

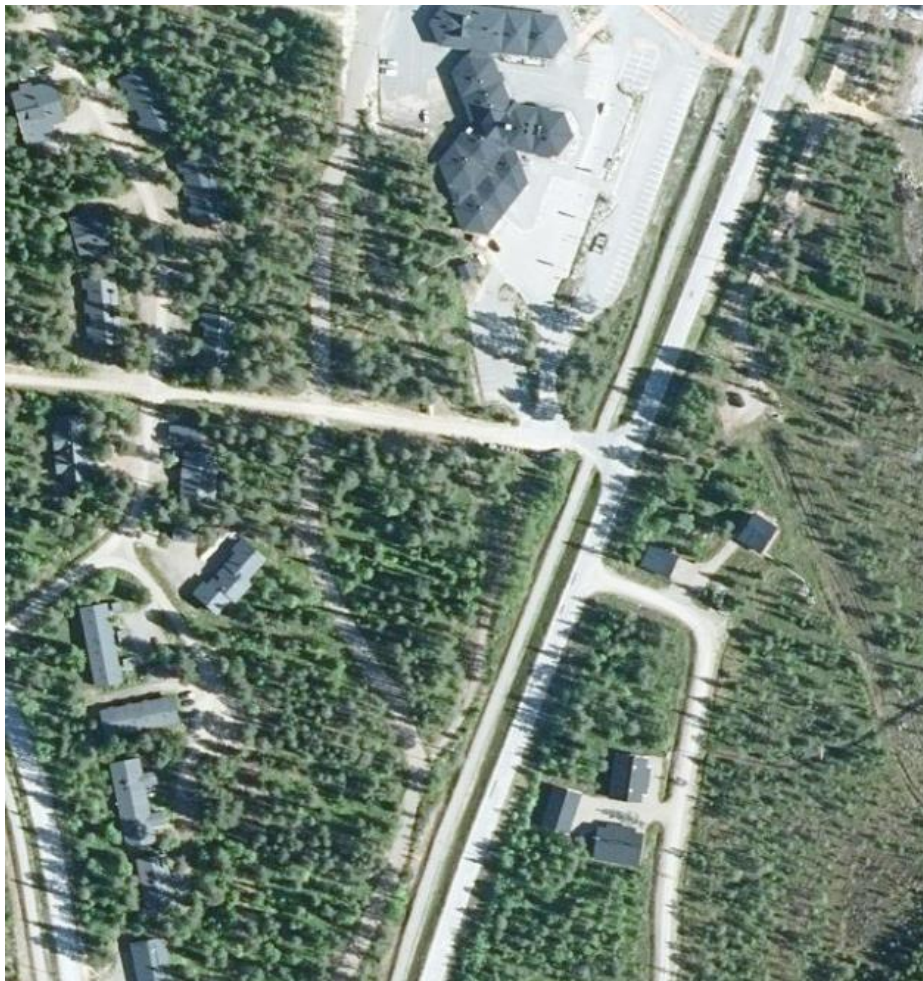


PELKOSENNIEMEN KUNTA

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

---

Asemakaavan muutos Pyhätunturin liikekeskuksen  
alueella korttelissa 370 tontilla 3



16.6.2022

## Sisällys

|     |                                                                        |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Yleistä .....                                                          | 2  |
| 2.  | Suunnittelualue .....                                                  | 2  |
| 3.  | Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet .....                 | 3  |
| 4.  | Suunnittelutehtävä .....                                               | 4  |
| 5.  | Suunnittelualueen kaavoitustilanne.....                                | 4  |
| 6.  | Vaikutukset alueittain .....                                           | 7  |
| 7.  | Vaikutusten arviointi ja selvitykset.....                              | 8  |
| 8.  | Vaikutusten arviointimenetelmät .....                                  | 8  |
| 9.  | Osalliset .....                                                        | 9  |
| 10. | Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....                  | 9  |
| 11. | Viranomaisyhteistyö .....                                              | 10 |
| 12. | Kaavoituksen arvioitu aikataulu ja päätöksentekovaiheet .....          | 11 |
| 13. | Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ..... | 11 |

## 1. Yleistä

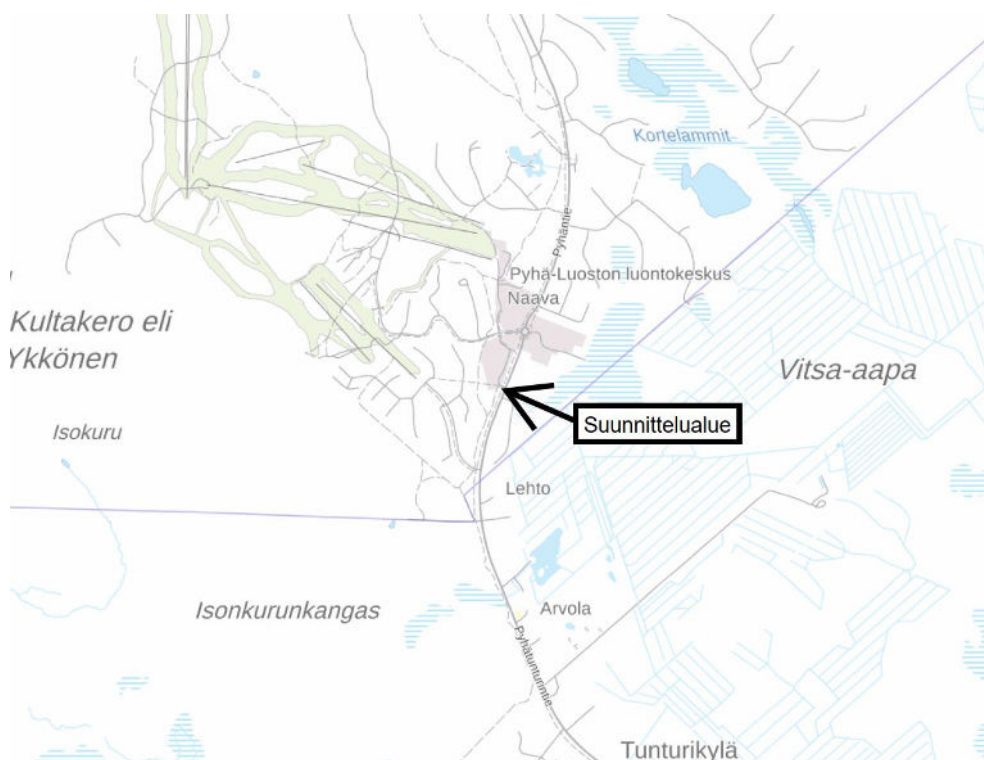
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 63 §:n 1 momentin mukaan: *”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.”*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvataan kaavoitustehtävää sekä määritellään kaavatyössä käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet, laajuus ja tavat. OAS:ssa selvitetään, miten osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavoituksen eri vaiheissa ja miten tästä tiedotetaan.

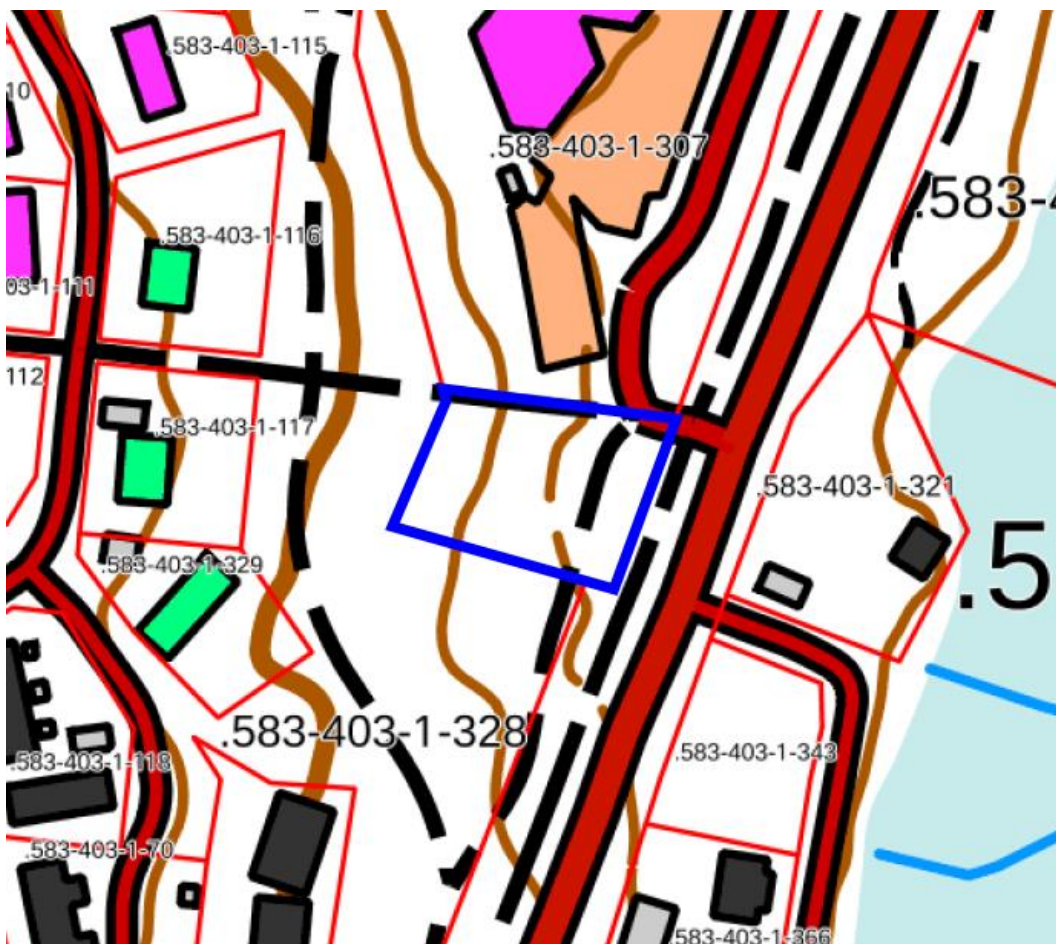
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee asemakaavamuutoksen laatimista Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueelle.

## 2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 0,24 hehtaarin kokoinen määräala 583-403-1-307M601.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 1/2022.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 1/2022.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Pyhä Igloos Oy on esittänyt Pelkosenniemen kunnalle, että kunta käynnistäisi asemakaavan muutoksen Pyhä Igloos Oy:n omistamalla määräalalla 583-403-1-307M601.

Tavoitteena on saada suunnittelualueelle lisää rakennusoikeutta, jotta määräalan sijainnista ja ominaisuuksista johtuen hankkeen rakennus voidaan toteuttaa kaksikerroksisena. Rakennusoikeuden lisääminen on tarpeen, jotta rakennus pystytään toteuttamaan toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevästi sekä riittävän korkeatasoisesti.

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 11.11.2021 § 323 käynnistää asemakaavan muutoksen. Kunnan ja maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa MRL:n 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus Pelkosenniemen kunnan hyväksymän maapoliittisen ohjelman 2019-2025 (KV 22.10.2019 § 47) mukaisesti. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 91 b § 2 mom.).

#### 4. Suunnittelutehtävä

Tehtävänä on laatia suunnittelualueelle MRL:n mukainen asemakaavan muutos. Asemakaava laaditaan mittakaavaan 1:2 000.

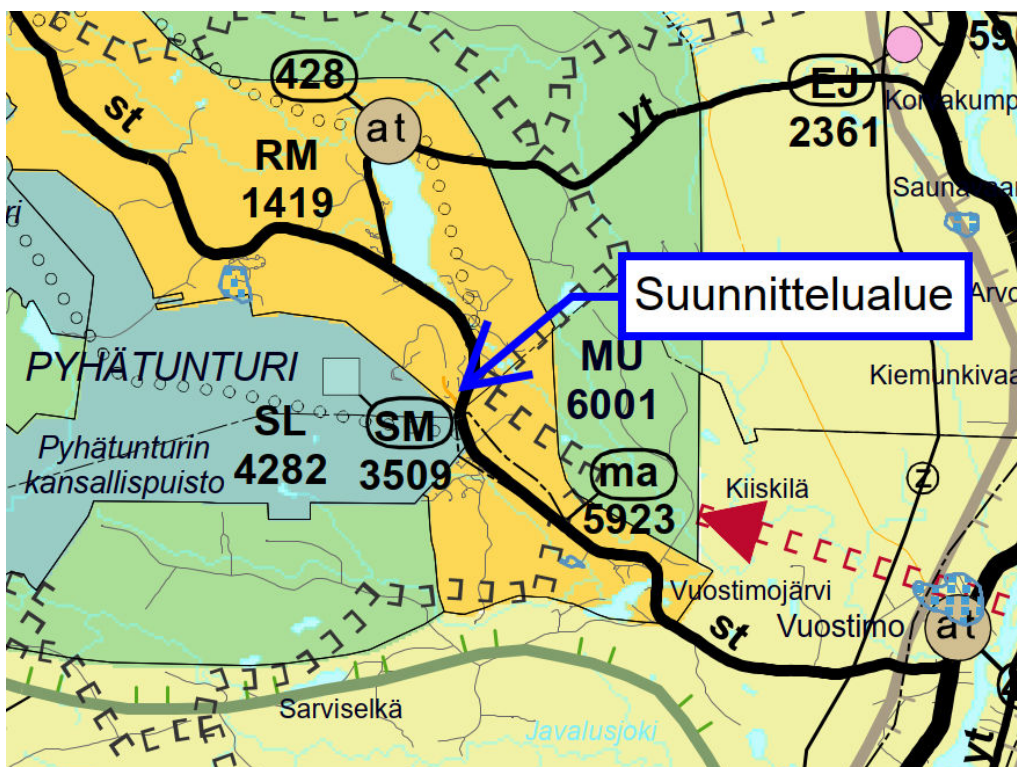
Asemakaavan tarkoitus on MRL:n 50 §:n 1 momentin mukaan: *"Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla".*

#### 5. Suunnittelualueen kaavoitustilanne

##### Maakuntakaava

MRL:n 32 §:n 3 momentin mukaan: *"Maakuntakaava ei ole oikeusvaikuttaisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta."* Tämän asemakaavamuutoksen osalta maakuntakaava ei ole voimassa, koska alueella on voimassa oikeusvaikuttainen yleiskaava.

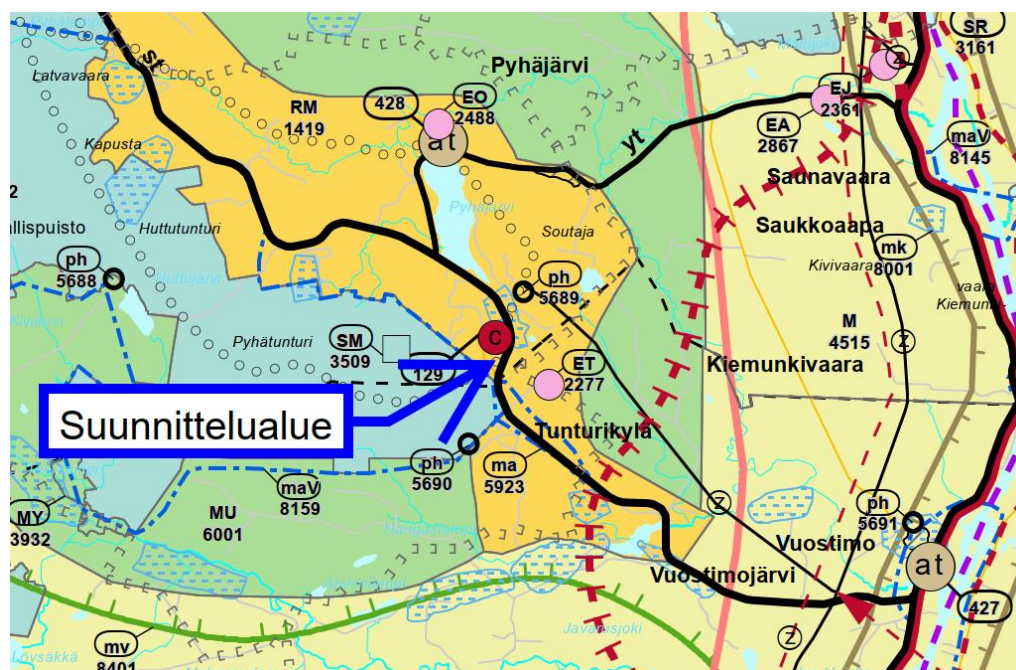
Ympäristöministeriö on vahvistanut Itä-Lapin maakuntakaavan 26.10.2004. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 3. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

Lapin liiton valtuusto on hyväksynyt Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan kokouksessaan 16.5.2022. Päättös ei ole vielä lainvoimainen.

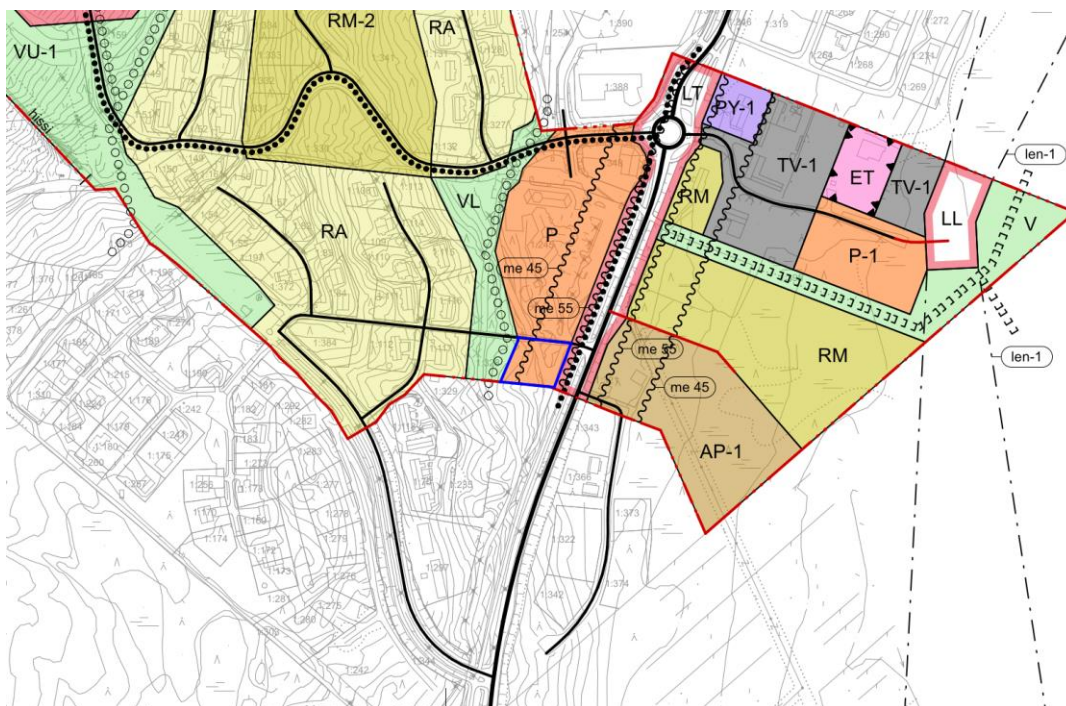
Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelualueeksi (RM). Lisäksi alueelle on osoitettu keskustatoimintojen kohde (C).



Kuva 4. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta, joka on hyväksytty 16.5.2022.

### Yleiskaava

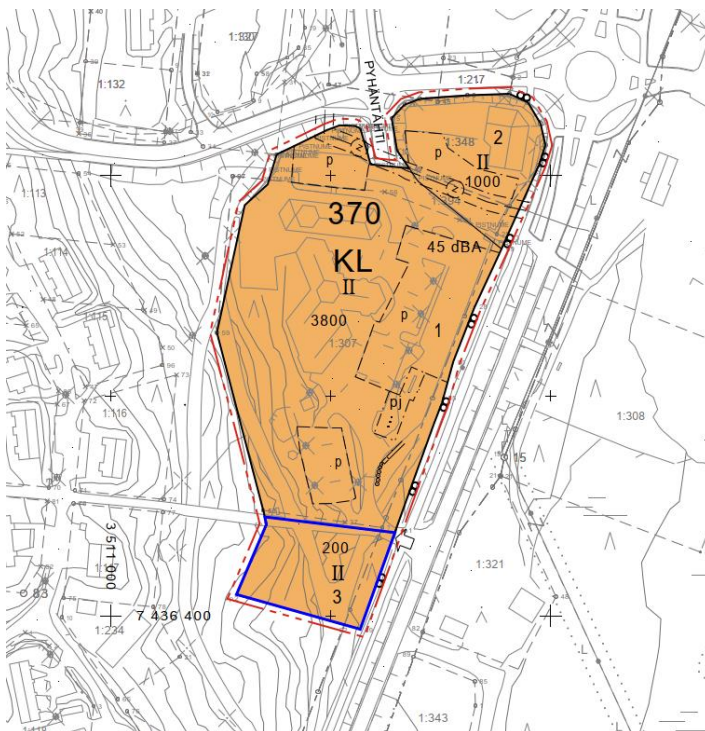
Suunnittelualueella on voimassa Kultakeronkadun osayleiskaava, hyväksytty 27.10.2016. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P).



Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (27.10.2016), jossa suunnittelualueen rajaus.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa Pyhätunturin liikekeskus asemakaava, hyväksytty 23.6.2021. Asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (23.6.2021), johon suunnittelualue on rajattu.

## **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa MRL:n 4 §:n mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää.

MRL:n 24 §:n mukaisesti: *”Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.*

*Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.”*

Koska tässä asemakaavamuutoksessa on kyse edellä mainitun 2 momentin mukaisesta muusta alueiden käytön suunnittelusta, on suunnittelussa edistettävä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätos on tullut voimaan 1.4.2018. Yleisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat laajemmin käsiteltäväksi maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa kuin asemakaavoituksessa, kaavojen laajuuksien eroista sekä niiden toisiinsa liittyvistä ohjausvaikutuksista johtuen.

Tässä asemakaavassa käsiteltävät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat alleviivattuja tavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### ***Pohjakartta***

Pohjakarttana käytetään pohjakarttaa 1:2000.

## **6. Vaikutukset alueittain**

Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavan muutoksella olisi seuraavia vaikutuksia:

Asemakaavamuutokseen liittyvä rakennusoikeuden lisääminen tehostaa alueen täydennysrakentamista. Rakennusoikeuden lisääminen voi lisätä alueen ajoneuvoliikennettä. Asemakaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat lähinnä viereisiin alueisiin.

## 7. Vaikutusten arviointi ja selvitykset

MRL:n 9 §:n 1 momentin mukaan: *”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.”*

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 10.9.1999/895) 1 §:n 1 momentin mukaisesti: *”Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;*
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.”*

Tässä asemakaavamuutoksessa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alleviivattuihin aiheisiin.

## 8. Vaikutusten arviointimenetelmät

Tehdyt ja tehtävät selvitykset/arviot toimivat perustana vaikutusten selvittämisessä ja arvioinnissa. Mahdolliset uudet selvitykset ja vaikutusten arvioiminen perustuvat olemassa oleviin tietoihin ja ne kohdennetaan suunnittelun kannalta olennaisiin alueisiin ja aiheisiin.

Arviointityö on koko kaavoitusprosessin ajan jatkuvaa ja ympäristövaikutuksia tarkastellaan kaikissa suunnitteluvaiheissa. Arviointi ei

tuota yksiselitteistä tulosta, vaan tietoa, jonka perusteella voidaan päätellä, miten eri vaihtoehdot sopivat erilaisiin tavoitteisiin ja ympäristöarvoihin.

Vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön arvioidaan mm. osallisten ja eri sidosryhmiltä saatujen palautteiden perusteella. Vaihtoehtojen vertailuksi selvitetään, mitä ympäristövaikutuksia aiheutuu, jos suunnitelmaa ei tehdä ollenkaan (0-vaihtoehto). Tämä on osa nykytilan selvittämistä. Vaikutuksia kuvaillaan sanallisesti ja tarvittaessa havainnollistetaan teemakartoin. Vaikutusten arviointiin kuuluu myös havaittujen haittavaikutusten lieventämisen ennakointi.

Kaavaan voidaan ottaa mukaan kaavamääräyksiä, joilla haittojen estämiseen tai rajoittamiseen pyritään (MRL 57 §).

## **9. Osalliset**

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luetteloa voidaan täydentää, jos itsensä osallisiksi kokevia tahoja ilmenee lisää.

### **1. Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajoittuvat maanomistajat**

### **2. Ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten**

- Lähikorttelien asukkaat
- Lähikorttelien maanvuokralaiset

### **3. Viranomaiset**

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos

### **4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään**

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

## **10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Asemakaavamuutoksesta tiedotetaan Pelkosenniemen kunnan tiedotusmenettelyjen mukaisesti julkisella kuulutuksella, Pelkosenniemen

kunnan virallisessa tiedotuslehdessä (Kotilappi) sekä kunnan internetsivuilla [www.pelkosenniemi.fi](http://www.pelkosenniemi.fi). Lisäksi kaavan eri vaiheista tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille.

### **Aloitusvaihe**

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Mielipiteitä suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi jättää siihen asti, kunnes asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko suunnittelun ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

### **Valmisteluvaihe**

Kaavaluonnos ja -selostus sekä muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vireille tulon jälkeen. Asemakaavan valmisteluaineistosta on mahdollisuus jättää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

### **Ehdotusvaihe**

Valmisteluvaiheen aikana mahdollisesti saadun palautteen sekä mahdollisten lisäsuunnitelmien ja selvitysten pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Muutoksesta laaditaan lopullinen kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen sekä lopullinen kaavaselostus.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Osallisella on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

### **Hyväksymisvaihe**

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään ja niihin annetaan perustellut vastineet. Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään nähtävilläoloajan jälkeen oleellisia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Asemakaavan hyväksyy Pelkosenniemen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän muutoksenhakuoikeus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

## **11. Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydetään valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa lausunnot keskeisiltä viranomaisilta. Viranomaisneuvottelua ei katsota tarpeelliseksi järjestää.

## 12. Kaavoituksen arvioitu aikataulu ja päätöksentekovaiheet

|                                                 | kk / vuosi |
|-------------------------------------------------|------------|
| Kaavan vireille tulo kuulutus ja OAS nähtäville | 6/2022     |
| valmisteluaineisto nähtäville                   | 8/2022     |
| Kaavaehdotus nähtäville                         | 10/2022    |
| Kaavan hyväksyminen                             | 12/2022    |

## 13. Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

### Yhteystiedot:

Pelkosenniemen kunta:

Panu Leinonen, tekninen johtaja

Puh. 040 487 2445, s.posti: panu.leinonen@pelkosenniemi.fi

Kaavanlaatija:

Ari Pesonen, insinööri (YAMK)

Maankäyttö Pesonen Oy

Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

### Palaute:

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Pelkosenniemen kunta

Tekninen toimisto

Sodankyläntie 1

98500 Pelkosenniemi

Tai sähköpostitse: kirjaamo@pelkosenniemi.fi