

**PELKOSENNIEMEN KUNTA
PYHÄTUNTURIN OSA-ALUEEN 1 ASEMA-
KAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTE-
LEISSA 927 JA 929 SÉKÄ NIIHIN LIITTY-
VILLÄ VIRKISTYSALUEILLA**

LUONNOS 23.9.2024

EHDOTUS ... 202 ..

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



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

KK

KIMMOKAAVA

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

0400 703 521

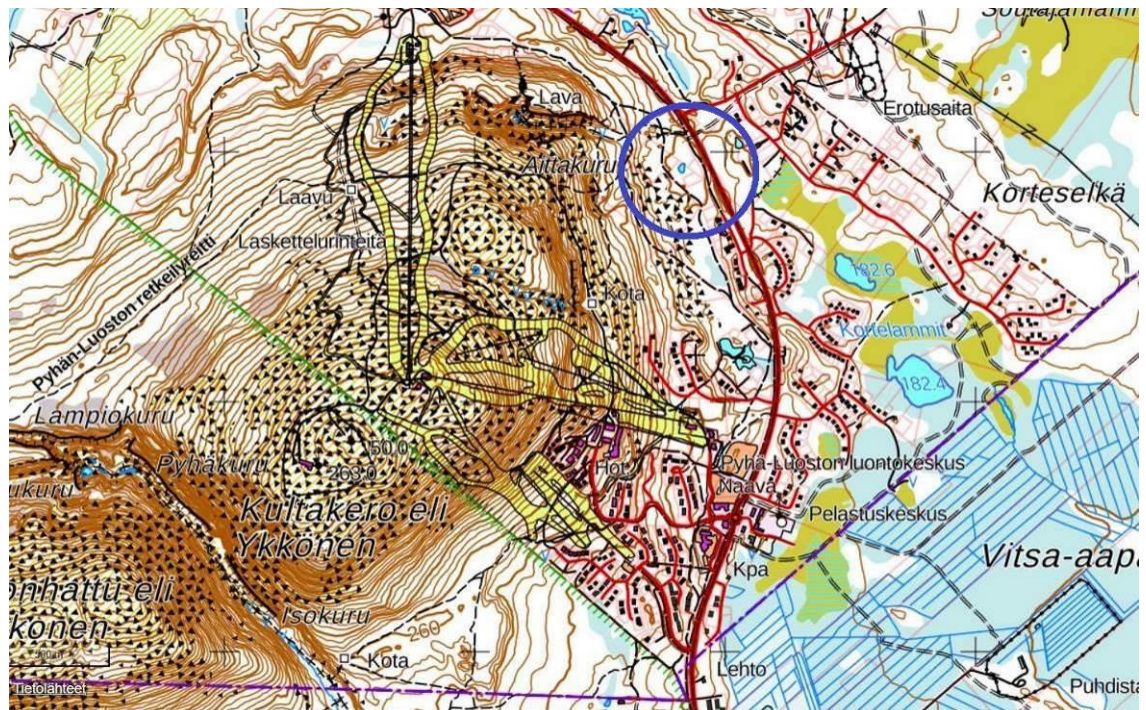
Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava.....	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	13
3.1.5 Muinaisjäännökset.....	13
3.1.6 Liikennemelu.....	14
3.2. Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1. Osalliset.....	23
4.3.2. Vireilletulo	23
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	24
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	24
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	24
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet.....	25
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	26
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	26
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	26
Vaikutukset talouteen	27
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	27
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	27
Vaikutukset kulttuuriin.....	27
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	27
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1. Kaavan rakenne	28
5.1.1. Mitoitus	28
5.1.2. Palvelut.....	28
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen.....	29
5.3. Aluevaraukset.....	29
5.3.1. Korttelialueet.....	29
5.3.2. Muut alueet.....	29
5.4. Kaavan vaikutukset.....	29
5.5. Ympäristön häiriötekijät	29
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7. Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3. Toteutuksen seuranta.....	31
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA	32

SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE	32
SUUNNITTELUKÄYTTÖMÄÄRITTELY JA TAVOITTEET.....	32
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT	32
VAIKUTUSALUE	35
OSALLISET	35
TIEDOTTAMINEN.....	35
OSALLISTUMINEN.....	35
VIRANOMAISYHTEISTYÖ	35
SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET	35
VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT.....	36
VAIHTOEHDOT	36
KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO.....	36
YHTEYSTIEDOT.....	37
PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA.....	37

LIITTEET:

- Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kiinteistön 583-403-2-82 kaavamuutoksen meluselvitys, WSP Finland Oy, 8.11.2023
- Luontoselvitys, Pelkosenniemen Pyhätunturin alueen asemakaavan osittainen muutos, Oy Luontopalvelut At Nature Services Ltd, 19.7.2023



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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PELKOSENNIEMEN KUNTA

PYHÄTUNTURIN OSA-ALUEEN 1 ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELEISSA 927 JA 929 SEKÄ NIIHIN LIITTYVILLÄ VIRKISTYSALUEILLA

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 31.8.2023 § 311 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KAAVAN VIREILLETULON ILMOITUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 8.11.-10.12.2023

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ ... 2024
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 2024 § KAAVAEHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 202 ... §

Kuvat: Kimmo Mustonen 28.-29.9.2023, 25.7.2024

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan, Kiinteistöosakeyhtiö Pyhä Unelman, hakemuksella 30.5.2023. Kunnanhallitus päätti 31.8.2023 § 311 käynnistää kaavanmuutoksen. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.11.2023-10.12.2023

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos on nähtävillä ... 2024.

Pelkosenniemen kunnanhallitus päätti ... 2024 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle. Ehdotus on nähtävillä ... 202 ... välisen ajan.

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

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää voimassa olevan kaavan kahden korttelin ja niiden lähellä olevien alueiden rajausten, käyttötarkoitusten, rakennusoikeuden ja kaavamääräysten muutoksen. Korttelit yhdistetään yhdeksi kortteliksi.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevan alueen omistaa pääosin Kiinteistöosakeyhtiö Pyhä Unelma. 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 ja Pyhä-Luosto Vesi Oy vesi- ja viemärihuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen. Pyhätunturin matkailukeskuksen palvelut ovat monipuolistuneet ja rakentaminen on jatkunut vilkkaana eri puolilla aluetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueen tuntumassa. Alueen ympärillä etenkin etelä- ja itäpuolella on tiiviisti rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen itäpuolella on Pyhäntie ja länsipuolella retkeilyreitti/hiihtolatu. Varsinainen muutosalue on varovasti käsiteltyä talousmetsää.

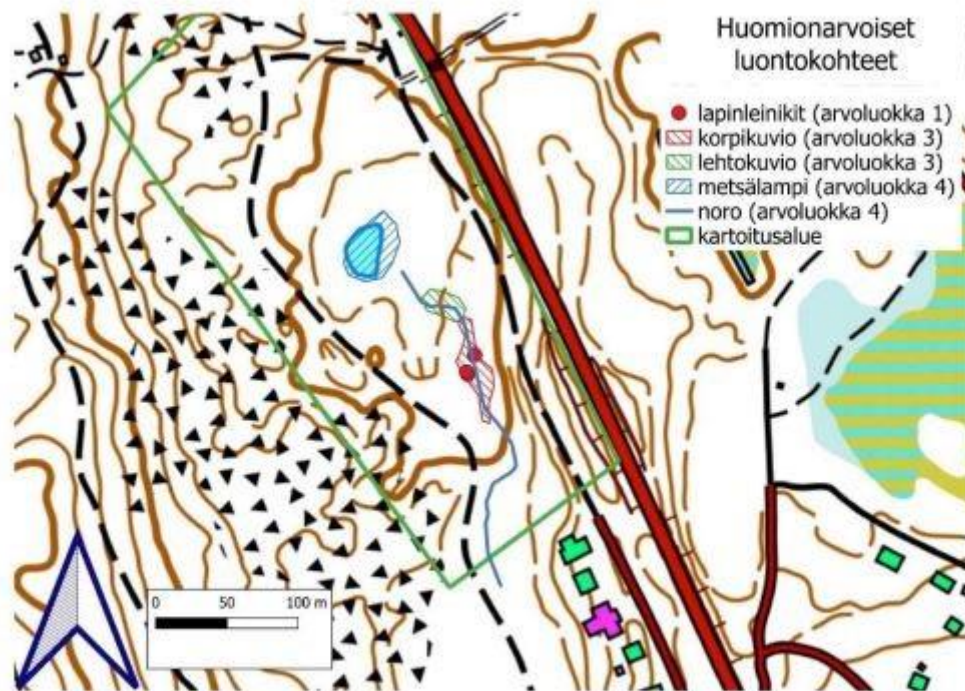
Alueen luonto-oloja selvitettiin laaditussa luontoselvityksessä. Syksyllä 2023 tehtiin alustavat maastokäynnit ja tutustuttiin aluetta koskeviin aiempiin selvityksiin, ilmakuva-, maastotieto- ja kartta-aineistoihin. Niiden perusteella laadittiin alustava raportti luonto-oloista, jonka perusteella kaavanmuutos voitiin aloittaa. Kesällä 2024 tehtiin tarkemmat maastokäynnit, lajisto- ja luontotyyppiselvitykset ja laadittiin lopullinen raportti. Liitteenä olevan selvityksen lisäksi selostuksessa olevista kartoista sekä valoja ortokuvista saa kuvan alueen luonteesta. Ohessa on luontoselvityksen johtopäätökset sekä niihin liittyvä kartta. Teyhteys rakennuskortteliin on tehtävä noron yli. Se sijoittuisi jäljempänä olevassa kartassa lampareen eteläpuolella olevan lehtokuvion (vihreä vinoviivoitus) ja korpikuvion (punainen vinoviivoitus) väliin kapeimpaan eli kuu- vimpaan kohtaan. Muuta mahdollisuutta ei käytännössä ole. Selvityksen tärkein ha- vainto eli lapinleinin kasvupaikat jäävät tieyhteyden yläjuoksulle, joten niihin ei ole mitään vaikutusta.

5 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Valtaosa kartoitusalueesta on tavanomaista kasvatusmetsää. Alueen huomionarvoiset luontoarvot keskittyvät metsälampeen etelästä virtaavan noron vaikutuspiiriin. Noron varren ruoho- ja heinäkorvessa esiintyvä lapinleikki kuuluu luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajeihin, joiden esiintymispaikat sisältyvät arvoluokan 1 lainsäädännöllä turvattuihin kohteisiin, joiden heikentäminen maan

käytössä ei ole sallittua (Mäkelä, K & Salo, P. 2023). Suunnittelussa on myös huomioitava, että esiintymispaikkojen lähiympäristön maankäyttö ei muuta esiintymän vesitaloutta ja siten hävitä lapinleikin esiintymää. Noron ylläpitämät tuore keskiravinteinen lehto (uhanalaisuus-luokitus VU), luhtanevakorpi (VU), ruoho- ja heinäkorpi (VU) sekä metsäkortekorpi (EN) ovat uhanalaisia luontotyyppejä. Ne ovat kuitenkin hyvin pienialaisia, eivätkä siten merkittäviä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä ja kuuluvat arvoluokkaan 3 eli monimuotoisuutta turvaaviin kohteisiin. Arvoluokan 3 kohteet suositellaan jätettäväksi mahdollisuuksien mukaan maan käytön ulkopuolelle.

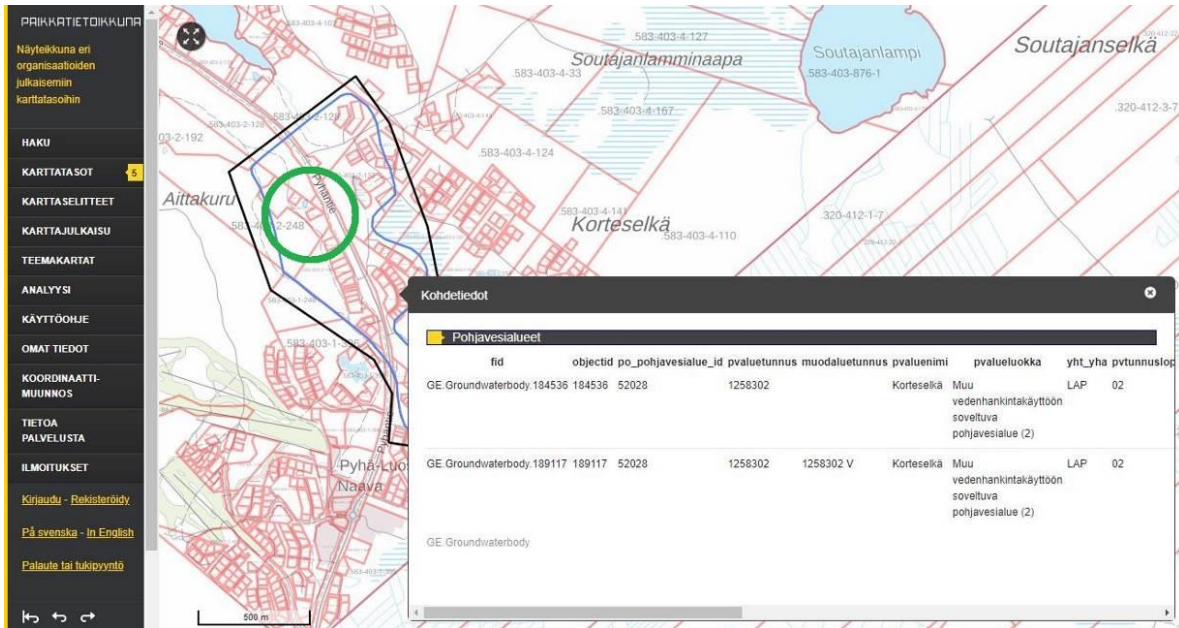
Vesilaki ei suojaa itse noroa ja pientä metsälampea Lapin läänissä (Vesilaki 587/2011, 11 §). Metsälampi, noro ja niiden välitön lähiympäristö muodostavat monimuotoisuutta tukevan ekologisen yhteyden alueen ulkopuolelle. Arvoluokan 4 luontokohteet suositellaan huomioitavan mahdollisuuksien mukaan maankäytössä. Lammen ja pohjavesialueen vuoksi jäte- ja harmaiden vesien käsittelyyn suositellaan kiinnitettävän erityistä huomiota, sillä vähävetinen lampi rehevöityy helposti ravinnekuorman seurauksena, mistä seuraa sekä luonnontilaa että virkistyskäyttöä heikentävää levien kasvua.



Kuva 6. Huomionarvoisten luontokohteiden sijainti.

Kuva 2 Luontoselvityksen yhteenvedon teksti ja kohteita kuvaava kartta. Selvitys ulottuu myös muutosalueen ulkopuolelle

Alue kuuluu muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (2), Kortonselkä 1258302. Sen kartta ja tiedot on ohessa. Alueen sisällä on pieni lampi.



Kuva 3 Pohjavesialueen kartta. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä





Kuva 4 Alueella oleva pieni lampi ja sen eteläpuolella olevaa kosteikkoa



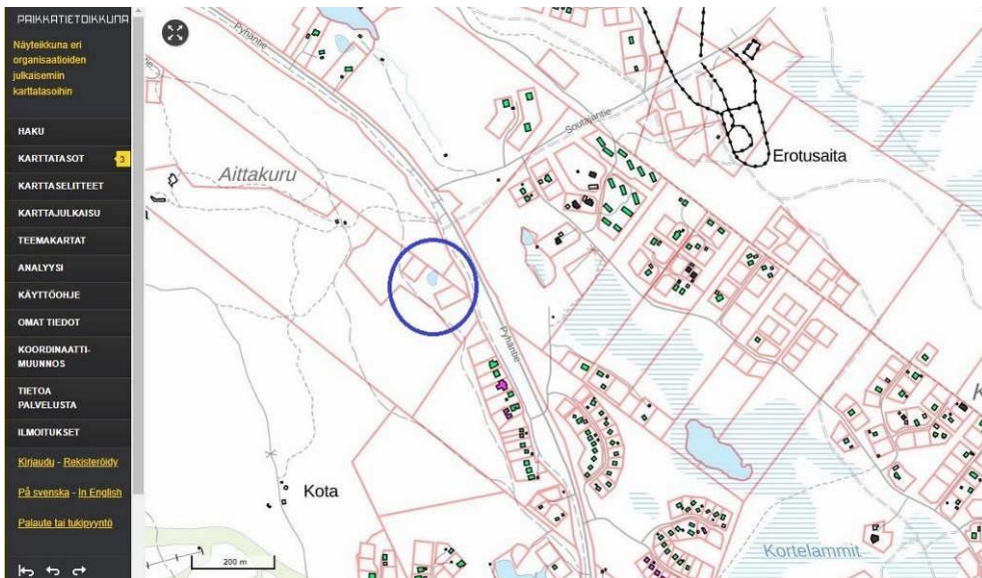
Kuva 5 Kaksi kuvaa voimassa olevan kaavan korttelin 927 alueesta



Kuva 6 Nykyisen kaavan korttelin 929 aluetta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueella ei ole rakennuksia. Sen itä-, etelä- ja pohjoispuolella on tiivistä Pyhäntunturin matkailukeskuksen rakennuskantaa. Alueen itäreunassa on seututie 962 eli Pyhäntie, johon kuuluu myös kevyen liikenteen erillinen väylä. Länsipuolella on vilkkaassa käytössä oleva valaistu latu/retkeilyreitti, joka on tehty voimassa olevasta asemakaavasta poiketen.



Kuva 7 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Paikkatietoikkuna, 7.11.2023)







Kuva 8 Alueen itäreunalla oleva Pyhäntien vieressä oleva kevyen liikenteen väylä ja Aittakurun pysäköintialueelle johtava alikulku



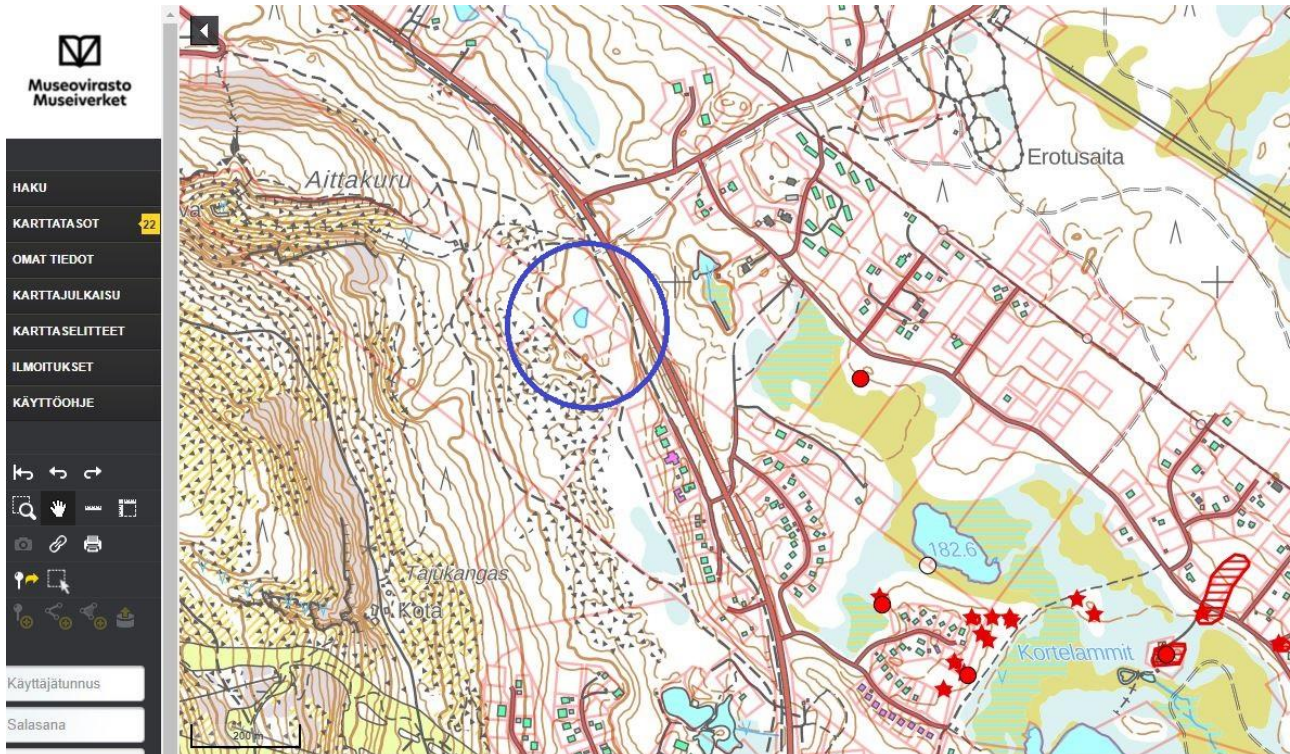
Kuva 9 Länsireunan valaistu latu/retkeilyreitti.

3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen suurin osa on Kiinteistöosakeyhtiö Pyhä Unelman omistuksessa. Tarkoituksenmukaisen kaavanmuutosalueen muodostumisen takia myös muita alueita tuli muutokseen mukaan.

3.1.5 Muinaisjännökset

Muutosalueella ei ole tunnettuja muinaisjännöksiä. Lähimmät ovat n. 0,5 km päässä. Ohessa on kartta lähialueen tiedossa olevista kohteista.



Kuva 10 Lähialueen tunnetut muinaisjäännökset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi, tiedot irrotettu 29.8.2024)

3.1.6 Liikennemelu

Muutosalue rajoittuu idässä Pyhäntiehen (mt 962). WSP Finland Oy on tehnyt selvityksen liikennemelusta nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa v. 2040. Selvitys on liitteenä. Selvitys osoittaa, ettei liikenne aiheuta merkittävää häiriötä suunnitellulle rakentamiselle nyt eikä tulevaisuudessa. Luontoselvityksen perusteella oheisissa kartoissa itäisintä rakennusta on lisäksi siirretty kauemmaksi Pyhäntiestä, mikä entisestään parantaa tilannetta. Ohessa on selvityksen johtopäätökset sekä liikennemelukartat nykytilanteen liikenteellä ja ennustevuoden liikenteellä. Melukäyrät on esitetty sekä päivä- että yöaikaan.



7/8

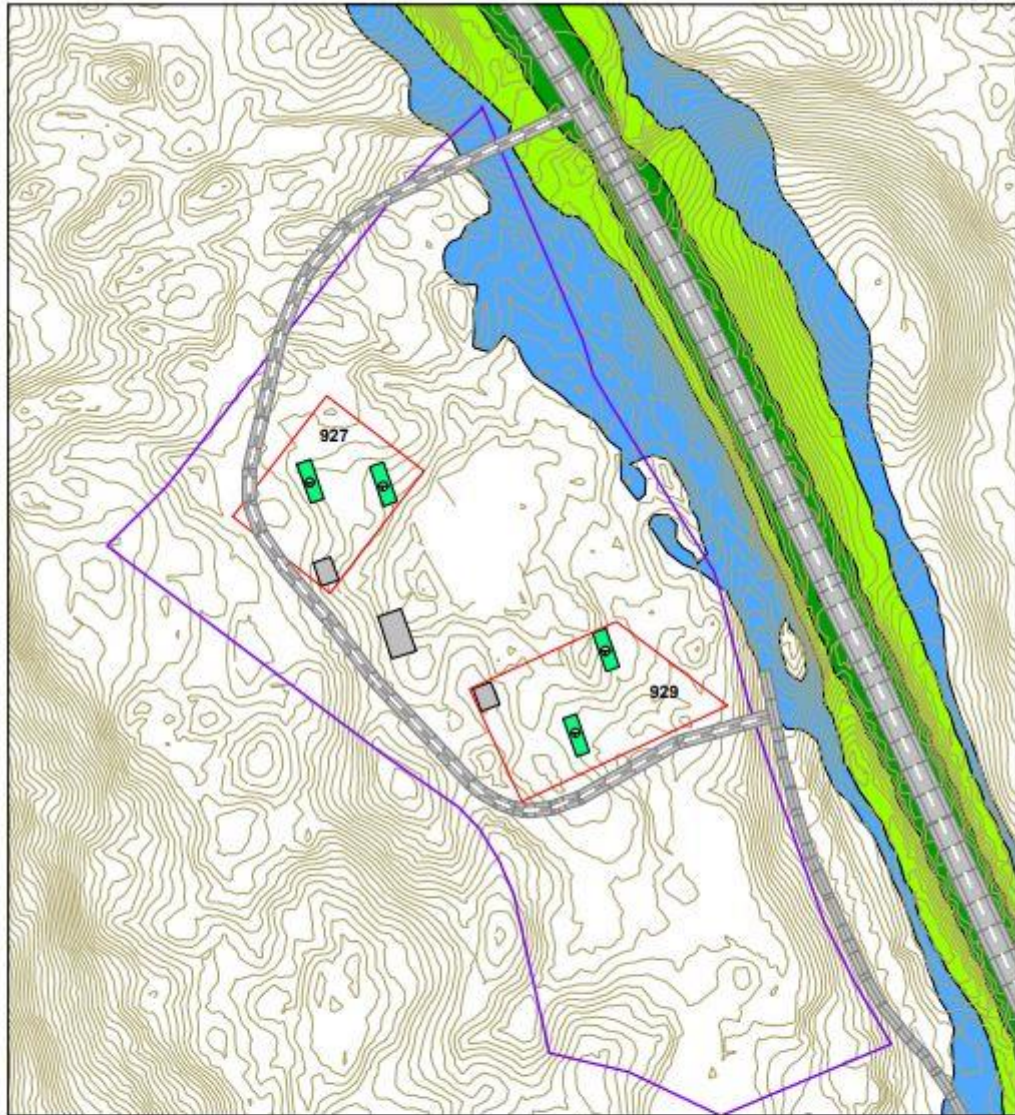
8.11.2023

4. Johtopäätökset

- Kortteleihin 927 ja 929 suunniteltujen lomarakennusten koillispuolelle kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat melutasot ovat ohjearvojen tasalla. Rakennusten massoitellun avulla lounaispuolelle jää piha-alueita, jossa melutason ohjearvo alittuu.
- Suunniteltujen lomarakennusten julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa nykytilannetta suurempia keskiäänitasoja. Julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on suurimmillaan 46 dB ja yöaikainen keskiäänitaso suurimmillaan 38 dB.
- Suunniteltujen lomarakennusten julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat matalia, joten julkisivuille ei ole tarpeen osoittaa erityisiä ääneneristävyysmääräyksiä.



<p>KIINTEISTÖN 583-403-2-82 KAAVAMUUTOKSEN MELUSELVITYS</p> <p>Nykyliikenne</p>	<ul style="list-style-type: none"> Asuinrakennus Liike- tai julkisen rakennus Lomarakennus Teollinen rakennus Kirkollinen rakennus Muu rakennus <p style="text-align: center;">N ↑</p>	<p>Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq}07-22 [dB]</p> <ul style="list-style-type: none"> > 45.0 dB > 50.0 dB > 55.0 dB > 60.0 dB > 65.0 dB > 70.0 dB > 75.0 dB 	<p>Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatähyys 5 x 5 m</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; color: red;">wsp</p> <p>Mittakaava: 1:1700 (A4)</p> <p>WSP Finland Oy 8.11.2023</p>
--	--	---	--



**KIINTEISTÖN 583-403-2-82
KAAVAMUUTOKSEN
MELUSELVITYS**

Nykyliikenne

- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Lomarakennus
- Teollinen rakennus
- Kirkollinen rakennus
- Muu rakennus



**Yöajan keskiäänitaso
L_{Aeq}22-07 [dB]**

- > 40.0 dB
- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Pohjoismainen
tieliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

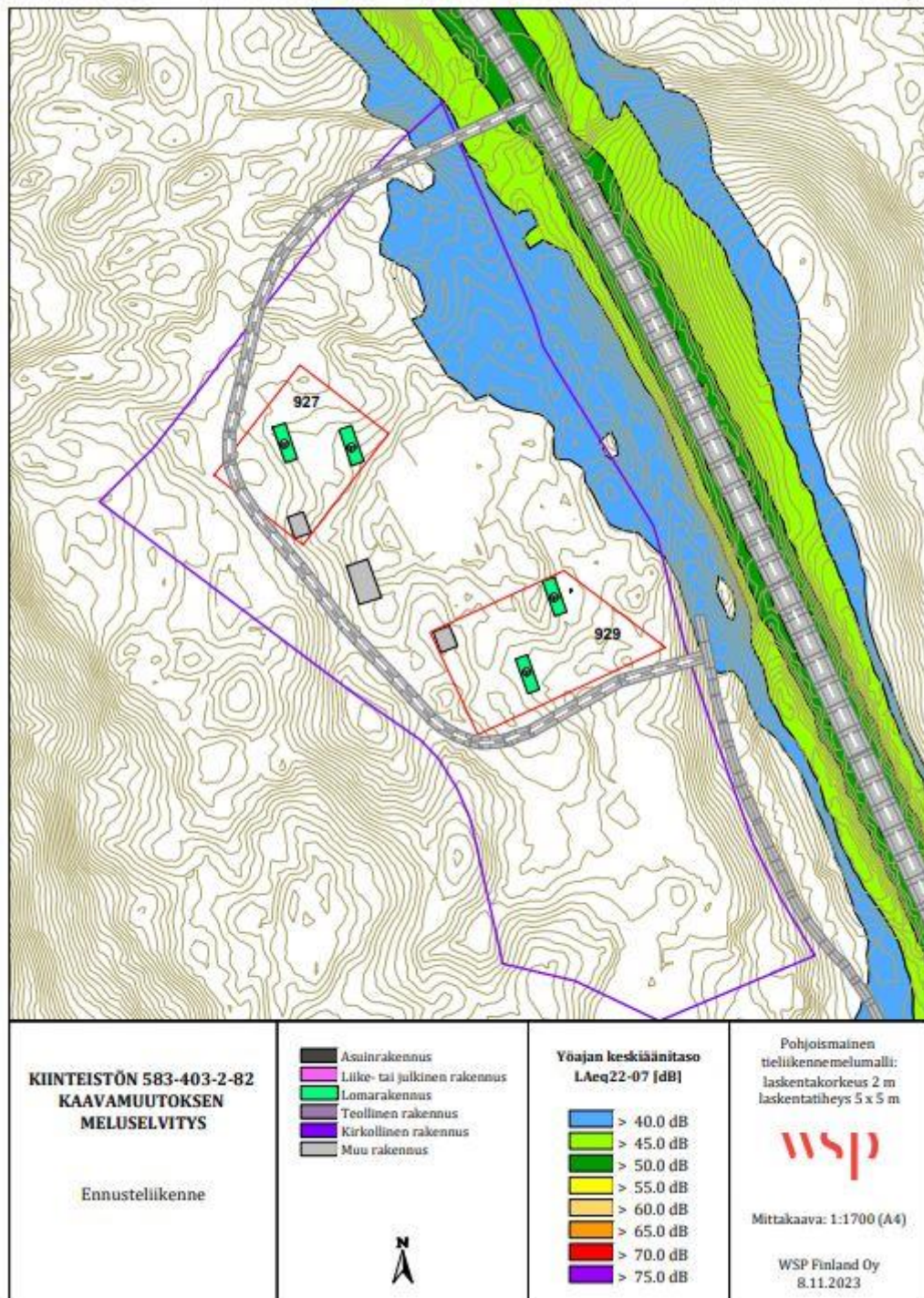


Mittakaava: 1:1700 (A4)

WSP Finland Oy
8.11.2023



<p>KIINTEISTÖN 583-403-2-82 KAAVAMUUTOKSEN MELUSELVITYS</p> <p>Ennusteliikenne</p>	<ul style="list-style-type: none"> Asuinrakennus Liike- tai julkisen rakennus Lomarakennus Teollinen rakennus Kirkollinen rakennus Muu rakennus <p style="text-align: center;">N ↑</p>	<p>Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq}07-22 [dB]</p> <ul style="list-style-type: none"> > 45.0 dB > 50.0 dB > 55.0 dB > 60.0 dB > 65.0 dB > 70.0 dB > 75.0 dB 	<p>Pohjoismainen tieliikennemelumalli: laskentakorkeus 2 m laskentatiheys 5 x 5 m</p> <p style="text-align: center;">wsp</p> <p>Mittakaava: 1:1700 (A4)</p> <p>WSP Finland Oy 8.11.2023</p>
---	--	--	--

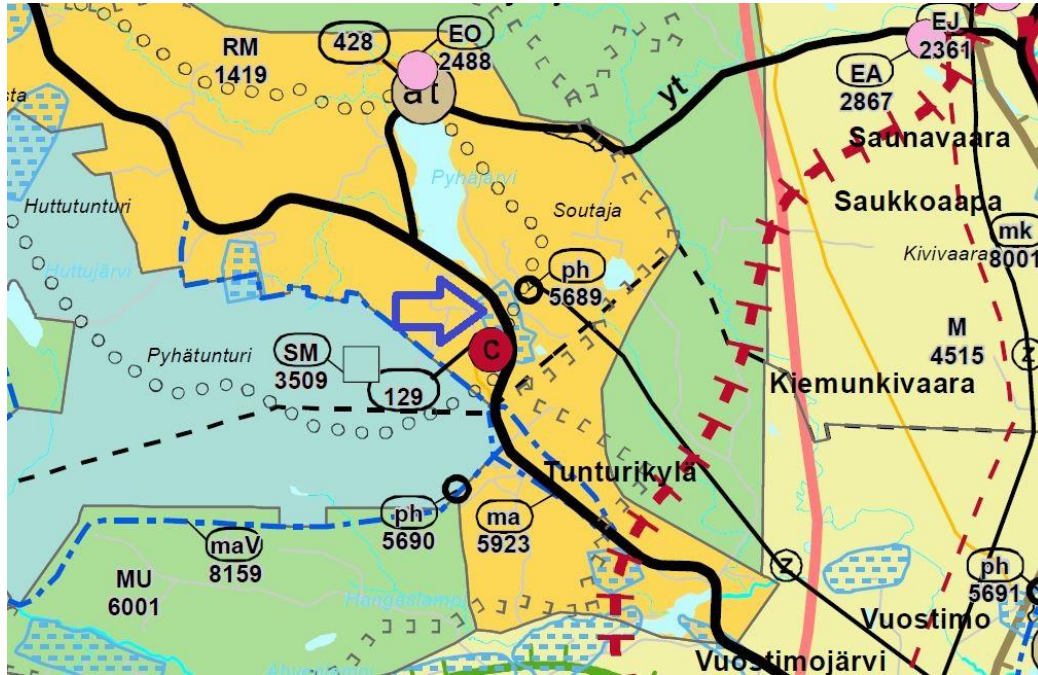


Kuva 11 Meluselvityksen johtopäätöksiä ja karttoja (Lähde: Kiinteistön 583-403-2-82 kaavamutoksen meluselvitys 8.11.2023, WSP Finland Oy)

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

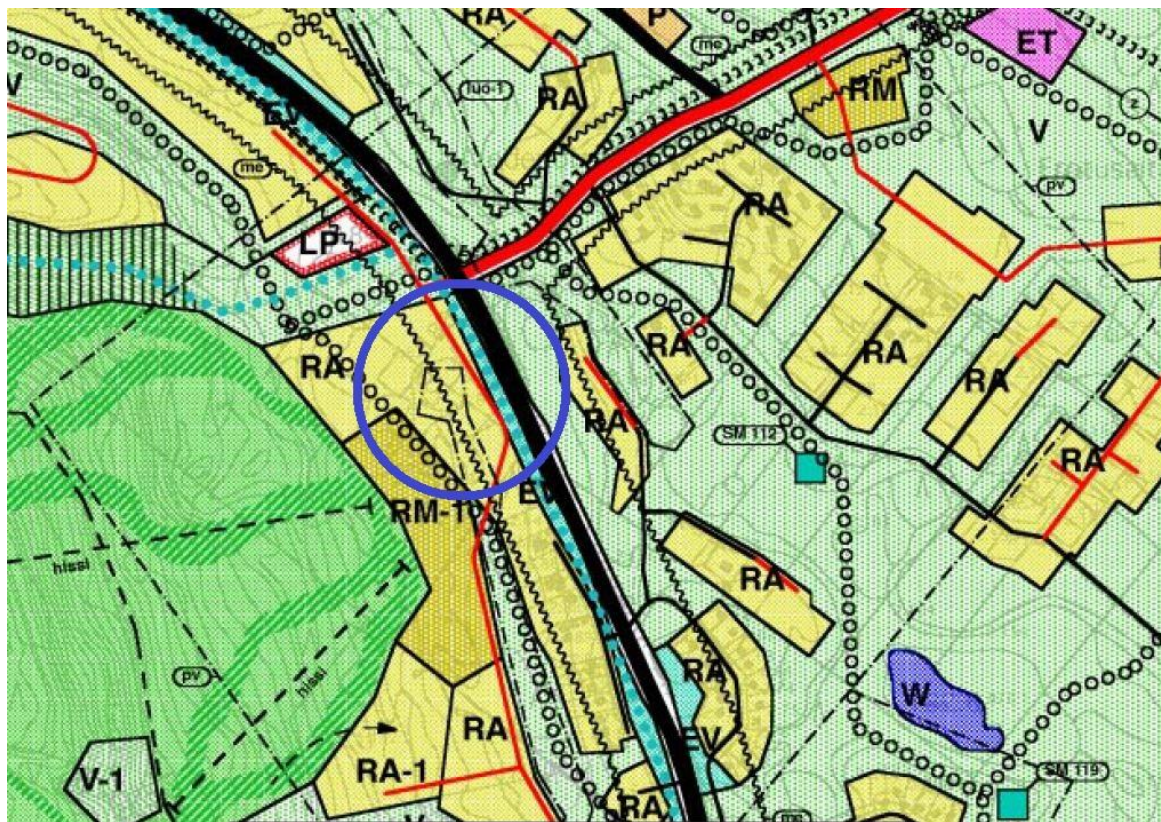
Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella, mutta on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2022 ja se on kuulutettu tulemaan voimaan 21.9.2022. Alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM) ja pohjavesialuetta (sinisen vaakaviivitus). Lähellä on mm. "Keskustatoimintojen aluetta" (C), 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. <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä 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>Kauppan 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. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i></p>
	<p>MOOTTORIKELKKAILUREITTI</p>
	<p>ULKOILUREITTI</p>

Kuva 12 Ote maakuntakaavasta ja sen merkintöjä. Muutosalue sinisen nuolen kärjen kohdalla

Pyhä-Luosto alueen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2005 ja on tullut voimaan 26.4.2007. Siinä alue on loma-asuntojen aluetta (RA). Ote yleiskaavasta on ohessa.



LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön. Keskeisiä periaatteita alueen toteutuksessa ovat tiivis ja yhtenäinen rakennustapa sekä suojaisien ulkoiltojen luominen kokoamalla rakennukset ryhmiiksi.



SUOJAVIHERALUE



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE



VIRKISTYSALUE

Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m² suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suoja-alue. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



VIRKISTYSALUE

Alueella sallitaan maisemaan sopeutuvaa rakentamista, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m² suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.












URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

Alue varataan pääasiassa laskettelukäyttöön. Alueella sallitaan sen käyttöä palvelevaa rakentamista.



OHJEELLINEN RINNEALUE TAI VÄYLÄ

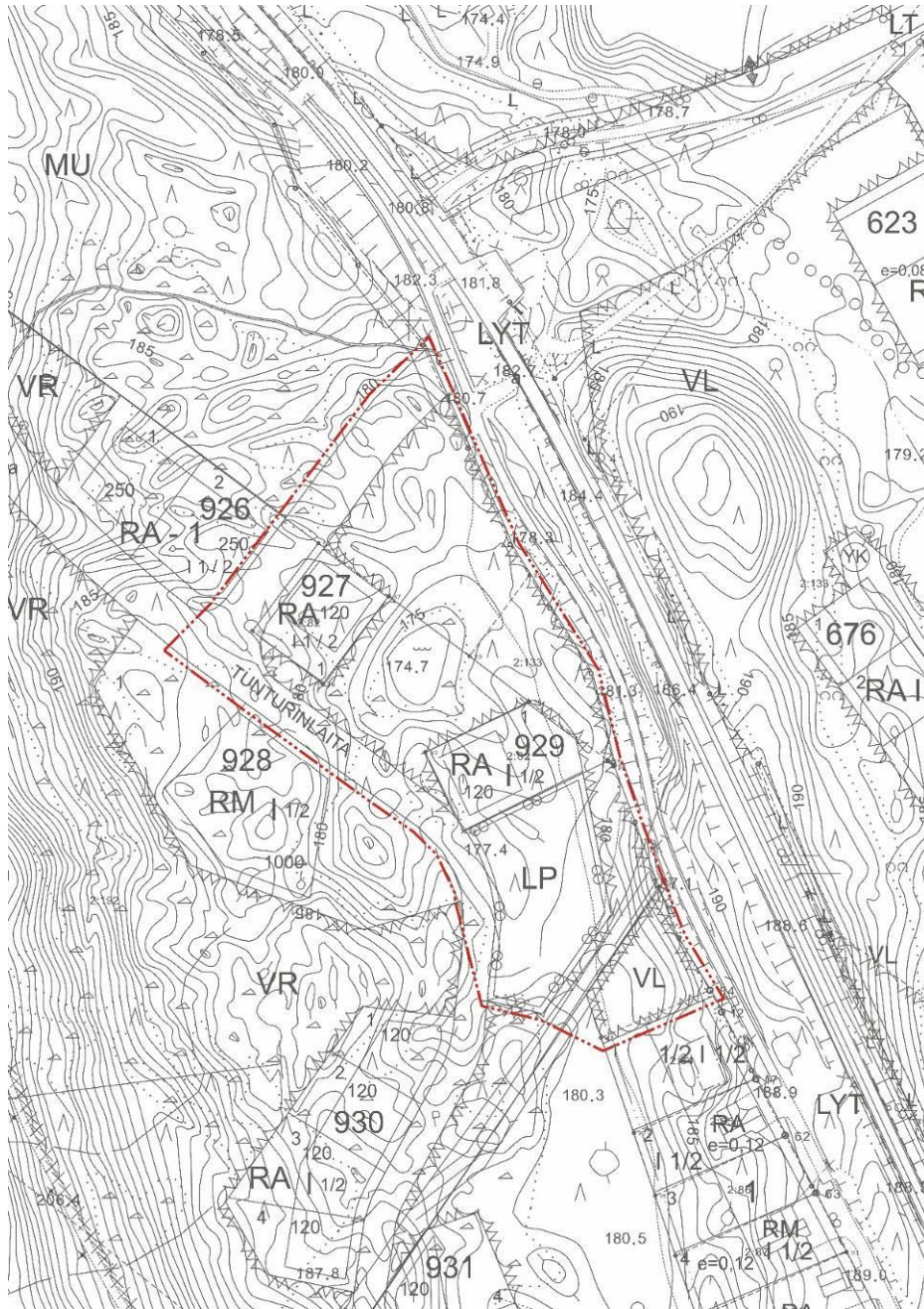
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE Alueet ovat Pyhäjärveen laskevien purojen ja jokien suojavyöhykkeitä. Kosteikkojen, tulvarantojen ja vesien luontaisten kulku-umien vesitalous ja luontoarvot on pyrittävä säilyttämään.
	MELUALUE Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.
	TÄRKEÄ (I) TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 § ja VL 1:18 §)
	ALUE, JOLLA ON SÄILYTETTÄVIÄ YMPÄRISTÖARVOJA
	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI TAI -URA
	OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEN VÄYLÄ
	OHJEELLINEN LIIKENNETUNNELI
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
	UUDET TIET JA LINJAT

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

Kuva 13 Ote Pyhä-Luosto osa-alueen 3 yleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Pyhätunturin rakennuskaavan (nyk. asemakaava) osa-alue I on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.1.1997 § 27. Lapin ympäristökeskus on vahvistanut päätöksen 3.7.1997 Nro 480. Siinä korttelit 927 ja 929 ovat loma-asuntojen aluetta (RA). Kulkeminen korttelialueille on suunniteltu Pyhäntieltä tulevan liittymän kautta Tunturinlaita -nimiselle kadulle. Kortteleiden ympärillä olevat alueet ovat retkeilyaluetta (VR), lähivirkistysaluetta (VL), liikennealuetta (LYT) ja yleistä pysäköintialuetta (LP). Ohessa on ote asemakaavasta. Punaisella on rajattu alustava muutosalue. Lopullinen muutosalue oli hieman suppeampi.



Kuva 14 Voimassa oleva asemakaava ja sen merkintöjä. Alustava muutosalue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 27.10.2014 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavan pohjakartta on muutosalueen osalta laitettu ajan tasalle. Kartan koordinaattijärjestelmä on Gk28 ja korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartta on hyväksytty

...

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavassa korttelit 927 ja 929 ovat loma-asuntojen aluetta (RA). Kulkeminen korttelialueille on suunniteltu Pyhäntieltä tulevan liittymän kautta Tunturinlaita -nimiselle kadulle. Tätä ei Lapin ELY -keskus ole pitänyt hyvänä ratkaisuna eikä se ole myöskään edellä esitetyn Pyhä-Luosto yleiskaavan mukainen. Kortteleiden ympärillä olevat alueet ovat retkeilyaluetta (VR), lähivirkistysaluetta (VL), liikennealuetta (LYT) ja yleistä pysäköintialuetta (LP). Kaavanmuutoksella liikennöinti alueelle on suunniteltu tehtäväksi Pyhäntien länsipuolella olevaa kevyen liikenteen väylää käyttäen. Väylän käyttö ei vaadi kaavanmuutosta vaan voidaan hoitaa liikennemerkkijärjestelyillä. Liittymä Pyhäntielle tulisi Mäntyharjuntien/Kultahipun tien liittymään.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 31.8.2023 § 311 muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuultus on julkaistu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.11.-10.12.2023.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - matkailijat, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
 - alueella tai sen lähellä toimivat matkailu-, majoitus-, ohjelmapalvelu- yms. yritykset
- kunnan toimialat; kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy
- viranomaiset
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin hyvinvointialue
 - Lapin maakuntamuseo
 - Lapin pelastuslaitos
- pelkosenniemeläiset ja lappilaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 1.10.2023 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.

- *Yksityinen kunnan jäsen toteaa 12.12.2023 päivätyllä mielipiteellä, että oas on pidettävä nähtävillä koko kaavoituksen ajan ja siitä on oltava mahdollista antaa mielipiteitä. Alueen rajauksen suurentaminen on vastoin kunnanhallituksen päätöstä. Aluetta voidaan pienen-*

tää perustelemalla. Kaavan lähtökohtaa pidetään virheellisenä. Kunnassa ei ole kaavoittajan esittämiä hallintokuntia. Yhdistyksiä on muitakin kuin esitetyt. Paliskunta ei ole yhdistys. Luontoselvitykset on tehtävä kesällä. Alue sijaitsee pohjavesialueella. Maan pintaa ja pohjavettä tulee suojella.

- o oas on nähtävillä koko kaavoituksen ajan ja siitä voidaan esittää mielipiteitä. Pääasiallinen vaikuttamismahdollisuus kaavoituksen aikana on kuitenkin nähtävillä olot ja niiden aikana mahdollisuus mielipiteen esittämiseen tai muistutuksen tekemiseen. Mikäli alue suurentuu tai pienentyy, siihen voi ottaa kantaa ja asia menee myös kunnan päätöksiin. Oas:iissa on tarkoitettu esittää kunnan toimialat, joita hanke koskee tai saattaa koskea. Yhdistyksistä on esitetty vain esimerkkejä ja todennäköisimmin sellaisia, joita kaavoitus koskee. Kaikki muutkin voivat esittää näkemyksensä. Syksyllä 2023 tehdyillä luontoselvityksillä aiemmat tiedot huomioiden on saatu kohtuullisen tarkka kuva luonnonoloista, joiden perusteella kaavaluonnos olisi voitu pitää nähtävillä. Niin ei kuitenkaan tehty vaan selvitykset valmistuivat ennen luonnoksen nähtävillä oloa. Kesällä 2024 tehdyt selvitykset on otettu huomioon jo kaavaluonnosta laadittaessa.

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

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.11.2023 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä ... 2024 ja kaavaehdotus ... 202 ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisneuvotteluja pidetä mahdollisesti liikenneolojen ratkaisemista lukuun ottamatta. 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 kestäväää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutos koskee suhteellisen keskeistä ja ympäriltä jo rakennettua Pyhätunturin matkailukeskuksen osaa. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä ja retkeilyreittejä pitkin keskuksen palveluihin ilman autoa. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava, järjesteltävä ja hieman tehtävä uusia teitä. Toteutus vaatii uusia sisäisiä tieratkaisuja. Muutos ei vaikuta ulkoisiin järjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alue on yleisen tien, kevyen liikenteen väylän ja valaistun ulkoilureitin vierellä matkailukeskuksen ydinalueen tuntumassa. Liikennemelun vaikutus on tutkittu ja otettu huomioon. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ja sen lähellä ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita. Luonto-olot on tutkittu ja arvokkaat piirteet otettu huomioon. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisellä mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu alueen toteuduttua. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta tai rakennukseen tulevien aurinko- ja tuulivoimaloiden avulla. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alue on varattu matkailupalvelujen (RM) alueeksi ja pohjavesi-alueeksi. Lähellä on keskustatoimintojen aluetta (C), moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti.

Pyhä-Luosto alueen yleiskaavassa alue on myös loma-asuntojen aluetta (RA).

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että kaava mahdollistaa suunnitellun lomarakentamisen ja sitä kautta Pyhätunturin matkailun edelleen kehittymisen. Kaavateiden, liittymien jne lopullinen muuttaminen ja ratkaisu edellyttää kuitenkin laaja-alaisempaa yleis- ja asemakaavoitusta.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana käydyissä keskusteluissa ja neuvotteluissa on syntynyt erilaisia tavoitteita, joita on kaavassa 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. Työn aluksi on tehty liikennemelu- ja luontoselvitykset, jotka ohjaavat kaavoitusta maakunta- ja yleiskaavoituksen ohella. Kaavassa jää voimaan Pyhäntielle Tunturinlaita -kadulta johtava katu, koska sen poistaminen edellyttäisi laajemman alueen kaavanmuutosta. Nyt tehtävä ratkaisu ei sulje pois muita liikenne- ja liittymäjärjestelyjä.

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan luottamus- ja virkahenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Pyhäntunturin 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.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueella osittain kunnossa. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävää. Korttelialueelle on rakennettava uusi tie, joka on merkitty tulevaksi Pyhäntien kevyen liikenteen väylää aluksi käyttäen. Kevyen liikenteen väylän käyttömahdollisuus voidaan ratkaista liikennemerkeillä eikä se vaadi kaavanmuutosta. Pyhäntielle ei tarvita uusia liittymiä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Muutosalueen puusto on peittävää. Tiestö on rakennettu ympärillä oleville alueille, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Vesilaskun ylitys on suunniteltu tehtäväksi mahdollisimman kapeaan kohtaan häiriöiden minimoimiseksi. Luontoselvityksessä ei siihen ole katsottu olevan esteitä. Kaava-alue on pohjavesialuetta, mutta rakentaminen liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Luonnon merkittävimmät piirteet otetaan suunnittelussa huomioon. Rakentamisen jälkeen rakennusten, pysäköinnin ja tieyhteyksien ulkopuolelle jäävät alueet laitetaan puistomaiseen kuntoon, ei kuitenkaan nurmettamalla vaan tuomalla luonnonkunttaa, kivi-rakkaa tms.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan. Koska alue on jo ympärillä aiemman matkailurakentamisen, reittien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tiivistää taajamaku-

vaa. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ollessa teiden ja reittien vierellä.

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä on rakennettava hieman. Muutosalueen maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta edullista kangasmaastoa, joskin vesilaskut on otettava huomioon. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista, koska matkailukeskus on toteutunut suppealle ja tiiviille alueelle. 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. Terveysriskejä ei aiheudu.

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

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene alueella kaavan toteuduttua, koska kortteli-alueet eivät muutu ja tiet on jo rakennettu. Matkailijoita varten on toteutettu läheisiä kelkkailu-, ulkoilu- ja liikuntareittejä. 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 tuo lisää matkailun majoitustoimintaa ja hieman erilaista toteutusmallia. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Luonnon merkittävimmät piirteet on tutkittu ja otetaan huomioon. 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 31.8.2023 § 311 kaavanmuutoksen käynnistämisestä

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ... 2024. Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättynä kaavoittajan kommentteilla:

Kunnanhallitus päätti ... 202 .. §

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

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

Kunnanvaltuusto 202 .. § ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavanmuutoksessa on mukana korttelit 927 ja 929 sekä niihin liittyviä alueita. Pintalat ja rakennusoikeudet ovat voimassa olevassa kaavassa ja muutoksessa oheisten taulukoiden mukaiset.

VOIMASSA OLEVA KAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
927	RA	1814	120
929	RA	2351	120
	VR	12386	
	VL	1990	
	LP	4553	
YHT.		23094	240

KAAVALUONNOS 23.9.2024

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS
927	RA-2	6435	900
	VR	16659	
YHT.		23094	900

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule ulkopuolisia matkailijoita palvelevia tiloja. Muutosalue on Pyhäntunturin laskettelurinteiden, retkeily-, kelkkailu-, hiihto- yms. reittien ja muiden virkistysmahdollisuuksien välittömässä läheisyydessä. Myös alueen merkittävimmät matkailu-, ravintola-, hotelli- yms. palvelut ovat lähellä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen takia ympäristön laatu ei huonone, koska alue rakentuu korkeatasoisesti. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin. Pieni lampi jää nykytilaan. Etelästä laskeva noro kosteikkoineen ylitetään tiellä, mutta arvokkaimmat kohteet ja lajit jäävät sen ulkopuolelle. Vesitasopaino jää ennalleen.

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. Alueen rakentaminen ei voi tapahtua voimassa olevan kaavan katuverkkoa eli Tunturinlaita -nimistä katua käyttäen, koska ely -keskus ei hyväksy kaavan mukaisen liittymän toteuttamista. Tässä muutoksessa katuja ei voida muuttaa, koska ne palvelevat useita muita kortteleita. Muutos on laajempuna kokonaisuutena tehtävä myöhemmin. Nyt tehtävä muutos ei kuitenkaan vaikeuta tulevien muutosten tekemistä.

5.3.2. Muut alueet

Muutosalue on rajattu suppeaksi vain kyseisiä kortteleita ja niihin välittömästi liittyviä alueita koskevaksi. Lähellä olevat asemakaavat ovat osittain vanhentuneita eivätkä vastaa yleiskaavoituksen tavoitteita. Tähän muutokseen laajempia korjauksia ei ole liitetty mukaan, vaan ne tehdään laajemmalle alueelle vaatiessa mahdollisesti yleiskaavoitusta.

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 kunnostuksesta, hiihtohisseistä, taustamusiikista, kuulutuksista jne. Muutosalueelle tulee normaalia majoitus- ja matkailutoimintaa. Pyhätunturin tapaisessa matkailukeskuksessa on ymmärrettävää, että alueella on hieman melua ja häiriötä. Pyhätunturin liikennemelu alueelle jää ohjearvojen alle myös tavoitevuosina.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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 kaava esitettyinä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.



Kuva 15 Kaavaluonnos 23.9.2024 Maanmittauslaitoksen ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Kuusamossa, 23.9.2024(luonnos), ... 202 ... (ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

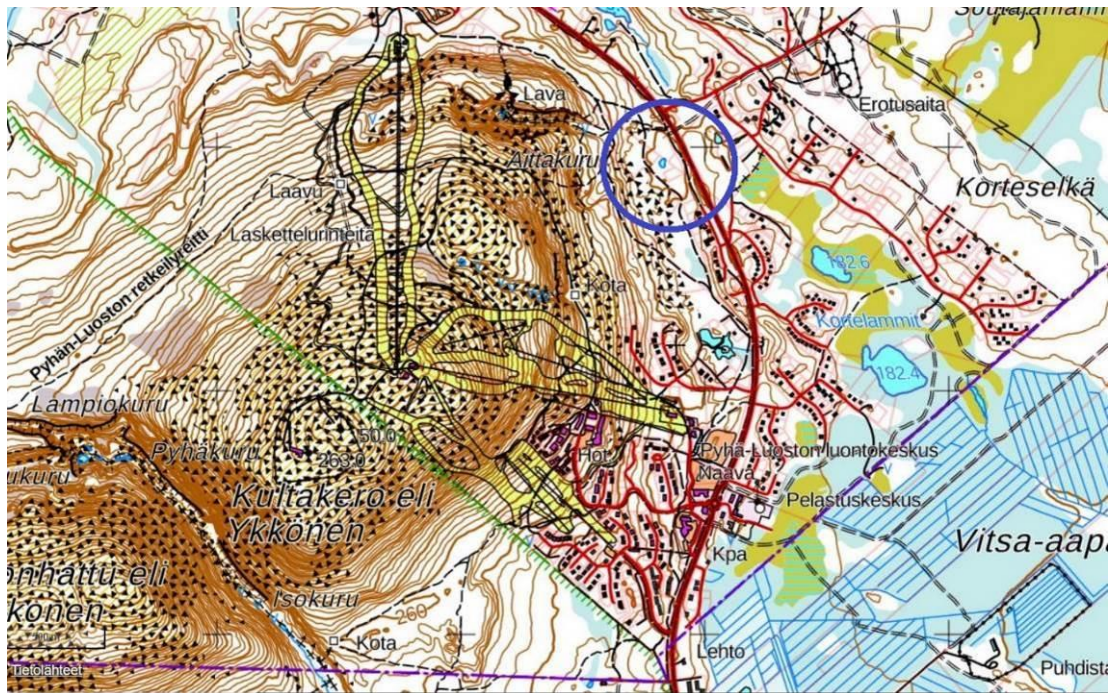
SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

PELKOSENNIEMEN PYHÄTUNTURIN OSA-ALUEEN 1 ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

KORTTELIT 927 JA 929 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEET

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

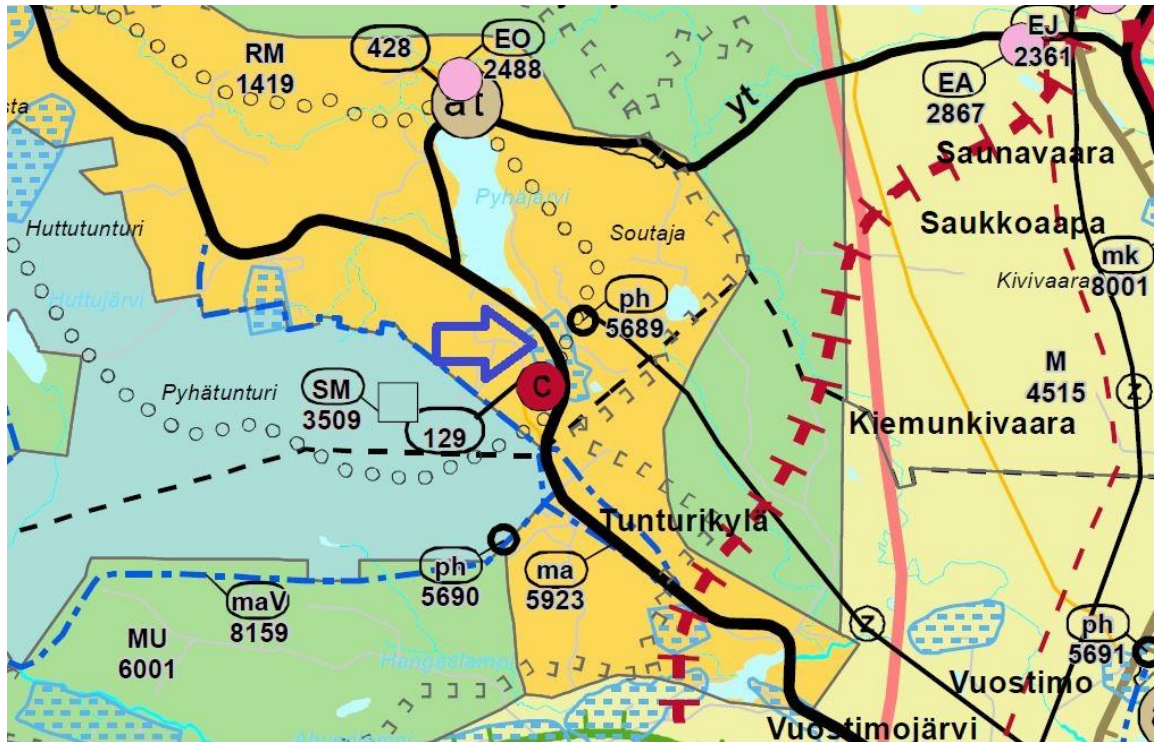
Kaavoitustyön tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle voidaan suunnitelmallisesti sijoittaa lomanviettoa ja majoitusta palvelevia tiloja. Voimassa olevat liikenne- ja tieratkaisut eivät ole toimivia. Pelkosenniemen kunnanhallitus on 31.8.2023 § 311 päättänyt käynnistää muutoksen. Alueen yleissijainti on osoitettu oheisella kartalla.



ALUEEN YLEISSIJAINTI. MUUTOSALUE SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ

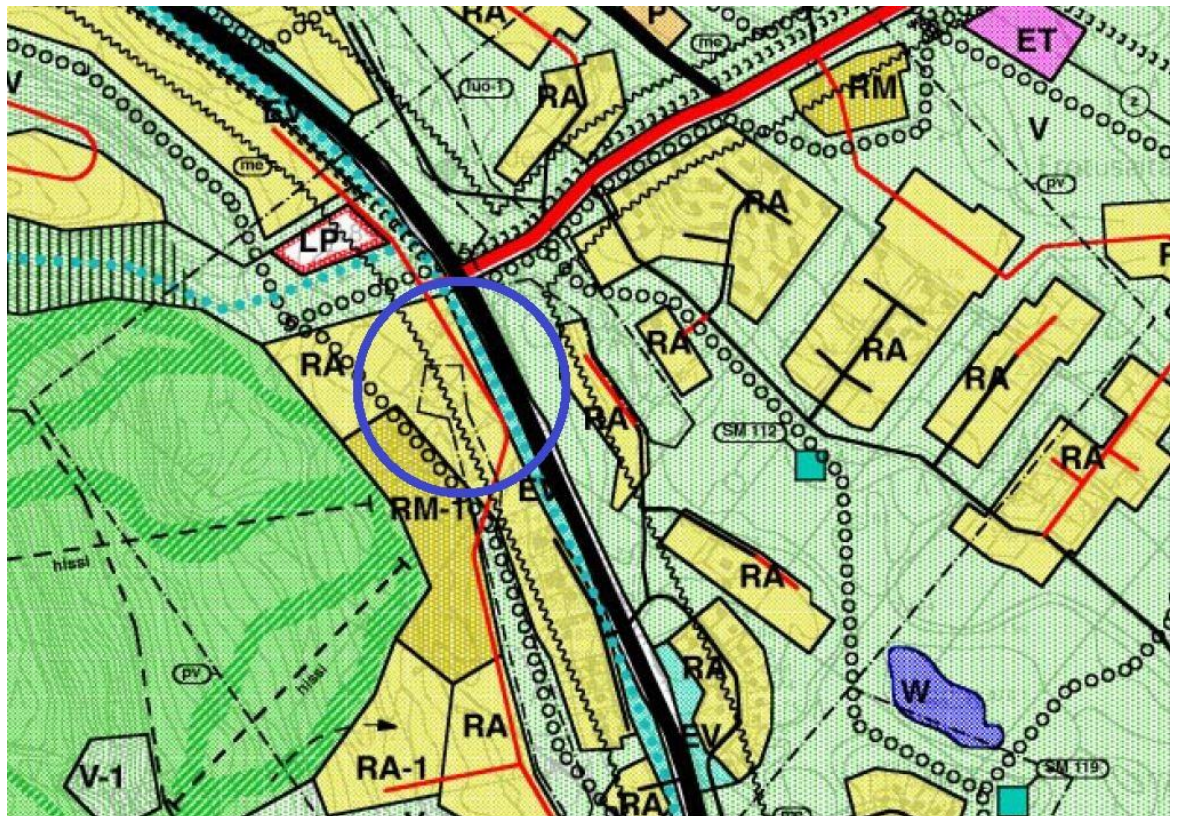
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

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



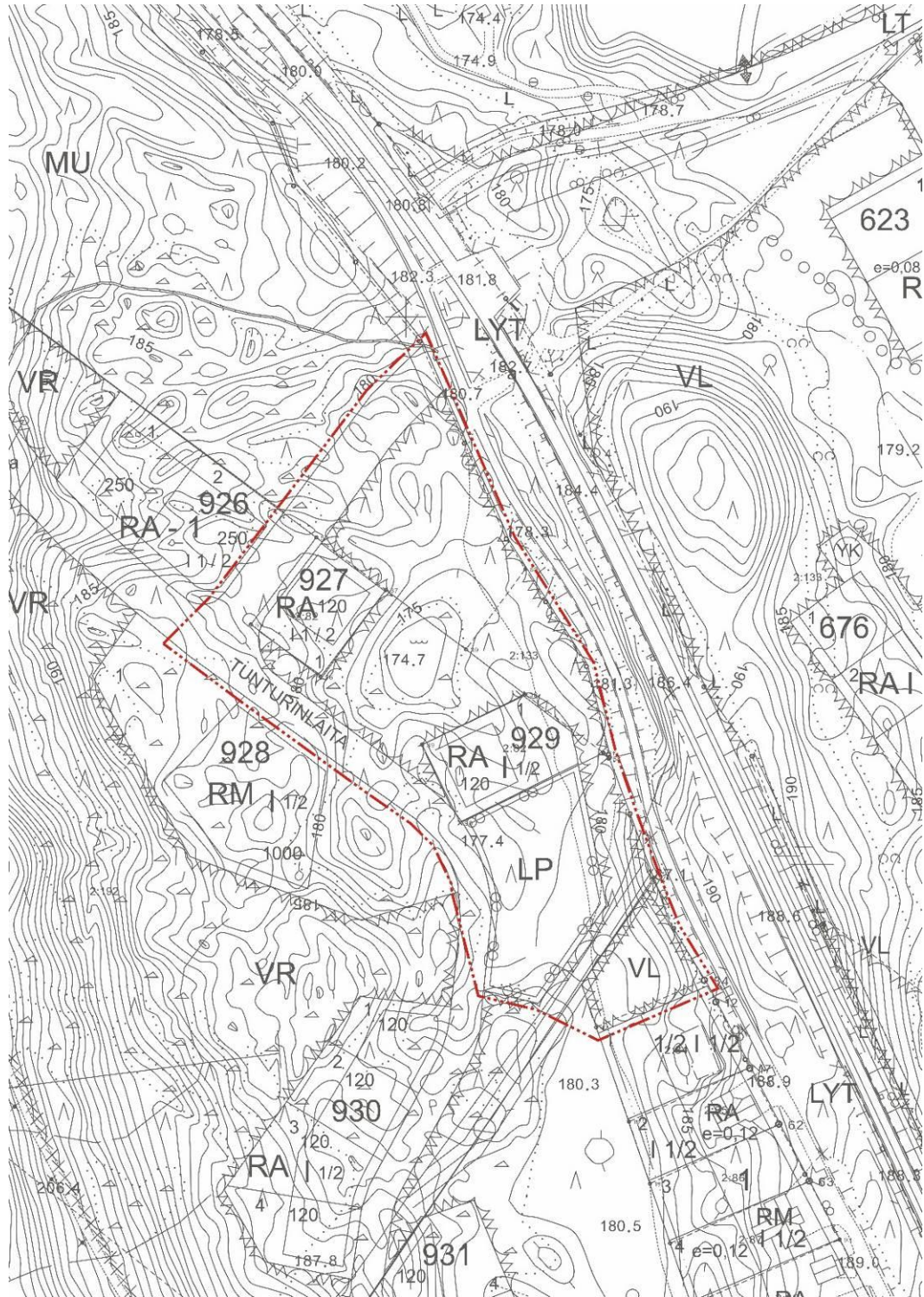
MAAKUNTAKAAVAN OTE. MUUTOSALUE SINISEN NUOLEN KÄRJEN KOHDALLA. NUOLI EI KUULU KAAVAMERKINTÖIHIN

Pyhä-Luosto alueen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2005 ja on tullut voimaan 26.4.2007. Siinä alue on loma-asuntojen aluetta (RA). Ote yleiskaavasta on ohessa.



PYHÄ-LUOSTO ALUEEN YLEISKAAVAN OTE. MUUTOSALUE ON SINISEN YMPYRÄN SISÄLLÄ. YMPYRÄ EI KUULU YLEISKAAVAN MERKINTÖIHIN

Pyhätunturin rakennuskaavan (nyk. asemakaava) osa-alue I on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.1.1997 § 27. Lapin ympäristökeskus on vahvistanut päätöksen 3.7.1997 Nro 480. Siinä korttelit 927 ja 929 ovat loma-asuntojen aluetta (RA). Kulkeminen korttelialueille on suunniteltu Pyhäntieltä tulevan liittymän kautta Tunturinlaita -nimiselle kadulle. Kortteleiden ympärillä olevat alueet ovat retkeilyaluetta (VR), lähivirkistysaluetta (VL), liikennealuetta (LYT) ja yleistä pysäköintialuetta (LP). Ohessa on ote asemakaavasta. Punaisella on rajattu alustava muutosalue. Alueen rajausta voi muuttua työn aikana.



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA. MUTETTAVAN ASEMAKAAVAN ALUSTAVA RAJAUS PUNAISLLA KATKOVIIVALLA

VAIKUTUSALUE

Kaavan välitön vaikutusalue on varsinainen muutosalue. Välillisiä vaikutuksia on lähialueiden maanomistajille, asukkaille, lomaviettäjäille, ulkoilu- ja retkeilyreittien käyttäjille jne.

OSALLISET

- kiinteistönomistajat ja asukkaat
 - kaava-alueen ja lähialueiden kiinteistönomistajat
 - lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
 - matkailijat, hiihtäjät, retkeilijät, maastopyöräilijät, moottorikelkkailijat jne
- kunnan toimialat; kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi
- yhdyskuntateknikka
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy
- viranomaiset
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
 - Lapin liitto
 - Lapin hyvinvointialue
 - Lapin maakuntamuseo
 - Lapin pelastuslaitos
- pelkosenniemeläiset ja lappilaiset seurat ja yhdistykset
 - Pyhä-Kallion paliskunta
 - luonto- yms. yhdistykset

TIEDOTTAMINEN

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

OSALLISTUMINEN

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistuminen hoidetaan tarvittaessa viranomais- tai kaavaneuvotteluilla, keskusteluilla ja lausuntopyynnöillä kaavoittajan ja viranomaisten kanssa.

SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
 - palveluihin
 - virkistykseen ja matkailuun, reitistöihin
 - liikenteeseen
 - tekniseen huoltoon
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
 - maisemaan
 - luonnonoloihin (kasvillisuus, eläimistö, luontotyypit)
 - luonnon monimuotoisuuteen

- vesistöihin
- maa- ja metsätalouteen, porotalouteen
- vaikutukset talouteen
 - valtion ja kunnan talouteen
 - yksityistaloudellisiin kustannuksiin
- vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen
 - liikenneturvallisuuteen
 - ihmisten elinoloihin
 - ympäristön puhtauteen
- vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- vaikutukset sosiaalisiin oloihin
- vaikutukset kulttuuriin
- muut merkittävät vaikutukset

VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Kaavan laatija suorittaa olemassa olevien tietojen keräyksen ja vaikutusten arvioinnin. Niitä tarkastellaan työn kuluessa kaavoittajan, maanomistajan, kunnan ja viranomaisten välisissä palavereissa. Asiantuntija-apua käytetään erityisesti luonto-, melu- ja liikenneoloihin kohdistuvien vaikutusten selvityksissä ja arvioinnissa.

VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutos koskee pientä osaa voimassa olevasta kaavasta. Muutoksen aloittamisesta on kunnanhallituksen päätös ja tehdään kaavoituksen käynnistämissopimus. Eri vaihtoehtoja laaditaan alueen liikennöinnin järjestämisestä, rakennuspaikkojen ja rakentamisen sijoittelusta ja määrästä.

KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös kaavan muuttamisen käynnistämisestä

31.8.2023 § 311

Työn aloittaminen, maastokäynnit, alustavat neuvottelut

09 / 2023

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

8.11.-10.12.2023

Luonto- ja liikennemeluselvitys

10 / 2023 – 07 / 2024

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä, mielipiteen esittämismahdollisuus, lausuntopyyntö

10-11 / 2024

Kaavaehdotuksen laatiminen, asiakirjojen viimeistely, havainnollistamisen parantaminen ja mahdolliset erilliselvitykset

01–02 / 2025

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

03-05 / 2025

Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa

06 / 2025

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

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

YHTEYSTIEDOT

KAAVOITTAJA:

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

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

KUNTA:

Emmi Mäkelä
maankäyttöinsinööri
040 7044 508

Pelkosenniemen kunta
Sodankyläntie 1 A
98500 PELKOSENNIEMI

emmi.makela@pelkosenniemi.fi kirjaamo@pelkosenniemi.fi

PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää kunnan virkamiehille tai kaavoittajalle.

Kuusamossa, 1.10.2023, päivitetty viimeksi 23.9.2024

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen