



PELKOSENNIEMEN KUNTA

# PELKOSENNIEMEN KUNTA KAAVOITUSKATSAUS 2018

---



## Sisällysluettelo

<b>1. MIKÄ ON KAAVOITUSKATSAUS .....</b>	<b>2</b>
1.1 KAAVOITUSVIRANOMAINEN .....	2
<b>2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KUNNAN TAVOITTEET .....</b>	<b>2</b>
<b>3. MAAKUNTAKAAVA.....</b>	<b>3</b>
<b>4. YLEISKAAVA.....</b>	<b>3</b>
4.1. PYHÄ-LUOSTO YLEISKAAVA.....	4
4.1.1 Osa-alue 3; matkailukeskuksen osayleiskaava .....	4
4.1.2 Pyhä-Luoston yleiskaavan osa-alue 6 (Pyhäjärven kylän alue).....	4
<b>5. ASEMAKAAVA .....</b>	<b>4</b>
5.1. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ .....	4
5.2. OSALLISTUMINEN KAAVOITUKSEEN .....	4
5.3. KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA.....	5
5.4. PYHÄN ASEMAKAAVAT.....	5
5.4.1. Osa-alueen A (Pyhän ydinalueen) asemakaavamuutokset .....	5
5.4.2. Osa-alueen B (Kultakeron ja Luostontien välinen alue) kaavanlaadinta ja –muutokset.....	6
5.4.3. Osa-alueen C (Soutajan alue) kaavanlaadinta ja –muutokset.....	7
<b>6. TONTTIVARANTO.....</b>	<b>8</b>
6.1. PELKOSENNIEMI KIRKONKYLÄN ALUE.....	8
6.2. PYHÄTUNTURIN ALUE.....	8
6.2.3. Ydinalue .....	8
6.2.4. Pyhäntien varsi .....	9
6.2.4. Pohjoisrinne.....	9
6.2.5. Soutajan luoteis- ja länsipuoli .....	10
6.2.6. Soutaja.....	10
6.2.7. Korteselkä/Tuohisoutaja.....	10
6.2.8. Kiimasselkä .....	11
6.2.9. Kaavamerkinnot.....	11



## 1. MIKÄ ON KAAVOITUSKATSAUS

Kaavoituskatsauksen tavoitteena on parantaa kuntalaisten mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen sekä tehdä kaavoitusta tutuksi kuntalaiselle ja muille osallisille. Kaavoituskatsauksessa esitellään kunnassa ja Itä-Lapin seutukunnassa vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet. Kaavoituskatsauksessa esitellään lyhyesti kunnan kaavoitushankkeet ja mahdollisesti niihin liittyvät suunnitelmat. Tämän kaavoituskatsauksen on laatinut Pelkosenniemen kunnan tekninen johtaja Panu Leinonen ja se on hyväksytty kunnanhallituksessa 12.12.2018.

### 1.1 Kaavoitusviranomainen

Pelkosenniemen kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena kaavoitusviranomaisena toimii kunnanhallitus ja kaavoitusta hallinnoi kunnan tekninen johtaja joka edustaa kuntaa maakunta-, yleis- ja asemakaavoitukseen liittyvissä neuvotteluissa. Maankäyttösopimukset valmistelevat kunnanjohtaja ja tekninen johtaja yhdessä.

Ajankohtaisin tieto Pelkosenniemen kunnan kaavoituksesta löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta [www.pelkosenniemi.fi/kaavoitus- ja\\_maankaytto](http://www.pelkosenniemi.fi/kaavoitus- ja_maankaytto) ja teknisen toimiston ilmoitustaululta osoitteessa:  
Kemijärventie 6 B, 98500 PELKOSENNIEMI.

## 2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KUNNAN TAVOITTEET

Maankäytön suunnittelun ja toimenpideohjelmien päämääränä on suunnittelun keinoin edistää kunnan alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle. Tavoitteet voivat tuntua itsestään selvyydeltä, mutta niiden taakse kytkeytyy runsaasti osin erilaisten ristiriitaistenkin pyrkimysten yhteen sovittamista.

Kaavoituksessa ja alueiden käytön suunnittelussa ollaan aina suurten arvovallintojen äärellä. Suunnittelijoiden, kunnan asukkaiden ja päättäjien välinen vuoropuhelu on tärkeää, jotta päästäisiin mahdollisimman monia tyydyttävään lopputulokseen. Alueiden käytön suunnittelussa tavoitellaan yhdyskuntien eheyttä ja olemassa olevan kunnallistekniikan tehokkaampaa käyttöä. Kaavoituksella on myös luotava mahdollisuudet elinkeinoelämän kehittämiseksi.

Kunnan painopiste vuosille 2018-2025 on Pyhän kehitys kansainväliseksi ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi joka tarkoittaa mittavaa rakentamista, johon varaudutaan maankäytönsuunnittelun avulla. Suunnittelulla ohjataan eheän yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittymistä. Kaavoituksen keinoin turvataan riittävä, kysyntää vastaava tonttitarjonta ja reservi rakentamiseen.



### 3. MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman tai yhden kunnan alueidenkäytön yhteensovittamiseksi on tarpeen.

Lapin maakuntakaava on laadittu seutukunnittain. Itä-Lapin seutukunnan maakuntakaava vahvistettiin vuonna 2004.

Vuonna 2013 käynnistettiin Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laadinta. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa on tarkistettu alkusyksystä 2016 saatujen muistutusten perusteella. Natura-alueita korvaavista alueista on tehty selvitys ja esitys valtioneuvostolle Naturasta poikkeamiseksi. Poikkeamisesitys koskee Kemihaaran allasta ja Sallatunturin matkailualueen laajennusta. Lapin liiton hallitus hyväksyi muistutuksiin laaditut vastineet, maakuntakaavaehdotuksen sekä esityksen korvaaviksi alueiksi kokouksessaan 28. marraskuuta 2016. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen ja sen käsittely on kesken. Pelkosenniemen kunnan edustajina ohjausryhmässä toimivat kunnanjohtaja Pertti Severinkangas ja kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Annika Kostamo sekä asiantuntijajäsenenä tekninen johtaja Panu Leinonen.

Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain teemakohtaisesti tai osaluueittain, niin kuin esimerkiksi Itä-Lapin seutukunnassa 2010 ympäristöministeriön vahvistama Soklin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muuten toimiin alueiden käytön järjestämiseksi.

### 4. YLEISKAAVA

Yleiskaavat ohjaavat yksityiskohtaisesti asemakaavoitusta.

Pelkosenniemen kunnan alueella on kirkonkylän pohjoisosassa (ei oikeusvaikutteinen), Suvannossa ja Pyhän matkailukeskuksen alueella yleiskaava. Lisäksi Kitisen ja Kohkosen altaan ranta-alueella on loma-asumiseen tukeutuva rantaosayleiskaava. Tällä hetkellä kunnassa ei ole vireillä uusia yleiskaavoja tai niiden muutoksia.



## PELKOSENNIEMEN KUNTA

### 4.1. Pyhä-Luosto yleiskaava

#### 4.1.1 Osa-alue 3; matkailukeskuksen osayleiskaava

Pyhän matkailukeskuksen alueella vahvistettu yleiskaava on käynnistänyt lukuisia asemakaavamuutoksia alueella. Vanhat ranta-asemakaavat poikkeavat rinnealueilla ja niiden alapuolella yleiskaavan linjauksista ja muilta alueiltakin vanhojen ranta-asemakaavoja uudistetaan. Ydinalueet tiivistyvät yleiskaavan mukaisesti ja alueista muodostuu entistä kaupallisempia.

Osa-alue 3:n alueella on hyväksytty yleiskaavan muutos Kultakeronkadun osayleiskaava 27.10.2016. ja se on kuulutettu voimaan 29.12.2016. Yleiskaava muutoksen tarkoituksena on vastamaan alueen toteutunutta tilannetta ja uusia tavoitteita jotka konkretisoituvat jatkossa alueen asemakaavoituksessa.

#### 4.1.2 Pyhä-Luoston yleiskaavan osa-alue 6 (Pyhäjärven kylän alue)

Pelkosenniemen kunta laati osana Pyhä-Luosto -alueen yleiskaavoitushanketta oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (osa-alue 6) Pyhäjärven kylän alueelle sekä kylänpuoleiselle osalle Soutajaa. Alue on Pyhätunturin matkailukeskuksen tukialuetta. Pyhä-Luosto -yleiskaavan osa-alue 6 (Pyhäjärven kylän alue) on hyväksytty ja se on tullut voimaan 12.6.2017.

## 5. ASEMAKAAVA

### 5.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaava luo edellytykset rakentamiselle. Asemakaavassa määrätään mihin tarkoitukseen aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat esimerkiksi rakentamisen korkeuksia, sijoittelua, rakentamistapaa sekä muita alueen rakenteeseen vaikuttavia seikkoja. Kaavoitustyötä tehdään vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja asiantuntijoiden kanssa.

### 5.2. Osallistuminen kaavoitukseen

Ajankohtaisin tieto asemakaavoituksesta löytyy kunnan nettisivuilta osoitteesta [www.pelkosenniemi.fi/kaavoitus- ja\\_maankaytto](http://www.pelkosenniemi.fi/kaavoitus- ja_maankaytto) ja teknisen toimiston ilmoitustaululta.

Parhaat mahdollisuudet vaikuttaa kaavoitukseen on valmistelun alussa. Aloitusvaiheessa tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on tiivis tietopaketti suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista, etenemisestä ja osallistumismahdollisuuksista.



Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa esitetään jo tarkemmin mitä alueelle on suunnitteilla.

Kaavaehdotus, joka valmistellaan luonnoksen ja siitä saatujen mielipiteiden pohjalta, laitetaan vielä nähtäville ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteitä, ennen kuin se etenee kunnanhallituksen kautta valtuuston hyväksyttäväksi. Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavamuutokset Pelkosenniemen kunnassa päättää kunnanvaltuusto ja pienemmät asemakaavat sekä asemakaavamuutokset päättää kunnanhallitus, Pelkosenniemen kunnan hallintosääntö § 20, 31.5.2018.

### 5.3. Kirkonkylän asemakaava

Kirkonkylän osalta kunnanvaltuusto on todennut kaavojen olevan pääasiassa ajan tasalla. Kirkonkylän keskusalueella on käynnistetty kaavamuutos, jolla pyritään ratkaisemaan kelkkareitin siirtäminen pois Kemijoelta sekä muuttamaan asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Kaavamuutosalueella tulee huomioida rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.

### 5.4. Pyhän asemakaavat

Rakentaminen Pyhän matkailukeskuksen alueella edellyttää yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa asemakaavaa.

Yleiskaavassa muutettavat/laadittavat asemakaavat nimetään osa-alueittain. Osa-alue A käsittää nykyisen hotellin ja liikekeskuksen ympäristön Kultakeron kaakkoispuolella. Osa-alue B käsittää alueet Kultakeron luoteispuolella tunturin ja Luostontien välillä. Osa-alue C käsittää Soutajan alueen.

Asemakaavoja laadittaessa kunta neuvottelee maanomistajien kanssa kaavojen toteuttamisesta; mm. kunnallistekniikan rakentamisesta kaavoitettavalle alueella sekä mahdolliset maankäytösopimukset. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 31.5.2017 § 27, päättänyt voimassa olevat maankäytösopimusten pääehdot ja periaatteet sekä poikkeukset noudatettavaksi Pelkosenniemen kunnassa 1.8.2017 alkaen.

Nykyisten rantakaavojen muuttaminen asemakaavoiksi tehdään, kun esiintyy tarvetta kaava-alueen uudelleen tarkasteluun.

#### 5.4.1. Osa-alueen A (Pyhän ydinalueen) asemakaavamuutokset

Pyhän ydinalueen asemakaavat on uudistettu sen jälkeen kun matkailukeskuksen yleiskaavan osa-alue 3 ja sen osittainen päivitys on saatu vahvistettua.

Viimeisimpänä ydinalueelta on hyväksytty 31.05.2017 Kultakeronkadun asemakaavan muutos kortteleissa 339, 340 sekä 399 ja Pyhälinnan asemakaavan muutos Pyhätunturin opastuskeskus korttelissa 376/2; Rakkarinne korttelissa



311/2 ja Harrinmäki korttelissa 376/1, on hyväksytty 31.01.2018. Molemmat kaavat ovat tulleet lainvoimaisiksi.

- Alueella on käynnistymässä asemakaavan muutos perherinteen alueella tiloilla; Kultakero 583-403-1-159, Turve 583-403-1-375, Jussinkero 583-403-84-4.

Pienempi kahta-kolmea rakennuspaikkaa koskeva asemakaavan muutos käynnistymässä alueella Näätäharju-Vanhapalo.

#### 5.4.2. Osa-alueen B (Kultakeron ja Luostontien välinen alue) kaavanlaadinta ja –muutokset

Alue käsittää Pyhä-Luoston kansallispuiston ja Pyhäjärveen laskevan Rajaojan välisen alueen, pinta-alaltaan 678 hehtaaria.

Suunnitelman mukaan alueelle syntyy Pyhätunturin matkailukeskusta täydentävään monipuolinen ja tehokas ympärivuotisesti toimiva ”matkailukaupunki”. Kokonaisuutta täydentämään alueelle suunnitellaan myös kaupallisia ja julkisia palveluja, kulttuuripalveluja ja pysyvää asetusta. Lisäksi alueen sisällä ja lähiympäristössä on tarkoitus toteuttaa kattava virkistysalueverkosto, johon kuuluu muun muassa golf-kenttä.

Kaavaehdotus koko kaava-alueelta on ollut nähtävillä 2009. Alueelta on hyväksytty viisi osa-aluetta. Vuonna 2009 hyväksyttiin Ylämaankiepin, Suopunkikadun ja Pyhätien/Luostontien risteysalueet. Vuonna 2012 hyväksyttiin Noitatunturintien alue, tähän alueeseen kuuluu suunniteltu golf-kenttä. Noitatunturintien asemakaava tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2013. Kesäkuussa 2013 alueelta hyväksyttiin Mäntymetsäntien asemakaava, kaava on tullut voimaan tammikuussa 2015 Hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyn valituksen.

Osa-alue B:n asemakaavojen hyväksyminen tullaan tekemään jatkossakin osa-alueittain. Seuraava hyväksyttäväksi tuleva osa-alue on Kanervikkokadun alue, jonka kaavaehdotus oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2017-2018. Kaava on tarkoitus viedä hallinnon hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2019. Kaavaprosessin yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa ja ne ovat parhaillaan tekeillä.



#### 5.4.3. Osa-alueen C (Soutajan alue) kaavanlaadinta ja –muutokset

Soutajan alueella olevia ranta-asemakaavoja on osin ajantasaistettu vastamaan nykyajan vaatimuksia; alueita on tiivistetty ja tonttitehokkuutta on nostettu.

Tällä hetkellä alueella on käynnissä useampi kaavamuutos:

-Soutajan rannan alueella, kaavamuutosalue sijaitsee Pyhätunturin matkailualueella korttelissa 582 kiinteistöjen 583-403-77-1, 583-403-77-45 ja 583-403-77-46 alueilla.

-Soutajan rinnealueella tilalla Rakka 5:20

-Pyhän matkailukeskuksessa Vitsa-aavantiellä Kortelammen ympäristössä asemakaavan laatimisen tiloille Pyhänpelko 1-286, Suoranta 2-109 ja Jänkä 2-171.

Lisäksi alueella on vireillä uusi asemakaavan laatiminen Soutajan lammen ranta-alueella, tilalla Soutajankorpi 79:3.





## 6. TONTTIVARANTO

## 6.1. Pelkosenniemi kirkonkylän alue

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
AO	87	45
AR	7	6
AOR	2	0
AL	1	1

## 6.2. Pyhätunturin alue

## 6.2.3. Ydinalue

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	71	68
R-1	9	8
RM	13	10
RM-1	1	1
RM-2	0	0
KL	5	5
KL-1	5	5
AP	1	0



AO	5	3
AR	1	0

## 6.2.4. Pyhäntien varsi

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	113	83
RM	3	3
RH	0	0
AL	1	1

## 6.2.4. Pohjoisrinne

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	38	7
RM	0	0
RH	36	22
KL	1	1



## 6.2.5. Soutajan luoteis- ja länsipuoli

Käyttötarkoitus	Kaavoitetut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja vesi/viemäri
RA	72	70
RM	1	1

## 6.2.6. Soutaja

Käyttötarkoitus	Kaavoitetut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja vesi/viemäri
RA	294	23
RM	1	0

## 6.2.7. Korteselkä/Tuohisoutaja

Käyttötarkoitus	Kaavoitetut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja vesi/viemäri
RA	247	195
AR-1	1	1



## 6.2.8. Kiimaselkä

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	139	88

## 6.2.9. Kaavamerkinnot

AO	Erillispientalo korttelialue
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AOR	Kytettyjen tai erillisten pientalojen alue
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
AP	Asuinpienalojen korttelialue
RA	Loma-asuntojen korttelialue
R-1	Loma- ja matkailualue
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue
RH	Loma-asuntoalue
KL	Liikerakennusten korttelialue

Edellä olevat kaavamerkinnot ovat yleismerkintöjä, joihin kaavamääräyksissä on saatettu antaa tarkennuksia tai lisämääräyksiä.

Pelkosenniemellä 5.12.2018

Panu Leinonen

Tekninen johtaja

Hyväksytty kunnanhallituksessa 12.12.2018