpeen laatia alueelle omaa rakennusjärjestystä.

### 2.5 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen vektorimuotoista maastotietokantaa.

### 2.6 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelualueita.

Laaditussa maisemaselvityksessä on tunnistettu hotelli- ja kulturihistoriallisia sekä maisemallisia arvoja, jotka tulee asemakaavaa muutettaessa turvata.

### 2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Osayleiskaava-alueen ympärille jää voimaan Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alue, joka on hyväksytty 10.11.2005 § 82 (kuva 9).

### 2.8 Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Yleiskaavatyön pohjana ovat olleet seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- Lapin tunturialueiden matkailu- ja lomarakennukset, diplomityö Harri Hautajärvi, 1991



- Pyhä-Luosto matkailualueen markkinointi- ja liiketoimintasuunnitelma, Helsingin kauppakorkeakoulu, Pienyrityskeskus, Kemijärvi, 1993
- Pyhätunturin alueen ympäristötöiden yleissuunnitelma, Lapin ympäristökeskus, 1997
- Luoston alueen ympäristötöiden ja luontopalveluiden yleissuunnitelma, Lapin ympäristökeskus, 1997
- Lapin matkailun kehittäminen 2000-2006, Lapin Matkailumarkkinointi Oy, 1998
- Pyhä-Luosto matkailualueen palvelujen perusselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 1998
- Pyhä-Luosto matkailualueen kehittämissuunnitelma, Pyhä-Luosto II -projekti, 1999
- Pyhä-Luosto II -projektin loppuraportti, 1999
- Pyhätunturin kansallispuiston ja Luoston suojelualueiden suunnitelmat, Metsäntutkimuslaitos, Metsähallitus
- Viistokuvaus, 2000
- Maastokuvaus, 2000
- Pyhä-Luosto yleiskaava, maisema- ja luontoselvitys, LT-Konsultit Oy, 2000
- Muinaismuistoinventointi, Museovirasto / Taisto Karjalainen, 2000
- Liikennejärjestelmäsuunnitelma, LT-Konsultit Oy, 2001
- Pyhä-Luoston vesihuollon yleissuunnitelma, Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy, 2002
- Pyhä-Luosto strategia 2008, Lapin liiton, alueen kuntien ja avainyritysten yhteistyönä laadittu Pyhä-Luosto matkailualueen kehittämisstrategia, 2002-2003
- Pyhä-Luosto matkailukeskusten ydinalueiden aluesuunnittelu -projekti, Ecosign Mountain Resort Planners Ltd, 2005
- Pohjavesialueinventointi, Lapin ympäristökeskus, 2005
- Lapin kulturiympäristöt tutuksi -hanke, Lapin ympäristökeskus, 2004-2008
- Luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy / Mari Lampinen, 2006
- Reittisuunnitelma, Pyhä-Luosto ympäristöreitistö ja palveluvarustus -suunnitelma, Lapin ympäristökeskus, 2007
- Vesihuoltoselvitys, Insinööritoimisto Pohjois-Suomen Suunnittelupalvelu Oy, 24.4.2009
- Etelä- ja Keski-Lapin kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2011-2013
- Isojen pirttien kylät, Pelkosenniemen kulttuuriympäristöohjelma, Ympäristöministeriö, Suomen Ympäristö 1/2013
- Konseptitutkimus Kultakeronkadun varren rakentamisesta, Realprojekti Oy, 14.2.2012
- Autiotuvista lomakaupunkeihin, Harri Hautajärvi, 2014
- Luontoselvitys Pelastuskeskuksen yleiskaavan ja asemakaavan muutokselle, ERP Turve ja Lumi Oy / Pia Kangas, 17.7.2014
- Luontoselvitys Kultakeron alueelle yleiskaavan muutosta varten, ERP Turve ja Lumi Oy / Pia Kangas, 23.6.2015

Kaavamuutosprosessin aikana on laadittu seuraavat selvitykset:

- Maisemaselvitys, Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy, 29.12.2015, täydennetty 31.5.2016.

### **3. YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve**

Kaava-alue on lähes kokonaan asemakaavoitettu usealla erillisellä asemakaavalla. Asemakaavat poikkeavat osittain yleiskaavasta mm. Kultakeronkadun linjauksen suhteen. Tästä johtuen alueella voimassa oleva yleiskaava, Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alue 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alue vuodelta 2005, on osittain vanhentunut. Osayleiskaavan tavoitteena on päivittää yleiskaava vastaamaan toteutunutta tilannetta ja uusia tavoitteita tällä alueella. Kaava-alue on rajattu niin, että se käsittää Kultakeronkadun varren toiminnallisen kokonaisuuden hotelli Pyhätunturin ja Pyhäntien palvelualueen välillä nämä mukaan lukien.

### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumismenettelyn tavoitteena on luoda hyvä tiedonkulku sekä toimiva vuoropuhelu osallisten ja kaavan laatimisesta vastaavien tahojen välille koko suunnitteluprosessin ajaksi. Suunnitteluprosessin kulku muodostaa rungon vuorovaikutuksen järjestämiselle. Kaavoitusprosessi ja osalliset on esitetty oas:ssa.

### **3.3 Tavoitteet ja mitoituseriaatteen**

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on alueen matkailupalvelujen kehittäminen. Lisäksi huomioidaan kunnan tavoitteet Pyhätien itäpuolisten alueiden laajentamiseksi. Alueen mitoitus perustuu olemassa olevaan aluerakenteeseen ja siihen suhteutettuun täydennysrakentamiseen.

### **3.4 Yleiskaavaluonnos**

Osayleiskaavaluonnos oli kaavaselostuksen kanssa nähtävillä 1.7.-3.8.2015. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa ja kolme (3) muistutusta. Lausuntoihin ja muistuksiin laaditut vastineet ovat liitteenä (liite 6). Lausunnot ja muistutukset huomioitiin vastineissa esitetyllä tavalla kaavaehdotusta laadittaessa.

### **3.5 Yleiskaavaehdotus**

Osayleiskaavaehdotus oli kaavaselostuksen ja laadittujen selvitysten kanssa nähtävillä 1.7. - 1.8.2016. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 1 muistutusta. Yhteenveto liitteenä 8. Museoviraston, Lapin liiton ja ELY-keskuksen lausunnoissa esitetyt lisäykset ja täsmennykset on 20.9.2016 päivätyssä kaavaehdotuksessa huomioitu niissä esitetyn mukaisesti. Kemijärven kaupungin lausunnon ja yksityisen maanomistajan muistutuksen johdosta on pidetty erilliset kaavaneuvottelut ja tehty sovitut tarkistukset (muistiot liitteinä 9 ja 10)

## **4. YLEISKAAVAN TAVOITTEET**

### **4.1 Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on Pyhätien itäpuolisten alueiden laajentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tavoitteena on Lapinmuiston alueen vakituisten asumisen alueen laajentaminen sekä viereisen matkailupalvelujen alueen laajentaminen sekä varata alueita varastointiin. Lisäksi varaudutaan mahdolliseen sisäliikuntahallin rakentamiseen.

### **4.2 Maanomistajien ja toimijoiden tavoitteet**

Alueen maanomistajien ja toimijoiden tavoitteena on matkailupalvelujen kehittäminen, laajentaminen ja tehostaminen, etenkin majoituskapaciteettia lisäämällä.

### **4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Osayleiskaavassa on huomioitu alueelta laaditut selvitykset. Kaavaehdotusvaiheessa on huomioitu lisäksi alueelta laadittu maisemaselvitys ja siihen sisältyvä rakennusinventointi.

#### **4.3.1 Maakuntakaavan tavoitteet**

Maakuntakaavasta johdettuja tavoitteita ovat alueen kehittäminen matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä. Nämä tavoitteet ovat lähtökohtana yleiskaavaa laadittaessa.

#### 4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on vastata matkailukeskuksen kasvuun ja kehittää matkailukeskusta ympärivuotisena matkailukohteena. Tavoitteena on luoda laadukasta ja yhtenäistä matkailukeskusympäristöä.

Pyhä-Luosto yleiskaavaa edeltävänä vaiheena on laadittu kolmivaiheinen Pyhä-Luosto matkailukeskusten ydinalueiden aluesuunnittelu -projekti vuosina 2001-2003. Projekti on toiminut pohjana Pyhä-Luosto yleiskaavalle, jonka osa-alue 3 / Pyhätunturin matkailukeskuksen alueelle kaavamuutos sijoittuu. Projektissa Pyhä-Luosto aluesuunnittelu perustuu muutamaaan kansainvälisesti toimivaksi todettuun keskeiseen suunnitteluperiaatteeseen:

- 1) Rakentaminen toteutetaan keskustassa mittakaavaltaan ihmisläheisenä ja varsin tiiviinä. Tämä ydinalueen tiivis kävelykylä on konseptina tuttu useista menestyneistä kansainvälisistä matkailukeskuksista. Rakentamisen pienipiirteisyys ja virikkeisyys edistävät sosiaalista kanssakäymistä ja viihtyvyyttä ja se tuo mukanaan myös monia yhdyskuntarakenteeseen liittyviä teknisiä etuja. Ydinalue koostuu 3-4 kerroksisista rakennuksista, joiden väliin jää kapeita kaartuvia katuja ja aurinkoisia aukioita. Rakennukset ja katetut jalkakäytävät muodostavat suojan ankaraa ilmastoa vastaan. Tiivis yhdyskuntarakenne edellyttää huolellista suunnittelua.
- 2) Tämän mallin mukaisessa rakentamisessa toteutuu toimintojen limittäminen. Pihatason alla on asukkaiden autopaikat, pihatassossa on tilat kaupallisille palveluille ja 2.-3. kerroksissa ja ullakkokerroksessa on asuin- ja majoitustiloja.
- 3) Ydinalueiden matkailullinen tehokkuus ja käyttöaste turvataan ns. Hot Bed -ajattelulla. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki ydinalueen vuodepaikat ovat kaupallisessa käytössä. Majoituskapasiteetti koostuu pääasiassa hotellihuoneista ja huoneistohotellien vuokrattavista huoneistoista. Myös yksityisomistuksessa olevat huoneistot ovat oman käytön ulkopuolella vuokratyössä.
- 4) Matkailukeskusten ydinalueiden ulkopuolella olevat loma-asuntoalueet suunnitellaan pääsääntöisesti ns. ski in – ski out -periaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että majoitustiloista on mahdollista laskea suksilla lähimmälle hissille ja vastaavasti rinnealueilta on paluuladut majoitustiloihin. Nämä alueet sijaitsevat tyypillisesti loivassa rinnemaastossa rinteiden välissä ja alapuolella.
- 5) Toimintojen keskinäinen tasapaino varmistetaan mitoituksellisella suunnittelulla. Matkailullisen toimivuuden kannalta majoituskapasiteetin, kaupallisten palveluiden, liikenneverkon välityskyvyn, suorituspaiikkojen ja rinteiden kapasiteetin ja muun infrastruktuurin on oltava tasapainossa ja vastattava asiakaskunnan tarpeita ja kysyntää.

Kyseiset suunnitteluperiaatteet ovat perustana myös nyt käynnissä olevassa osayleiskaavan muutoksessa. Tavoitteena on, että em. periaatteita sovelletaan paikalliset olosuhteet, luonto ja perinteet huomioiden.

#### 4.5 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on päättänyt valtioneuvosto 30.11.2000. Niitä on tarkistettu vuonna 2008 ja tarkistettut alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaoteltu seuraavasti:



- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Jokaisesta asiakokonaisuudesta on esitetty erikseen yleis- ja erityistavoitteet. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita. Seuraavassa on referoitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sellaiset kohdat, joiden toteuttamista osayleiskaavan on erityisesti katsottu edistävän. Kaava ei myöskään estä tai ole ristiriidassa muiden kuin tässä mainittujen tavoitteiden kanssa.

### **Toimiva aluerakenne**

#### VAT:

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestäväää hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

#### Yleiskaava:

Alueen toiminta ja vetovoima perustuu lähtökohtaisesti sen luontoarvoihin ja sen tarjoamiin virkistysmahdollisuuksiin. Aluetta kehitetään toimivana ja sekä kansallisesti että kansainvälisesti houkuttelevana matkailukeskuksena.

### **Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat**

#### VAT:

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestäväää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta. Alueidenkäytössä edistetään kyseiseen tarkoitukseen osoitettujen hiljaisten alueiden säilymistä.

#### Yleiskaava:

Matkailukeskuksen vetovoima perustuu alueen luontoon ja sen virkistyskäyttöön.

### **Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet**

#### VAT:

Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuuksina. Samalla varmistetaan, että asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytykset säilyvät. Alueiden erityispiirteet tunnistetaan ja alueidenkäyttö sovitetaan mahdollisimman tasapainoisesti yhteen poikkeuksellisten luonnonolojen, luonnon kestokyvyn ja kulttuuriarvojen turvaamiseksi. Samalla tuetaan luonnonoloihin sopeutuneiden omaleimaisten kylä ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ehjinä.

#### Yleiskaava:

Alueen omaleimaisuus perustuu tunturialueeseen, johon alueen kehitys tukeutuu. Alueen luonto- ja kulttuuriarvot on tunnistettu ja ne on huomioitu alueen suunnittelussa.

## 5. YLEISKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue käsittää suhteellisen pienen rajatun alueen Pyhä-Luosto yleiskaavan osa-alueen 3 sisällä. Osa-alue 3:n voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava perustuu koko Pyhätunturin alueen käsittävään matkailukeskuksen kokonaissuunnitelmaan. Tällä kaavalla ei ole tarkoitus muuttaa tätä kokonaissuunnitelmaa vaan kyse on kaavan päivittämisestä toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja kaavarajauksen puitteissa paikallisten tarkentuneiden tavoitteiden mukaiseksi. Kaava on laadittu siten, että se aluemarkintojen ym. puolesta on yhteensopiva viereisten alueiden voimaan jäävän yleiskaavan kanssa. Tästä syystä kaava noudattaa rakenteeltaan nykyistä oikeusvaikutteisista yleiskaavaa ja sen pohjalta laadittuja asemakaavoja (kohta 2.3.3 Asemakaava) ja aluemarkinnat on pääosin pidetty ennallaan.

Suunnittelualue koostuu kolmesta osasta; kaavan länsiosan keskustatoimintojen alueesta ja matkailupalvelujen alueesta, keskiosan majoitus- ja loma-asuntoalueesta ja Pyhätien itäpuoleisesta osasta. Keskustatoimintojen alueella varaudutaan hotelliaukion alueen kehittämiseen laajentamalla aluevarauksia, joka mahdollistaa esim. hotellin kylpylätoiminnan laajentamisen. Alueen keskiosassa varaudutaan loma-asuntojen lisäksi hotellityypiseen majoitusrakentamiseen. Alueen itäosan alueita laajennetaan itään päin ja varaudutaan matkailukeskuksen oheistoimintojen kehitystarpeisiin. Pyhätien itäpuolen pohjoisosissa yleiskaava noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa. Eteläosassa on jatkettu Lapinmuiston pysyvän asumisen aluetta, jonka pohjoispuolella on liikuntahallille ja matkailupalveluille varatut alueen. Voimassa olevassa yleiskaavassa olevan lentoliikennealueen (helikopterikenttä) sijainti tarkistetaan.

### 5.2 Mitoitus

Suunnittelualueen koko on noin 43,57 ha. Alue jakautuu maankäytöllisesti seuraavasti:

| MERKINTÄ  | PINTA-ALA ha | % KOKO ALUEESTA | OHJEELLINEN RAKENNUSOIK EUS k-m <sup>2</sup> | RAKENNUSOIK EUS VOIMASSA OLEVISSA ASEMAKAAVOISSA k-m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| AP        | 2,05         | 4,70            | 2000                                         | 500                                                               |
| C         | 5,40         | 12,39           | 35000                                        | 29300                                                             |
| ET        | 0,42         | 0,96            | 500                                          | 800                                                               |
| TIEALUEET | 1,50         | 3,44            |                                              |                                                                   |
| LL        | 0,50         | 1,14            |                                              |                                                                   |
| P         | 2,27         | 5,21            | 6000                                         | 5000                                                              |
| P-1       | 0,91         | 2,09            | 2500                                         |                                                                   |
| PY-1      | 0,29         | 0,66            | 800                                          | 800                                                               |
| RA        | 9,80         | 22,49           | 12000                                        | 11630                                                             |
| RM        | 5,08         | 11,66           | 15000                                        | 11980                                                             |

| MERKINTÄ | PINTA-ALA ha | % KOKO ALUEESTA | OHJEELLINEN RAKENNUSOIK EUS k-m <sup>2</sup> | RAKENNUSOIK EUS VOIMASSA OLEVISSA ASEMAKAAVOISSA k-m <sup>2</sup> |
|----------|--------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| RM-2     | 4,03         | 9,25            | 11000                                        | 5500                                                              |
| RM-3     | 0,57         | 1,30            | 500                                          |                                                                   |
| TV-1     | 1,83         | 4,20            | 3500                                         | 2800                                                              |
| V        | 1,39         | 3,20            |                                              |                                                                   |
| VL       | 1,00         | 2,30            |                                              |                                                                   |
| VU       | 6,53         | 14,90           |                                              |                                                                   |
| YHTEENSÄ | 43,57        | 100             | 88800                                        | 68310                                                             |

*Taulukko 1. Kaava-alueen maankäyttö*

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Palvelut

Hotellialue kaavan länsiosassa on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan pääasiassa Pyhätunturin ympärivuotista matkailukeskusta tukeville toiminnoille, kuten yksityisille ja julkisille palveluille ja hallinnolle. Keskeisiä periaatteita alueen toteutuksessa ovat tiivis rakennustapa, viihtyisien ulkotilojen luominen ja autoton kävelykeskusta. Alueelle ei saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Keskustatoimintojen alue on matkailukeskuksen tiiveimmin rakennettua aluetta, jossa toiminnot sekoittuvat. Keskustatoimintojen alueella pyritään toteuttamaan Hot Bed -periaatetta, joka on esitetty kohdassa 4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.

Pyhätien länsipuolelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon alue (P), jolta osin kaava on nykyisen rakennetun tilanteen mukainen. Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille. Pyhätien itäpuolelle sijoittuu palvelujen ja hallinnon alue (P-1), joka varataan pääasiassa liikuntahallin rakentamiselle.

### 5.3.2 Asuinalueet

Pyhätien itäpuolella on esitetty pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä asumiseen liittyviä palveluita. Alue jatkaa kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaa asemakaavoitettua Lapinmuiston aluetta. Asuntoalue sijoittuu osittain melualueelle, jossa mahdollisesti ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 45/55 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa tulee huomioida meluntorjunta.

### 5.3.3 Loma-asutus

Loma-asuntoalueet (RA) sijoittuvat kaava-alueen keskivaiheille Kultakeronkadun molemmin puolin. Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistyksen sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla. Alueet ovat ennestään lähes kokonaan rakennettuja ja kaava on näiltä osin nykyisen asema-kaavan ja olemassa olevan rakennetun tilanteen mukainen. RA-alueet ovat rakentuneet pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. 2000-luvulla on tapahtunut vähäistä täydennysrakentamista. Vanhimmat osa-alueet ovat ilmeeltään varsin yhtenäisiä ja sen ajan matkailukeskusrakentamiselle tyypillisiä



kelorakennusalueita. RA-alueiden rakennuskantaa on tarkemmin käsitelty liitteenä olevassa maisemaselvityksessä.

Kaava-alueella on esitetty viisi matkailupalvelujen aluetta (RM, RM-2 ja RM-3). Kultakeronkadun päässä sijaitseva RM-alue on osittain rakennettu. Alueella sijaitsee pääasiassa majoitusrakennuksia. Kaava-alueen korkeimpaan kohtaan sijoittuu RM-3 -alue, jolle saa rakentaa pienimuotoisia maisemaan sulautuvia majoitustiloja, jolla tarkoitetaan esimerkiksi lasi-iglutyyppistä majoitusta.

Kultakeronkadun mutkaan sijoittuu RM-2 -alue, jolle saa rakentaa hotelli- ja majoitustiloja. Rakennusten sijoittelussa ja korkeudessa on huomioitava alueen sisäiset luonto- ja maisema-arvot. Alueesta on laadittu konseptisuunnitelma, jossa alueelle on esitetty hotelli ja chalet-tyyppistä rakentamista. RM-2 -alueella on tavoitteena toteuttaa kohdassa *4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet* esitettyä Hot Bed -periaatetta.

Pyhätien varteen itäpuolelle sijoittuu kaksi RM-aluetta. Pohjoisemmalla alueella on olemassa oleva rakennus, jossa toimii kelkkavuokraus- ja safaripalveluja.

#### 5.3.4 Suojelu

Kaavaan ei sisälly suojelualueita. C-alueella tulee huomioida liitteenä olevassa maisemaselvityksessä mainitut alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot. Selvityksen mukaan yksittäiset rakennukset eivät ole rakennushistoriallisesti merkittäviä, mutta niiden muodostama kokonaisuus hotelliaukion ympärillä kuvastaa matkailukeskuksen rakentamisen historiaa mielenkiintoisella tavalla. Nykyisen hotellin sijainti aukion reunalla ja sen horisontaali massoittelu ovat hotelliaukion tunnusomaisia piirteitä myös kaukomaisemassa.

#### 5.3.5 Virkistys

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu osa laajempaa aluetta oleva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1), joka varataan pääasiassa laskettelukäyttöön. Alue on pääasissa lasketturinnealuetta, jonka läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavassa on huomioitu reitin jatkuminen länteen hotelliaukiolle.

Kaava-alueen itäkärki on virkistysaluetta (V), jossa kulkee ohjeellinen moottorikelkkareitti. Kaava-alueen katkaisee pohjois-etelä suunnassa palvelualueen länsipuolella asemakaavan mukainen lähivirkistysalue (VL), jolla sijaitsee ulkoilu- ja latureitti.

#### 5.3.7 Liikenne ja tekninen huolto

Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-etelä suunnassa Pyhäntie (LT). Kohti huippua nouseva Kultakeronkatu toimii alueen kokoojakatuna. Kultakeronkadun vieressä sijaitsee olemassa oleva kevyen liikenteen väylä. Katujen osalta osayleiskaava toteaa lähinnä rakennetun tilanteen. Ainoastaan Pyhätien itäpuolelle on esitetty uusi syöttökatu RM- ja AP-1 alueiden väliselle rajalle.

Pyhätien itäpuolella alueen pohjoisosassa sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY-1), jossa sijaitsee pelastusasema. Alueen itäosalla sijaitsevalla yhdyskuntateknisen huollon alueella (ET) on kaukolämpölaitos. Pelastuslaitoksen ja kaukolämpölaitoksen väliin ja eteläpuolelle sijoittuu teollisuus- ja varastoalue (TV-1), jolle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja.

Aivan kaavan itänurkassa on lentoliikenteen alue (LL), jolle saa rakentaa helikopterikentän. Lasku- ja lentoonlähösektoreiden alueella (len-1) rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta. Aluevaraus noudattaa mitoitukseltaan voimassa olevaa yleiskaavaa. Kentän sijaintia on siirretty uuden liikuntahallin johdosta hieman itään. Kenttä on varaus pelastus- ja matkailutoimintaa varten. Kentän toteutuksesta ei ole suunnitelmia.

## 5.4 Suhde maakuntakaavaan

### Maakuntakaava:

Osayleiskaava sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan RM 1419 -alueelle, jolla osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia alueita. Alueen kehittämisperiaatteena on kehittää alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan, sekä varautua henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.

### Yleiskaava:

Osayleiskaavan tavoitteena on matkailukeskuksen kehittäminen ja alueen kehityspaineeseen vastaaminen. Osayleiskaavalla kehitetään matkailukeskuksen keskusaluetta, joka keskittyy Pyhätunturin hotellialueen ympäristöön. Kaavalla varaudutaan myös pysyvän asumisen tarpeisiin.

### Maakuntakaava:

Osayleiskaava-alue kuuluu myös matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401), matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealueeseen, jolla osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena. Alueella tulee kehittää kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta: luonto- ja kulttuurikohteet, reitit, liikenneyhteydet, markkinointi. Erityisesti tulee kehittää matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien maaseudun yritysten yhteistyötä.

### Yleiskaava:

Matkailukeskuksen vetovoima perustuu alueen luontoon ja sen virkistyskäyttöön. Matkailualueen palveluiden kehittäminen ja monipuolistaminen vaatii asiakaspohjaa. Jotta asiakaspohjaa saadaan kasvatettua, tarvitaan riittävästi majoitustiloja. Alueen kehittyessä tarvitaan työvoimaa, joka lisää pysyvän asumisen ja palveluiden tarvetta alueella. Tällä osayleiskaavan muutoksella pyritään vastaamaan etenkin alueen majoituskapasiteetin kysynnän kasvuun.

## 5.5 Yleiskartta ja kaavamerkinntät ja -määräykset

Yleiskaavakartta sekä kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty liitteenä olevassa kaavakartan pienennöksessä.

## 6. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutusalue

Osayleiskaavan vaikutuksia tarkastellessa vaikutusalue voidaan jakaa kolmeen vyöhykkeeseen, joihin kaavan toteutuksen vaikutus eriaisteisesti kohdistuu:

#### 1. Kaava-alue

Kyseessä on matkailukeskus, jota kehitetään tehostamalla ja laajentamalla alueen käyttöä. Alue on valmiiksi rakennettua, joten kaavan vaikutukset alueen sisällä eivät merkittävästi poikkea nykytilanteesta.

#### 2. Välittömästi kaava-aluetta ympäröivä vyöhyke

Tällä alueella kaavalla on lähinnä toiminnallisia ja maisemallisia vaikutuksia sekä osittain myös ympäristöön kohdistuvia epäsuoria vaikutuksia. Kaava-alue ei muodosta omaa ympäristöstä eristäytynyttä saarekettä vaan se pyritään liittämään toiminnallisesti ympäröiviin alueisiin. Alueen liikenneverkko jatkuu ympäröiville alueille.

### 3. Koko Pyhätunturin matkailukeskuksen alue

Matkailukeskuksen kokonaisuuteen kaavalla on toiminnallisia, liikenteellisiä ja taloudellisia vaikutuksia.

## **6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Kaavalla on lähinnä alueen matkailun kehittymiseen liittyviä vaikutuksia. Tällä kaavamuutoksella pyritään erityisesti nostamaan alueen majoituskapasiteettiä, joka puolestaan antaa mahdollisuuden kehittää alueen palveluja asiakaspohjan kasvaessa. Matkailualueen kehittyessä tarvitaan lisää työvoimaa, joka puolestaan lisää pysyvää asutusta alueella. Pyhätien itäpuolisella alueella varaudutaan pysyvän asutuksen tarpeisiin. Pyhätien itäpuolelle sijoittuu myös muita matkailukeskusta tukevia alueita.

## **6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Yleiskaavalla vaikutetaan nykyisen rakennuskannan kehittymiseen sekä uusien rakennusalueiden syntymiseen ja niiden luonteeseen. Kaava tehostaa alueen maankäyttöä matkailukeskuksen kannalta keskeisiltä osilta. Lähtötilanteessa kaava-alue on jo asemakaavoitettu ja pääosin rakennettua aluetta. Rakentaminen alueella voi jatkua nykyisten asemakaavojen mukaisesti. Merkittävintä uutta rakentamista yleiskaava mahdollistaa Kultakeronkadun keskivaiheille ja Pyhätien itäpuoliselle alueelle.

Lisärakentaminen tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Rakentamisen keskittyminen ydinalueelle vähentää rakentamisen painetta alueen ulkopuolella. Tiivis keskusta ilman suurta hajanaista loma-asutusta parantaa alueen matkailullista toimivuutta. Kaavan tavoitteena on myös hotellialueen tiivistäminen sekä alueen palvelujen lisääminen. Majoituskapasiteetin lisäys sijoittuu kävelyetäisyydelle alueen kaupallisista palveluista sekä hiihtohisseistä, jolla on alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä merkittävästi hillitsevä vaikutus.

## **6.4 Vaikutukset luontoon**

Alueella ei sijaitse merkittävästi täysin luonnonmukaisia luontoalueita. Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia lajeja, joten kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen. Rakentaminen aiheuttaa väistämättä muutoksia luonnonoloihin. Rakentaminen vähentää luonnontilaista kasvillisuutta, joka vaikuttaa valumavesien luonteeseen, koska päällystetyn pinta-alan kasvu lisää sade- ja sulamisvesien pintavaluntaa ja huuhtoutumia.

Aivan kaavan itäisimmät osat ovat paikoin luonnontilan kaltaista suota, mutta erityisiä luontoarvoja kohteella ei ole. Rakentamisen vaikutukset suoalueella ovat lähinnä maisemallisia.

Kaavan länsiosassa sijaitsee rakkakivikkoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Myös alueen jyrkkyys tuo paikoitellen omat haasteensa rakentamiseen. Kaavan länsiosan virkistysalue on varattu pääasiassa laskettelulle.

Kaava-alue sijaitsee runsaan 200 m etäisyydellä Pyhä-Luosto kansallispuiston rajasta. Majoituskapasiteetin lisääminen saattaa lisätä vierailijoiden määrää kansallispuistossa. Alueelta on hyvä yhteys kansallispuiston polkuverkostoon, joten liikenne todennäköisesti ohjautuu sille.

Tärkeintä on alueen kehittäminen sen omista lähtökohdista käsin, joista tärkeimpänä on luonto. Vaikka kaava-alue on ennestään rakennettua ja ihmistoiminta näkyy kaikkialla alueella, alueen matkailullinen vetovoima perustuu sen luontoarvoihin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat luontoalueet luovat pohjan matkailukeskuksen toiminnalle.



## 6.5 Vaikutukset maisemaan

Pyhätunturi kokonaisuutena on arvokas maisemakohde. Osayleiskaava kohdistuu tässä kokonaisuudessa suhteellisen pienelle alueelle tunturin itärinteellä. Kaava-alue käsittää osan Pyhätunturin matkailukeskuksen keskusalueen rakennuskortteleista. Kaavaan ei sisälly varsinaisia luontoalueita. Kaavan vaikutuksia maisemaan tulee arvioida sekä kaava-alueen sisällä ja lähiympäristössä, että Pyhätunturin kokonaisuuden kannalta.

Pyhätunturin itärinteiden rakennettu alue on kaava-alueeseen sisältyviltä osin nykyisellään varsin tiiviisti rakennettu ja selkeärajainen kokonaisuus. Alue rajautuu idässä maantiehen ja muilla sivuilla laskettelurinteiden alueeseen. Kaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta, jolloin sen mukaiset uudet rakennusalueet sijoittuvat olemassa olevan rakennetun alueen välittömään yhteyteen ja yhdyskuntarakenteen sisään. Tällä ratkaisulla alueen perusluonne säilyy kompaktina ja rajapinta viereisiä ulkoilualueita vasten selkeänä.

Maisemallisesti ja myös toiminnallisesti kaava-alue jakautuu kolmeen osaan, joilla on hieman erilainen luonne:

1. Kaava-alueen länsiosassa hotelliaukion tasanne ja sitä ympäröivät rakennukset.
2. Kaava-alueen keskiosan loma-asunto- ja matkailupalvelualue.
3. Kaava-alueen itäosassa maantien varren asumisen ja palveluiden ja matkailukeskuksen tukitoimintojen alue.

1-alue sijaitsee Kultakeron rinnealueella korkeimmalla ja on siten kaukomaiseman kannalta herkintä aluetta. Yleiskaava on pääosin alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen. Se mahdollistaa täydennysrakentamisen alueen keskelle nykyisen pysäköintialueen kohdalle ja alueen eteläreunalle nykyisen hotellin alapuolelle. Täydennysrakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan puurajan alapuolelle. Kaava-alueen korkeimmalle kohdalle on suunniteltu pienimuotoista majoitusrakentamista, joka tarkoittaa esimerkiksi lasi-iglutyyppejä majoitushuoneita. Tällaisella majoitustyyppillä pyritään luonnonläheisyyteen ja sulauttamaan rakennukset osaksi maisemaa. Nykyinen hotellirakennus ja sen horisontaali ilme aukion itäreunalla säilyvät alueen kaukomaisemassa tunnusomaisina.

Hotelliaukiolta ja sen rakennuksista ympäristöön, erityisesti idän suuntaan, avautuvat näkymät ovat hienot. Aukion rakentamisen laajuuden osalta yleiskaava noudattaa likimäärin nykyisiä voimassa olevia asemakaavoja. Kaavassa on suunnittelumääräy, jolla huomioidaan myös hotelliaukion maisemalliset arvot. Hotellin edessä alarinteen puolelle tapahtuva rakentaminen näkyy maisemassa, mutta jää hotelliaukion tason alapuolelle.



Kuva 14. Hotelli Pyhätunturi (Pelkosenniemen kulttuuriympäristöohjelma / Tiina Elo 2009).

2-alueen loma-asuntoalueet (RA) ovat voimassa olevien asemakaavojen mukaiset ja valmiiksi rakennetut, joten osayleiskaavalla ei ole suoranaista maisemavaikutusta näiden osalta. Tässä suhteessa osayleiskaava on olemassa olevan tilanteen mukainen. Rakennettu alue ei nykyisellään juurikaan erotu kaukomaisemassa. Rakentaminen sulautuu rinteeseen sekä korkeutensa että värityksensä ja materiaaliensa puolesta. Rakennuspaikkojen välissä oleva puusto peittää rakennuksia. Vaikka alue on varsin tiiviisti rakennettu tulee alueen luonnonmukaista ilmettä vaalia jättämällä puustoa rakennusalueiden ympärille. Mökkialue on inventoitu maisemaselvityksessä.

2-alueen halkaisee itä-länsi suuntainen hotellille johtava Kultakeronkatu. Kadun varteen alueen keskelle sijoittuu matkailupalvelujen alue (RM-2), joka sallii uuden hotellin ja siihen liittyvien majoitusrakennusten rakentamisen. Uuden hotellikokonaisuuden maisemavaikutusta on havainnollistettu oheisella 3D-visualisoinnilla. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa varattu vastaavan tyyppiselle rakentamiselle, joten muutos siihen nähden ei ole merkittävä. Koska alue on toistaiseksi ollut rakentamaton muuttaa rakentaminen olemassa olevaa tilannetta alueen sisällä ja hotellille johtavalta kadulta nähtynä merkittävästi. Rakennuksen räystäskorko jää hotellitasanteen (n. +260 m) alapuolelle.





*Kuva 15. Havainnekuva Kultakerontien varteen rakennettavasta hotellikokonaisuudesta (Vesa Olkkola 2016).*

3-alueella Pyhäntien itäpuoleinen alue on avointa, joten rakentamisen maisemallinen vaikutus on suuri. Alueen ilmettä leimaavat tällä hetkellä irralliset ja tyyllisesti erilaiset rakennukset (liikekeskus, luontokeskus, paloasema), jotka eivät muodosta toiminnallisesti tai visuaalisesti hallittua kokonaisuutta. Alue toimii porttina Pyhätunturin matkailukeskukselle, joten sen visuaalisella ilmeellä on koko matkailualueen kannalta merkitystä. Alueen täydennysrakentamisella tulisi pyrkiä tilanteen parantamiseen tuomalla rakennettuun ympäristöön alueen ilmettä kokoavaia elementtejä. Alueella tulisi välttää suuria ja tasaisia massoja, jotka muodostavat pitkän umpinaisen julkisivun. Erityisesti tulisi kiinnittää huomiota Pyhäntien varteen sijoittuvaan rakentamiseen siten, että tien varteen muodostuu yhtenäinen matkailukeskuksen luonteeseen sopiva julkisivu. Alueella ei ole sen ilmettä pehmentävää puustoa, joten alueen ympäristön ilmeestä olisi tärkeää huolehtia rakentamisen keinoi.



*Kuva 16. Näkymä Kultakeronkadulta Pyhäntien risteykseen.*



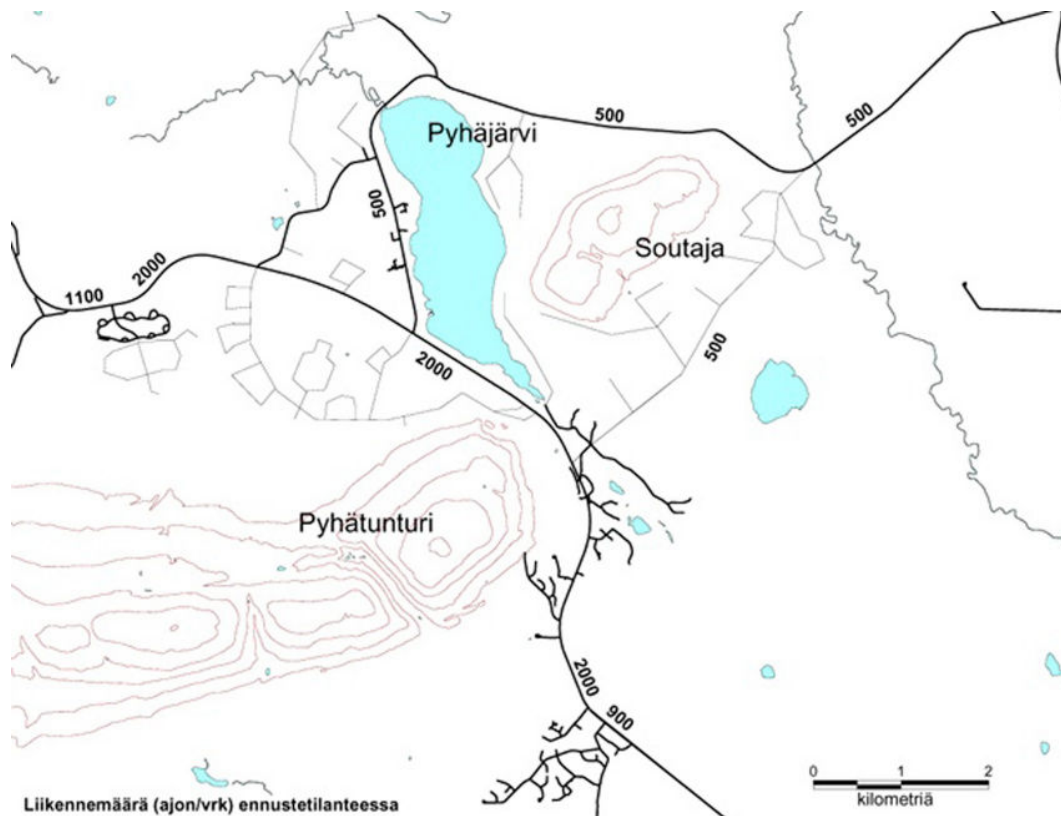
*Kuva 17 Pyhäntien itäpuolista rakentamista.*

## 6.6 Vaikutukset liikenteeseen

Pyhä-Luosto yleiskaavaa varten tehdyssä liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (LT-Konsultit Oy 2001) on määritetty liikenne-ennuste (kuva 18) ja sen mukaisen liikennemäärän ja ajonopeuden pohjalta melualueet (taulukko 2, kuvat 13 ja 14).

| Liikennemäärä<br>(ajon/vrk) | 55 dB:n melualue<br>metriä tien reunasta<br>(asutus) |                | 45 dB:n melualue<br>metriä tien reunasta<br>(loma-asutus) |                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|----------------|
|                             | Nopeus 80 km/h                                       | Nopeus 60 km/h | Nopeus 80 km/h                                            | Nopeus 60 km/h |
| 2000                        | 50                                                   | 40             | 140                                                       | 90             |
| 1100                        | 40                                                   | 30             | 100                                                       | 80             |
| 1000                        | 40                                                   | 30             | 100                                                       | 80             |
| 900                         | 35                                                   | 20             | 100                                                       | 70             |
| 500                         | 25                                                   | -              | 80                                                        | 60             |
| 300                         | 20                                                   | -              | 60                                                        | 40             |
| 100                         | -                                                    | -              | 40                                                        | 25             |

Taulukko 2. Melualueet, LT-konsultit Oy 2001.



Kuva 18. Liikenne-ennuste, LT-konsultit Oy 2001.





Kuva 19. Pyhäntien liikennemelun ulottuvuus. 45 ja 55 dB melualueet, ELY-keskus 2016.

Kaavakartalle merkityt melualueet Pyhäntien molemmin puolin (me-45 ja me-55) perustuvat ELY-keskuksen lausuntoon liittyviin liikennemelun ulottuvuuskarttoihin (kuva 19). Merkinnän rajaamalla vyöhykkeellä tulee meluntorjunta ottaa huomioon.

Pyhäntien länsipuolelle ei ole kaavassa esitetty uusia katuja. Itäpuolelle on esitetty uusi katu pistona Pyhäntieltä pientalovaltaisen asuntoalueen ja matkailupalvelujen alueen väliselle rajalle.

Matkailukeskuksen kehittymisen ja toimivuuden kannalta hyvät ja toimivat liikenneyhteydet ovat keskeinen asia. Keskusta-alueelle majoittuvista suuri osa on ulkomaanmatkailijoita, jotka eivät käytä omaa autoa vaan saapuvat julkisilla liikennevälineillä ja liikkuvat alueen sisällä jalkaisin. Alueen sisäisen autoliikenteen tarve vähenee keskustan tiivistymisen ja palvelujen lisääntymisten myötä, kun palvelut ovat kävelymatkan päähän.

## 6.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueella on olemassa oleva katuverkko sekä kunnallistekniikka.

## 6.8 Vaikutukset talouteen

Kaavalla on suoria positiivisia vaikutuksia matkailukeskuksen talouteen sekä myös kunnan talouteen. Kaava lisää alueen majoituskapasiteettiä, joka tuo lisää matkailijoita alueelle, joka vuorostaan luo lisää kysyntää ja liikevaihtoa alueen palvelutarjontaan. Alueen palvelujen kehittyessä alueelle tarvitaan lisää työvoimaa, joka tuo alueelle myös pysyviä asukkaita. Kaavaan on varattu alue pysyväksi asumiseksi, jonka asukkaat tuovat tuloja kunnalle. Lisärakennusalueet tukeutuvat olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, joten tarvittavat infrainvestoinnit ovat vähäiset.

## 6.9 Vaikutukset terveyteen

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia terveyteen. Kaava tehostaa alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöä, jolla on välillisiä positiivisia terveysvaikutuksia. Alueelle ei ole osoitettu ilmaa, maaperää tai vesiä pilaavia toimintoja.

## 6.10 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue on luonteeltaan kansainvälisen matkailukeskuksen ydinaluetta, jossa keskeisenä sosiaalisten olojen viitekehyksenä on vapaa-ajan vietto, virkistys, ulkoilu, urheilu, luontoelämykset ja näihin liittyvät palvelut. Alue muodostaa Pelkosenniemen kunnan mittakaavassa myös merkittävän kaupallisten palveluiden alakeskuksen. Kaavalla pyritään alueen matkailullisen toimivuuden parantamiseen ja tehostamiseen, millä on toteutuessaan alueen elinkeinoelämää aktivoiva vaikutus joka ulottuu välillisesti myös matkailukeskuksen lähialueille. Kaava ei merkittävästi muuta alueen nykyisiä sosiaalisia oloja, mutta toteutuessaan parantaa matkailukeskuksen oheispalveluita tuottavien tukialueiden toimintaedellytyksiä ja turvaa matkailukeskuksen kaupallisten palveluiden säilymisen ja kehittämisen. Pysyvän asutuksen myötä alueen sosiaalinen rakenne monipuolistuu.

## 6.11 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Pyhän matkailukeskuksella on pitkät perinteet. Pyhätunturin kansallispuisto (2005 lähtien Pyhä-Luoston kansallispuisto) on perustettu 1938 ja matkailukeskustoiminnan voi katsoa alkaneen 1964, jolloin Pyhätunturi Oy perustettiin ja raivattiin tie tulevalle hissiasemalle. Hotelli Kultakero valmistui 1966 ja loma-asuntojen rakentaminen alueelle käynnistyi.

Alueen rakentamista ohjasi pitkään 1992 laadittu rakennuskaava. 2000-luvun alussa laadittiin alueen toimijoita, kuntia ja viranomaisia laajasti osallistanut ja koko Pyhä-Luosto alueen kattanut matkailukeskussuunnitelma, jonka pohjalta valmistui 2005 nykyinen oikeusvaikutteinen yleiskaava ja sen pohjalta nykyiset voimassa olevat asemakaavat.

Aluetta kehitettäessä on lähdetty liikkeelle sen omista vahvuuksista. Keskeisiä tekijöitä ovat olleet Kultakeron laskettelurinteet sekä kansallispuisto ja näiden ympärille rakennetut matkailupalvelut. Matkailuala on nykyään globaalia liiketoimintaa, jonka on menestyäkseen jatkuvasti uudistuttava asiakaskunnan rakenteen ja vaatimusten mukana. Matkailukeskuksessa kaavoituksen tulee turvata tämä uudistuminen ja samalla ohjata muutosta niin, että alueen historiallinen kerroksellisuus ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät ja myös niitä voidaan hyödyntää alueen vetovoimatekijöinä.

Pyhän matkailukeskuksen rakentuminen on lähtenyt liikkeelle hotelli Pyhätunturin alueelta. Hotellin sijainti tunturin välitasanteella on poikkeuksellisen hieno ja se on tunnusomainen elementti koko Pyhän matkailukeskukselle. Kaavassa tunnistetaan hotellialueen merkitys matkailukeskuksen keskeisenä alueena. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa hotellialueen kehittämisen ja nykyisen hotellin säilymisen. Uusi osayleiskaava ottaa huomioon alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot asemakaavaa muutettaessa. Kaavan mahdollistama hotellirakentaminen nykyisen hotelliaukion ulkopuolella vähentää rakentamispaineita nykyisellä hotelliaukiolla mikä osaltaan edistää sen säilymistä.



*Kuva 20. Hotelli Pyhätunturin sijainti tunturin välitasanteella.*

## **6.12 Muut merkittävät vaikutukset**

Osayleiskaavalla luodaan puitteet Pyhän matkailukeskuksen kehittymiselle.

## **6.13 Vaikutusselvityksen huomiointi**

Kaavan toteuttaminen tapahtuu vaiheittain ja vähitellen usean vuoden/vuosikymmenen aikana. Alueen käytön vaikutuksia arvioitaessa on oleellista ottaa aikaperspektiivi huomioon. Vaikutukset riippuvat kaavan toteutusasteesta. Alueen käyttö kasvaa vaiheittain toteutuksen tahdissa, mikä antaa aikaa ja mahdollisuuksia reagoida lisääntyvän käytön vaatimuksiin.

## **7. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaava-alueen keskiosan asemakaavoitus aloitetaan osittain samanaikaisesti osayleiskaava-prosessin kanssa. Vasta asemakaavan valmistuttua voidaan käynnistää sen alueen toteutukseen liittyvät valmistelut. Nykyisen hotelliaukion täydennysrakentaminen on ollut mahdollista jo vuodesta 2010 lähtien voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Sen toteutuminen riippuu yleisistä Lapin matkailun taloudellisista edellytyksistä. Pyhätunturin yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on ollut luoda mahdollisuudet riittävän ison ja kansainväliset kriteerit täyttävän matkailukeskuskokonaisuuden syntymiselle, jolla voitaisiin kilpailla kansainvälisen matkailuliiketoiminnan investoinneista. Tällä osayleiskaavalla parannetaan koko ison Pyhätunturin kaavakokonaisuuden matkailullista toimivuutta tässä mielessä.

## **LIITTEET**

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.12.2014, päivitetty 18.6.2015 ja 29.12.2015

Liite 2. Luontoselvitys Pelastuskeskuksen yleiskaavan ja asemakaavan muutokselle, ERP Turve ja Lumi Oy / Pia Kangas, 17.7.2014

Liite 3. Luontoselvitys Kultakeron alueelle yleiskaavan muutosta varten, ERP Turve ja Lumi Oy / Pia Kangas, 23.6.2015

Liite 4. Maisemaselvitys, 29.12.2015, täydennetty 31.5.2016

Liite 5. Viranomaisneuvottelun 5.2.2015 muistio

Liite 6. Kaavaluonnoksesta saada lausunnot ja muistutukset sekä vastineet 29.12.2015

Liite 7. Viranomaisneuvottelun 19.5.2016 muistio

Liite 8. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksesta.

Liite 9. Kaavaneuvottelun 30.8.2016 muistio

Liite 10. Kaavaneuvottelun 31.8.2016 muistio