



PELKOSENNIEMEN KUNTA

# ASEMAKAAVASELOSTUS

Taikametsän asemakaava



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta                            | Pelkosenniemi                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kunnanosa                        | Pyhätunturi                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Korttelit                        | 17, 20, 30                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kaavan nimi                      | Taikametsän asemakaava                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kaava                            | Asemakaava                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Yhteystiedot                     | <p>Pelkosenniemen kunta:<br/>Sari Niemi, elinvoimajohtaja<br/>Puh. 0404809187, s.posti:<br/>sari.niemi@pelkosenniemi.fi</p> <p>Kaavanlaatija:<br/>Ari Pesonen, insinööri (YAMK)<br/>Maankäyttö Pesonen Oy<br/>Puh. 040 9123340, s.posti:<br/>maankayttopesonen@outlook.com</p> |
| Kunnanhallitus                   | 24.11.2022 § 429                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vireille tulosta ilm. päivämäärä | 14.2.2023                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Valmisteluaineisto nähtävillä    | 17.5. – 17.6.2023                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ehdotus nähtävillä               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kunnanhallitus                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kunnanvaltuusto                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Sisällysluettelo

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                         | <b>1</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....                                          | 1         |
| Sisällysluettelo.....                                            | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....                                   | 4         |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                               | 5         |
| 1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat .....                       | 5         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....                                  | 5         |
| 2.2 Asemakaava .....                                             | 5         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                              | 5         |
| <b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>                         | <b>5</b>  |
| 3.1 Suunnittelualue.....                                         | 5         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....                                    | 5         |
| 3.1.2 Maanomistus.....                                           | 6         |
| 3.1.3 Luonnonympäristö .....                                     | 7         |
| 3.1.4 Rakennettu ympäristö .....                                 | 11        |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                     | 16        |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset .....     | 16        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                 | <b>17</b> |
| 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet .....            | 17        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... | 17        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                            | 17        |
| 4.3.1 Osalliset.....                                             | 17        |
| 4.3.2 Vireilletulo .....                                         | 18        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....            | 18        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....                                   | 18        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet.....                                  | 18        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....              | 18        |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....  | 22        |
| 4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....     | 22        |
| 4.6 Ympäristön häiriötekijät.....                                | 25        |
| 4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....              | 26        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                               | <b>26</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                         | 26        |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                             | 26        |
| 5.1.2 Palvelut.....                                              | 27        |

---

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b> | <b>27</b> |
| <b>5.3 Kaavan vaikutukset .....</b>                                    | <b>27</b> |
| 5.3.1 Vaikutukset .....                                                | 27        |
| 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ..... | 27        |
| 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan .....                               | 28        |
| 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan .....                                  | 28        |
| <b>5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....</b>                           | <b>30</b> |
| <b>5.5 Nimistö .....</b>                                               | <b>31</b> |
| <b>6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA .....</b>                 | <b>31</b> |
| 6.1 Toteuttaminen ja aloitus .....                                     | 31        |
| 6.2 Toteutuksen seuranta .....                                         | 31        |

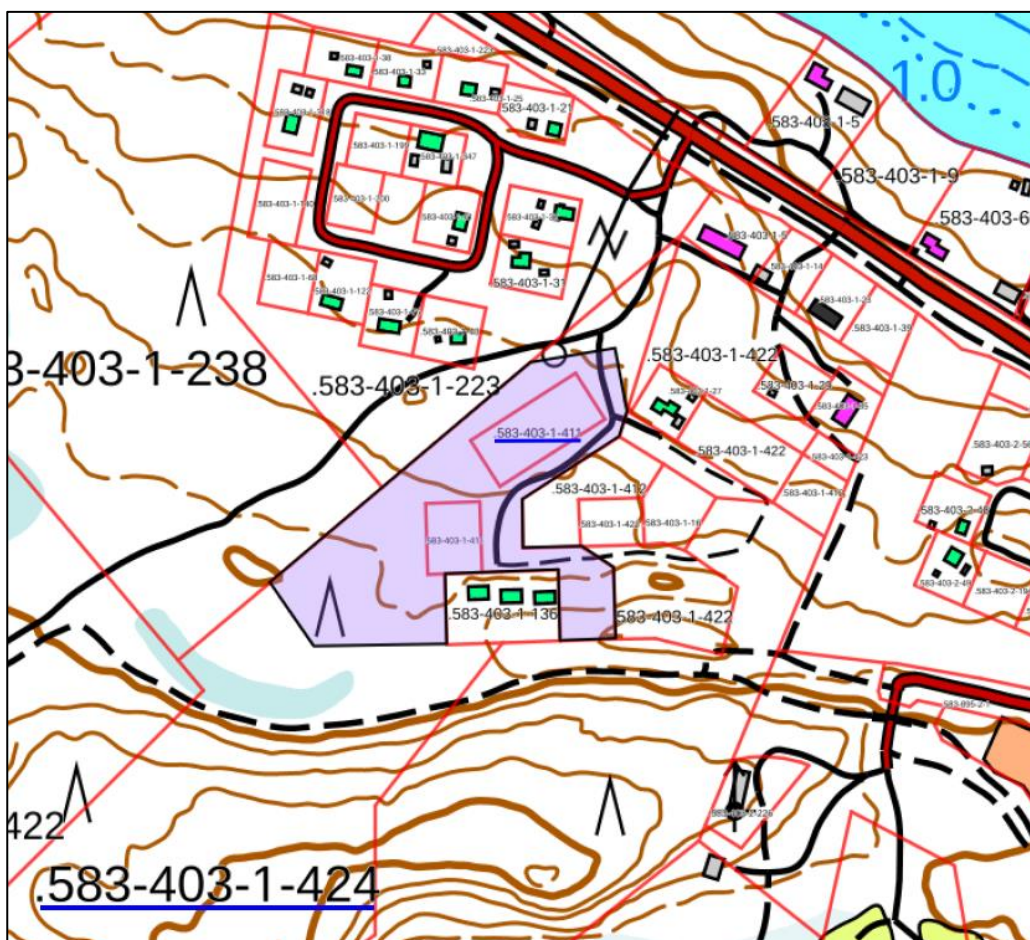
---

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on 2,6 hehtaarin kokoinen maa-alue kiinteistöillä 583-403-1-411 ja 583-403-1-424.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 4/2023.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajausta, jossa suunnittelun kohteena olevien kiinteistöjen tunnuksia alleviivattuina. © Maanmittauslaitos 5/2023.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Taikametsän asemakaava. Asemakaava on käynnistetty maanomistajan aloitteesta kiinteistöillä 583-403-1-411 ja 583-403-1-424. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Kaavoituksen tarkoituksena on laajentaa ja tehostaa suunnittelualueen rakentamiselle varattuja alueita.

### 1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenveto valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 24.11.2022 § 429. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.2.-17.3.2023 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 17.5. – 17.6.2023 välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx.2023 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan kuusi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

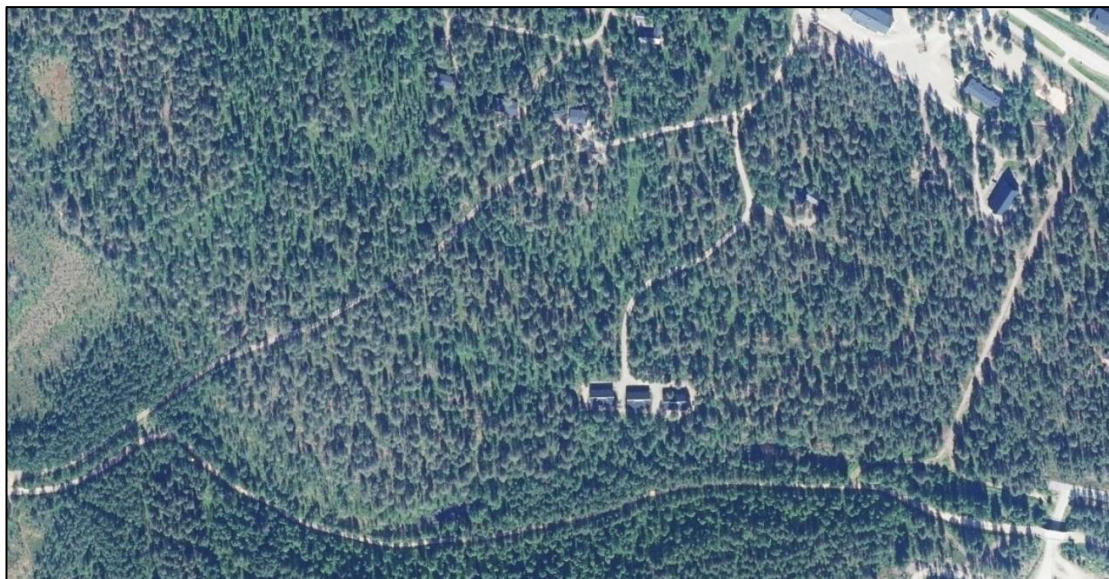
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Suunnittelualue

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

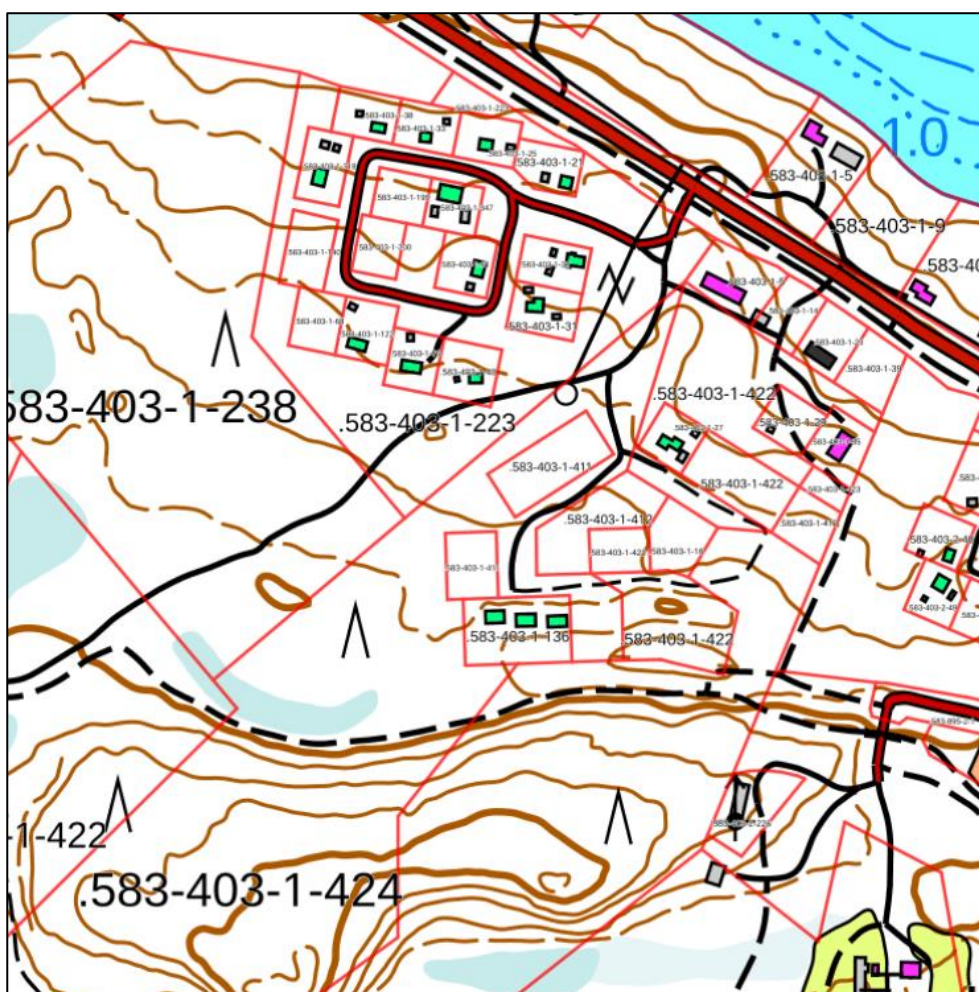
Suunnittelualue sijaitsee lähellä Pyhätunturin pohjoisrinteitä. Pohjoisrinteillä sijaitsee laskettelurinteet ja siihen liittyviä palveluita. Pyhätunturin matkailukeskus sijaitsee noin 3,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä laskettelurinteet palveluineen.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 5/2023.

### 3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaavoituksen hakijan omistuksessa-



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 4/2023.



Kuva 5. Suunnittelualan kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 4/2023.

### 3.1.3 Luonnonympäristö

#### Luonnonolot

Suunnittelualan luonnonympäristö on sekä tasaista että loivaa rinnemaastoa. Suunnitteluala on puustoltaan mäntyvaltaista nuorta kasvatusmetsää ja aluskasvillisuustyypinä on pääosin kuiva kangas. Suunnittelualueella on paikoin myös kosteampaa rämealuetta kortteleiden 17 ja 30 välisellä alueella, johon kerääntyy sade- ja sulamisvettä. Myös korttelin 17 tonttien 2 ja 3 takana on rämealuetta, johon kerääntyy sade- ja sulamisvettä.



Kuva 6. Luoteesta päin kuvattuna korttelin 30 suuntaan. Taustalla näkyy korttelissa 20 sijaitseva lomarakennus.



Kuva 7. Pohjoisesta päin kuvattuna korttelin 30 suuntaan.



Kuva 8. Korttelia 17 kuvattuna korttelin 30 suunnalta. Alueen läpi kulkee sähkölinja ja kuvan oikeassa laidassa on Sudenjotos -katualue.



Kuva 9. Korttelin 20 tonttia 4 kuvattuna tontin 3 suunnalta.

### Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

### Vesistöt

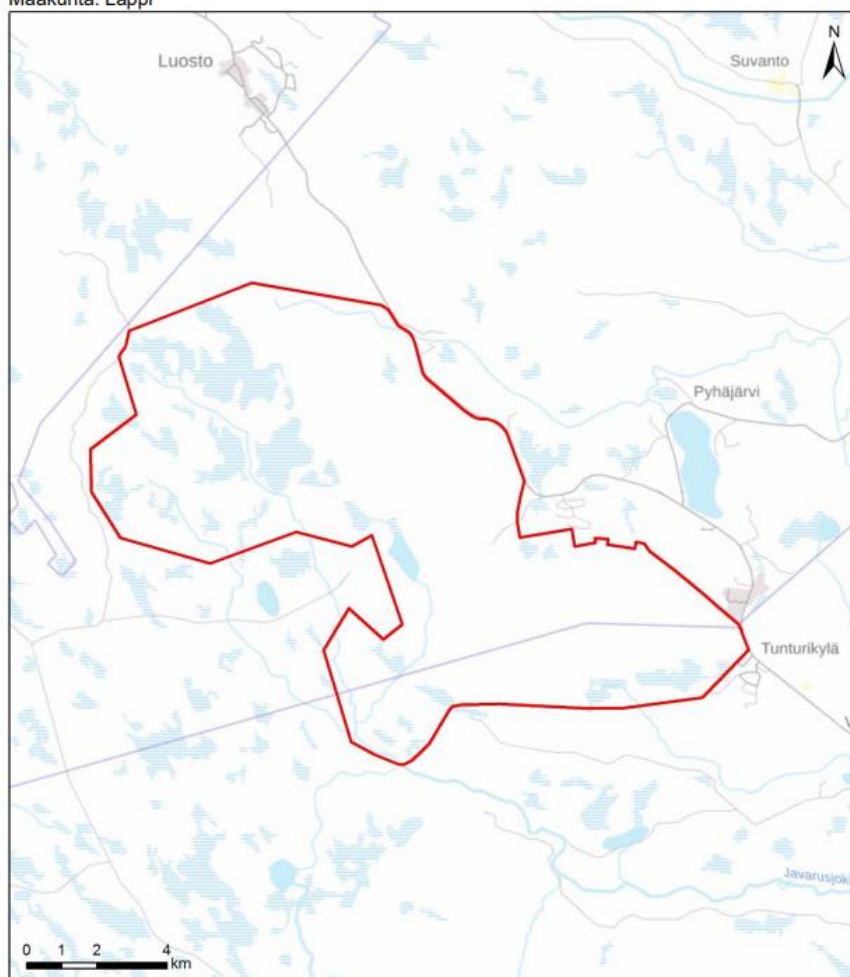
Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.

### Maisemakuva

Kaava-alueesta noin 1,2 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.

#### Pyhätunturin maisemat

Kunta: Kemijärvi, Pelkosenniemi  
Maakunta: Lappi



Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue 2021

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE  
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

Kuva 10. Ote (4/2023) valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. (Lähde: Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö: VAMA2021, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Eteläinen Lappi.)

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että:

*”Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhjäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaisten pyhä paikka. Pyhätunturin keroja erottavat jyrkkäseinäiset kurut, joista kuuluisin on Ukonhattua ja Kultakeroa erottava Pyhäkuru–Isokuru.*

*Tuntureita reunustavat suo- ja metsämaat, jotka jatkuvat tunturien kivikkoisilta laki-alueilta katsottaessa taivaanrantaan. Alueen maisema on pysynyt pitkälti luonnontilaisena, ja 1900-luvun alun savotta-alueille on kasvanut uutta metsää. Ainutlaatuisen maisemiensa, merkittävän suoluonnon sekä vaikuttavan geologiansa ansiosta Pyhätunturi on suosittu vaelluskohde. Pyhätunturin ympäristön loma-asutus on keskittynyt Kultakeron, Soutajan ja Pyhjäjärven tuntumaan. Alueen uudet rakennukset on pyritty sopeuttamaan vanhaan kylärakenteeseen ja perinteiseen mittakaavaan. Kultakeron rinteiden laskettelukeskus rakenteineen sekä keron huipulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemakuvassa.”*

### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelualue sijoittuu noin 1,2 km:n etäisyydellä Pyhä-Luoston kansallispuistosta sekä Natura 2000- alueista: Pyhätunturi (FI300901) erityinen suojelutoimien alue (SAC) ja Pyhä-Luoston (FI300908) erityinen suojelualue (SPA).

### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

#### **Taajamakuva**

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pääasiassa metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen lähistöllä, pääasiassa lähempänä seututie 962:sta eli Pyhäntietä sijaitsee kuitenkin alueelle tyypillistä loma-asutusta. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä voimassa olevan rantakaavan mukaisessa korttelissa 18 tontilla 1 sijaitsee 1 lomarakennus (kuva 11) ja korttelissa 20 tonteilla 2–3 sijaitsee 3 lomarakennusta (kuva 12), joissa on oletettavasti kaksi huoneistoa rakennusta kohti.



Kuva 11. Korttelissa 18 sijaitseva lomarakennus.



Kuva 12. Korttelissa 20 sijaitsevia lomarakennuksia.

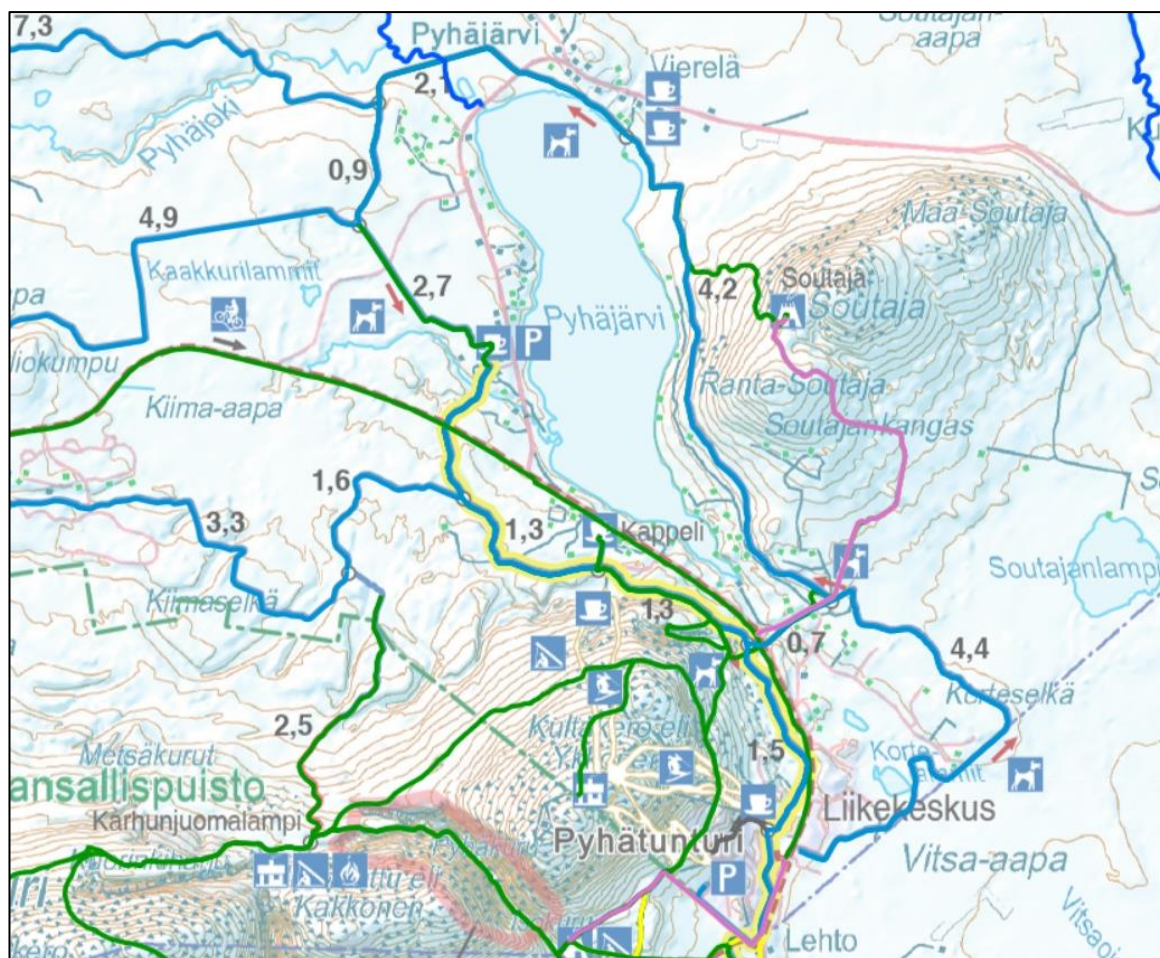
### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 3,4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsee pääasiassa matkailukeskuksen läheisyydessä, mutta myös laajemmin

Pyhätunturin alueella. Matkailukeskuksen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistysineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolfrata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee matkailukeskuksen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

### Virkistys

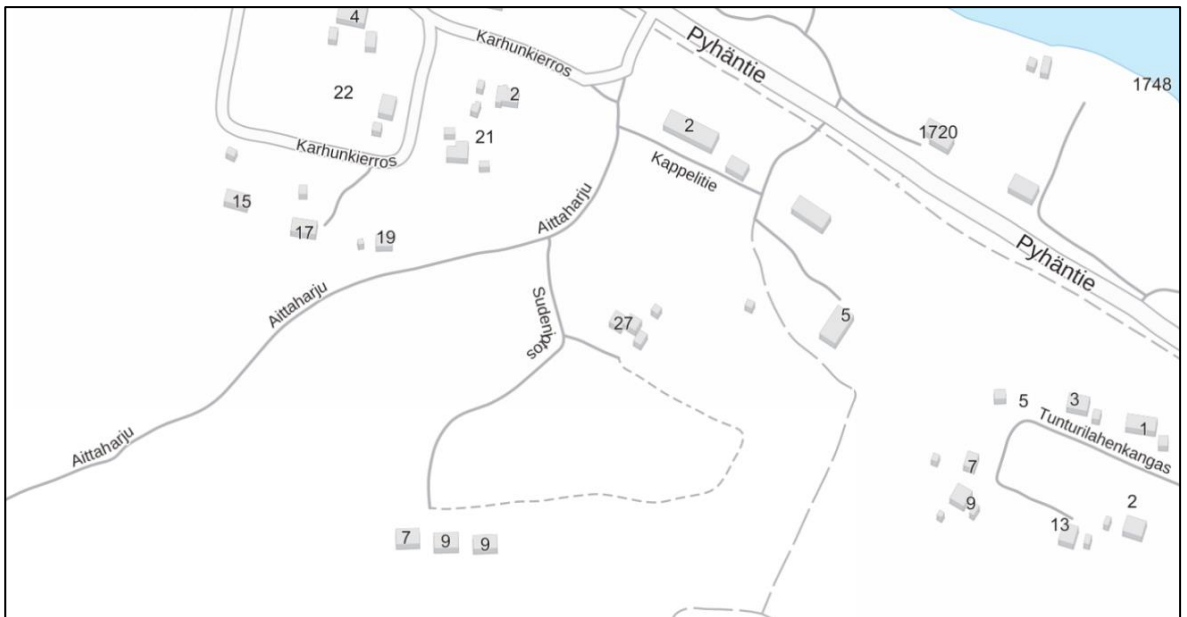
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kesä- ja talviretkeilyreitti sekä hiihtolatu, jotka suuntautuvat laajemmin Pyhätunturin reiteille. Pyhätunturin pohjoisrinteet sijaitsevat noin 350 m etäisyydellä suunnittelualueesta.



Kuva 13. Pyhätunturin alueella sijaitsevaa kesä- ja talviretkeilyverkostoa. © Pyhäluoston InfoGIS 5/2023.

### Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu Sudenjotos -tiehen. Sudenjotos voidaan luokitella tonttikaduksi. Olemassa olevan rantakaavan mukainen katualue on toteutunut osittain Sudenjotoksen päähän, olemassa olevalle rakennuskannalle saakka. Sudenjotos liittyy Aittaharjuun ja joka edelleen liittyy Karhunkierrokseen. Karhunkierros liittyy Pyhäntielle. Pyhäntietä myötäillen kulkee myös kevyenliikenteen väylä, joka mahdollistaa turvallisen kulun matkailukeskukseen myös esimerkiksi kävellen tai pyöräillen. Pyhäntien kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



Kuva 14. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 4/2023.



Kuva 15. Sudenjotos kuvattuna korttelin 30 suunnalta korttelin 17 suuntaan.



Kuva 16. Katualue Sudenjotos, jossa kortteli 17 sijoittuu tien vasemmalle puolelle.



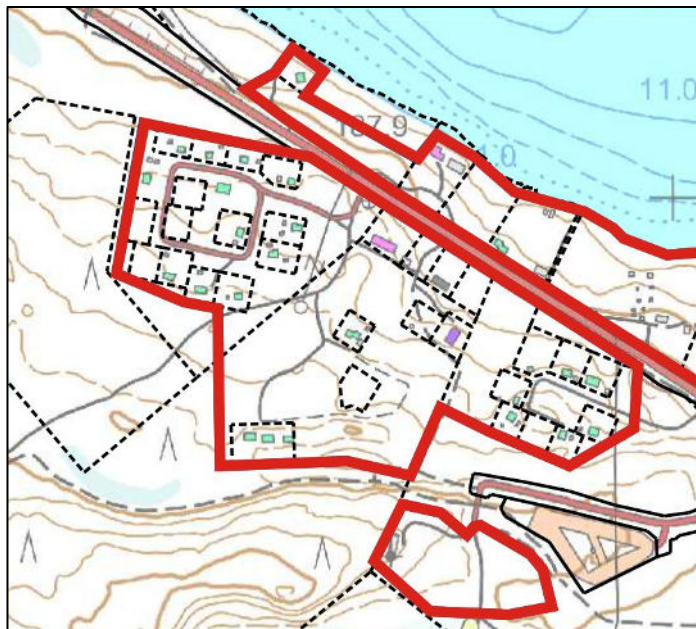
Kuva 17. Katualue Sudenjotos tien alkupäästä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistokohteita.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköverkko.



— VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTON TOIMINTA-ALUE

Kuva 18. Otteet vesihuollon toiminta-alueen yleiskartasta Pyhätunturilla. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2017.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja tai toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöhäiriöitä.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset**

#### **Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)**

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

#### **Maakuntakaava**

Alueella on hyväksytty Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava 16.5.2022, joka on kuulutettu voimaan 21.9.2022.

#### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Pelkosenniemi Pyhäjärvi I ja II osa-alueen rantakaava, joka on hyväksytty 22.4.1976.

### **Rakennusjärjestys**

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

### **Rakennuskielto**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### **Pohjakartta**

Suunnittelualueella on ajantasainen numeerinen pohjakartta.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet**

Kaavoituksen tavoitteena on tehostaa voimassa olevan, vuoden 1976 rantakaavan mukaisia loma-asuntoalueen rakennuspaikkoja siten, että rakennuspaikkojen määrää lisätään ja niiden sijoittelussa huomioidaan alueen maasto- ja rakentamisolosuhteet. Lisäksi tavoitteena on muuttaa olemassa olevan rantakaavan mukaista suunnittelualueelle johtavaa tielinjausta siten, että se mahdollistaa suunnitellun mukaisen rakennuspaikkamäärän lisäyksen, sijoittuen olemassa olevan rakennetun tien mukaisesti.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt käynnistää asemakaavan kokouksessaan 24.11.2022 § 429.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. **Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajoittuvat maanomistajat**
2. **Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten**
  - Lähikorttelien asukkaat
  - Lähikorttelien maanvuokralaiset
3. **Viranomaiset**
  - Lapin ELY-keskus
  - Lapin liitto
  - Lapin pelastuslaitos
  - Lapin maakuntamuseo
  - Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

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

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

##### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 14.2.2023.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.2.-17.3.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 17.5. – 17.6.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.x.-xx.x.2023. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista tehdään erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavaprosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

##### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausuntoja. Mahdollisten lausuntojen yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet täydennetään kaavaselostuksen liitteeksi.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### Kunnan asettamat tavoitteet

Edistää Pyhän matkailualueen kehittämistä.

###### Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavaa koskee:

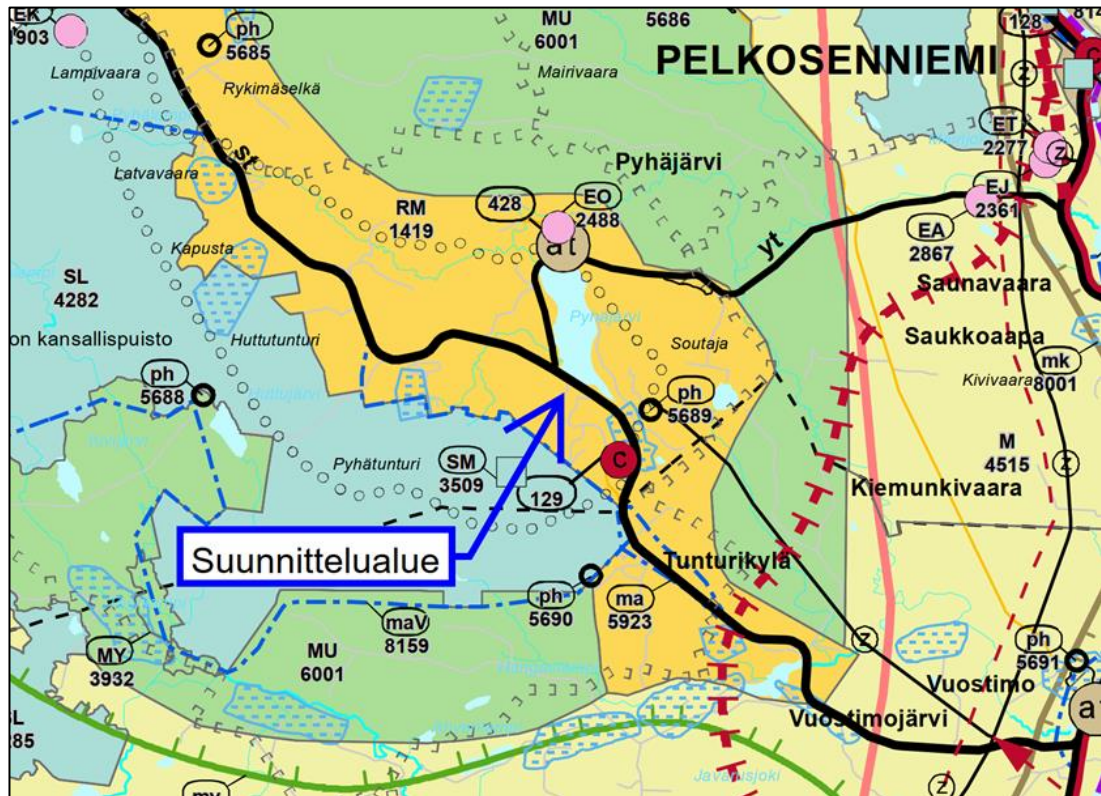
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

###### Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on kuulutettu voimaan 21.9.2022.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kuva 19. Ote 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

**Otteet maakuntakaavan kaavamerkinnästä, merkinnän selityksestä, kaavamääräyksestä, aluekuvauksesta ja koko maakuntakaava-aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä, jotka koskevat suunnittelualuetta:**

| MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.</b></p> <p><i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</i></p> |
|                                                                                     | <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i></p>                                                                                                                                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Merkintä:</b>           | <b>RM 1419</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI</b> |
| <b>Päiväys:</b>            | <b>17.11.2016</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |
| <b>Alueen nimi:</b>        | <b>PYHÄ-LUOSTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| <b>Sijainti ja kuvaus:</b> | Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 21 (Pyhä 14, Luosto 7) ja hiihtolatuja noin 150 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 9 100 (Pyhä 5 100 ja Luosto 4 000). Majoitus- ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden suurin korkeusero on 280 m ja pisin rinne 1 800 m. Alue sisältyy Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi-matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita. |                                       |
| <b>Varausperuste:</b>      | Matkailukeskusalue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |
| <b>Kehittämisperiaate:</b> | Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                       |

## KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

### 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 otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.*

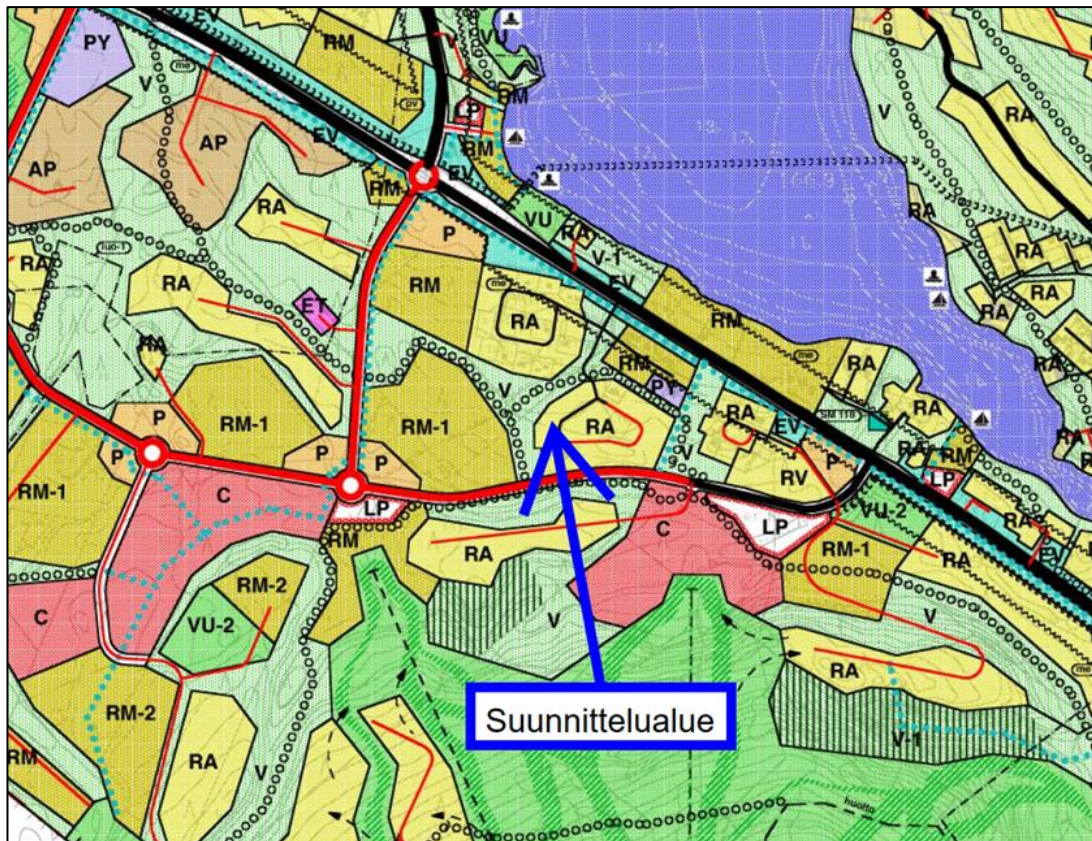
*Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.*

*Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.*

### Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA) ja virkistysalue (V).



Kuva 20. Ote voimassa olevasta (10.11.2005) yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti.

**Otteet yleiskaavan kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä, jotka koskevat suunnittelualuetta ja sen välitöntä läheisyyttä:**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RA</b> | <b>LOMA-ASUNTOALUE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|           | Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja ulkoilun sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>V</b>  | <b>VIIRISTYSALUE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suoja-alue. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita. |
| ooooooo   | OHJEELLINEN ULKOILUREITTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| —         | UUDET TIET JA LINJAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.
2. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
3. Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
4. Pääperiaatteena on, että C-, RM-, ja RA-alueiden rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.

### Asemakaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pelkosenniemi Pyhäjärvi I ja II osa-alueen ranta-kaava, joka on hyväksytty 22.4.1976.

Rantakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RH) ja puisto-alue (P).



Kuva 21. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (22.4.1976), johon suunnittelualue on rajattu.

### Otteet rantakaavan kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä, jotka koskevat suunnittelualuetta:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon tarpeellisine taloustiloineen yhteiseltä kerrosalaltaan enintään 150 m <sup>2</sup> . Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon ettei maisemakuvaa muuteta eikä naapurille aiheuteta vahinkoa eikä haittaa. Loma-asuntoalueen puusto ja muu kasvillisuus, topografia sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman koskemattomina. Rakennusten värin on oltava tummasävyinen ja luontoon soveltuva. Kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty. |
|  | Puistoalue. Luonnontilassa säilytettävä, alueeseen rajoittuvien rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön tarkoitettu alue, jolle ei saa rakentaa loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Alueelle saa rakentaa ja raivata tarpeelliset pääsytiät sekä kävelypolut. Lisäksi alueelle saadaan raivata tai rakentaa urheilua, palloilua, leikkiä, uintia, yms. palvelevia alueita tai laitteita sekä juomavedenottopaikkoja.                                                                                                                                                           |
|  | Ohjeellinen rakennusala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Rakennusala. Muu osa rakennuspaikkaa on säilytettävä rakentamattomana ja huolitellussa luonnonomukaisessa kunnossa. Alueelle saa kuitenkin rakentaa yhden 1-kerroksisen kerrosalaltaan enintään 20 m <sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen vähintään 10 m etäisyydelle naapurin rajasta ja rantaviivasta.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Ohjeellinen pääsytien sijoituspaikka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

## **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on osa Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen rakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olleita rakentamiskelpoisia maa-alueita ja kaavan myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen. Asemakaavalla muodostetaan kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa suhteessa voimassa olevaan rantakaavaan.

## **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä rakennettua ympäristöä. Rantakaavassa olevat rakennuspaikat eivät ole toteutuneet suunnittelualueen osalta. Suunnittelualueeseen rajoittuu rakennuspaikkoja voimassa olevan rantakaavan mukaisessa korttelissa 20, johon on rakennettu kolme lomarakennusta sekä korttelissa 18, johon on rakennettu yksi lomarakennus. Kaavan toteutumisen myötä alueen nykyinen yleisilme tulee muuttumaan luonnontilaisesta enemmän rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavan mittakaavan, rakennuspaikan sekä uusien rakennusten sijoittelut ja suuntauokset huomioon ottaen, uusi rakentaminen tulee olemaan yhteneväinen lähialueen rakennuskannan kanssa, edistäen näin ollen hyvän taajamakuvan toteutumista. Uudet rakennuspaikat tulevat toteutuessaan täydentämään lähialueen jo rakennettua ympäristöä.

## **Luonto ja luonnonympäristö**

Asemakaavassa muutetaan vähäisessä määrin rantakaavan mukaista puistoaluetta (P) loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), korttelin 30 tontin 2 ja korttelin 17 sekä uuden katualueen osalta. Muilta osin rantakaavan mukainen puistoalue (P) tulee asemakaavassa säilymään lähivirkistysalueena (VL). Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy edelleen riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden ja virkistyksen turvaamiseksi. Lisäksi alueella säilyy viheryhdyskäytävät luonnon eläin- ja kasvilajeille.

Vaikutuksia luonnolle pyritään minimoimaan myös seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Asemakaavan myötä suunnittelualueen virkistysalueet ja luonnonolosuhteet säilyvät pääosin ennallaan. Suhteessa olemassa olevaan rantakaavaan, asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, koska rakennetun ympäristön aluevaikutukset eivät merkittävästi muutu asemakaavan myötä.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia Pyhä-Luoston kansallispuistoon eikä Natura 2000 -alueisiin, koska suunnittelualue sijaitsee n. 1,2 km etäisyydellä ja alueelle sijoittuva rakentaminen tulee olemaan vaikutuksiltaan vähäistä lomarakentamista.

## Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Vaikutuksia pyritään minimoimaan seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Katteen värisävy tulee olla tumma.
- Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri, katon harjasuunta ja katto- kaltevuus.
- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Pilariperustusten aukot on verhottava.

Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana asemakaavan rakentamisen käyttötarkoituksen ja asemakaavamääräyksien ohjauksen kautta.

## Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Suunnittelualueella sijaitsee valmis tieverkosto Sudenjotoksella sijaitsevalle rakennuskannalle saakka (kuva 14). Asemakaavan mukaiselle korttelille 20, tontille 4 saakka tulee rakentaa katuyhteys. Myös korttelille 30 tontille 2, on rakennettava uusi katuyhteys. Asemakaavassa merkitty uusi katualue, joka jatkuu Sudenjotoksena, on varattu myös olemassa olevassa rantakaavassa ”ohjeellisena pääsytien sijoituspaikkana”. Varattu katualue on tällä hetkellä toteutettu olemassa olevalle rakennuskannalle saakka. Uusille korttelialueille tulee rakentaa katuyhteys asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan myötä liikennemäärä lisääntyy vähäisesti uusille rakennuspaikoille kohdistuvan ajoneuvoliikenteen takia. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asumiseen liittyvää ajoneuvoliikennettä.

Suunnittelualue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen (kuva 17). Suunnittelualueella on valmiina vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköverkko. Uusi loma-asuntorakentaminen tulee tehostamaan olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.

## Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivytämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (MRL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (MRL 103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Kuitenkin *”Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon”* (MRL 103 f §).

Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä eikä -järjestelmää. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevesiä voidaan ohjata pintavaluntana, avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla. Viivyttäminen ja kerryttäminen hulevesien kerääntymispaikalla muuttuu, koska alueelle tulee rakennettua aluetta, jonka

myötä muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä. Lisäksi hulevesien luontaista imeytymistä edistävät rakennuspaikkojen ympärillä olevat virkistysalueet. Asemakaavoituksessa on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittaminen niin, että luontaisille hulevesien kerääntymispaikoille jää riittävästi tilaa.

### **Talous**

Alueen rakentuminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja vuodepaikkamäärän kasvu varmistaa nykyisten palveluiden pysyvyyden ja edesauttaa uusien palveluiden syntymistä alueelle hyödyntäen myös nykyisten loma-asuntojen käyttäjiä. Vuodepaikkojen kasvu edistävää matkailualueen kehittämistä ja kunnan elinvoimaa.

### **Terveys ja turvallisuus**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

### **Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä**

Matkailualueelle tyypillinen rakentaminen sopii eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja suunnittelualueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä sekä laskettelurinteitä. Muut virkistykseen käytettävät palvelut sijaitsevat Pyhän matkailukeskuksessa.

### **Sosiaaliset olot ja kulttuuri**

Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Asemakaava tukee Pyhän alueen matkailukulttuuria.

### **Muut vaikutukset**

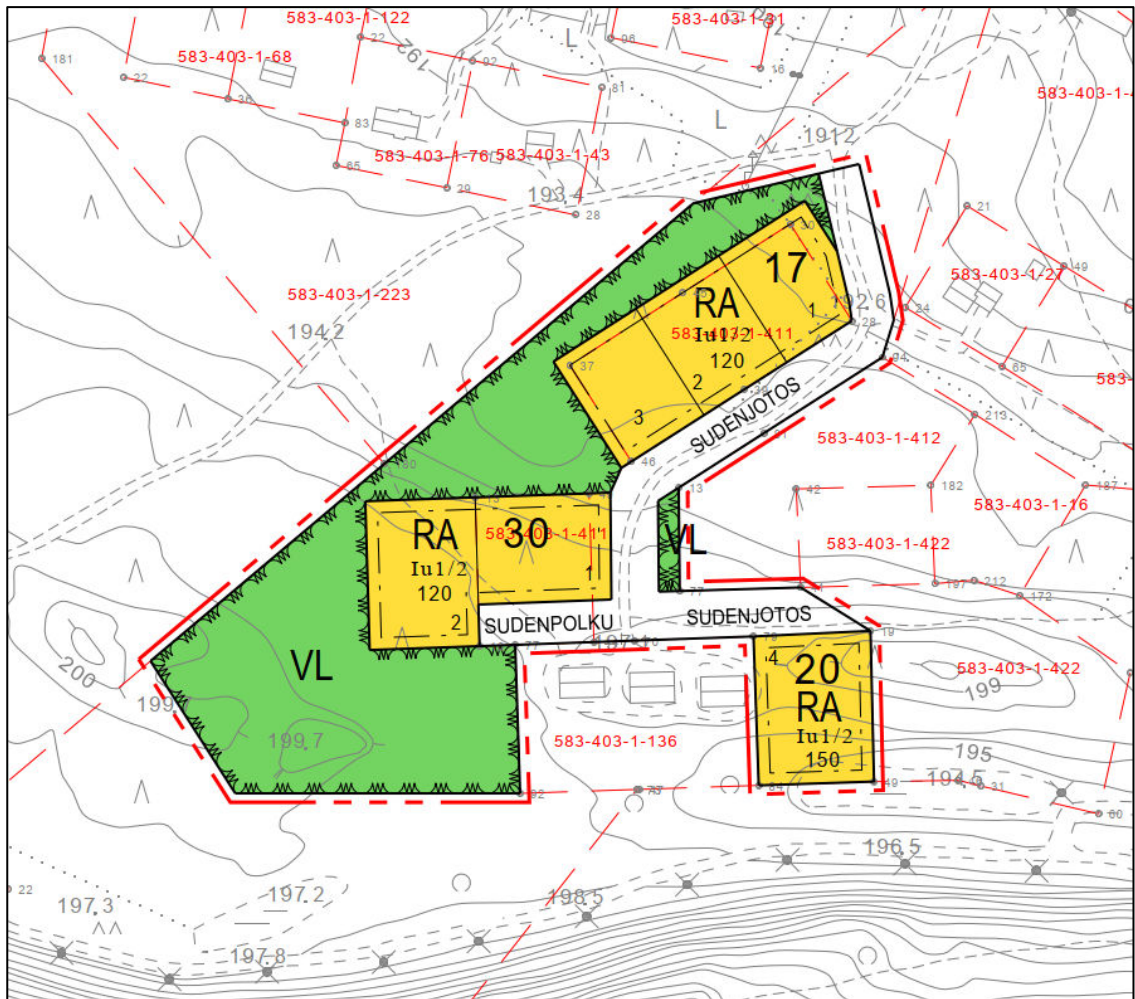
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

## **4.6 Ympäristön häiriötekijät**

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

## **4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet**

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan rantakaavan tilanne. Niinpä asemakaavasta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 22. Kaavaluonnos 25.4.2023.

#### 4.7.1 Mielpiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielpiteistä ja vastineista tehdään erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2,6092 ha, johon osoitetaan kolme loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 17, 20 ja 30.

#### RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 17 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa, kortteliin 20 on osoitettu 1 rakennuspaikka ja kortteliin 30 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa.

#### VL

Lähivirkistysalue.

## Katualue

Sudenjotosta jatketaan itään päin, korttelin 20 tontille 4 saakka. Sudenjotos jatkuu länteen päin Sudenpolkuna, korttelin 30 tontille 2 saakka.

### 5.1.2 Palvelut

Pyhän matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 3,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhän matkailukeskuksen palvelut ovat saavutettavissa myös esimerkiksi kevyenliikenteen väylää hyödyntäen, joka on saavutettavissa Karhunkierrokselta seututie 962:lle (Pyhäntielle) tullessa. Lähimmät laskettelupalvelut sijaitsevat noin 350 m etäisyydellä suunnittelualueesta Pyhätunturin pohjoisrinteillä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaan rakennustapaan.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vaikutukset on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

### 5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Asemakaava                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> | <p>Asemakaavalla mahdollisesta vapaajan asuntorakentaminen kehittyvällä Pyhän matkailualueella.</p> <p>Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella.</p> |
| <p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen</p>                                                                                                                                                                                             | <p>Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien käsittelyä.</p>                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.                            |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. | Rantakaavassa oleva puistoalue (P) muutetaan asemakaavassa lähivirkistysalueiksi (VL). Alueen läpi turvataan yhtenäisen viheralueen jatkuminen. Asemakaavamääräysten mukaan tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa. |

### 5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

### 5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa alueet on osoitettu pääasiassa loma-asuntoalueeksi (RA). Asemakaavan mukainen korttelin 30 tontti 2 sijoittuu osittain yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle (V), jolla ei sallita loma-asuntojen rakentamista. Edellä mainitun tontin laajuus huomioiden yleiskaavasta poikkeaminen ei kuitenkaan ole merkittävä. Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavan mukainen viheryhdyskäytävä varaamalla lähivirkistysaluetta (VL) kyseisen tontin ympärille. Yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti voidaan tarvittaessa sijoittaa asemakaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Asemakaavassa loma-asuntorakentamiselle varatuilla alueilla on huomioitu hulevesien hallinta. Yleiskaavamerkinnässä koskien loma-asuntoalueen (RA) aluevarausta kaavamääräyksessä määrätään, että ”Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.” Asemakaavamääräyksissä yleiskaavan määräyksen ohjausvaikutus on huomioitu määräämällä, että ”Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä”.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on ollut viime vuosina erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset yleiskaavan mukaiset loma-asuntoalueet valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevat alueet tulisi tiivistää. Näin voidaan ennaltaehkäistä sitä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnonalaisille alueille ja sitä kautta aiheuttaisi laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen kasvamista.

Yleiskaavasta poikkeamisen myötä otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 42§:n mukaisesti. Vähäinen poikkeaminen huomioiden yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa.

## **Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen**

### 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavassa hyödynnetään yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta kehittyvällä matkailualueella. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan riittävät viheralueet.

### 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevan tie- ja kunnallisverkon valmiuksia.

### 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Asemakaavassa edistetään loma-asumista palveluiden läheisyydessä. Palvelut ovat saavutettavissa myös kevyenliikenteen väyliä hyödyntämällä.

### 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen sekä jätehuollon järjestämisen osalta.

### 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Asemakaavassa tuetaan vapaa-ajan asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

### 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitusrakentamiselle.

### 7) ympäristöhaittojen vähentäminen:

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

### 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten ja asemakaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa.

### 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

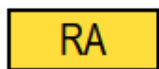
Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi alueen lähiympäristössä.

## 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkintöjen selitykset:



Lähivirkistysalue.



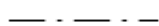
Loma-asuntojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

20

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

Sudenpolku

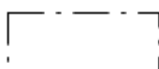
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lu 1/2

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Katu.

Asemakaavamääräykset:

- Katteen värisävy tulee olla tumma.
- Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuittain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri, katon harjasuunta ja kattokaltevuus.
- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Pilariperustusten aukot on verhottava.
- Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maapintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.
- Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:  
RA-alueille 2 kpl/huoneisto.
- Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on toteutettava ensisijaisesti tontilla.
- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.
- Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.
- Maanomistajat tai -haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaisesti.

## **5.5 Nimistö**

Asemakaavassa osoitetaan olemassa olevan katualueen jatke, nimeltään Suden-jotos ja uusi katualue, nimeltään Sudenpolku.

## **6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA**

### **6.1 Toteuttaminen ja aloitus**

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

30.10.2023

Johanna Ilola-Pesonen,  
insinööri (AMK)  
Maankäyttö Pesonen Oy

---