



PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Ranta-asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-8-87



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
Korttelit	21
Kaavan nimi	Ranta-asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-8-87
Kaava	Ranta-asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Keijo Kotavuopio, vt. tekninen johtaja Puh. 040 1980 998, s-posti: keijo.kotavuopio@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen, insinööri (YAMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

Kunnanhallitus
Vireille tulosta ilm. päivämäärä
Valmisteluaineisto nähtävillä
Ehdotus nähtävillä
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

28.9.2023 § 353
6.12.2023

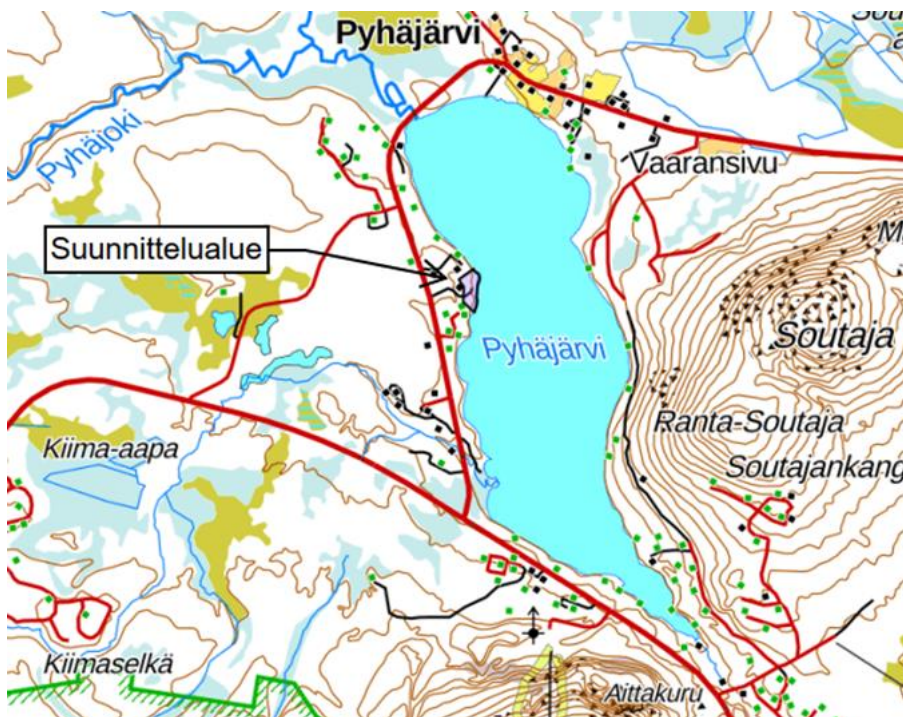
Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Ranta-asemakaava.....	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualaue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	9
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Ranta-asemakaavan tarve sekä tavoitteet.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset.....	13
4.3.2 Vireilletulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	19
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	20

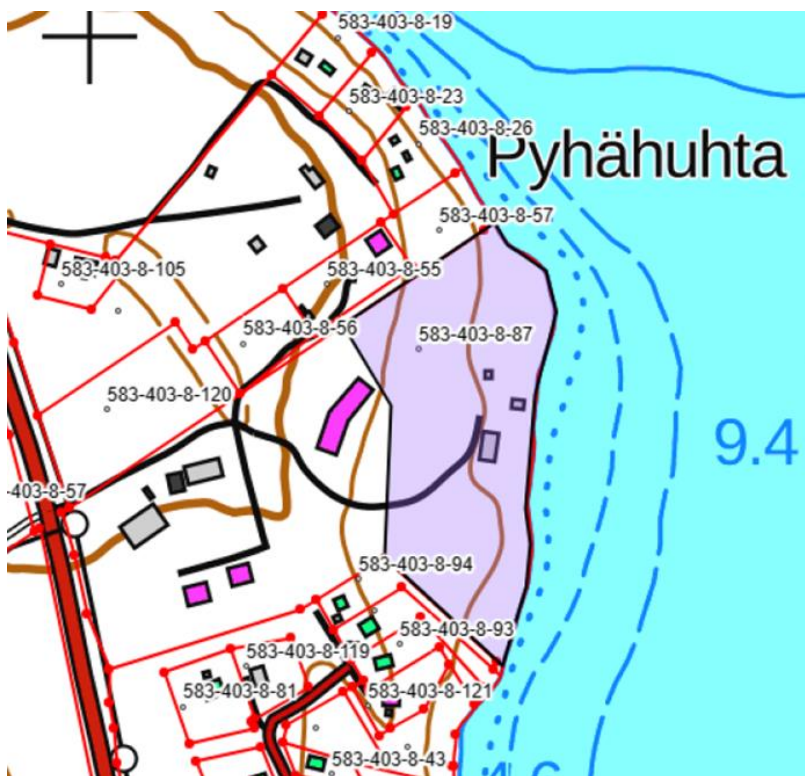
5.1.2	Palvelut.....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset	21
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	22
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	22
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	24
5.5	Nimistö	24
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	24
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	25
6.2	Toteutuksen seuranta.....	25

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhäntunturin matkailualueen välittömässä läheisyydessä, Pyhäjärven ranta-alueella. Suunnittelun kohteena on noin 2,2 hehtaarin kokoinen maa-alue kiinteistöllä 583-403-8-87.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 11/2023.



Kuva 2. Kaavan rajaus. © Maanmittauslaitos 11/2023.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ranta-asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-8-87. Ranta-asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen vaikutusalueella Pyhäjärven rantaan sijoittuvalla kiinteistöllä. Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan rantakaavan lähivirkistysaluetta siten, että alueelle mahdollistetaan matkailupalveluiden rakentamista. Alueelle tavoitellaan 2000 kem² rakennusoikeutta. Rakentaminen täydentäisi alueella olevan hotellin majoitus- ja ravintolapalveluiden kapasiteettiä.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 28.9.2023 § 353. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.12.2023 – 14.1.2024 välisen ajan. OAS:sta ei annettu mielipiteitä. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä xx.xx – xx.xx välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx. – xx.xx välisen ajan. Kaavaprosessin vaiheita täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavassa alueelle osoitetaan matkailupalvelurakentamiseen (RM) 2000 kem² tarkoitettua aluetta. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) sekä kaksi saunan rakennusala (sa).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

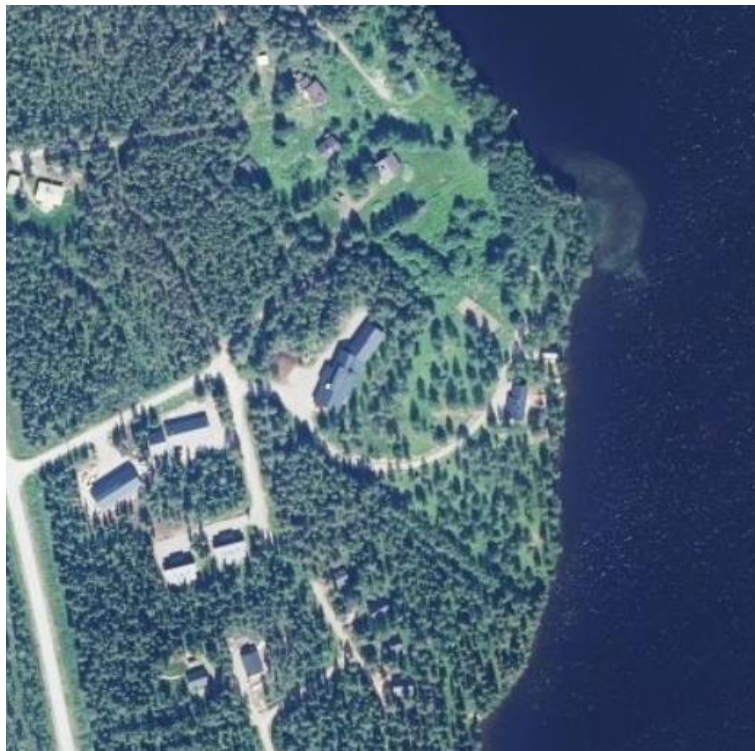
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin Pyhäjärven länsipuolella. Suunnittelualue rajoittuu Pyhäjärveen. Rantaviivan pituutta on suunnittelualueella yhteensä noin 300

metriä. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan yhden tilan 584-403-8-87 alueella. Pyhätunturin matkailukeskus sijaitsee noin 2,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsevat mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä lastenketterinteet palveluineen.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 1/2024.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaavoituksen hakijan yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 1/2024.



Kuva 5. Suunnittelualueen kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 1/2024.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan sekametsää, jossa mänty on vallitseva puulaji. Muut puulajit ovat koivu ja vähäisesti myös kuusi. Lisäksi alueella kasvaa katajaa. Aluskasvillisuus on kuivahkolla kankaalle tyypillistä esim. varpukasvillisuutta. Aluskasvillisuutta on yleisesti kohtalaisen vähäinen ja alueella kasvaa jonkin verran myös heinää. Suunnittelualue on loivaa rinnemaastoa. Alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen. Suunnittelualue rajoittuu Pyhäjärveen ja rantaviivaa on yhteensä noin 300 metriä.



Kuva 6. Suunnittelualueen luonnonympäristöä rannan puolelta kuvattuna.



Kuva 7. Suunnittelualueen luonnonympäristö Pyhäjärven suuntaan kuvattuna.

Maisemakuva

Kaava-alueesta noin 3 km etäisyydellä etelään, sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 8. Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhäntunturin maisemat. Syke 2024.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhäntunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että ” Pyhäntunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaisten pyhä paikka. Pyhäntunturin 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 Pyhäntunturi on suosittu vaelluskohde. Pyhäntunturin ympäristön loma-asutus on keskittynyt Kultakeron, Soutajan ja Pyhäjärven tuntumaan. Alueen uudet rakennukset on pyritty sopeuttamaan vanhaan kylärakenteeseen ja perinteiseen mittakavaan. Kultakeron rinteiden laskettelukeskus rakenteineen sekä keron huipulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemakuvassa.”

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee hotelli, jossa on majoitus- ja ravintolapalveluita. Suunniteltu rakentaminen tulee olemaan lisäkapasiteettiä nykyiselle hotellitoiminnalle. Suunnittelualueella sijaitsee rantasauna sekä talousrakennuksia. Alueen lähistöllä on loma-asumisen rakennuskantaa, joka ei kuitenkaan merkittävästi näy suunnittelualueelle.



Kuva 9. Suunnittelualuetta kuvattu Pyhäjärven suunnalta. Etualla on rantasauna ja taustalla hotellirakennus.



Kuva 10. Hotellirakennus kuvattuna Pyhäjärven suuntaan.



Kuva 11. Rantasauna kuvattuna Pyhäjärven suunnalta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat 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 pulkkailu-alueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee matkailukeskuksen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn. Suunnittelualue yhdistyy olemassa olevaan hotellin rakennuspaikkaan.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan yleisen maantien Pyhäntie 9621 (yhdystie) sekä Huhanniemen yksityistien kautta.



Kuva 12. Alueen tieverkkoa. © Väylävirasto 1/2024.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijoittuu vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueeseen ja alueella on valmis kunnallistekniikka vesi- ja viemäri- että sähköverkon osalta.

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

Ympäristöministeriö on vahvistanut Itä-Lapin maakuntakaavan 26.10.2004. Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Yleiskaava on hyväksytty 31.5.2017.

Asemakaava

Alueella on voimassa Pelkosenniemi Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, joka on vahvistettu 25.4.1990.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on ajantasainen numeerinen pohjakartta, joka hyväksytään kaavoitusprosessin aikana.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan tarve sekä tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan rantakaavan lähivirkistysaluetta siten, että alueelle mahdollistetaan matkailupalveluiden rakentamista. Rakennuspaikan sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi alueella jo toimivaa majoitus- ja ravintolapalveluita. Rakentaminen täydentäisi olemassa olevan hotellitoiminnan majoitus- ja ravintolapalveluiden kapasiteettia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 28.9.2023 § 353 käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen.

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, työnteekoon 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 6.12.2023.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.12.2023 – 14.1.2024 välisen ajan.

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:

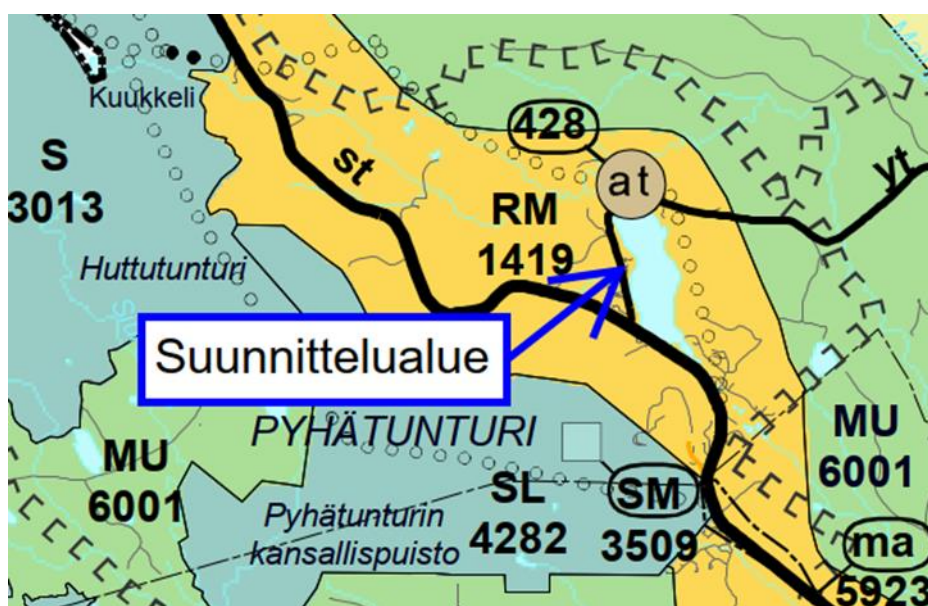
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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 tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kuva 13. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

	MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</i> <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 virkistyksen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
---	--

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	17.11.2016	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	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.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	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.

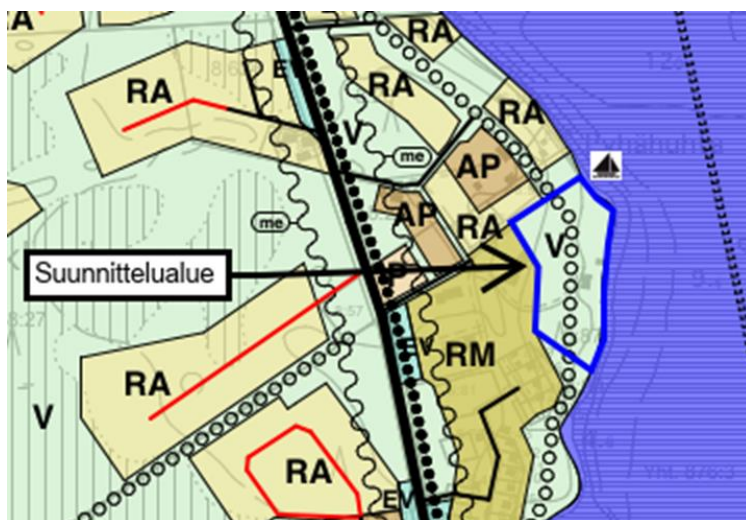
Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava 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.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Yleiskaava on hyväksytty 31.5.2017. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysaluetta (V).



Kuva 14. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.



VIRKISTYSALUE

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto (Metsäl 6 § ja 10 §). Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

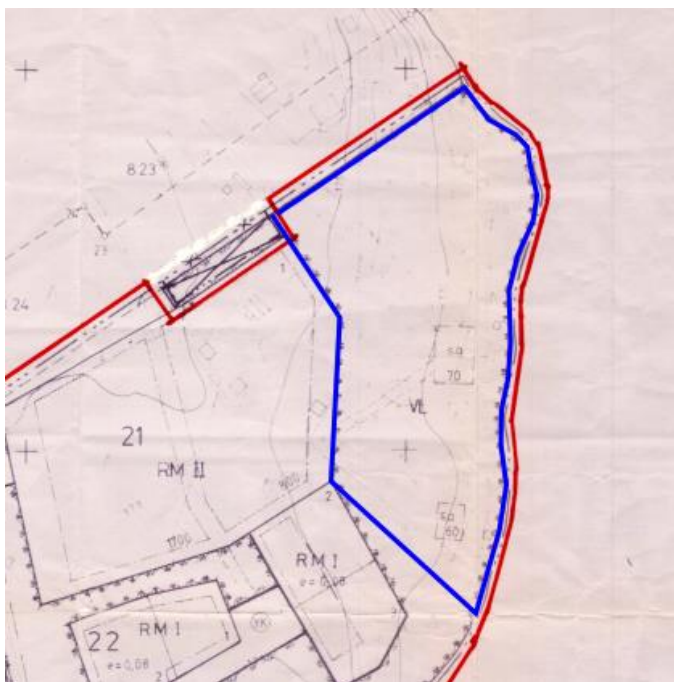
YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Viemäriverkoston alueella olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 103 §:n ja asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla mukaisesti.
2. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
3. Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
4. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.
5. Rakennettavien alueiden ja Pyhäjärven väliin on jätettävä riittävän laaja suojavyöhyke, jotta valumavesien haitallista vaikutusta veden laatuun, ja rakentamisen vaikutusta luonnonvaraiseen rantamaisemaan, voidaan tehokkaasti vähentää (VL 1:15 §).
6. Pyhäjärven rantaviivaa muuttavia ruoppauksia, pengerryksiä ja vastaavia rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Pyhäjärven mahdollisissa ruoppauksissa, täytöissä ja muissa vesirakennustöissä (esim. rakennettaessa ja kunnostettaessa rantautumispaikkoja, venevalkamia ja uimarantoja) tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavat

Alueella on voimassa Pelkosenniemi Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, joka on vahvistettu 25.4.1990. Rantakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja alueella sijaitsee kaksi rakennus-aluetta, joille saa sijoittaa saunan (sa).



Kuva 15. Ote voimassa olevasta (25.2.1990) rantakaavasta, johon suunnittelu-alue on rajattu.

4.5 Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue tukeutuu Pyhätunturin matkailukeskuksen alueeseen ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen matkailupalvelurakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta ja kaavoituksen myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee saunarakennus. Muu rakennettu ympäristö sijaitsee suunnittelualueen lähiympäristössä. Suunnittelualue tulee täydentämään alueella jo olevaa majoitus- ja ravintolatoimintoja. Ranta-asemakaava mahdollistaisi alueen lisärakentamisen. Kaavan toteutumisen myötä alueen yleisilme tulee muuttumaan luonnontilaisesta enemmän rakennetuksi ympäristöksi.

Uusi rakentaminen tulee olemaan yhteneväinen lähialueen rakennuskannan kanssa, edistään näin ollen hyvän rakennetun ympäristön toteutumista. Uusi rakennuspaikka tulee täydentämään lähialueen jo rakennettua ympäristöä.

Luonto

Rakennettavan alueen ja Pyhäjärven ranta-alueelle jää viheraluetta, joka edistää alueen luonnonympäristön säilymistä. Ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi naapuritilojen suuntaan jää viheralueita.

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.

Maisema

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia alueen lähi- sekä kaukomaisemaan. Rakentamisen korkeudella ja maastoon sopivuudella ohjataan rakentamisen maisemavaikutuksia lievemmäksi.

Vaikutuksia pyritään minimoimaan sekä jo edellä mainittujen (kohdassa ”Luonto”) asemakaavamääräyksien että seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Rakennusten pääväriytyksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväriyty ei saa hallita kaukomaisemassa.
- Rakennus on perustettava maaston mukaisesti

Uuden rakennuspaikan osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen lähimaisemakuva. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena asemakaavamääräyksien ohjauksen kautta.

Tulva

Rakentaminen osoitetaan noin 3 metrin korkeudelle Pyhäjärven keskivedenkorkeudesta, jolloin rakentaminen ei sijoitu tulvauhan alaiselle alueelle.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueelle on valmiina liikenneyhteydet ja teknisen huollon verkosto.

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, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (MRL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää 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 edistää rakennuspaikkojen ympärillä olevat virkistysalueet.

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja vuodepaikkamäärän kasvu varmistaa nykyisten palveluiden pysyvyyden ja edesauttaa uusien palveluiden syntymistä alueelle. Vuodepaikkojen kasvu edistää 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 kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä, laskettelurinteitä sekä muita virkistykseen käytettäviä palveluita.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Ranta-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

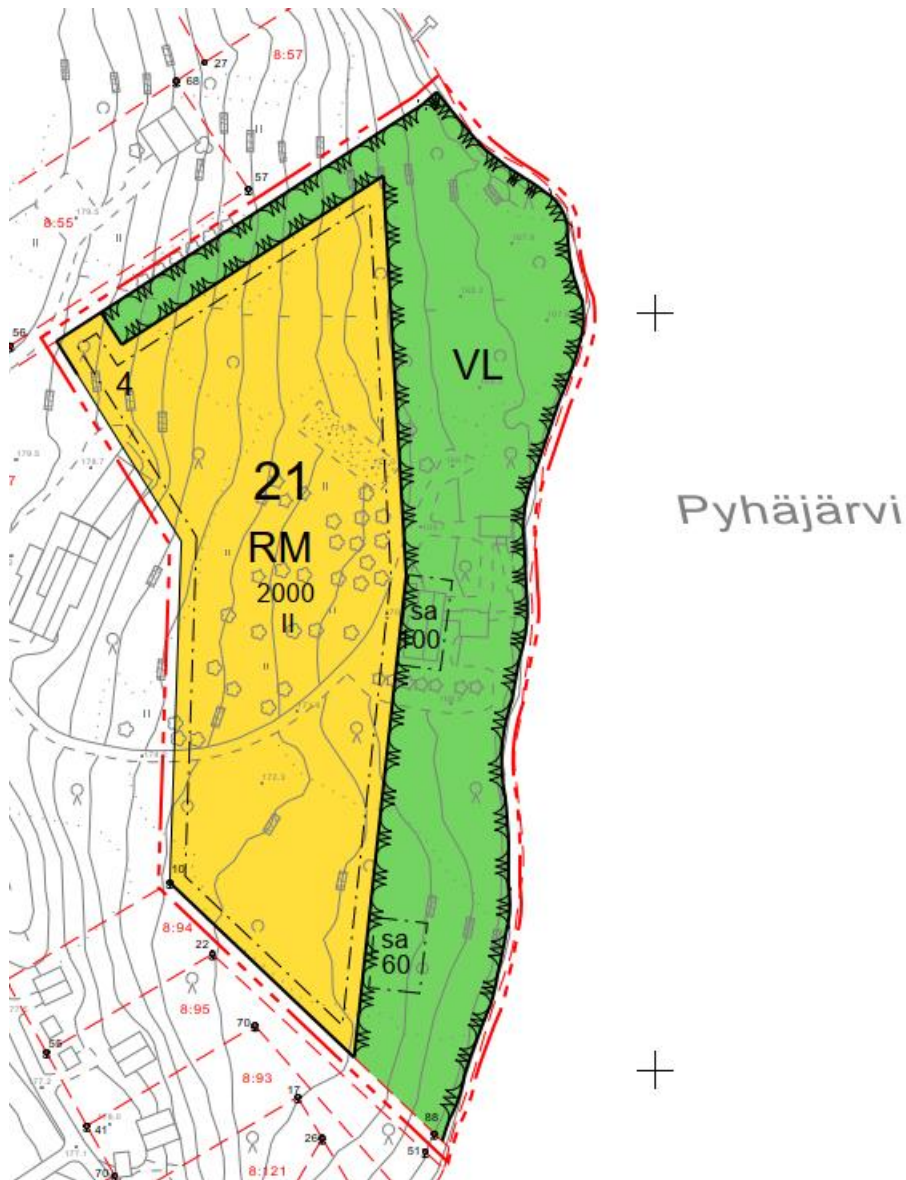
Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua. Kaavan valmistelussa on huomioitu tavoitteet kaavoituksella ja kaavoitettava alue tukeutuu olemassa olevaan hotellialueeseen.

Kaavasta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto ja toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan rantakaavan tilanne ja nykytilanne. Ranta-asemakaavan muutoksessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset:

”1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.”



Kuva 16. Kaavaluonnos 7.3.2024.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet laitetaan kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,23 ha, johon osoitetaan matkailupalvelujen korttelialuetta (RM) ja lähivirkistysaluetta (VL)

RM

Matkailupalveluiden korttelialue. Kortteliin 21 osoitetaan tontti nro 4. Tontin pinta-ala on noin 1,19 ha.

VL

Lähivirkistysalue. Pinta-ala on noin 1,04 ha.

5.1.2 Palvelut

Pyhän matkailualueen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2,5 km:n etäisyydellä. Alue kuuluu hotellitoimintojen alueeseen, jossa sijaitsee majoitus- ja ravintopalveluita. Myös latureittiverkosto sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaaseen 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
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.	Ranta-asetakaavalla mahdollisesta majoitusrakentaminen kehittyvällä Pyhän matkailualueella. Ranta-asetakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Ranta-asetakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien käsittelyä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Uusi rakentaminen sijoittuu riittävän korkealle ranta-alueella, jossa ei ole tulvan vaaraa. Ranta-asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä kiinnittämällä erityistä huomiota rakentamisen sijoittelun suunnitteluun. Ranta-asemakaavassa alueen läpi turvataan yhtenäisen viheralueen jatkuminen.
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava ranta-asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi ja yleiskaavan mukaan alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Ranta-asemakaavassa on tarkoitus hyödyntää olemassa olevaa aluetta siten, että nykyinen hotelli- ja ravintolatoiminnot voivat laajentaa toimintaansa rannan suuntaan. Alueelle voidaan lisätä majoitus- ja ravintolapalveluiden rakentamista. Alueella on tällä hetkellä hotelliin kuuluva sauna-rakennus ranta-alueella, joten yleisessä käytössä alue ei toimi tälläkään hetkellä. Asemakaavassa varataan kuitenkin edelleen ranta-alueelle virkistysaluetta, jotta ranta-alueella säilyy rakentamatonta aluetta ja luonnonmukaista ympäristöä. Yleiskaavassa on nykyisen hotellin alue osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, joten ranta-asemakaava soveltuu yleiskaavan mukaiseen kokonaisuuteen, kun huomioidaan matkailupalvelurakentamisen laajentuminen vähäisesti yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle.

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 luonnontilaisille alueille ja sitä kautta aiheuttaisi laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen kasvamista.

Yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla ranta-asemakaavan laadintaa, eikä kaavaratkaisu vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Ranta-asemakaavassa hyödynnetään yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta kehittyvällä matkailualueella. Ranta-asemakaavaratkaisussa huomioidaan riittävät viheralueet.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Ranta-asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevan tie- ja kunnallisverkon valmiuksia.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Ranta-asemakaavassa edistetään majoitusrakentamista palveluiden läheisyydessä.

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

Ranta-asemakaava hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ajoneuvoliikenteen ja sekä jätehuollon järjestämisen osalta.

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

Ranta-asemakaavassa tuetaan loma-asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Ranta-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 kaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

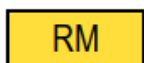
Ranta-asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi alueen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkintöjen selitykset:



Lähivirkistysalue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



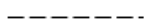
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

21

Korttelin numero.

4

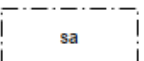
Ohjeellisen tontin numero.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

Asemakaavamääräykset:

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.

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.

Rakennusten päävärityksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväritys ei saa hallita kaukomaisemassa.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RM-alueille 1 kpl / 150 kerrosneliömetriä kohden.

VL alueelle saa sijoittaa kota-, laavu- ja puuvaja rakennuksia enintään 50 kem².

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

Katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaisesti maanomistajat tai -haltijat.

Rakennettavien rakennusten 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.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

7.3.2024

Ari Pesonen
insinööri (YAMK)