

PELKOSENNIEMEN KUNTA PYHÄTUNTURI / OSA-ALUEEN 1 KULTA- KERON ALUEEN ASEMAKAAVAN OSIT- TAINEN MUUTOS KORTTELISSA 397

LUONNOS 9.1.2024

EHDOTUS ... 202 ..

HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA ... 202.. § ...



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

0400 703 521

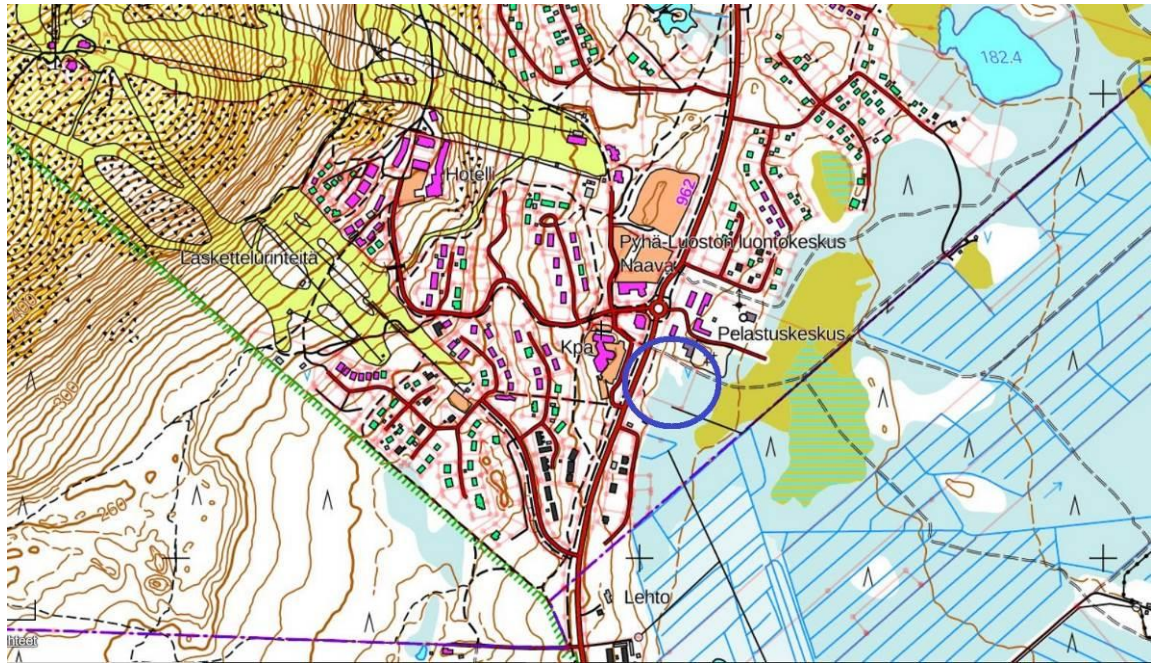
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1. Osalliset.....	16
4.3.2. Vireilletulo	16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	17
4.4. Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	17
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	19
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	19
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	19
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
Vaikutukset talouteen	21
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	21
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	21
Vaikutukset kulttuuriin.....	21
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	21
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	22
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1. Kaavan rakenne	22
5.1.1. Mitoitus	22
5.1.2. Palvelut.....	22
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3. Aluevaraukset	22
5.3.1. Korttelialueet.....	22
5.3.2. Muut alueet.....	23
5.4. Kaavan vaikutukset.....	23
5.5. Ympäristön häiriötekijät	23
5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset	23
5.7. Nimistö	23
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3. Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET:

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 21.8.2023)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PELKOSENNIEMEN KUNTA

PYHÄTUNTURI/OSA-ALUEEN 1 KULTAKERON ALUEEN ASEMAKAAVAN OSIT-
TAINEN MUUTOS KORTTELISSA 397

KAAVANMUUTOKSEN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KAAVAN VIREILLETULO:

- PELKOSENNIEMEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 17.8.2023 § 280 ASE-
MAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KAAVAN VIREILLETULON ILMOITUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-
SUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 8.11.-10.12.2023

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ 17.1.-17.2.2024
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 202 ... § KAAVAEHDOTUKSEN
ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEN ... 202 ... §

Kuvat: Kimmo Mustonen 28.-29.9.2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Koillismaan Osuuskaupan haettua ja saatua 22.5.2023 rakennusluvan päivittäis- ja käyttötavaran myymälärakennukselle. Päätöksestä kuitenkin valitettiin hallinto-oikeuteen. Valittajan mielestä suunniteltu rakentaminen ei ole kaavamääräysten mukainen. Päätöksen tulo vie oman aikansa, joten maanomistaja haki kaavanmuutosta 9.8.2023 päivätyllä kirjeellä. Kunnanhallitus päätti 17.8.2023 § 280 käynnistää kaavanmuutoksen ja hyväksyä kaavanlaatijaksi DI Kimmo Mustosen Osuuskaupan tekemän esityksen mukaisesti. Päätöksessä todetaan muutosta puoltavan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman 2022-2025 periaatteet kunnan kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisäämisestä maapolitiikan keinoja käyttämällä, kuntastrategian tavoitteet Pyhän alueen matkailuyritysten ja sitä tukevien palveluyritysten edellytysten turvaamisesta ja uusien yksityisten työpaikkojen määrän kasvattamisesta sekä Pyhän alueella tehty vastaava kaavanmuutos. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.11.2023-10.12.2023. Ko. aikana jätettiin yksi naapurin lausunto.

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos on nähtävillä 17.1.-17.2.2024.

Pelkosenniemen kunnanhallitus päätti ... 202 ... § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus on nähtävillä ... 202 ... välisen ajan.

Pelkosenniemen kunnanhallitus ... 202 ... § esitti Valtuusto 202 ... § ...

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää vain yhden korttelin käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten muutoksen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevan alueen omistaa Koillismaan Osuuskauppa. Väylävirasto vastaa vieressä olevan seututien 962 (Pyhäntie) ylläpidosta ja kehittämisestä yhdessä Lapin ELY -keskuksen kanssa. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Koillis-Lapin Sähkö Oy vastaa sähkönsiirrosta, Pyhä-Luosto Vesi Oy vesi- ja viemärihuollosta sekä Neve kaukolämmöstä ja valokuituverkostosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen palvelujen ydinaluetta. Alueen ympärillä on tiiviisti rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

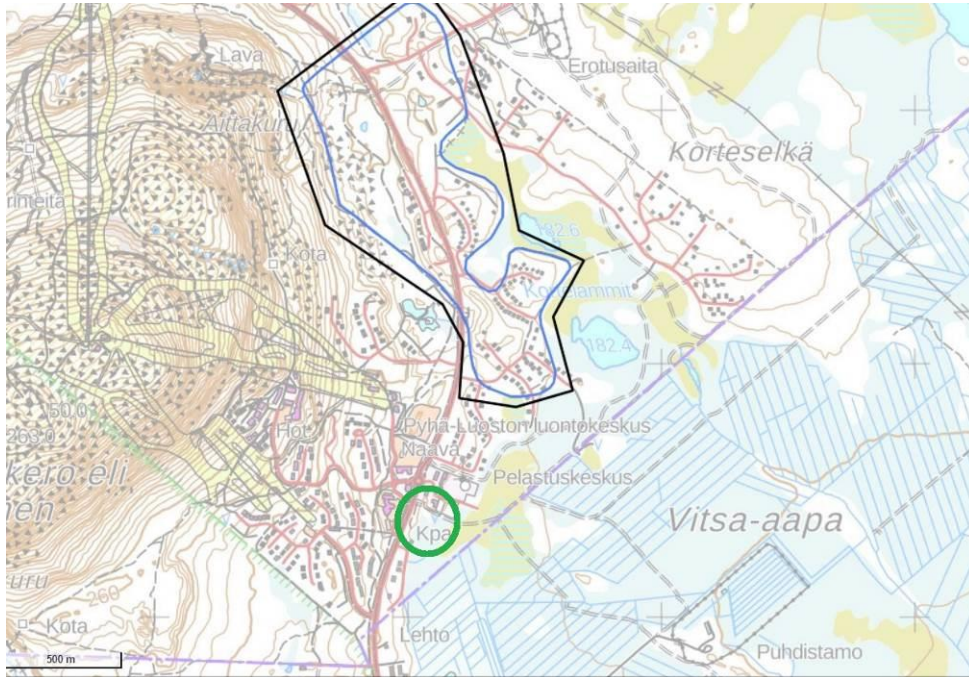
Muutosalueella ei juuri ole luonnontilaista aluetta vaan se on käsiteltyä taajama-aluetta, jolta puusto on hakattu pois.

Alueen luonto-oloja on selvitetty aiempien kaavan laatimisten ja muutosten yhteydessä. Merkittävää muutosta perusasioihin ei ole tapahtunut. Nyt tehtävä kaavanmuutos on vähäinen käyttötarkoituksen muutos, joten uusia selvityksiä ei katsota tarpeellisiksi. Korttelinrajat säilyvät ennallaan ja alue pysyy rakentamisalueena. Selostuksessa olevista kartoista sekä valo- ja ortokuvista saa hyvän kuvan alueen luonteesta.



Kuva 2 Rakennuspaikalla on rakentamisen valmistelua aloitettu

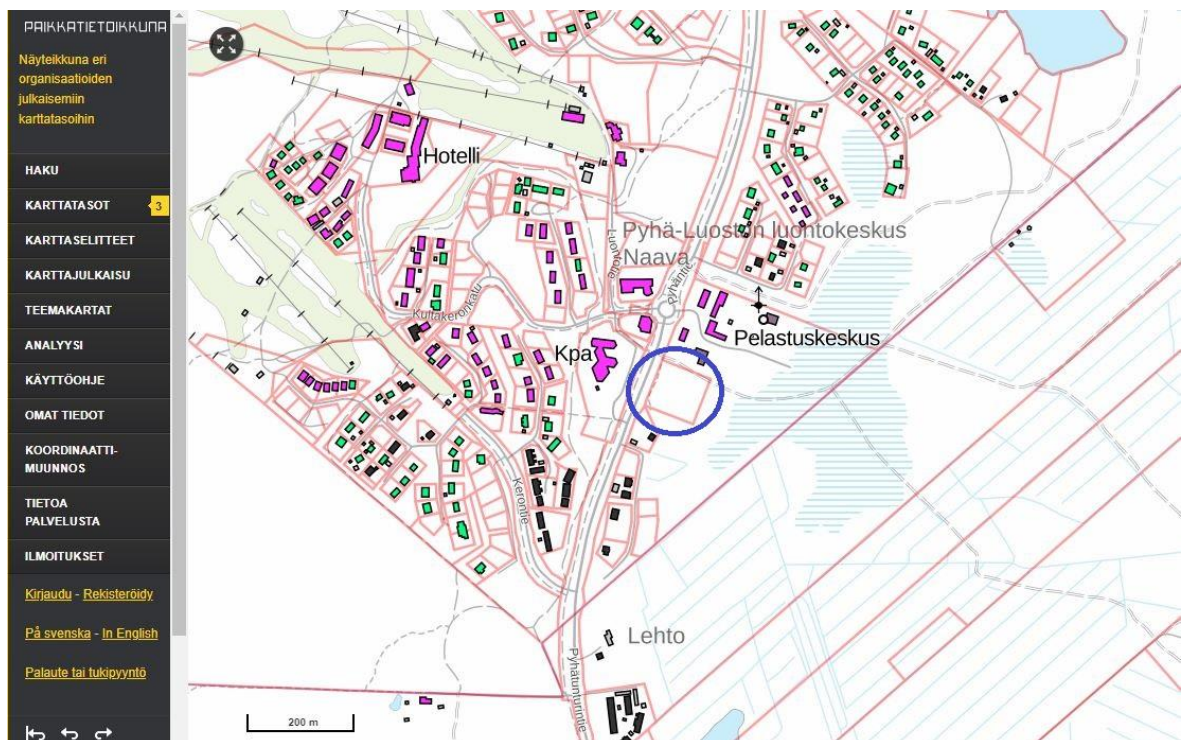
Alue ei ole pohjavesialuetta eikä lähellä ole vesistöjä. Lähin pohjavesialue on muutosalueesta n. 500 m pohjoiseen. Sen sijainti on osoitettu liitekartalla.



Kuva 3 Lähin pohjavesialue on pohjoispuolella. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä ja pohjavesialue ja sen muodostumisalue mustalla ja sinisellä viivalla (Kartta: Paikkatietoikkuna 21.8.2023)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueella ei ole rakennuksia. Sen länsi-, etelä- ja pohjoispuolella on tiivistä Pyhä-Luoston matkailukeskuksen rakennuskantaa.



Kuva 4 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Paikkatietoikkuna, 7.11.2023)



Kuva 5 Alueen eteläpuolella oleva muuntaja ja asuinrakennuksia



Kuva 6 Pyhäntien länsipuolella olevia liikerakennuksia



Kuva 7 Muutosalueen pohjoispuolen rakennuksia

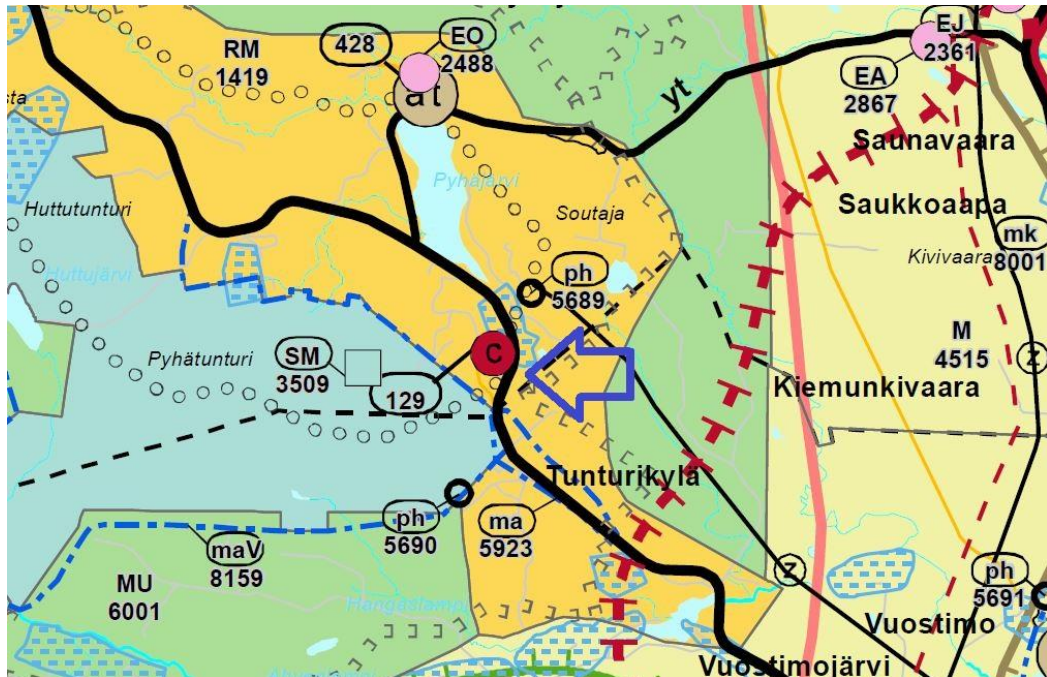
3.1.4 Maanomistus

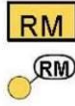
Muutosalueen kortteli on Koillismaan Osuuskaupan omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella, mutta on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2022 ja se on kuulutettu tulemaan voimaan 21.9.2022. Alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM). Lähellä on mm. "Keskustatoimintojen aluetta" (C), pohjavesialuetta (sinisen vaakaviivitus), moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti. Ohessa on ote maakuntakaavasta ja sen merkinnöistä.



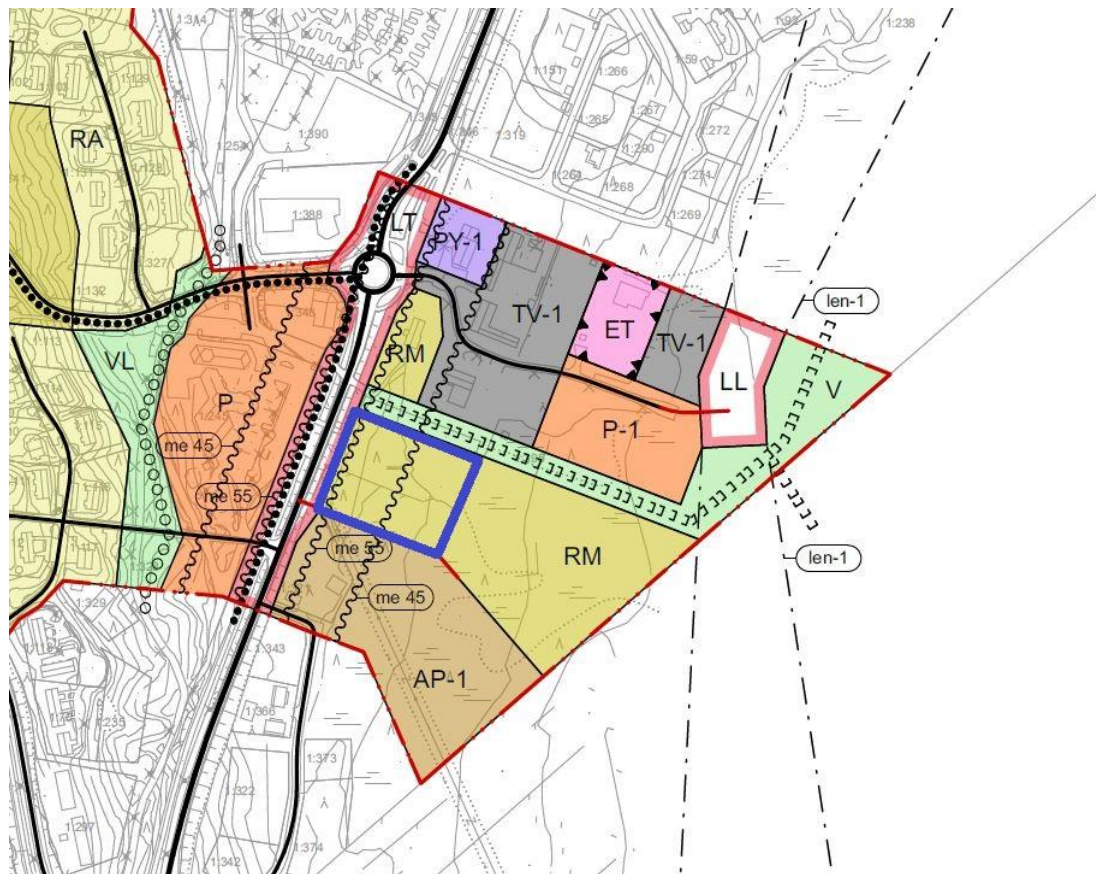
	MATKAILUPALVELUJEN ALUE / KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että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

	KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. <i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i> <i>Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i>
---	--

	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i>
	MOOTTORIKELKKAILUREITTI
	ULKOILUREITTI

Kuva 8 Ote maakuntakaavasta ja sen merkintöjä. Muutosalue suunnilleen sinisen nuolen kärjen kohdalla

Kultakeronkadun osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.10.2016 § 44. Siinä alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM). Alue on varattu matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin. Ote kaavasta ja sen merkintöjä on ohessa.



- RM** MATKAILUPALVELUJEN ALUE
Alue varataan pääasiassa matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin.
- AP-1** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä asumiseen liittyviä palveluita.
- TV-1** VARASTOALUE
Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöjä.
- P-1** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääasiassa liikuntahallille.
- LT** YLEISEN TIEN ALUE
- LL** LENTOLIIKENTEEEN ALUE
Alueelle saa rakentaa helikopterikentän. Lasku- ja lentoonlähtösektoreiden alueella rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta.
- len-1** LASKU- JA LENTONLÄHTÖSEKTORI
Alueella rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta.
- OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI
- me 45** MELUALUE
Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 45 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.
- me 55** MELUALUE
Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 55 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.

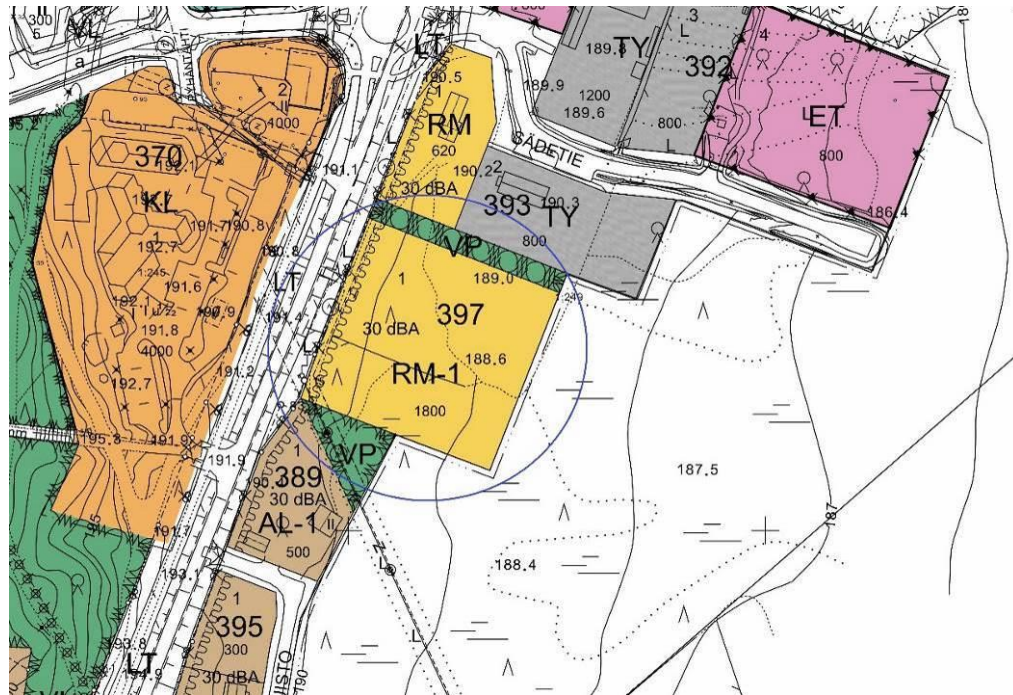
Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Sähkölínjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeilla.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset arvot.

Kuva 9 Ote Kultakeronkadun osayleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Muutosalue rajattu sinisellä viivalla

Pyhätunturin osa-alueen Al Kultakeron alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 22.6.2006. Siinä alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM-1). Ohessa on ote asemakaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä.



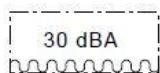
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %



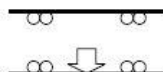
Puisto.

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy.

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava.

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

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin tai korttelin rajasta.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Maanomistajat tai -haltijat vastaavat katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta maankäyttö- ja rakennuslain 91 §n mukaisesti.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille vähintään 2 kpl / lomahuoneisto.

RM-alueille 1 kpl / 50 kerrosneliometriä.

AO- ja AR-alueille 2 kpl / asunto.

Kuva 10 Voimassa oleva asemakaava ja sen merkintöjä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Pelkosenniemen rakennustarkastaja on 22.5.2023 myöntänyt **rakennusluvan** Koillismaan Osuuskaupalle 843 k-m² suuruiselle myymälärakennukselle. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen, koska valittajan mielestä suunniteltu päivittäis- ja käyttötavarakaupan yksikön rakentaminen ei ole kaavamääräysten mukaista. Kaavanmuutoksen hakija ja kunta luvan myöntäjänä on ollut eri mieltä, mutta samalla on käynnistetty kaavanmuutos. Tarkoituksena ei ole tehdä rakennusluvan valitusta tehottomaksi, vaan joka tapauksessa tarkoittaa asemakaavan sisältöä vastaamaan suunniteltua käyttötarkoitusta. Alueelle suunnitellaan päivittäis- ja käyttötavara-kauppaa sekä alivuokralaistiloja käsittävä rakennus. Ohessa on rakennusluvan asemapiirroksen ote.



Kuva 11 Suunnitellun rakentamisen asemapiirros

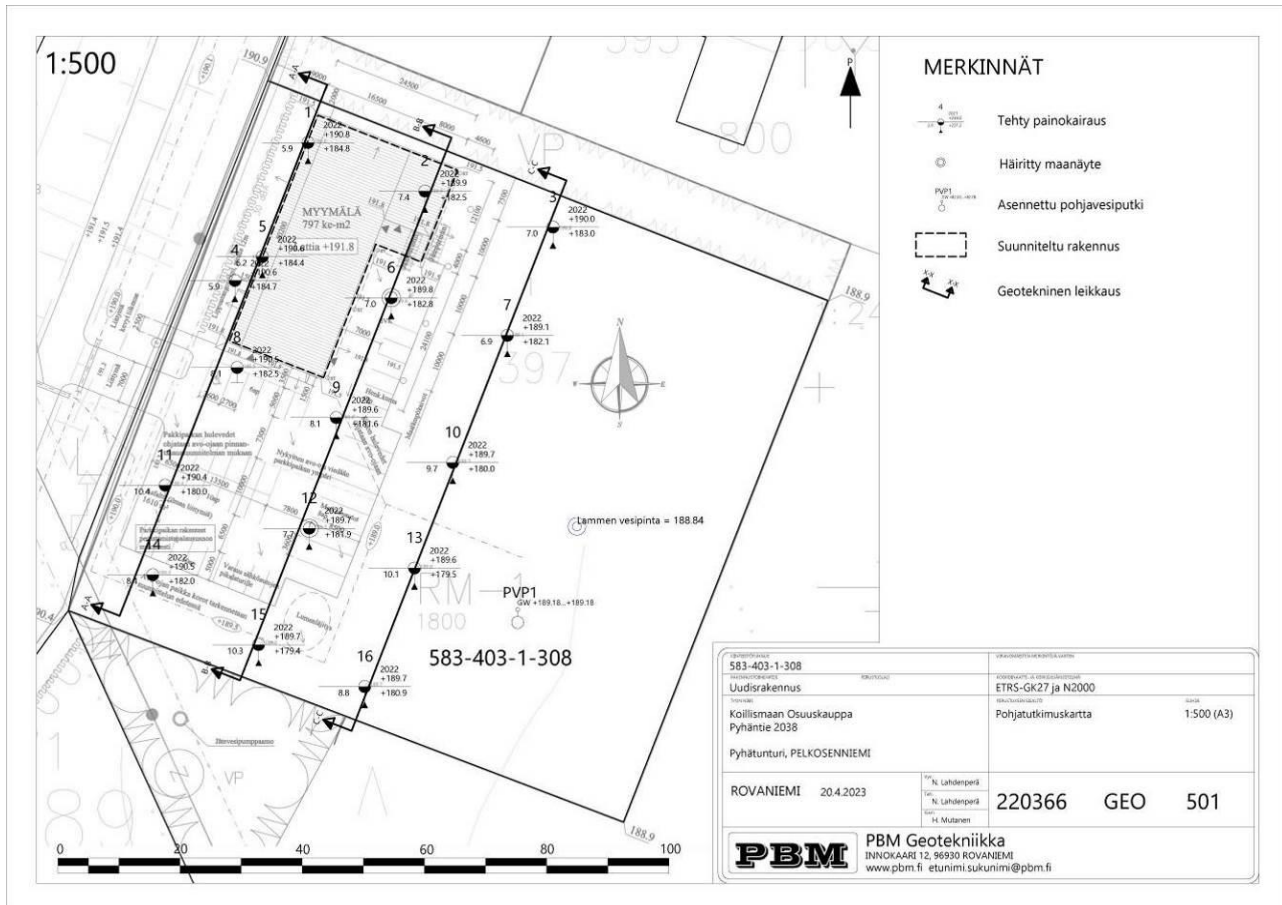
Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 27.10.2014 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavan pohjakartta on muutosalueen osalta ajan tasalla.

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistaja on teettänyt rakentamista varten PBM Geotekniikalla pohjatutkimuksen korttelista. Raportti on päivätty 20.4.2023. Alueelle tehtiin 16 kpl painokairauksia, 7 kpl häiriintyneiden maanäytteiden ottoa ja asennettiin 1 pohjavesiputki. Ohessa on kartta kohteiden sijainnista ja ote raportista koskien rakennuksen perustamista.



Liikekiinteistö

Tehtyjen pohjatutkimusten rakennuksen maanvarainen perustaminen (perustus ja lattia) on kohteessa mahdollista seuraavilla reunaehdoilla:

- Perustustaso on noin metrin syvyydessä tulevasta maanpinnasta eli noin tasolla +190,7. Suurempia pengertäyksiä ei ole huomioitu mitoituksissa.
- Perustusten alle tehdään tarvittava massanvaihto- ja arinarakenne seuraavasti:
 - o Massanvaihtokaivuun ulotetaan leikkauspiirustuksissa esitetyille tasoille
 - o Massanvaihto erotetaan pohjamaasta suodatinkankaalla (N3), joka nostetaan reunoilta ylös.
 - o Perustusten alle tiivistetään murskearina (#0–32 mm) kahdessa osassa, jonka paksuus on vähintään 2 x 250 mm.
 - o Muu tarvittava massanvaihto perustusten alle tehdään karkeasta sorasta tai murskeesta, joka tiivistetään huolellisesti kerroksittain enintään 300 mm kerroksina. Tiivistettävä kerrospaksuus on riippuvainen käytettävästä tiivistyskalustosta. Tiiviyysvaatimus massanvaihdolle on $D \geq 92$ %.
- Muualla rakennuksen alla (ei kantavilla osin) massanvaihto tehdään seuraavasti:
 - o Kaivuun ulotetaan vähintään eloperäisten kerrosten alapintaan, täyttö tehdään sorasta tai murskeesta, joka tiivistetään huolellisesti kerroksittain enintään 300 mm kerroksina. Tiivistettävä kerrospaksuus on riippuvainen käytettävästä tiivistyskalustosta. Tiiviyysvaatimus massanvaihdolle on $D \geq 92$ %.
 - o Rakennuksen alle tehdään pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva salaojituskorros sepelistä #8...16, 16...32mm tai vastaavasta, jonka paksuus on 300 mm.
- Perustukset mitoitetaan erikseen geoteknisen kantavuuden perusteella. Kohteeseen suositellaan rakennettavaksi jatkuvat anturat epätasaisten painumien tasaamiseksi.

Näillä perusteilla rakennetun massanvaihdon varaiselle perustukselle voidaan sallia em. tavalla perustaessa $q_{sall} \leq 75 \text{ kN/m}^2$. Näin rakennetun maanvaraisen perustuksen laskennallinen painuma on sijainnista riippuen noin 25...35 mm.

Maanrakennustöiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota tiivistykseen ja tiivistyksen laadunvalvontaa suositellaan varmistamaan levykuormituskokeilla anturatasosta ennen perustusten rakentamista.

Tehtävät perustusten alapuoliset täytöt tiivistetään MaaRYL2010 vaatimusten mukaan seuraavasti:

VAATIMUKSET	Liikerakennus
Pienin sallittu yksittäinen tiiviyysaste %	≥ 95
Pienin sallittu yksittäinen kantavuusarvo MN/m ²	$E_1 \geq 50$
Tiivistyssuhde E_{max} / E_1	2,2

Mikäli maanrakennustyöt sijoittuvat talvikauteen, tulee huolehtia siitä, että täytöt tai kairauksissa havaittu pohjamaa eivät pääse jäätymään koko rakentamisen aikana. Lisäksi tulee huomioida muut maanrakentamisen talvityöohjeet (RIL, MaaRYL). Siltti tai silttimoreenikerros menettää jäätyessään ja sulaessaan kantavuutensa sekä häiriintyy voimakkaasti, joten tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kuva 12 Pohjatutkimuspisteiden sijainti ja ote raportista (Lähde: PBM Geotekniikka, Perustamistapalausunto Koillismaan Osuuskauppa, 220366 / 20.4.2023)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu matkailua palveleviin tarkoituksiin (RM-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennettavasta alasta voidaan osoittaa majoitustiloiksi enintään 15 %. Majoitusta ei ole nyt tulossa ollenkaan. Suunniteltu liikerakennus ja siihen tulevat toiminnot liittyvät erittäin läheisesti matkailuun ja matkailijoiden palveluun. Toteutumisen varmistamiseksi on muutos käynnistetty, koska rakennusluvasta tehdyn valituksen käsittely vie oman aikansa. Kaavanmuutoksen tarkoituksena ei ole tehdä rakennuslupavalitusta tehottomaksi. Päätös siitä tulee ai-

kanaan. Joka tapauksessa kaavan käyttötarkoitus on syytä tarkentaa mahdollisimman hyvin suunniteltua rakentamista vastaavaksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 17.8.2023 § 280 muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuultus on julkaistu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä 8.11.-10.12.2023. Myös em. ajan jälkeen on OAS nähtävillä ja kommentoitavissa kunnan verkkosivuilla koko kaavoituksen ajan.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat ja asukkaat
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
matkailijat, hiihtäjät, retkeilijät, maastopyöräilijät, moottorikelkkailijat jne
- yhdyskuntatekniikka
Koillis-Lapin Sähkö Oy
Pyhä-Luosto Vesi Oy
Neve (kaukolämpö ja valokuitu)
- viranomaiset
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lapin liitto
Lapin hyvinvointialue
Lapin maakuntamuseo
Lapin pelastuslaitos
Väylävirasto
Tukes
Kemijärven kaupunki
Pelkosenniemen kunnan toimialat tai vastuuhenkilöt; maankäyttö, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi jne
- pelkosenniemeläiset ja lappilaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty alun perin 10.9.2023 ja se on nähtävillä 8.11.2023 alkaen. Vireilletulosta lähetettiin ilmoitus lähialueen maanomistajille ja osallisille. Kommentit on pyydetty 10.12.2023 mennessä. Ohessa on saapuneen mielipiteen sisällön referointi ja kaavoittajan vastine siihen.

- *Pyhän Liiketila Oy 14.11.2023 päivätyllä lausunnolla pitää myönteisenä sitä, että kunnanhallitus kaavoituksen aloittamisella toteaa, ettei nykyisellä kaavalla ole mahdollista rakentaa päivittäistavarakauppaa eikä poikkeamislakia voida toimia asemakaavan vastaisesti. Yleiskaavaa on noudatettava. Lausunnossa todetaan, ettei kunnassa ole erillisiä hallintokuntia. Neve hoitaa aluelämpöä ja valokuituverkkoa. Myös viranomaisia esitetään lisää. Sisääntulotien maisemalliset vaikutukset ja rakennusten yhtenäisyys, vaikutukset pohjaveteen, jätteiden synty ja käsittely ja maaperän rakennettavuus on selvitettävä. Kaavan tulee perustua vaihtoehtoihin, joita tarkastellaan suhteessa yleiskaavaan. Mielipiteen mukaan muutoksella pyritään tekemään rakennuslupavalitus tehottomaksi. OAS on pidettävä nähtävillä koko prosessin ajan ja siitä on mahdollista lausua. Linnusto- ja luontoselvitysten teko talvella ei juuri ole mahdollista. Vahvistusaika voisi olla 6/2025. Rakennuslupa*

ei saa ohjata kaavan laatimista vaan yleiskaavan, jossa alue on varattu matkailupalveluille, ei päivittäistavarakaupalle. OAS:in perusteella on epäselvää, onko kaavan laatija kunta tai Koillismaan Osuuskauppa. Kaavan laatijan pätevyyttä epäillään ja tiedustellaan, onko kaavan laatijaa kilpailutettu ja mikä on hankinnan suuruus. Onko kaavoittaja sopimussuhteessa kuntaan tai Osuuskauppaan?

- o vastineena todetaan, että kaavanmuutoksen tarkoituksena on selvittää ja tarkentaa asemakaavan käyttötarkoitus mahdollisimman hyvin suunniteltua rakentamista vastaavaksi. Kunnan hallintokunnat tarkennetaan muutosta käsitteleviä toimielimiä tai henkilöitä tarkoitavaksi luetteloksi sekä lisätään kaukolämmön ja valokuituverkon toimijat sekä viranomaisia. Rakentamisen sopeutumista maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan tarkennetaan mm. valokuvasovituksilla. Alue ei ole pohjavesialuetta, rakentaminen liittyy vesi- ja viemäriverkostoon sekä jätehuoltoon. Alueella on tehty maaperän pohjatutkimus. Vaikutukset esitettyihin asioihin kuuluvat normaaliin kaavoituskäytäntöön. Vaihtoehtojen laatiminen ei ole mikään itsetarkoitus. Muutosta arvioidaan suhteessa maakunta- ja yleiskaavoihin. Rakennusluvasta tehdystä valituksesta tulee aikanaan päätös, jossa todetaan, oliko myönnetty rakennuslupa kaavan mukainen tai ei. Ratkaisusta huolimatta kaavanmuutos on syytä tehdä ja tietenkin myös siitä on prosessin aikana mahdollisuus esittää mielipiteitä, muistutuksia ja valittaa päätöksestä. Muutos ei vaikuta rakennuslupavalituksen käsittelyyn millään tavalla. Pelkosenniemen kunnan käytännön mukaan vireillä olevien kaavojen OAS ja muut asiakirjat ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko prosessin ajan. Muutoksen luonteesta johtuen ei linnusto-, luonto- tms. selvityksiä ole katsottu olevan tarpeen tehdä. Osalliset ottavat tähän kantaa työn aikana. Pyhänturin matkailukeskuksessa vastaavat pienet ja pääasiassa yksityisten etua palvelevat kaavanmuutokset on tehty kiinteistönomistajien tilaamina ja maksamina. Pelkosenniemen kunnanhallitus on 17.8.2023 § 280 hyväksynyt kaavanlaatijaksi DI(maanomittaus) Kimmo Mustonen, joka on laatinut satoja yleis-, asema- ja rantakaavoja sekä niiden muutoksia yli 40 vuoden ajan.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen lopussa ja sitä pidetään ajan tasalla kaavoitustyön aikana.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 29.9.2023 neuvottelu kunnan (Sari Niemi) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) kesken työn aloittamisesta ja lähtökohdista
- maanomistajan ja kunnan väliset lukuisat neuvottelut rakennushankkeen yhteydessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.11.2023 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 17.1.-17.2.2024 ja kaavaehdotus ... 202 ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisneuvotteluja suunnitella pidettäväksi. Osallisten näkemykset saadaan selville lausuntojen avulla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutos koskee keskeistä ja ympäriltä jo rakennettua Pyhäntunturin matkailukeskuksen osaa. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä muihin keskuksen palveluihin ilman autoa. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava ja hieman tehtävä uusia. Toteutus vaatii Pyhäntielle uuden liittymän, joka on jo nykyisessä kaavassa esitetty. Muutos ei vaikuta järjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alue on yleisen tien ja kelkkareitin vierellä matkailukeskuksen ydinalueella. Rakennukseen ei tule majoitusta tai muuta melusta häiriintyvää toimintaa. Yleisen tien risteämiseen on kiinnitettävä suunnittelussa huomiota. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistö liittyy kunnallisen jätehuoltojärjestelmään. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita tai merkittävää luonnon ympäristöä. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu alueen toteuduttua. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta tai rakennukseen tulevien aurinko- ja tuulivoimaloiden avulla. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alue on varattu matkailupalvelujen (RM) alueeksi. Lähellä on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnitellun liikerakennuksen asiakkaat ovat valtaosiltaan matkailukeskuksen asiakkaita tai alueen yrityksissä olevia työntekijöitä. Täten rakentaminen liittyy erittäin läheisesti matkailuun ja on sitä tukevaa ja välttämätöntä toimintaa. Kaavanmuutos ei ole maakuntakaavan periaatteiden vastainen.

Kultakeronkadun osayleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RM). Matkailu vaatii myös kaupallisia palveluja, jotka ovat olennainen osa toimivaa matkailutoimintaa. Kaavanmuutos ei ole yleiskaavan periaatteiden ja tarkoituksen vastainen.

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että kaava mahdollistaa suunnitellun liikeraennuksen teon ja sitä kautta Pyhätunturin palvelujen parantumisen. **Pelkosenniemen kunnanhallitus on 17.8.2023 § 280** päättänyt käynnistää kaavanmuutoksen. Pääatöksessä todetaan muutosta puoltavan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman 2022-2025 periaatteet kunnan kilpailukyyn ja vetovoimaisuuden lisäämisestä maapoliitiikan keinoja käyttämällä, kuntastrategian tavoitteet Pyhän alueen matkailuyritysten ja sitä tukevien palveluyritysten edellytysten turvaamisesta ja uusien yksityisten työpaikkojen määrän kasvattamisesta sekä Pyhän alueella tehty vastaava kaavanmuutos.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana käydyissä keskusteluissa ja neuvotteluissa on syntynyt erilaisia tavoitteita, joita on kaavanmuutoksessa yhteen sovitettu.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Varsinaisia toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita. Maanomistajan suunnitelmat ovat selkeät ja ne noudattavat myös kunnan näkemyksiä mm. jo myönnetyn rakennusluvan vuoksi.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan virkahenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen aiempi asian käsittely huomioiden on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Pyhätunturin matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset ja yksityiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöjen lähtö- ja solmupisteet jne. Muutosalueen ympäristö on jo rakennettua ympäristöä, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse. Muutos tukee alueen palvelujen kehittymistä ja monipuolistumista. Kohde on Pyhätuntien itäpuolella. Muiden palvelujen painopiste on tien länsipuolella. Itäpuolelle on yleiskaavassa suunniteltu mm. helikopterikenttä, liikuntahalli ja matkailutoimintoja, mikä myös edellyttää liikenneturvallisuuden olosuhteiden huomioimista. Tien itäpuolelle suunniteltu muu toiminta puoltaa osaltaan nyt esillä olevaa kaavanmuutosta.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat, kaukolämpö, valokuitu, vesi- ja viemärihuolto) on alueella kunnossa. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävää. Alueelle on tehtävä uusi liittymä.

Rakennuksen sopeutuminen maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan ovat rakennuslupavaiheeseen tarkemmin liittyviä asioita. Suunnittelua on tehty jo rakennuslupaan liittyen. Ohessa on valokuvasovitteita suunnitellusta liikerakennuksesta. Rakennus on materiaalien, värityksen, kerroskorkeuden ja muiden ominaisuuksien mukaan sovitettu mahdollisimman hyvin vieressä ja vastapäätä olevaan rakennuskantaan ja noudattaa voimassa olevan kaavan määräyksiä.



Kuva 13 Havainnekuvat uudesta liikerakennuksesta

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueidensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Paikoin joudutaan tekemään vähäisiä leikkauksia ja täyttöjä, mutta alueet eivät enää muutoinkaan ole luonnontilaisia. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Muutosalueen puusto on hakattu. Tiestö on rakennettu ympärillä oleville alueille, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue on n. 0,5 km päässä eikä siihen ole vaikutusta.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueella ei kuitenkaan ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen jälkeen rakennusten, pysäköinnin ja tieyhteyksien ulkopuolelle jäävät alueet laitetaan puistomaiseen kuntoon.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan. Koska alue on jo ympärillä aiemman palvelu- ja matkailurakentamisen, rinteiden ja hissien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tiivistää taajamakuvaan. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota alueen keskeisen sijainnin vuoksi ja sen ollessa keskukseen tultaessa ensimmäisiä taajamakohteita. Edellä on valokuvasovitteita rakennusten ulkoasusta ja muodosta.

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uusi liittymä ja uutta tiestöä on rakennettava hieman. Muutosalueen maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta suhteellisen edullista kangasmaastoa. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajalle, rakentajalle tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista. Matkailukeskus on toteutunut suppealle ja tiiviille alueelle. Muutos parantaa ja tiivistää ydinalueen rakennetta ja palvelujen saavutettavuutta. Rakentaminen ja parantuvat palvelut tukevat osaltaan Pyhätunturin ja sen ympäristön pysyvän asutuksen ja työpaikkojen säilymistä. Teiden kapasiteetti riittää hyvin myös tältä alueelta tulevalle liikenteelle.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkostoon sekä kunnassa voimassa oleviin jätteiden lajittelu- ja kuljetusjärjestelmiin. Terveysriskejä ei aiheudu.

Sisääntulotiet on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Muu tiestö ja liittymät toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene alueella kaavan toteuduttua, koska kortteli-alue ei muutu ja tiet on jo rakennettu. Matkailijoita varten on ylläpidettävä ja toteutettava kelkkailu-, ulkoilu- ja liikuntareittejä. Ympärillä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydin toiminnan ollessa matkailu, on sen kannalta välttämätöntä, että matkailijat, retkeilijät ja ulkoilijat pääsevät hyvin alueelle kesällä ja talvella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue on Pyhätunturin keskeistä aluetta ja parantaa palvelujen saatavuutta, monipuolisuutta ja valinnan mahdollisuuksia. Palvelut luovat uusia työpaikkoja. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Luonnontilaista metsää tai muuta aluetta ei ole. Muutos aiheuttaa hieman muutoksia taajamakuvaan. Alueen ympäristö on kuitenkin jo rakennettu. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää Pyhätunturin matkailukeskuksen matkailu-, lomanvietto-, palvelu- ym. toimintaa.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ja -laajennuksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös 17.8.2023 § 280 kaavanmuutoksen käynnistämisestä

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.1.-17.2.2024. Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättynä kaavoittajan kommentteilla:

Kunnanhallitus päätti ... 202 .. § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättynä kaavoittajan kommentteilla:

Kunnanhallitus esitti ... 202 ... § ... kunnanvaltuustolle

Kunnanvaltuusto 202 .. § ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavanmuutoksessa on mukana kortteli 397. Sen pinta-ala on n. 9000 m² ja voimassa olevassa kaavassa on matkailua palvelevien rakennusten (RM-1) rakennusoikeutta 1800 k-m². Korttelin rajat ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan. Käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tarkemmat tiedot ovat liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Alueelle tulee tässä vaiheessa todennäköisesti edellä kuvatun rakennuslupahakemuksen mukainen n. 850 k-m² suuruinen päivittäis- ja käyttötavaroita myyvä Koillismaan Osuuskaupan myymälä sekä hieman alivuokralaistiloja.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle tulee pääasiassa myymäläpalveluja, joita on myös alueen lähellä olevissa rakennuksissa. Muutosalue on Pyhätunturin keskeisintä kaupallisten palvelujen aluetta. Myös merkittävimmät matkailu-, ravintola-, hotelli- yms. palvelut ovat lähellä kävelyetäisyydellä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen johdosta ympäristön laatu ei heikkene, koska nyt vajaakäytöllä oleva, keskeneräinen alue rakentuu korkeatasoisesti. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueiden tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Ympäriille jää koskemattomia virkistys- ja retkeilyalueita. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rakentamistapamääräyksiä tai –ohjeita ei ole laadittu kaavamääräysten merkintöjä lukuun ottamatta. Rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan pääasiassa toteutumisen yhteydessä. Todennäköisesti rakentaminen noudattaa edellä kuvattuja piirustuksia ja havainnekuvia.

5.3.2. Muut alueet

Muutosalue on rajattu suppeaksi vain kyseistä korttelia koskevaksi. Tarvetta laajemmalle muutokselle ei ole.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat vähäiset. Kuitenkin on huomioitava, että alue on matkailukeskuksen ydinaluetta, jossa sesonkina liikkuu, lomailee ja majoittuu tuhansia ihmisiä. Ajoittain toiminnasta aiheutuu melua ja häiriöitä mm. rinteiden ja reittien kunnostuksesta, hiihtohisseistä, taustamusiikista, kuulutuksista jne. Alueelle ei tule melusta häiriintyvää toimintaa.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Maanomistaja on laatinut rakennuslupahakemuksen sisältäen mm. julkisivupiirroksia. Muita erityisiä suunnitelmia ei ole laadittu. Ohessa on kaavaluonnoksen pääkohdat esitettyinä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.



Kuva 14 Kaavaluonnos ortokuvalla. Muutosalueen puustoa on hakattu kuvan ottamisen (2022) jälkeen (Kuva: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen latauspalvelu, (c) Maanmittauslaitos)

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kunta, Väylävirasto ja ELY -keskus vastaavat yleisten tieyhteyksien suunnittelusta ja teosta. Koillis-Lapin Sähkö Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Pyhä-Luosto Vesi Oy huolehtii vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollosta ja Neve kaukolämmöstä ja valokuituverkoista.

Maanomistajalla on valmiit rakennus- ja rahoitussuunnitelmat, joten alue tulee toteutumaan varsin nopeasti kaavan ja lupien saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestäkykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 9.1.2024(luonnos), ... 202 ... (ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen

LIITE 1: ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta

Kaavan nimi

Hyväksymispvm

Hyväksyjä

Hyväksymispykälä

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha]

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]

583 Pelkosenniemi

KULTAKERON ASEMAKAAVAN MUUTOS / KOILLISMAAN OSUUSKAUPPA

Vireilletulosta ilm. pvm

Kunnan kaavatunnus

Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]

Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Täyttämispvm

Ehdotuspvm

04.01.2024

08.11.2023

0,9000

0,9000

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,9000	100,0	1800	0,20	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9000	100,0	1800	0,20	0,9000	1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,9000	-1800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,9000	100,0	1800	0,20	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9000	100,0	1800	0,20	0,9000	1800
KL	0,9000	100,0	1800	0,20	0,9000	1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,9000	-1800
RM-1					-0,9000	-1800
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

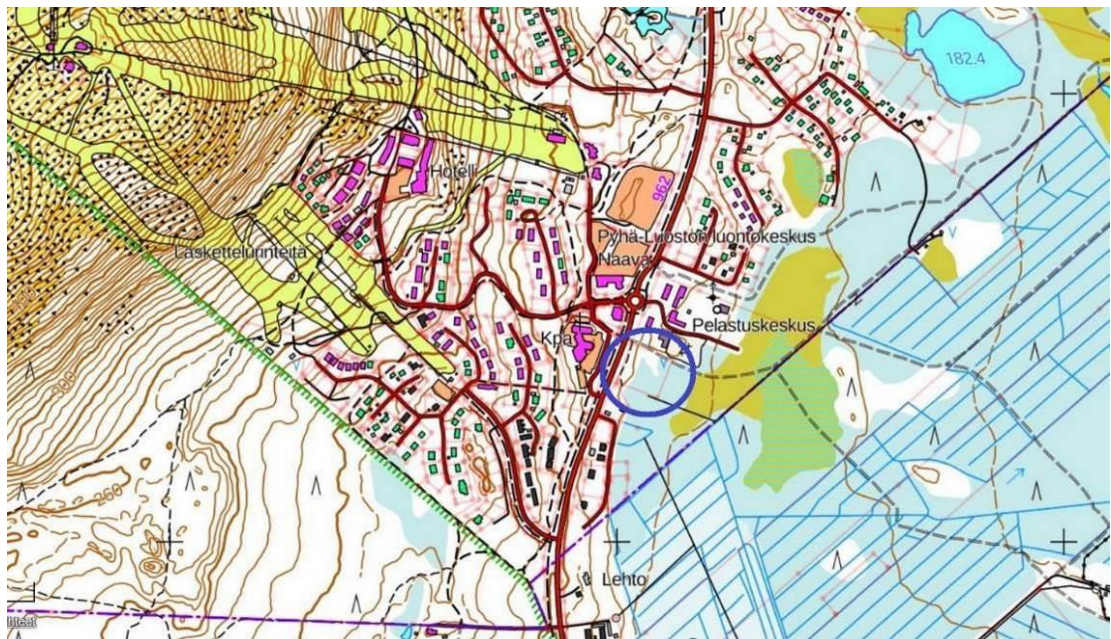
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

PELKOSENNIEMEN PYHÄTUNTURI / OSA-ALUEEN 1 KULTAKERON ALUEEN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

KORTTELI 397

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

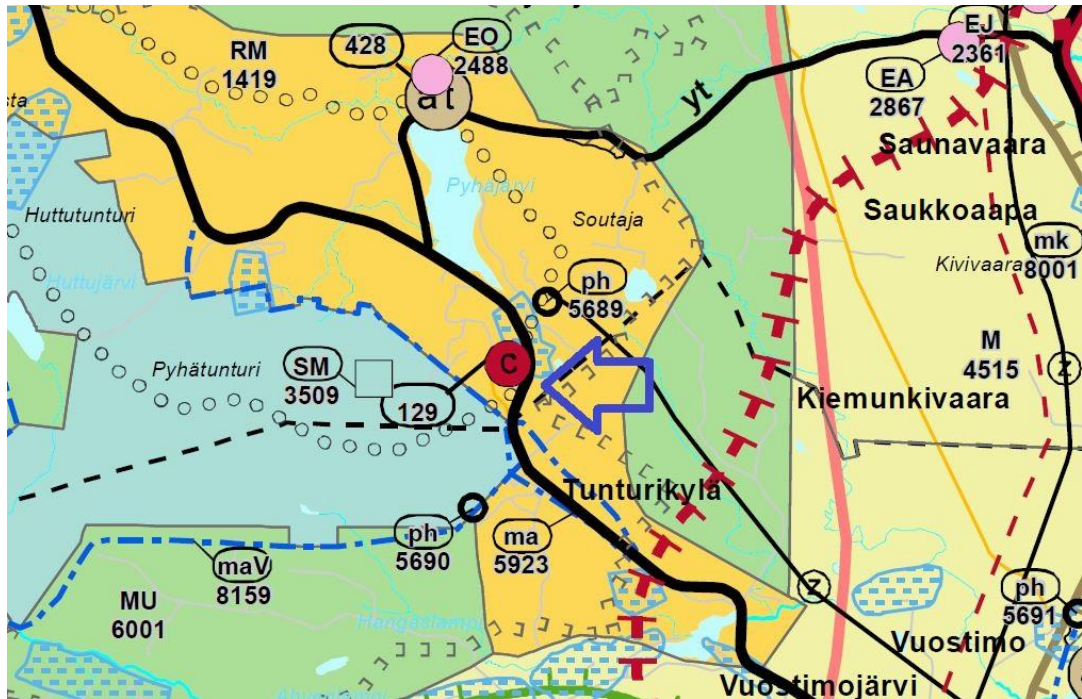
Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että Koillismaan Osuuskaupan suunnitteleman liikerakennuksen tekeminen on mahdollista. Alueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäis- ja käyttötavarakauppaa harjoittavan vähittäiskaupan yksikkö, jossa on myös alivuokralaistilaa. Tällä hetkellä alue on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1). Korttelirajoja ei muuteta. Pelkosenniemen kunnanhallitus on 17.8.2023 § 280 päättänyt käynnistää muutoksen. Alueen yleissijainti on oheisella kartalla.



ALUEEN YLEISSIJAINTI. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ

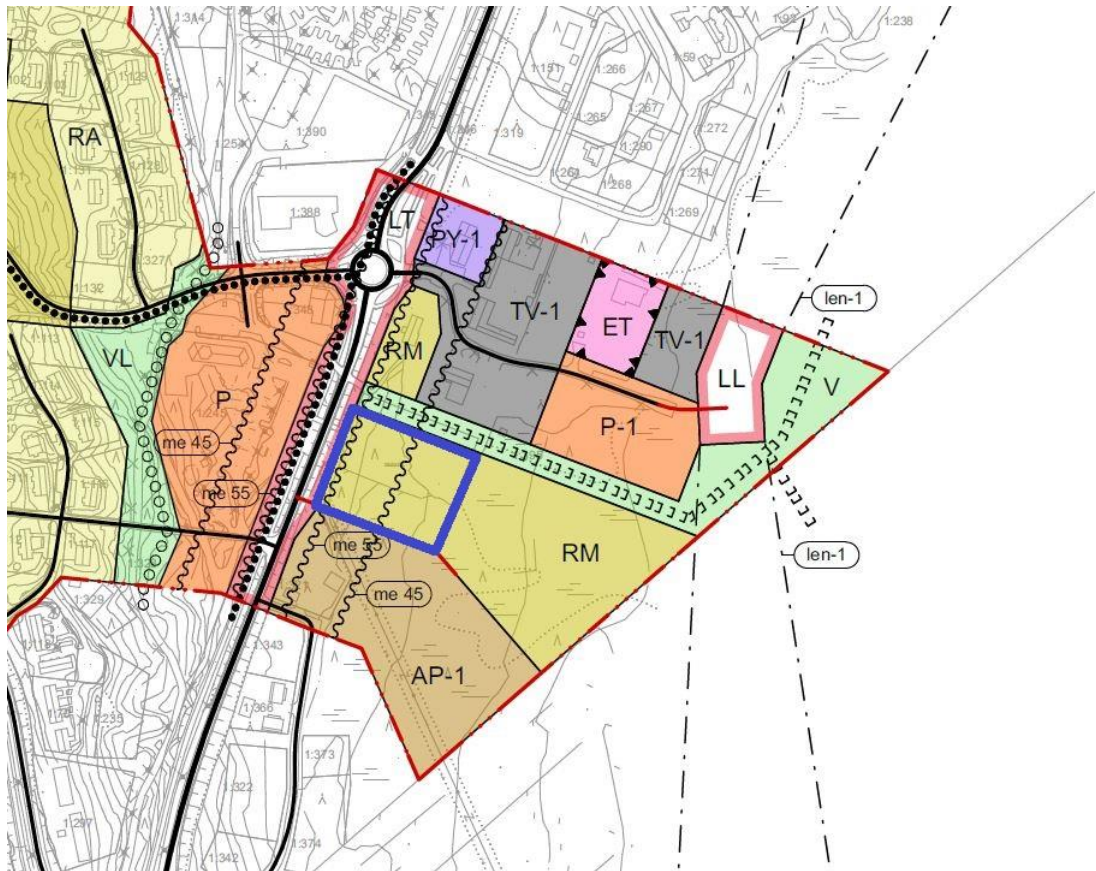
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella, mutta on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2022 ja se on kuulutettu tulemaan voimaan 21.9.2022. Alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM). Lähellä on mm. "Keskustatoimintojen aluetta" (C), pohjavesialuetta (sinisen vaakaviivitus), moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti. Ohessa on ote maakuntakaavasta.



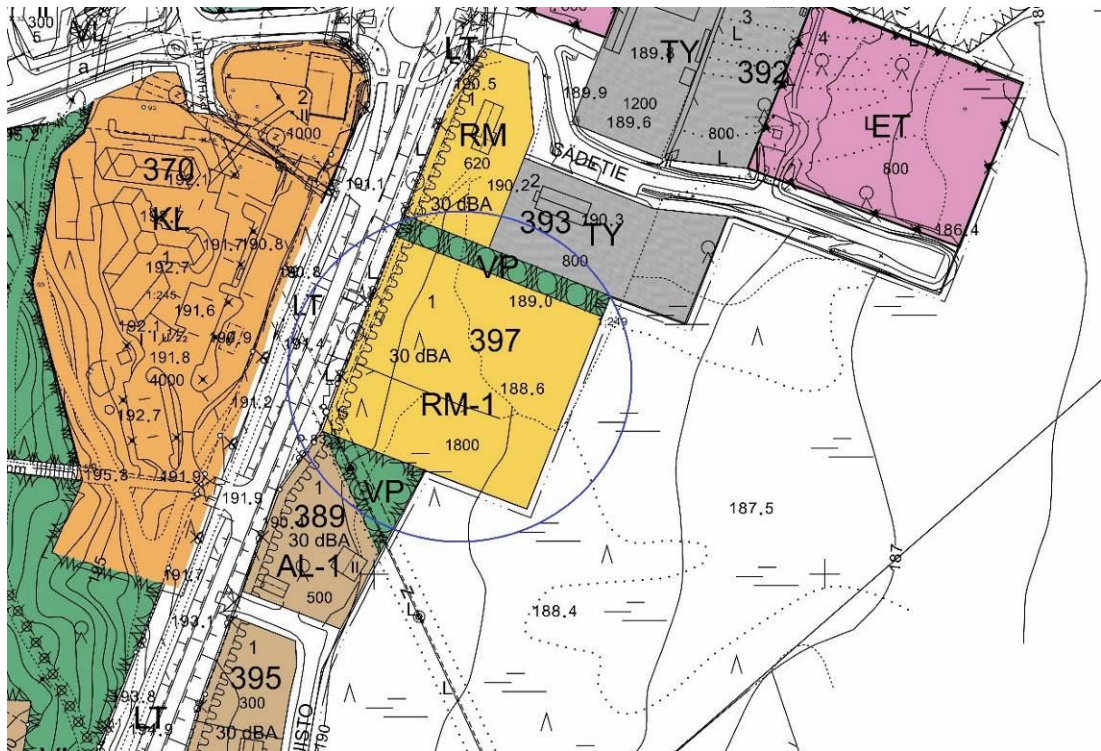
MAAKUNTAKAAVAN OTE. MUUTOSALUE SINISEN NUOLEN KÄRJEN KOHDALLA

Kultakeronkadun osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.10.2016 § 44. Siinä alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM). Alue on varattu matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin. Ote kaavasta on ohessa.



KULTAKERONKADUN OSAYLEISKAAVAN OTE. MUUTOSALUE RAJATTU SINISELLÄ VIIVALLA

Pyhätunturin osa-alueen Al Kultakeron alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa 22.6.2006. Siinä alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM-1). Ohessa on ote asemakaavasta.



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA. MUUTETTAVA KORTTELI SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ

Pelkosenniemen rakennustarkastaja on 22.5.2023 myöntänyt **rakennusluvan** Koillismaan Osuuskau-
palle 843 k-m² suuruiselle myymälärakennukselle. Päätöksestä on valitettu Pohjois-Suomen hallinto-
oikeuteen, koska valittajan mielestä suunniteltu vähittäiskaupan rakentaminen ei ole kaavamääräysten
mukaista. Kaavanmuutoksen hakija on eri mieltä, mutta samalla on käynnistetty kaavanmuutos. Alueelle
suunnitellaan päivittäis- ja käyttötavarakauppaa sekä alivuokralaistiloja käsittävä rakennus. Ohessa on
rakennusluvan asemapiirroksen ote.



RAKENNUSLUVAN ASEMAPIIRROS

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen muutosalue. Välillisiä vaikutuksia on lähialueiden maanomistajille, asukkaille, lomanviettäjille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille jne, koska suunniteltu liikeraentaminen palvelee koko Pyhätunturin matkailualueen lähialueineen.

OSALLISET

- maanomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - matkailijat, hiihtäjät, retkeilijät, maastopyöräilijät, moottorikelkkailijat jne
- yhdyskuntateknikka
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy
 - Neve (kaukolämpö ja valokuitu)
- viranomaiset
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin hyvinvointialue
 - Lapin maakuntamuseo
 - Lapin pelastuslaitos
 - Väylävirasto
 - Tukes
 - Kemijärven kaupunki
 - Pelkosenniemen kunnan toimialat tai vastuhenkilöt; maankäyttö, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi jne
- pelkosenniemeläiset ja lappilaiset seurakunnat ja yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

Muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kirjeillä lähialueen maanomistajille, kuulutuksella kunnan päättämässä ilmoituslehdissä ja informaatiolla muille osallisille. Kaavan valmisteluaineisto ja alustava luonnos pidetään sen jälkeen nähtävillä. Pyydetään tarvittavat lausunnot. Aineisto pidetään koko prosessin ajan esillä kunnan sivuilla www.pelkosenniemi.fi. Kaavaehdotuksesta tiedotetaan MRL:n edellyttämällä tavalla.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen hoidetaan neuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja osallisten kanssa. Kaavoittajan ja kunnan vastuuhenkilöiden yhteystiedot toimitetaan kaikille osallisille eri vaiheissa ja kehoitetaan olemaan yhteydessä. Yleisötilaisuuksia ei muutoksen vähäisen merkityksen vuoksi pidetä.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan tarvittaessa viranomais- tai kaavaneuvotteluilla. Pääosiltaan yhteydenpito hoidetaan keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan, kunnan ja muiden osallisten kanssa.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen ja matkailuun, reitistöihin
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon

- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyytit)
 - luonnon monimuotoisuuteen
 - vesistöihin
 - maa- ja metsätalouteen, porotalouteen
- vaikutukset talouteen
 - valtion ja kunnan talouteen
 - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja edellä esitettyjen asioiden vaikutusten arvioinnin. Uusia ulkopuolisia selvityksiä ei laadita. Arviointeja tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, maanomistajan, kunnan ja viranomaisten välisissä palaverissa ja lausuntomenettelyissä. Myös muut osalliset voivat niihin ottaa kantaa.

VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutos koskee pientä osaa voimassa olevasta kaavasta. Muutoksen aloittamisesta on kunnanhallituksen päätös ja tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. Alueelle on haettu jo rakennuslupaa vastaavalle hankkeelle, joten vaihtoehtoja ei laadita.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös kaavan muuttamisen käynnistämisestä

17.8.2023 § 280

Työn aloittaminen, maastokäynnit, alustavat neuvottelut

09-10 / 2023

Kaavanmuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoittaminen kuulutuksella kunnan päättämässä ilmoituslehdissä, Internet -tiedottamisella ja informaatiolla muille osallisille.

8.11-10.12.2023

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä, mielipiteen esittämismahdollisuus, lausuntopyynnöt

17.1-17.2.2024

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erillisselvitykset

02 – 03 / 2024

Kaavaehdotus nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus). Pyydetään tarvittavat lausunnot

03-04 / 2024

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa

04-06 / 2024

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

Suunnitelmia ja asiakirjoja tarkennetaan jatkuvasti työn kuluessa. Neuvotteluista ja osallistumisesta pidetään pöytäkirjaa. Tärkeimmät asiat dokumentoidaan kaavaselostuksessa. Kaava-aineisto on koko työn ajan nähtävillä kaavoittajan kotisivuilla, jota kautta kommentteja ja palautetta voi antaa myös virallisten nähtävilläolojen ulkopuolella.

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:

Kimmo Mustonen
DI (maanmittaus, YKS 124)
0400 703 521

KimmoKaava
Kitkantie 34 F 40
93600 KUUSAMO
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KUNTA:

Sari Niemi
elinvoimajohtaja
040 4809 187
sari.niemi@pelkosenniemi.fi

Pelkosenniemen kunta
Sodankyläntie 1 A
98500 PELKOSENNIEMI
kirjaamo@pelkosenniemi.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnalle tai kaavoittajalle koko prosessin ajan.

Kuusamossa, 10.9.2023, päivitetty viimeksi 9.1.2024

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen