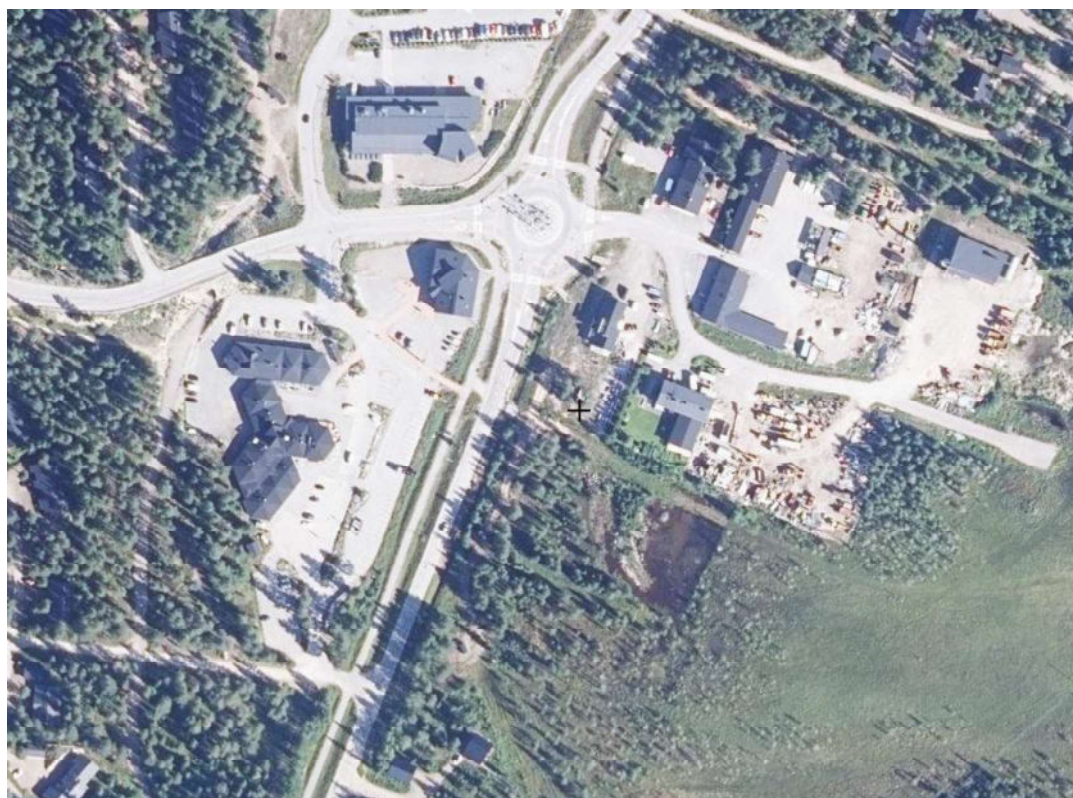


PELKOSENNIEMEN KUNTA PYHÄTUNTURI / OSA-ALUEEN 1 KULTA- KERON ALUEEN ASEMAKAAVAN OSIT- TAINEN MUUTOS KORTTELISSA 397

LUONNOS 9.1.2024
EHDOTUS 2.4.2024
HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA ... 202.. § ...



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

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124) 0400 703 521
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

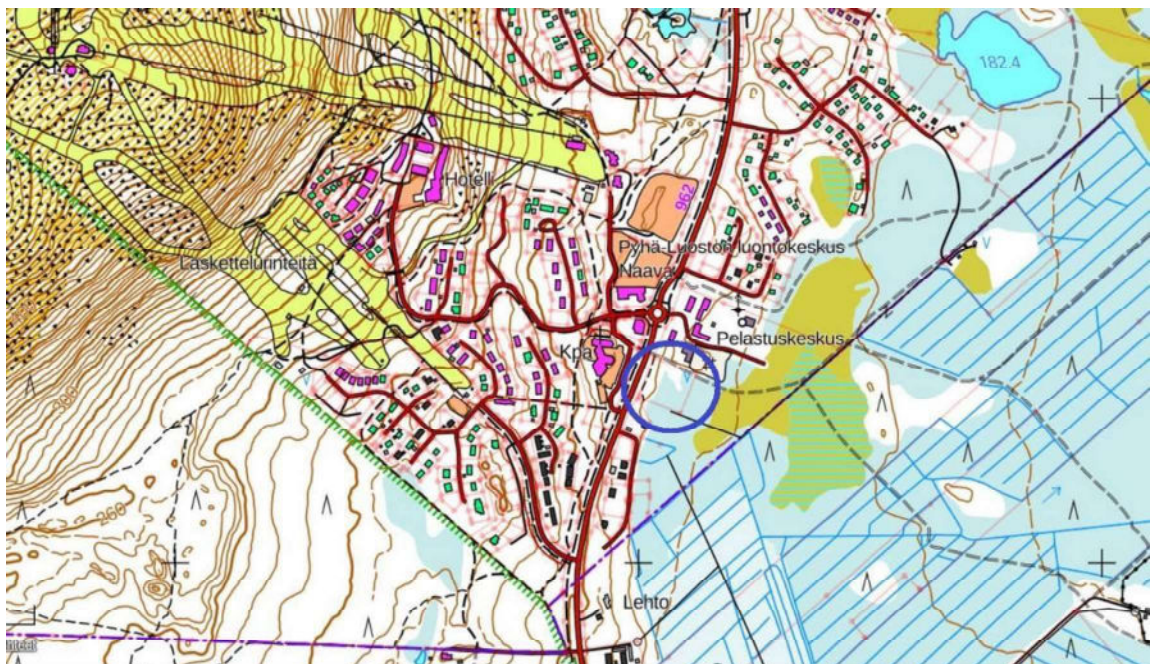
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

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.....	9
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Liikenneolot	11
3.2. Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1. Osalliset.....	20
4.3.2. Vireilletulo	20
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	21
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	21
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	24
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	24
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	27
Vaikutukset talouteen	27
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	28
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	28
Vaikutukset kulttuuriin.....	28
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	28
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	28
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1. Kaavan rakenne	30
5.1.1. Mitoitus	30
5.1.2. Palvelut.....	30
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3. Aluevaraukset.....	30
5.3.1. Korttelialueet.....	30
5.3.2. Muut alueet.....	31
5.4. Kaavan vaikutukset.....	31
5.5. Ympäristön häiriötekijät	31
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7. Nimistö	31

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3. Toteutuksen seuranta.....	32
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	35
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE.....	35
SUUNNITTELUKOHTEEN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET.....	35
SUUNNITTELUKOHTEEN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT.....	35
VAIKUTUSALUE.....	38
OSALLISET.....	38
TIEDOTTAMINEN.....	38
OSALLISTUMINEN.....	38
VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	38
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET.....	38
VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT.....	39
VAIHTOEHDOT.....	39
KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO.....	39
YHTEYSTIEDOT.....	40
PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA.....	40

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 ... 2024 § KAAVAEHDOTUKSEN ASET-
TAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 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 ... 2024 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä. Ehdotus on nähtävillä ... 2024 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. Toteuttaminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavanmuutoksen vahvistamisen jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen palvelujen ydinaluetta. Alueen ympärillä etenkin länsipuolella 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. Ympäristö itäpuolta lukuun ottamatta on rakennettua aluetta.

Alueen ja sen ympäristön 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.

Aiemmissa kaavoissa on alueen ja sen lähistön luonto-oloista todettu mm. seuraavaa:

- **Pyhä-Luosto yleiskaava**, "MaisemaYmpäristö" liitekartta, 1.5.2001



Pyhä-Luosto yleiskaava
MAISEMA & YMPÄRISTÖ
Pyhä 1:15 000
1.5.2001/LT/TPa

- **Pyhän liikekeskuksen asemakaavan muutos**, kaavaselostus, kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö, 1.6.2006

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Muutosalue on pääosiltaan rakennettua aluetta eikä alueella ole jäljellä luonnontilaisia alueita.

- **Luontoselvitys Pelastuskeskuksen yleiskaavan ja asemakaavan muutoksele**, ERP Turve ja Lumi Oy, 17.7.2014. Tämä selvitysalue on nyt käsiteltävän asemakaavan muutosalueen itäpuolella. Mitään erityistä ei kuitenkaan ole löytynyt. Asemakaavan muutosalue on huomattavasti keskeisempi ja enemmän ihmiskäytössä ollut kuin ko. selvitysalue.

3.2 Alueen arviointi

Vaikka kohteen keskiosissa on paikoin luonnontilaisen kaltaista suo-osaa, erityisiä luontoarvoja ei kohteella ole. Ihmisen vaikutus on niin selkeästi alueella näkyvissä. Koska kyseessä on avoin alue, on mahdollisissa tulevilla rakennuksilla hyvä huomioida maisemallinen kokonaisuus. Inventointialueen pohjoispuolella on talvella hiihtoreitti. Inventointialueen suo erottuu lisäksi selkeästi Kultakeron suunnasta, joten rakennetun maiseman olisi hyvä säilyttää yhtenäisyys.

Kohteelta ei havaittu ainuttakaan arvokasta luontokohdetta tai uhanalaista lajia.



- **Kultakeronkadun osayleiskaava**, yleiskaavaselostus, ehdotus 20.9.2016, Arkkitehtitoimisto Havas Rosberg Oy

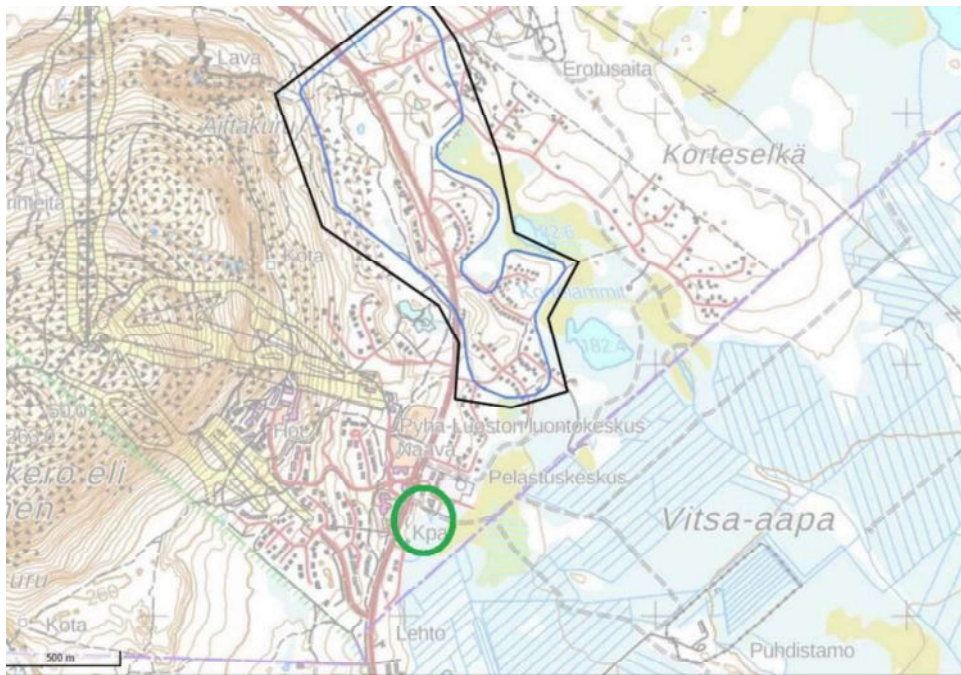
Kaava-alueen itäosa on avosuota. Suoalue on paikoin luonnontilan kaltaista, mutta ei ole täysin luonnontilainen. Erityisiä luontoarvoja ei ole. Suoalueen länsi- ja pohjoispuolella näkyy merkkejä ihmisen toiminnasta. Pohjoisessa on kaivuu-ura ja lännessä on lämpöaitoksen läjitysalue tai vastaava. Myös etelän ja idän suunnalta kohteeseen vaikuttaa ojitusalueet, jotka ovat kuivattaneet reunaosia. Aluetta halkoo kelkkareitti koillis-lounaissuunnasta sekä sähkölinja.

Alueen itäosa on osittain luonnontilasta suoaluetta. Aivan itäisimmät osat ovat paikoin luonnontilan kaltaista suo-osaa, mutta erityisiä luontoarvoja kohteella ei ole. Suoalue on pääasiassa oligotrofista nevaa. Reunoilla on paikoin puustoista suota. Valtapuuna on mänty. Koivuja esiintyy jonkin verran pohjois- ja itäpuolella. Pohjois-itäsuunnassa on alueen ravinteikkaammat suon osat ja kasvillisuus koostuu mesotrofisista lajeista.



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.

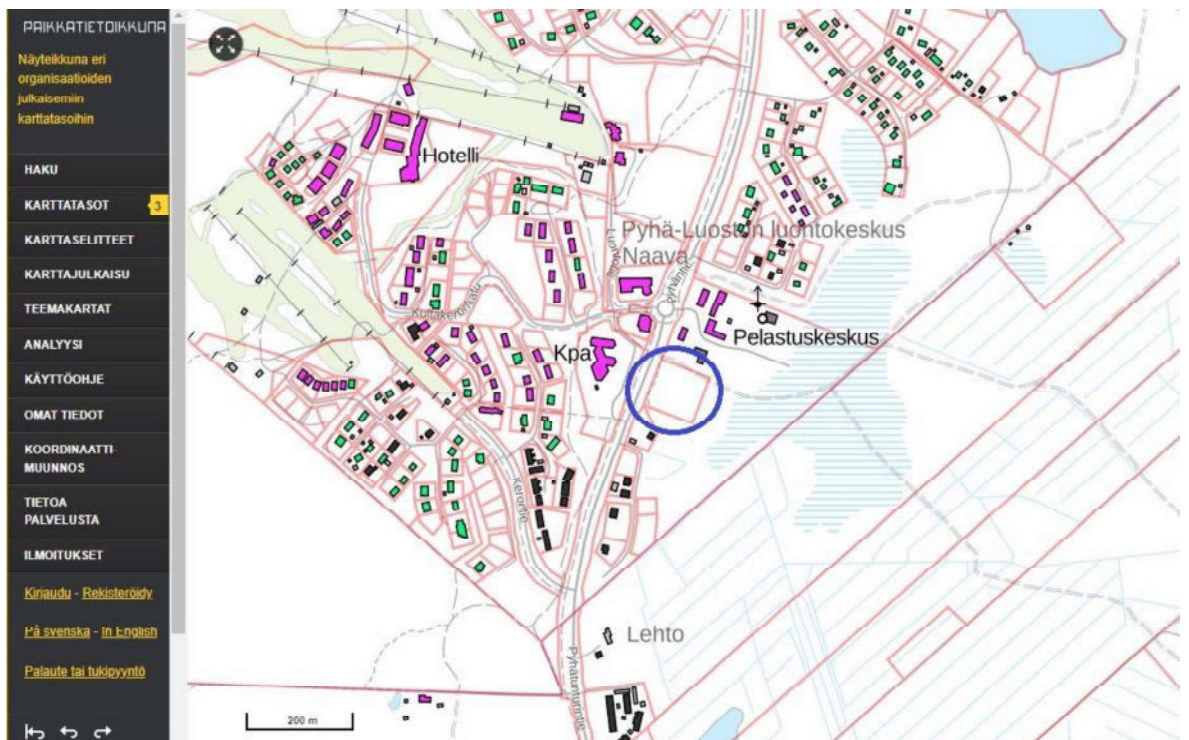


Kohdetiedot							
Pohjavesialueet							
fid	objectid	po_pohjavesialue_id	pvaluetunnus	muodaluettunnus	pvaluenimi	pvalueluokka	yht_yha pvtunnus
GE.Groundwaterbody.194418	194418	52028	1258302		Kortteselkä	Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2)	LAP 02
GE.Groundwaterbody.190846	190846	52028	1250302	1250302 V	Kortteselkä	Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (2)	LAP 02
GE.Groundwaterbody							
Pohjavesialuerajat							
fid	tyyppi	selitetyyppi	muutospvm	shape_stiength_			
GE.Pohjavesialuerajat.181980	254		May 14, 2019, 12:00:00 AM	4753.8723650819			
GE.Pohjavesialuerajat							

Kuva 3 Lähin pohjavesialue on pohjoispuolella. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä ja pohjavesialue ja sen muodostumisalue mustalla ja sinisellä viivalla. Kohteen tiedot on myös esitetty. (Kartta ja kuva: Paikkatietoikkuna 21.8.2023 ja 20.2.2024)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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



Kuva 4 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalueen kiinteistö sinisen ympyrän sisällä oleva punainen neliö (Kuva: Paikkatietoikkuna, 7.11.2023)



Kuva 5 Alueen eteläpuolella oleva muuntaja ja asuinrakennuksia



Kuva 6 Pyhäntien länsipuolella olevia liikerakennuksia



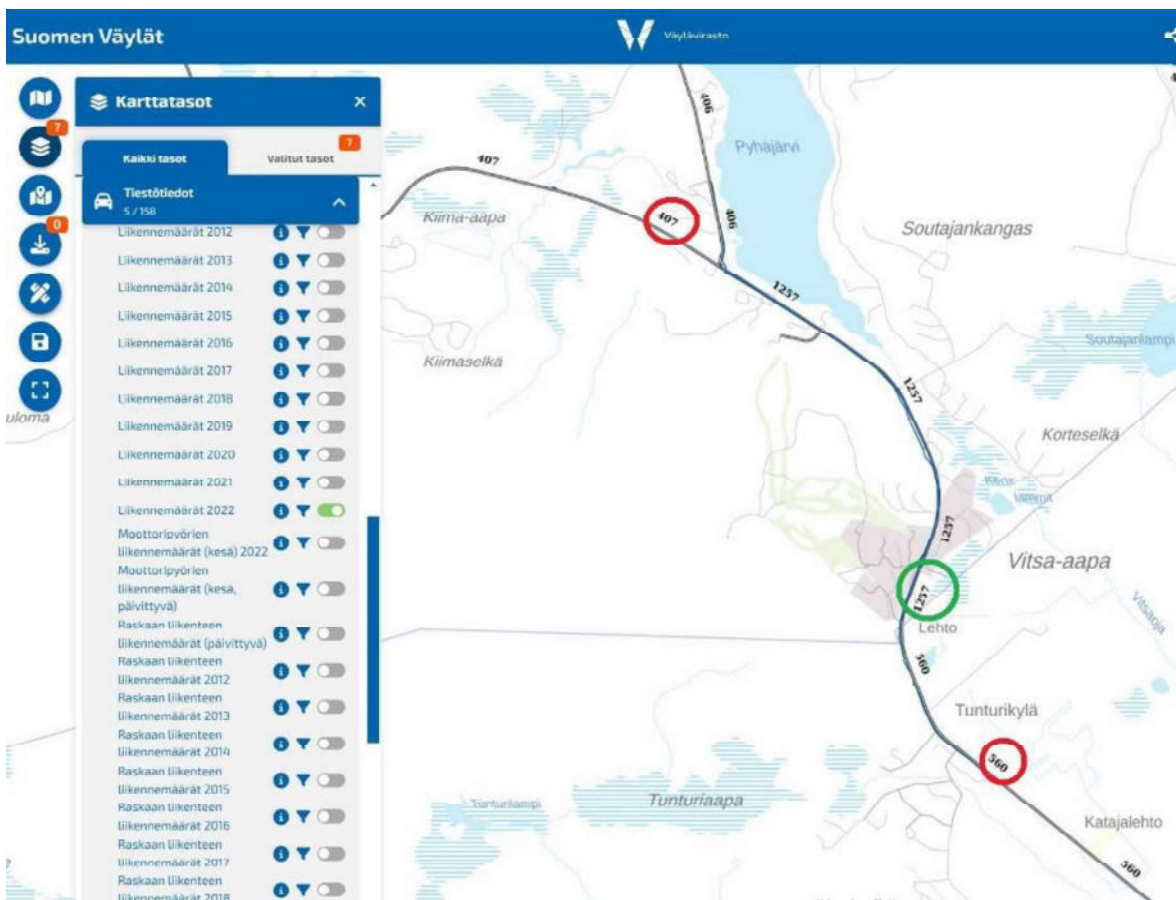
Kuva 7 Muutosalueen pohjoispuolen rakennuksia

3.1.4 Maanomistus

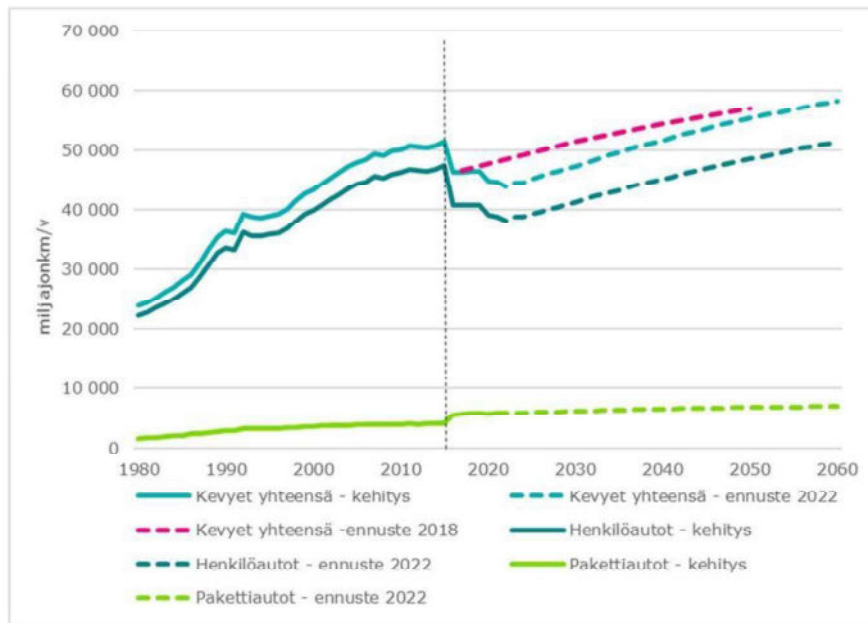
Muutosalueen kortteli on Koillismaan Osuuskaupan omistuksessa.

3.1.5 Liikenneolot

Muutosalueen länsipuolella on seututie 962 (Pyhäntie). Muutosalueen kohdalla keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on n. 1500 ajoneuvoa. Liikenteestä suurin osa on matkailukeskuksen aiheuttamaa. Muutosalueen eteläpuolella ja pohjoispuolella Pyhäjärven jälkeen liikennemäärät putoavat n. 500 ajoneuvoon. Täten jäljempänä esitetyt yleiset liikennemäärän varsin maltilliset kasvuennusteet eivät välttämättä tällä alueella pidä täysin paikkaansa. Matkailukeskuksen kävijämäärien muutoksilla on liikenteeseen paljon suurempi vaikutus. Kuitenkaan lähivuosina ei liikennemelu ja muut mahdolliset liikenteen tuomat haittavaikutukset ole muutosalueella merkittäviä.



Kuva 8 Liikennemäärät Pyhäntiellä (Kuva: Väylävirasto, 28.2.2024)



Kuva 48. Kevyiden ajoneuvojen liikennesuorituksen kehitys ja ennuste 2021-2060 sekä vertailu aiempaan ennusteeseen (milj. ajon.km.). Tilastointitavan muutoksen vuoksi vuoden 2015 jälkeen luvut eivät ole vertailukelpoisia aiempien vuosien kanssa.

Traficom:n tutkimuksia ja selvityksiä 6/2022

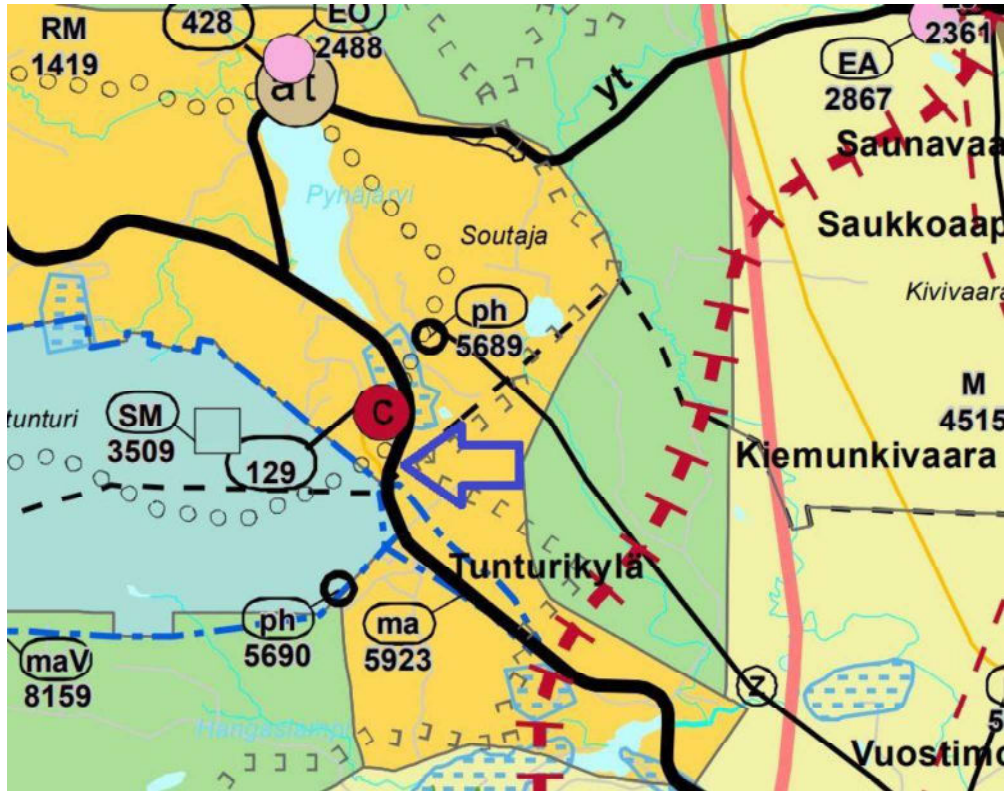
TRAFICOM Liikenne- ja viestintävirasto		Julkaisupäivämäärä 20.12.2022
Julkaisun nimi Valtakunnalliset liikenne-ennusteet		
Tekijät Paavo Moilanen, Tuomo Lapp, Miikka Niinikoski, Petri Blomqvist, Jyrki Rinta-Piirto		
Toimeksiantaja ja asettamispäivämäärä Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, 14.3.2022		
Julkaisusarjan nimi ja numero Traficom:n tutkimuksia ja selvityksiä 6/2022		ISSN(verkkojulkaisu) 2669-8781 ISBN(verkkojulkaisu) 978-952-311-826-3

Kuva 9 Ennuste valtakunnallisesta liikennemäärän kasvusta (Lähde: Traficom:n tutkimuksia ja selvityksiä 6/2022)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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.



	<p>MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, 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.</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 virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i></p>
--	--

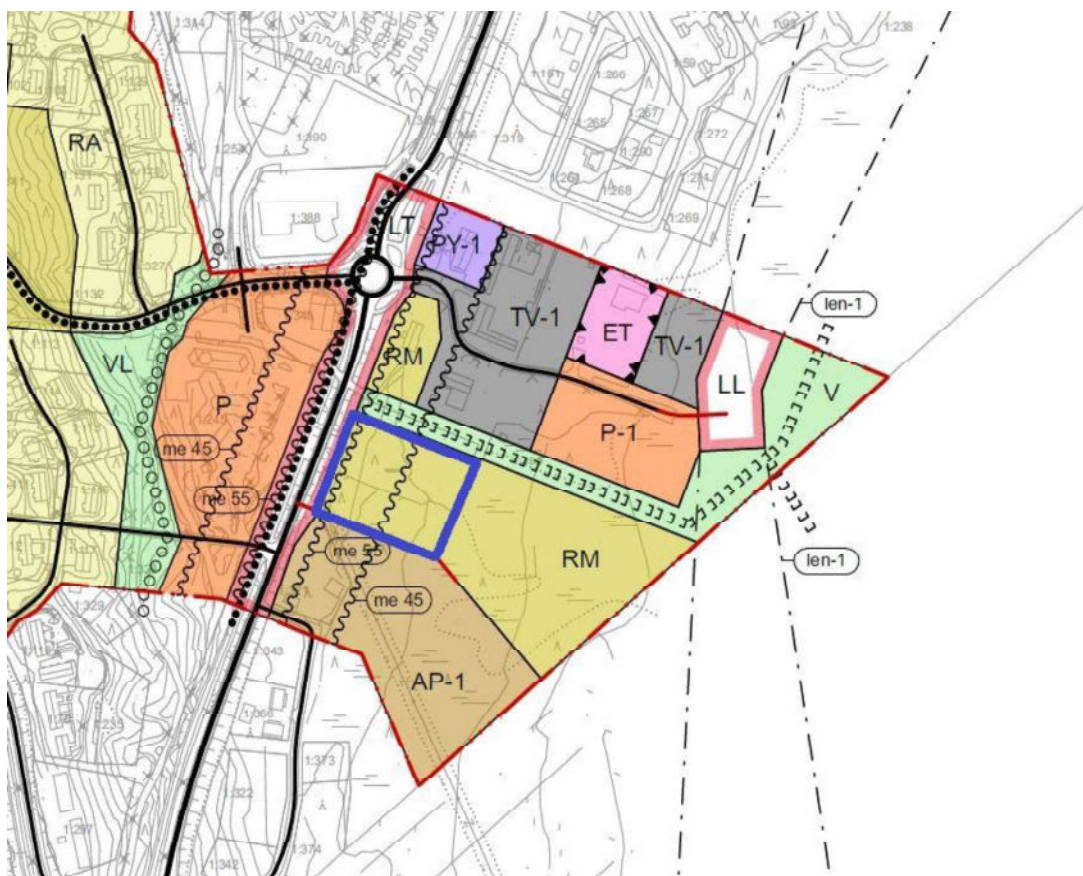
	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.</p> <p><i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskusta tulee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

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

	<p>MOOTTORIKELKKAILUREITTI</p>
	<p>ULKOILUREITTI</p>

Kuva 10 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 kaavamerkinnän mukaan 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 terminaalitylöitä. |
| P | PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille. |
| P-1 | PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääasiassa liikuntahallille. |
| LT | YLEISEN TIEN ALUE |
| LL | LENTOLIIKENTEEN ALUE
Alueelle saa rakentaa helikopterikentän. Lasku- ja lento-onlähösektoreiden alueella rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta. |
| len-1 | LASKU- JA LENTOONLÄHTÖSEKTORI
Alueella rakennusten ja rakennelmien korkeus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta. |
| C C C C C C | OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI |

**MELUALUE**

Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 45 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

**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.

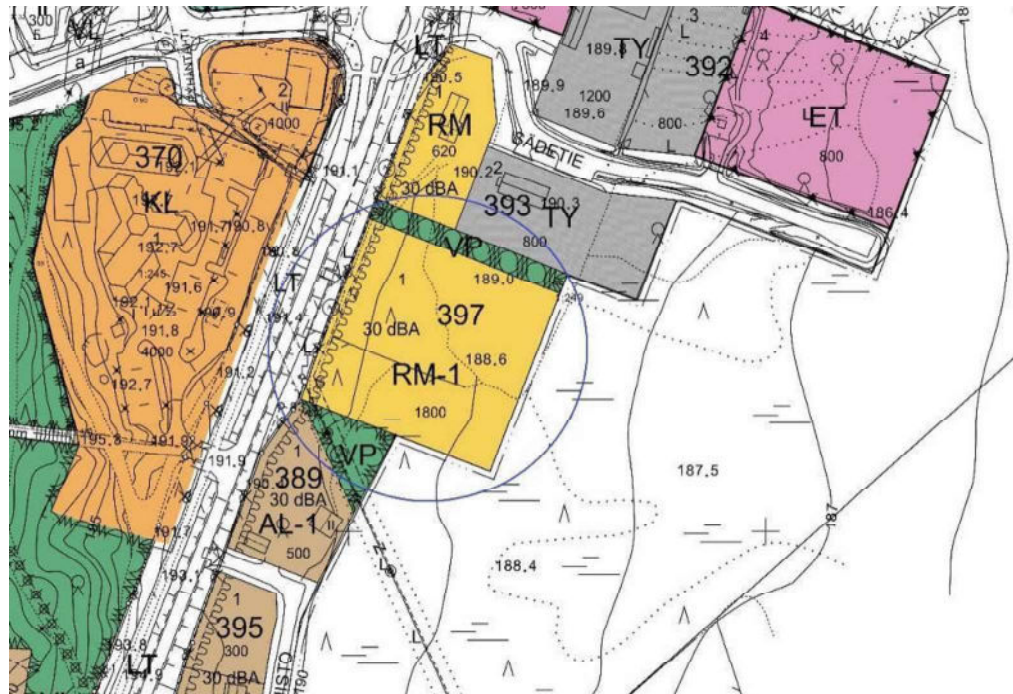
Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Sähkölinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset arvot.

Kuva 11 Ote Kultakeronkadun osayleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Muutosalue rajattu sinisellä viivalla

Pyhätunturin osa-alueen AI 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 %



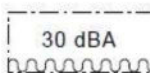
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



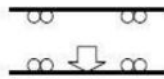
Puisto.

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 kerrosneliömetriä.

AO- ja AR-alueille 2 kpl / asunto.

Kuva 12 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 tarkentaa asemakaavan sisältöä vastaamaan suunniteltua käyttötarkoitusta. Alueelle suunnitellaan päivittäis- ja käyttötavara-kauppaa sekä alivuokralaistiloja käsittävä rakennus. Ohessa on rakennusluvan asemapiirroksen ote.



Kuva 13 Suunnitellun rakentamisen asemapiirros

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 27.10.2014 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

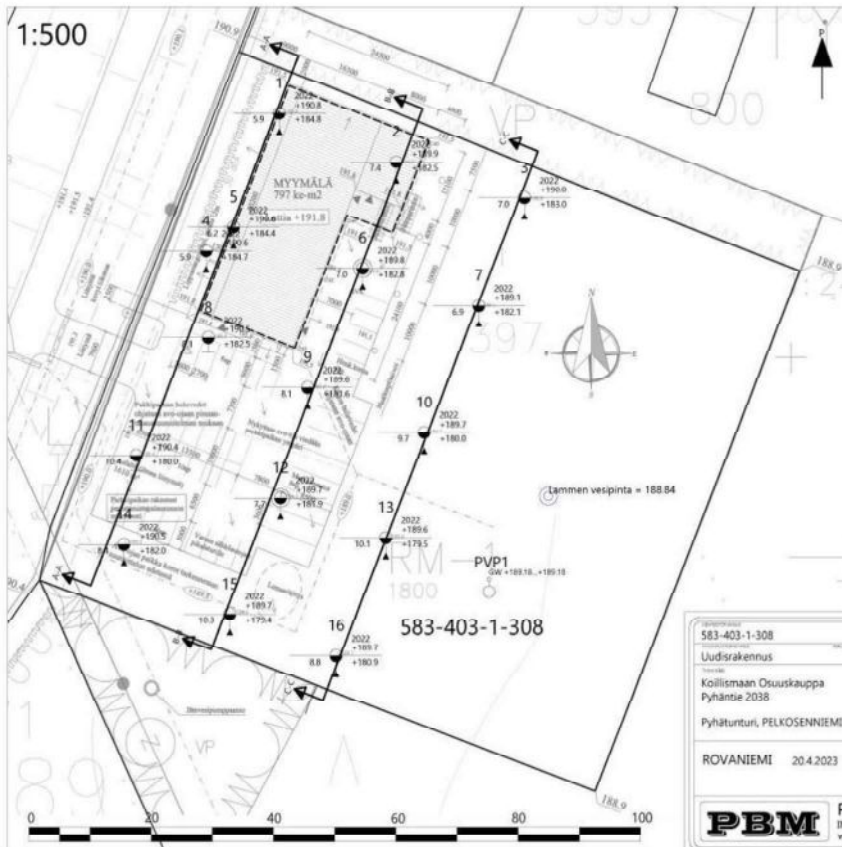
Alue ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavan pohjakartta on muutosalueen osalta ajan tasalla. Kartan on 14.3.2024 tarkastanut kuntien välisen sopimuksen perusteella suunnitteluinsinööri Teemu Julkunen Sodankylän kunnasta.

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. Rakennus, pysäköintipaikat, tieyhteydet ja muut toiminnot sijoittuvat korttelin länsiosaan. Rakentamisen mahdollisesti laajentuessa tehdään korttelin itäosassa tarkentavia tutkimuksia.

1:500



MERKINNÄT

-  Tehty painokairaus
-  Häiritty maanäyte
-  Asennettu pohjavesiputki
-  Suunniteltu rakennus
-  Geotekninen leikkaus

583-403-1-308

Osoite: 583-403-1-308 Luudisrakennus		ETRS-GK27 ja N2000	
Osoite: Kallismaan Osuuskauppa Pyhäntie 2038 Pyhätunturi, PELKOSENNIEMI		Pohjauetkimuskartta 1:500 (A3)	
ROVANIEMI 20.4.2023	N: Lahtonen K: Lahtonen S: Mutanen	220366	GEO 501
PBM Geotekniikka INNOKAARI 12, 96930 ROVANIEMI www.pbm.fi etunimi.sukunimi@pbm.fi			

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. Tiiviysvaatimus 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. Tiiviysvaatimus massanvaihdolle on $D \geq 92$ %.
 - o Rakennuksen alle tehdään pohjaveden kapillaarisen nousun katkaiseva salaojituseros sepeleistä #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 $q_{sall} \leq 75$ kN/m². Näin rakennetun maanvaraisen perustuksen laskennallinen painuma on sijainnista riippuen noin 25...35 mm.

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

Tehtävät perustusten alapuoliset täytöt tiivistetään MaaRYL2010 vaatimusten mukaan seuraavasti:

VAATIMUKSET	Liikerakennus
Pienin sallittu yksittäinen tiivisyaste %	≥ 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 14 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 riippumatta rakennusluvasta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 17.8.2023 § 280 muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuulutus 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 poikkeamisellakaan 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 matkailupalveluil-*

le, 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. Pyhätunturin 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(maanmittaus) 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. Siitä jätettiin edellä kuvattu mielipide, joka on otettu huomioon kaavakartan ja -selostuksen laadinnassa. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 17.1.-17.2.2024 ja kaavaehdotus ... 2024.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja vaikutus 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
<p><u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u></p> <p>-monikeskuksinen aluerakenne -hyvät yhteydet -elinvoiman ja vahvuuksien hyödyntäminen -elinkeino- ja yritystoiminnan edistäminen -palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvä saavutettavuus -kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen</p>	<p>Kaavanmuutos koskee keskeistä ja ympäriltä jo pitkälle rakennettua Pyhätunturin matkailukeskuksen osaa. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä muihin keskuksen palveluihin ja niiden välillä ilman autoa. Kaavanmuutos mahdollistaa uusien palveluiden kehittymisen olemassa olevien ravintola-, majoitus-, liike-, asumis- yms. toimintojen välittömässä läheisyydessä. Tavoitetta edistetään</p>
<p><u>Tehokas liikennejärjestelmä</u></p> <p>-olevien yhteyksien ja verkostojen käyttö -liikennemuotojen yhteiskäyttö</p>	<p>Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava ja hieman tehtävä uusia. Toteutus vaatii Pyhäntielle uuden liittymän, joka on jo nykyisessä kaavassa esitetty. Samalla toteutetaan kevyen liikenteen suojatieyhteys muihin palveluihin. Muutos ei vaikuta järjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta</p>
<p><u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u></p> <p>-varautuminen sään ääri-ilmiöihin -melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun ehkäisy -terveyshaittojen ja onnettomuusriskin huomiointi</p>	<p>Alue on yleisen tien ja kelkkareitin vierellä matkailukeskuksen ydinalueella. Rakennukseen ei tule majoitusta tai muuta melusta häiriintyvää toimintaa. Yleisen tien risteämiseen turvallisesti kiinnitetään suunnittelussa ja toteutuksessa huomiota. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistö liittyy kunnallisen jätehuoltojärjestelmään. Alueella ei käsitellä vaarallisia aineista eikä sillä ole tulvavaaraa. Tavoitetta edistetään</p>
<p><u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u></p> <p>-arvokkaiden kulttuuriympäristön ja luonnonarvojen turvaaminen -luonnon monimuotoisuuden ja ekologisten yhteyksien säilyminen -virkistysalueiden riittävyys -bio- ja kiertotalouden ja luonnon-</p>	<p>Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita tai merkittävää luonnon ympäristöä. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Alue on jo kaavoitettua korttelialuetta. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.</p>

varojen kestävä käyttön edistäminen	
Uusiutumiskykyinen energia-huolto -uusiutuvan energian tuotanto	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. Toiminta kuuluu toteuttajan yleisiin periaatteisiin. 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 välttämättömyyden toimintaa. Kaavanmuutos ei ole maakuntakaavan periaatteiden vastainen. Lapin liiton virasto on todennut asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita

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 vaan on niitä tarkentava. Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointia on selostettu tarkemmin kohdassa 4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että kaava mahdollistaa suunnitellun liikerakennuksen teon ja sitä kautta Pyhätunturin palvelujen parantumisen. **Pelkosenniemen kunnanhallitus on 17.8.2023 § 280** päättänyt käynnistää kaavanmuutoksen. Päätöksessä todetaan muutosta puoltavan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman 2022-2025 periaatteet kunnan kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden lisäämisestä maapoliittikan 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.

Asemakaavan sisältövaatimukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä. Pykälän sisältö ja huomiointi kaavassa on esitetty oheisessa taulukossa.

<u>MRL</u>	<u>Kaavassa huomiointi ja merkitys</u>
<i>" Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i>	Asemakaavan muutos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita. Ratkaisu ei ole yleiskaavan vastainen vaan tarkentaa yleiskaavan tavoitteita.
<i>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.</i>	Kaavalla mahdollistetaan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön syntyminen. Rakentaminen monipuolistaa alueen palveluja. Alueen liikennöinti on helppo järjestää.
<i>Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.</i>	Alueella ei ole rakennuksia eikä luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.
<i>Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</i>	Muutos ei vaikuta puistojen määrään ollenkaan. Lähistöllä on erittäin hyvät virkistys- ja harrastusmahdollisuudet rinnekeskuksessa, laduilla, reiteillä ja ympäröivässä luonnossa.
<i>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua</i>	Kenenkään elinympäristö ei muutoksen takia millään tavalla heikkene. Alue on jo kaavoitettua korttelialuetta.

<i>asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.</i>	
<i>Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</i>	Muutos on maanomistajan toiveen ja esityksen mukainen. Muille maanomistajille tai oikeuden haltijoille ei aiheudu rajoituksia tai haittoja. Kaava mahdollistaa terveen kilpailun.
<i>Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.”</i>	Alueella on yleiskaava, josta poikkeaminen on tulkinnallinen asia. Suhdetta yleiskaavaan on selostettu tarkemmin kohdassa 4.5.2.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana käydyissä nähtävilläoloissa, 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 nähtävillä asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Hanke ei ole täysin Kultakeronkadun osayleiskaavan aluetta koskevan merkinnän mukainen, joskin kaavan merkinnät ja määräykset ovat osittain vanhentuneet eivätkä vastaa laadittuja asemakaavoja ja toteutunutta tilannetta. Osayleiskaavasta on asemakaavoilla tai rakennusluvilla poikettu useassa kohdassa muualla. Mm. nyt käsiteltävän alueen pohjoispuolella on safaritalo ja kelkkavuokraamo. Nyt tehtävän muutoksen poikkeama yleiskaavasta on vähäinen eikä koske osayleiskaavan tärkeitä periaatteita tai peruskysymyksiä. Muutos noudattaa riittävässä määrin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioimista. Yleisen tien vierelle sopii liikerakentaminen paremmin kuin majoitustoiminta.

Asemakaavan vaatimukset ja huomiointi on selostettu edellä kohdassa 4.4.1. Yleiskaavan laatimisen sisältövaatimukset on otettu huomioon. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädetään seuraavaa:

39 §

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
- Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.
- Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaavan sisältövaatimusten huomioimisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimuksia on otettu huomioon seuraavasti:

<u>MRL</u>	<u>Kaavassa huomiointi ja merkitys</u>
Maakuntakaava otettava huomioon	Kaava-alueella edistetään maakuntakaavan toteuttamista matkailun ja virkistyksen sekä taajamatoimintojen kehittämisen tavoitteiden mukaisesti. Tämä on todettu Lapin liiton lausunnossa luonnoksesta.
Yhdyskuntarakenne	Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Alue on Pyhätunturin matkailukeskustan ydin-alueita.
Asumisen tarpeet ja palvelut	Kaava ei vaikuta merkittävästi pysyvän asumisen tarpeisiin. Muutos mahdollistaa alueen asukkaiden ja matkailijoiden palvelujen kehittymisen ja monipuolistumisen sekä tarjoaa palvelujen käyttäjille vaihtoehtoja. Yleiskaavassa ei ole määrätty, että päivittäistavarakaupan palvelut on sijoitettava pelkästään P -merkinnällä olevalle alueelle
Liikenteen, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestäminen	Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenne- ja sähköverkostoihin. Vesi- ja jätevesihuolto ja muu jätehuolto sekä kierrätys hoidetaan asianmukaisesti ja kunnan vaatimusten mukaisesti.
Turvallinen, terveellinen ja tasapuolinen elinympäristö	Alue mahdollistaa saasteettoman ja terveellisen palveluympäristön kehittymisen. Julkista ja yhteistä liikennöintiä on mahdollista käyttää alueelle pääsyyn. Matkailukeskuksen muita palveluja on kävelyetäisyydellä, jolloin mm. moottorikelkkailijoiden ei tarvitse ylittää Pyhäntietä kelkoilla
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Kaava mahdollistaa kunnan matkailutoiminnan lisäyksen ja erityyppisten vaihtoehtojen tarjoamisen. Kunnalle ei aiheudu merkittäviä kustannuksia. Kunnan verotulot lisääntyvät. Pyhätunturin muut keskeiset palvelut ovat helposti saavutettavissa.
Ympäristöhaittojen vähentäminen	Alueen toteutus ei lisää ympäristöhäiriöitä kaava-alueella tai sen lähellä. Keskenäinen ympäristö paranee rakentamisen johdosta.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Muutosalueella ei ole rakennettua ympäristöä eikä erityisiä luonto- tai maisemakohteita tai -arvoja. Kaavan toteuduttua alue siirtyy maa- ja metsätalouskäytöstä rakennetuksi ympäristöksi.
Virkistysalueiden riittävyys	Alue on voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa rakentamis- tai korttelialuetta. Yleis- tai asemakaavan mukaiset vir-

kistysalueet eivät pienene. Alueelta on helppo pääsy etenkin itäpuolella oleville virkistysalueille

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 Pyhätien itäpuolella, jossa on mm. kelkkailuun liittyviä palveluja. Muiden palvelujen painopiste on tien länsipuolella. Itäpuolelle on yleiskaavassa suunniteltu mm. helikopterikenttä, liikuntahalli ja matkailutoimintoja, mikä myös edellyttää liikenneturvallisuuden olosuhteiden huomioimista ja parantamista myöhemmin. Tien itäpuolelle suunniteltu ja jo olemassa oleva 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 ja kevyen liikenteen yhteys tien länsipuolelle.

Rakennuksen sopeutuminen maisemaan ja ympäristön rakennuskantaan ovat rakennuslupavaiheeseen tarkemmin liittyviä asioita. Suunnittelua on tehty kaavoitukseen ja 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 15 Havainnekuvat uudesta liikerakennuksesta

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Paikoin joudutaan tekemään vähäisiä täyttöjä, mutta alue ei enää muutoinkaan ole luonnontilaista. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Muutosalueen puusto on hakattu. Tiestö ja yhteydet on rakennettu ympärillä oleville alueille. 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 kaavanmuutoksella ole minkään laista vaikutusta. Rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Kortteli-alueella ei ole merkittävää kasvillisuutta ja samantyyppistä aluetta jää myös rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen jälkeen rakennusten, pysäköinnin ja tieyhteyksien ulkopuolelle jäävät alueet laitetaan puistomaiseen, viihtyisään kuntoon. Olemassa olevat maisemavauriot korjataan, jolloin ympäristökuva paranee.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan. Alue on jo ympärillä aieman palvelu- ja matkailurakentamisen, rinteiden ja hissien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, joten muutos ei ole kovin merkittävä. Rakentaminen tiivistää ja parantaa taajamakuvaan. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä ja on kiinnitetty erityistä huomiota alueen keskeisen sijainnin vuoksi ja sen ollessa keskukseen tullessa ensimmäisiä taajamakohteita. Edellä on valokuvasoitteita rakennusten ulkoasusta ja muodosta.

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös hieman lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uusi liittymä ja kevyen liikenteen ylitys Pyhäntielle on rakennettava. Muutosalueen maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta suhteellisen edullista maastoa. Maaperä ja rakentamisolosuhteet on tutkittu. 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 sekä matkailutoiminnan laajentumista. 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.

Pyhätien itäpuolen hiihtäjien, retkeilijöiden, kelkkailijoiden, asukkaiden, työpaikkojen yms. osalta liikenneturvallisuus paranee, kun kaikkia palveluja ei tarvitse hakea tien toiselta puolelta. Pyhätien länsipuolen vastaavien ryhmien osalta tilanne hieman heikkenee. Alue on jo taajama-aluetta ja ajonopeudet ovat alhaisia.

Sisääntulotiet on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Muu tiestö ja liittymät toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus ja opastus 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, jotka on osittain valmiina. Ympäriällä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydintoiminnan 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 ja parantavat matkailijoiden viihtymistä. 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 lisättyinä kaavoittajan kommentteilla:

- Pyhän Liiketila Oy:n ylimääräinen yhtiökokous on 17.2.2024 päättänyt jättää muistutuksen muutoksesta. Siinä todetaan kaavaluonnoksen olevan yleiskaavan vastainen eikä poikkeamista ole esitetty. Yleiskaavassa päivit-

täistavarakaupan palvelut on P -merkinnällä ja matkailua palvelevat majoitus-, pienmyymälä/kioski-, ravintola- ja majoituspalvelut RM -merkinnällä. Tehty perustamisselvitys on hyvä, mutta osa korttelista on rakennuskelvoton. Vanhoja selvityksiä ei ole asiakirjoissa ja suoalueelle rakennettaessa tulee hankkeen vaikutukset selvittää. Syke on antanut luontoselvitysoppaan 17.12.2021 ja korjauksen 26.1.2024. Kaavasta ei selviä, onko ohjeita noudatettu. Vaikka kortteli on jo aiemmassa kaavassa määritelty, ei ole päätetty etukäteen rakentamiskelpoisuudesta. Korttelin rajojen muuttamattomuus rajaa prosessia MRL:n vastaisesti. Selostuksessa on maininta, ettei muutoksella ole tarkoitus tehdä rakennuslupavalitusta tehottomaksi. Mainintaa ei ole avattu tai perusteltu. Kaavan hyväksyminen tekisi kuitenkin valituksen tehottomaksi. Pohjakartan hyväksyjää ei ole esitetty. Kartalta puuttuu korttelin alueella oleva lampi ja oja. Merkittävää pidetään töiden aloittamista ennen rakennuslupaa tai kaavanmuutosta. Osallisista mainitaan Kemijärven kaupunki eikä ole esitetty miksi. Maakuntakaavassa on pohjavesialue, jota yleiskaavassa ei ole. Kiistatonta on, että alueella on pohjavettä. Vesivaikutuksia ei ole selvitetty.

- o yleiskaava on nimensä mukaan tarkoitettu maankäytön yleispiirteiseksi kaavaksi. Muutosalueella on RM -merkintä "Matkailupalvelujen alue. Alue varataan pääasiassa matkailutoimintaan, loma-asumiseen ja niihin liittyviin toimintoihin". Muutoksen tarkoittamaa toimintaa ei täten ole ehdottomasti suljettu pois. Pyhäntien toisella puolella oleva alue on P -merkinnällä eli "Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröivä alueita palveleville lähialueille". Tämä merkintä ei tarkoita, että päivittäistavarakaupan palvelut tulee sijoittaa vain tälle alueelle. Kaavanmuutos ei täten ole yleiskaavan tai sen tarkoituksen vastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan "Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." Lakipykälän tarkoituksena on, ettei tehdä tai vaadita tehtäväksi tarpeettomia selvityksiä, joilla ei ole merkitystä kaavan tai kaavanmuutoksen laadintaan tai sen vaikutusten arviointiin. Kyseessä on aiemmassa lainvoimaisessa kaavassa ja sen pohjana olevissa selvityksissä korttelialueeksi merkityn alueen käyttötarkoituksen muutos. Lapin ELY -keskus on lausunnossaan todennut, ettei esitetty muutos ole luontoympäristön kannalta merkittävä. Maaperä on selvitetty niiltä alueilta, jotka tulevat rakennusten, pysäköintialueiden, piha-alueiden tms. käyttöön. Maaperä mahdollistaa rakentamisen esitetyllä perustamistavalla. Mikäli rakentaminen tai muu maankäyttö laajenee korttelin itäosaan, sen maaperä selvitetään siinä yhteydessä ja toimitaan niiden selvitysten mukaisesti. Kunnan rakennustarkastaja on myöntänyt kohteelle rakennusluvan, josta on valitettu. Mikäli rakennuslupapäätös todetaan lainmukaiseksi, niin rakentaminen voidaan aloittaa sen mukaisesti. Vastaavasti kaavanmuutos käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säännösten mukaisesti. Sen saatua lainvoiman, voidaan edetä sen mukaisesti. Kaavanmuutos ei tee rakennusluvan valitusta tehottomaksi, vaan rakennusluvasta päätetään päätöksen tekoaikaan voimassa olleiden kaavojen ja muiden olosuhteiden mukaan. Pelkosenniemen kunta vastaa asemakaavan pohjakartan laatimisesta ja ajantasaisuudesta ja on toimittanut aineiston muutoksen tekijälle. Mikäli kartta on puutteellinen, se korjataan ja kaavan liitetään todistus pohjakartan ajan tasalla olosta. Muutosalue on n. 200 m päässä Kemijärven kaupungin rajasta, minkä takia osallisiin on laitettu naapurikunta. Kemijärvi harkitsee, onko muutoksella vaikutusta sen olosuhteisiin. Maakuntakaava on erittäin yleispiirteinen pienimittakaavaiselle yleiskartalle laadittu kaava. Siinä olevia viiva- ym. merkintöjä esimerkiksi pohjavesialueen osalta ei ole tarkoitettu liian yksityiskohtaiseen tulkintaan. Todennäköisesti pohjavesialueen rajaus on kuitenkin karttaan otettu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) ylläpitämästä aineistosta. Sen mukainen Kortteselän muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue on n. 500 m päässä muutosalueesta. Täten se ei ole myöskään Kultakeronkadun osayleiskaavan alueella eikä osayleiskaavakartassa tai asemakaavanmuutuskartassa esitettävää tietoa. Pohjavesialueen tarkemmat tiedot on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 3. Alueen luontaisissa tai kaivetuissa kuopissa tai lampareissa oleva vesi ei täten ole varsinaista luokiteltuun pohjavesialueeseen kuuluvaa pohjavettä. Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen vesiolosuhteisiin.

- Koillis-Lapin Sähkö sähköpostilla 15.1.2024 toteaa, että alueelle on suunniteltu liittymä S-kaupalle eikä muutoksesta ole huomautettavaa
- Pelkosenniemen rakennuslautakunta 13.2.2024 § 12 katsoo, ettei ole lausuttavaa
- Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto 16.2.2024 ilmoittaa, ettei ole huomauttamista, kun noudatetaan olemassa olevia suunnitelmia
- Lapin ELY -keskus 13.2.2024 toteaa, että Kultakeronkadun osayleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Mahdollinen poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltava. Valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista tulee tunnistaa kaavoitusta koskevat tavoitteet ja arvioida, miten kaava toteuttaa tavoitteita. Kaavassa viitataan aiemman kaavoituksen luontoselvityksiin. Ne tulisi tarkentaa ja esittää, milloin ne on tehty. Ilmeisesti kuitenkin uusia selvityksiä ei tarvita. Alueen luonne selviää esitetyistä valokuvista eikä alueelta tunneta huomionarvoisten eliölajien esiintymiä. Luonnonympäristön kannalta muutos ei ole erityisen merkittävä. Luonnoksessa on esitetty yksi liittymä maantielle 962 (Pyhäntie). Siihen ei tarvita liittymälupaa, vaan liittymälle haetaan Pirkanmaan ELY -keskukselta rakentamishoje. Lapin ELY -keskus huomauttaa, että jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee järjestää kiinteistölle erillinen suojatiellä varustettu kulkuyhteys Pyhäntien kevyenliikenteenväylältä. Selostuksessa tulee käsitellä viereisen tien liikenne ja arvioida liikenteen melun vaikutukset.
 - o ELY -keskus ei ole suoraan ottanut kantaa onko asemakaavanmuutos osayleiskaavan vastainen. Kaavaselostuksessa on käyty läpi kaavojen sisältöä sekä muutoksen suhdetta muihin kaavoihin sekä perusteltu muutosta. Perusteluja ja arvioita tarkennetaan myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Luontoselvitysten tilanne tuodaan tarkemmin esille. Pyhäntien liikennealueelle (LT) ei kaa-

vassa yleensäkin ole esitetty suojateitä tai kevyenliikenteen väyliä. Koillismaan Osuuskauppa on valmis toteuttamaan kevyen liikenteen suojatien ja tarvittavat yhteydet Pyhäntien toisella puolella olevalle väylälle liittymän rakentamisen yhteydessä. Tämä ei vaadi kaavanmuutosalueen laajentamista. Liikennetietoja ja meluvaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaselostukseen.

- Lapin maakuntamuseo 15.2.2024 kunnan alueesta vastaavana alueellisena vastuumuseona toteaa, ettei ole tiedossa seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavanmuutokseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole huomautettavaa
- Lapin liitto 16.2.2024 käy lausunnossaan läpi maakuntakaavatilanteen. Muutosalue on Pyhä-Luoston matkailupalvelujen aluetta (RM 1419), keskustatoimintojen kohdetta Pyhätunturin keskusta (c 129) ja matkailun veto-voima-alue, matkailun ja virkistykseen kohdealue Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue (mv 8401). Suunnittelualueen pohjoispuolella (vrt. Pyhän Liiketila Oy:n mielipide) on tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueen lähellä on moottorikelkkailu- ja ulkoilureitti. Maakuntakaavassa on koko maakunta-alueella koskevia suunnittelumääräyksiä. Maakuntakaava ja Kultakeronkadun osayleiskaava eivät ole voimassa asemakaavan alueella, mutta ovat ohjeena alemman tasoisia kaavoja laadittaessa ja muutettaessa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lapin liiton virasto toteaa asemakaavanmuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita

Kunnanhallitus päätti ... 2024 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyinä 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. Sallitusta rakennusoikeudesta n. puolet toteutuu tässä vaiheessa.

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 kävelytäisyydellä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen takia ympäristön laatu ei heikkene vaan paranee, koska nyt vajaakäytöllä oleva, keskeneräisen oloinen 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, tapahtumista jne. Kaavan muutosalueelle 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 kaavaehdotuksen pääkohdat esitettyinä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.



Kuva 16 Kaavaehdotus 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 kestävyttä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 9.1.2024(luonnos), 2.4.2024(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)


Kimmo Mustonen