



PELKOSENNIEMEN KUNTA

PELKOSENNIEMEN KUNTA KAAVOITUSKATSAUS 2019



Sisällysluettelo

1. MIKÄ ON KAAVOITUSKATSAUS	2
1.1 KAAVOITUSVIRANOMAINEN	2
2. MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KUNNAN TAVOITTEET	2
3. MAAKUNTAKAAVA	3
4. YLEISKAAVA	4
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
5. ASEMAKAAVA	4
5.1. ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
5.2. OSALLISTUMINEN KAAVOITUKSEEN	5
5.3. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET	5
5.4. KIRKONKYLÄN ASEMAKAAVA	5
5.5. PYHÄTUNTURIN ASEMAKAAVAT	6
5.5.1. Osa-alueen A (Pyhän ydinalueen) asemakaavamuutokset	6
5.5.2. Osa-alueen B (Kultakeron ja Luostontien välinen alue) kaavanlaadinta ja –muutokset	6
5.5.3. Osa-alueen C (Soutajan alue) kaavanlaadinta ja –muutokset	7
6. TONTTIVARANTO	8
6.1. PELKOSENNIEMI KIRKONKYLÄN ALUE	8
6.2. PYHÄTUNTURIN ALUE	8
6.2.1. Ydinalue	8
6.2.2. Pyhäntien varsi	9
6.2.3. Pohjoisrinne	9
6.2.5. Soutajan luoteis- ja länsipuoli	11
6.2.6. Soutaja	11
6.2.7. Korteselkä/Tuohisoutaja	11
6.2.8. Kiimasselkä	12
6.2.9. Kaavamerkinnot	12



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 18.12.2019.

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

Lapin maakuntakaava on laadittu seutukunnittain. Itä-Lapin seutukunnan maakuntakaava vahvistettiin vuonna 2004. Vuonna 2013 käynnistettiin Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan laadinta. Lapin liiton hallitus on 28.11.2016 päättänyt toimittaa ympäristöministeriöön hakemuksen, jossa pyydetään valtioneuvostolta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaan hyväksymiseen liittyen luonnonsuojelulain 66 §:n mukaista päätöstä, joka koskee Natura 2000 –verkostoon sisällytettyjä alueita Kemihaaran suot ja Aatsinki-Onkamo. Valtioneuvosto on 1.2.2018 tehnyt päätöksen Kemihaaran suot –alueen osalta, päätös oli kielteinen. Päätöksestä valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka keväällä 2019 hylkäsi valitukset Kemihaaran altaan osalta. Valtioneuvosto on 14.11.2019 tehnyt päätöksen Aatsinki-Onkamo –alueen osalta, päätös oli kielteinen. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava avataan ko. alueiden käytön osalta uudelleen valmisteltavaksi siinä vaiheessa, kun valtioneuvoston päätös on saanut lainvoiman. Maakuntakaavaehdotuksen jatkolaadintaa ei ole aikataulutettu, mutta ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot ja ehdotus tulee julkisesti nähtäväksi ennen hyväksymisprosessia.

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



4. YLEISKAAVA

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

4.1. Pyhä-Luosto yleiskaava

4.1.1 Osa-alue 3; matkailukeskuksen osayleiskaava

Pyhän matkailukeskuksen alueelle 26.4.2007 vahvistettu yleiskaava käynnisti 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 vastaamaan 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 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

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 § 7, 31.1.2018.

5.3. Maankäyttösopimukset

Asemakaavoja laadittaessa kunta neuvottelee maanomistajien kanssa kaavojen toteuttamisesta; mm. kunnallistekniikan rakentamisesta kaavoitettavalle alueella sekä mahdolliset maankäyttösopimukset. Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 31.5.2017 § 27, päättänyt voimassa olevat maankäyttösopimusten pääehdot ja periaatteet sekä poikkeukset noudatettavaksi Pelkosenniemen kunnassa 1.8.2017 alkaen. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.10.2019 § 47, Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman vuosille 2019–2025. Ohjelman pääehdot ja periaatteet tulevat kunnassa käytettäväksi ja sovellettavaksi 1.1.2020 jälkeen vireille tulevissa asioissa.

5.4. 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. Vuoden 2019 aikana jouduttiin hankkeeseen vaihtamaan kaavanlaatija ja tarkoituksena on saattaa kirkonkylän asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana.



5.5. Pyhätunturin asemakaavat

Rakentaminen Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella edellyttää yleiskaavaa tai yksityiskohtaisempaa asemakaavaa. Nykyisten rantakaavojen muuttaminen asemakaavoiksi tehdään, kun esiintyy tarvetta kaava-alueen uudelleen tarkasteluun. 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.

5.5.1. Osa-alueen A (Pyhän ydinalueen) asemakaavamuutokset

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

Ydinalueelta on hyväksytty 31.05.2017 Kultakeronkadun asemakaavan muutos kortteleissa 339, 340 sekä 399. Pyhälinnan asemakaavan muutos Pyhätunturin opastuskeskus korttelissa 376/2; Rakkarinne korttelissa 311/2 ja Harrimäki 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 ja Jussinkero 583-403-84-4.

Vuoden 2019 aikana on tullut vireille asemakaavan muutos tilalla Kotitunturi 1:396. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.9.-21.10.2019 ja kaava on tarkoitus saattaa hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana. Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Lisäksi alueella on lähiaikoina tulossa vireille kaksi uutta kaavam muutosta, joista kuulutetaan erikseen.

5.5.2. 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 kuusi osa-aluetta. Vuonna 2009 hyväksyttiin Ylämaankiepin, Suopunkikadun ja Pyhäntien/Luostontien risteysalueet. Vuonna 2012 hyväksyttiin Noitatunturintien alue, tähän alueeseen kuuluu suunniteltu golf-kenttä. Noitatuntu-



PELKOSENNIEMEN KUNTA

rintien asemakaava tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2013. Kesäkuussa 2013 alueelta hyväksyttiin Mäntymetsäntien asemakaava, kaava on tullut voimaan tammikuussa 2015, hallinto-oikeuden hylättyä kaavasta tehdyn valituksen. Kanervikkokadun asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 31.5.2019 § 20 ja se on kuulutettu voimaan 8.8.2019. Kaavaprosessin yhteydessä on laadittu maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa. Osa-alue B:n asemakaavojen hyväksyminen tullaan tekemään jatkossakin osa-alueittain.

5.5.3. 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.

Pelkosenniemen kunnanhallitus on hyväksynyt 18.06.2019 § 153 Soutajanrannan asemakaavan muutoksen ja kaava on kuulutettu voimaan 8.8.2019. Kaavoituksen yhteydessä kunnan ja maanomistajan välillä on laadittu maankäyttösopimus.

Alueella on tällä hetkellä käynnissä useampi kaavamuutos:

Asemakaavan muuttaminen Soutajan rinnealueella tilalla Rakka 5:20. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.8. – 23.9.2013.

Asemakaavan muutos Vitsa-aavantiellä, Kortelammen ympäristössä tiloille Pyhänpelko 1-286, Suoranta 2-109 ja Jänkä 2-171. Kaavaehdotus on muutosten johdosta toisen kerran nähtävillä 15.11 – 16.12.2019. Kaava on tarkoitus saattaa hyväksyttäväksi vuoden 2020 aikana ja sen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Lisäksi alueella on vireillä asemakaavan laatiminen Soutajanlammen ranta-alueella, tilalla Soutajankorpi 79:3. Valmisteluvaiheen nähtävillä olo on tehty 6.7.- 6.8.2018. Alueen maanomistaja on vaihtunut kesken kaavoitusprosessin syystalvella 2019 ja tarkoituksena jatkaa kaavoitusta uuden omistajan kanssa.



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

6.2.1. Ydinalue

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	63	60
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

6.2.2. Pyhäntien varsi

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	112	82
RM	3	3
RH	0	0
AL	1	1

6.2.3. 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



6.2.4. Kanervikkokatu

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	13	10
RM-1	3	1
RM-2	1	0
RP	4	0
RV-1	2	0
KL	4	1
KL-3	1	0
AK	2	0
AK-1	4	0
AK-2	6	0
AH	6	0
AP	39	0
AO	9	0
AR	2	0
LPA	1	0
LHA	1	0
LH-1	1	0
LHA-1	1	0
EN	2	0
P	1	0
Y	1	0



6.2.5. Soutajan luoteis- ja länsipuoli

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	72	70
RM	1	1

6.2.6. Soutaja

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/viemäri
RA	294	23
RM	1	0

6.2.7. Korteselkä/Tuohisoutaja

Käyttötarkoi- tus	Kaavoite- tut vapaat	Otettavissa käyttöön Alueella tie ja ve- si/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	138	87

6.2.9. Kaavamerkinnot

AK	Asuinkerrostalojen alue
AO	Erillispientalo korttelialue
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AOR	Kytkeytyjen 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
RP	Siirtolapuutarha
KL	Liikerakennusten korttelialue
P	Palvelurakennusten korttelialue
LPA	Autopaikkojen korttelialue
Y	Yleisten rakennusten korttelialue
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

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

Pelkosenniemellä 12.12.2019

Panu Leinonen

Tekninen johtaja

Hyväksytty kunnanhallituksessa 18.12.2019.