



PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Kortekangas 3 asemakaavan muutos



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
korttelit	9, 10 ja 18
Kaavan nimi	Kortekangas 3 asemakaavan muutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri Puh. 040 704 4508, s.posti: emmi.makela@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen, insinööri (YAMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com
Kunnanhallitus	Kunnanhallitus 08.08.2024 § 261
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	23.10.2024
Valmisteluaineisto nähtävillä	xx
Ehdotus nähtävillä	xx
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

1.2 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Sisällysluettelo	2
1.3 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
1.6 Kaavaa koskevat selvitykset.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Suunnittelualue.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	13
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27

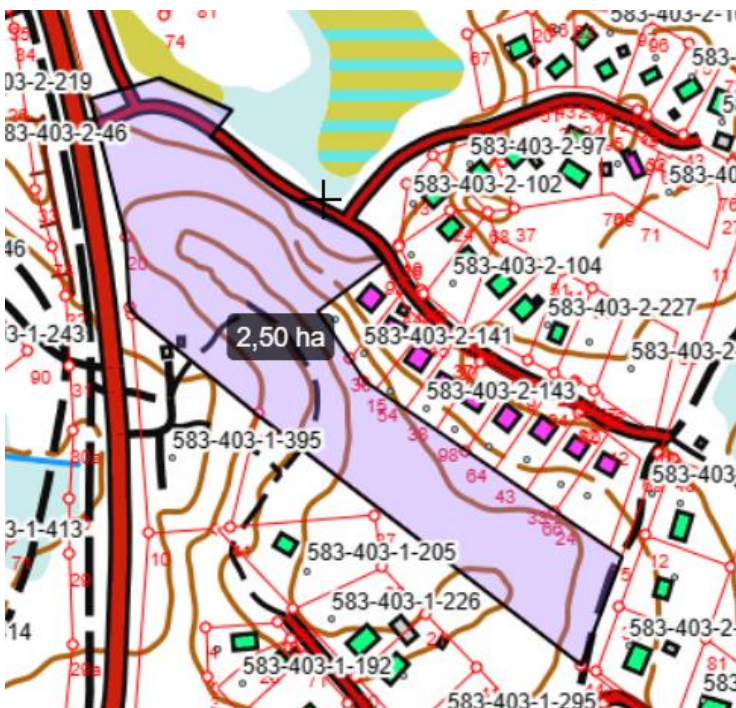
5.1.1	Mitoitus	27
5.1.2	Palvelut.....	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Kaavan vaikutukset	28
5.3.1	Vaikutukset	28
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	28
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	29
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	29
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
5.5	Nimistö	32
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	32
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	32
6.2	Toteutuksen seuranta	32

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 2,5 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistön 583-403-2-196 Kortekangas maa-alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 9/2024.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 9/2024.

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kortekangas 3 asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta kiinteistöllä 583-403-2-196 Kortekangas. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevia asemakaavoja siten, että alueelle voidaan osoittaa uusia loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja Pyhätien puoleiselle osalle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen tonttijakoa ja rakennusoikeutta kortteleissa 9 ja 10. Kaavoitettavan alueen rakennuspaikat, viheralueet sekä kulkuyhteydet on tavoitteena muodostaa toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueella nykyisin oleva pulkkamäki sekä siihen liittyvät rakenteet ja toiminnot on tarkoitus säilyttää alueella. Asemakaavan muutoksessa voidaan pulkkamäki ja siihen liittyvät toiminnot osoittaa asemakaavassa viheralueeksi, jolloin asemakaava turvaisi pulkkamäen pysyvyyden alueella.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

1.6 Kaavaa koskevat taustaselvitykset

Alueen aikaisemmissa asemakaavoissa laadittuja selvityksiä hyödynnetään tässä kaavoituksessa. Tällaisia selvityksiä ovat:

1. Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekankaan asemakaavamuutoksen 2-196 melu-selvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021.
2. Luontoselvitys Kortekankaan asemakaavan muutosta varten, Pia Kangas, Luontoselvitys Kangas Oy 25.6.2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 08.08.2024 § 261. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.10.-22.11.2024 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä xx - xx välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx - xx välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 9-10 ja 18-19. Kortteliin 9 on osoitettu 5 rakennuspaikkaa, joihin voidaan myös sijoittaa myös vakituista asumista ja kortteliin 10 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa.

Kortteleita 18 ja 19 ei ole jaettu erillisiksi rakennuspaikoiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta sekä autopaikkojen korttelialue (LPA).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen lähellä, noin 1 km:n etäisyydellä keskustasta ja siten kävelymatkan etäisyydellä. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita ja laskettelurinteet palveluineen.



Kuva 3. viistoilmakuva alueelta. © Pyhän Kaarre Oy.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Pyhän Kaarre Oy:n omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamalla kiinteistöllä.



Kuva 4. Suunnittelualan kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 2/2025



Kuva 5. Suunnittelualan kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 2/2025

3.1.3 Luonnonympäristö

Alue on puustoltaan mäntyvaltaista metsää. Maasto on kuivahkoa kangasta ja ki-
vennäismaata. Alueella on korkeuseroja, johtuen alueella sijaitsevasta hiekkahar-
justa. Alueelta ei ole tunnistettu luontoselvityksen perusteella erityisiä luonto- tai

lajikohteita. Alueen luonnonolosuhteita on kuvattu tarkemmin aikaisemman kaavoituksen yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä.



Kuva 6. Suunnittelualueella olevan harjun korkein kohta kuvattuna korttelin 18 suuntaan.



Kuva 7. Suunnittelualueetta korttelin 19 alueelta.



Kuva 8. Suunnittelualuetta, jossa kortteli 9 on kuvassa polun oikealla puolella.



Kuva 9. Suunnittelualueen Paloharjuntieltä kuvattuna korttelin 18 suuntaan.



Kuva 10. Suunnittelualuetta pulkkamäen suuntaan ja kortteli 18 sijoittuu kuvassa olevien rakennusten taakse.

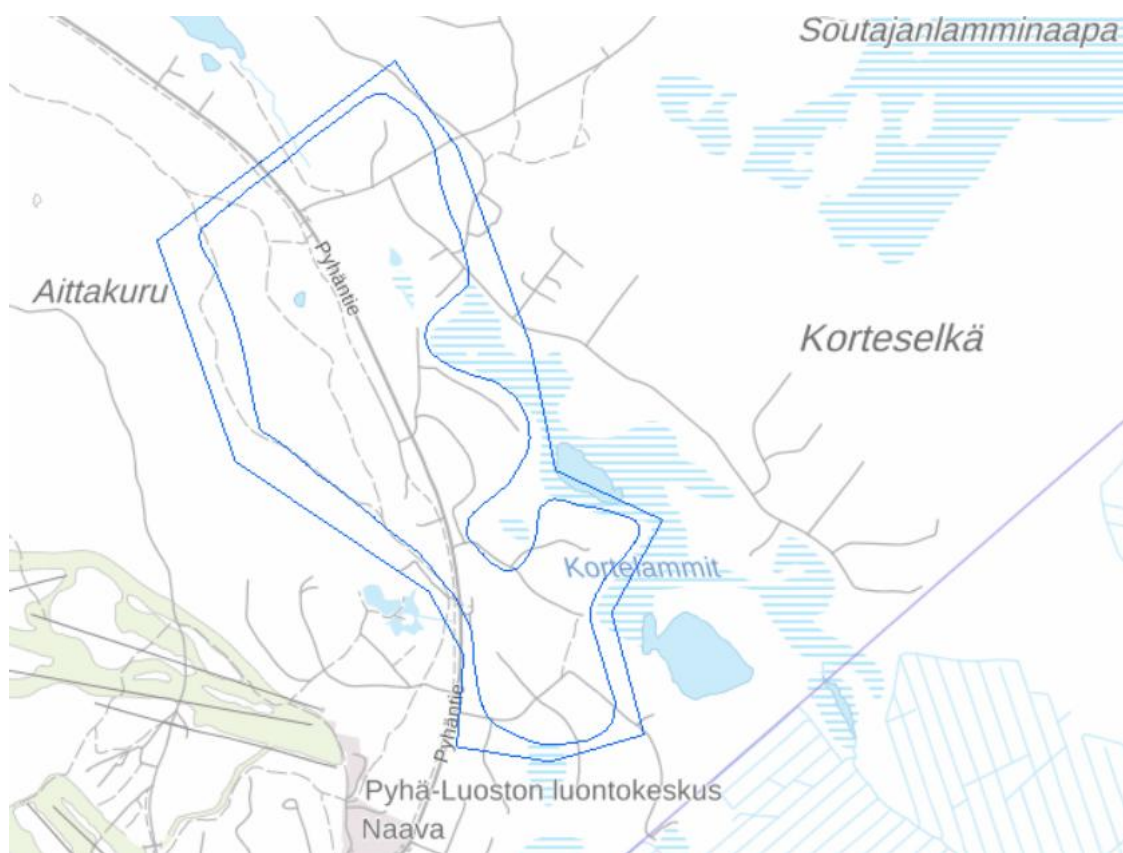


Kuva 11. Suunnittelualuetta, jossa etualalla kortteli 9 avoimen maastokäytävän oikealla puolella. © Pyhän Kaarre Oy

Pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu 2.luokan (vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) pohjavesialueeseen Kortteselkä. Sykkeen ylläpitämässä pohjavesitietojärjestelmässä pohjavesialuetta kuvataan seuraavasti:

"Korteselän pohjavesialue sijoittuu Pyhätunturin koillispuolelle, Korteselän ja Pyhätunturin väliseen laaksoon kerrostuneeseen lajittuneen aineksen muodostumaan. Alueella 1980-luvulla tehtyjen kairausten perusteella muodostuman aines on pääosin hiekkaa noin kuuden metrin syvyyteen saakka, ja hiekan alla aines on moreenia tai hiekkamoreenia. Muodostumassa on reunamuodostuman piirteitä. Pohjavesialueen kaakkoispäähän sijoittuvasta koepumppauspisteestä saadaan pohjavettä noin arviolta 120 m³/d. Pohjaveden virtaussuuntia ei alueella ole kattavasti tutkittu, mutta pohjavesi virtaa muodostuman kaakonpuoleisessa osassa arviolta muodostuman pituussuunnassa luoteesta kaakkoon. Pohjavettä todennäköisesti virtaa alueelle myös Pyhätunturin suunnalta lännestä sekä muodostuman koillispuolelta. On myös mahdollista, että muodostuman keskellä olisi vedenjakaja, ja pohjavettä purkautuu muodostuman luoteenpuoleisessa osassa myös Pyhäjärven suuntaan, eli kohti luodetta."



Kuva 12. Korteselkä (2.luokka) -pohjavesialue. Liiteri 6/2022.

Luontoselvityksen perusteella kaavoitettavalta alueelta ei löydy pohjaveden purkaumia, mutta Kortelampi veden kirkkauden vuoksi viittaa pohjaveden vaikutukseen. Luontoselvityksessä pohjavedestä on todettu seuraavaa:

"Kaavoitusalueella ei havaittu pohjavedenpurkaumasta johtuvaa lähde- ja tihkupintaista sammallajistoa. Tihkupintaaisuutta on havaittu aikaisemmissa inventoinneissa muutoskaava-alueen ulkopuolella itäosassa kivennäismaan ja suon reunassa. Pohjoisemmassa Kortelammessa vesi on hyvin kirkasta, joka viittaa pohjaveden vaikutukseen."

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan tietojen mukaan Kortelammen veden pinnan korkeus on +182,6 (N2000), jolloin pohjaveden pinnan tason voidaan arvioida olevan korkeimmillaan lammen veden korkeuden tasolla.

Maisemakuva

Kaava-alueesta lähimmillään noin 1,3 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 13. Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. Syke 8/2022.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että ” Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka

on ollut aikoinaan metsäsaamelaisten pyhä paikka. Pyhätunturin keroja erottavat jyrkkäseinäiset kurut, joista kuuluisin on Ukonhattua ja Kultakeroa erottava Pyhäkuru–Isokuru.

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



Kuva 14. Suunnittelualue sijaitsee kuvassa keskellä sijaitsevan mäntyvaltaisen harjun alueella. © Pyhän Kaarre Oy

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä mökki-asutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja katot ovat harjakattoisia. Alueen tontit ovat pääasiassa rakennettuja.



Kuva 15. Suunnittelualueen viereistä rakennuskantaa Vanhapalo tien varrella.



Kuva 16. Suunnittelualueen viereistä rakennuskanta alueen eteläpuolella.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä, noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikakatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistysineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä

frisbeegolfrata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee seututien 962:n (Pyhäntie) varrella. Suunnittelualue liittyy seututie 962:een Vanhapalon ja Kortelammentien kautta. Seututietä myöten kulkee myös kevyenliikenteen väylä, joka mahdollistaa turvallisen kulun matkailukeskukseen myös esimerkiksi kävellen. Seututie 962:n kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



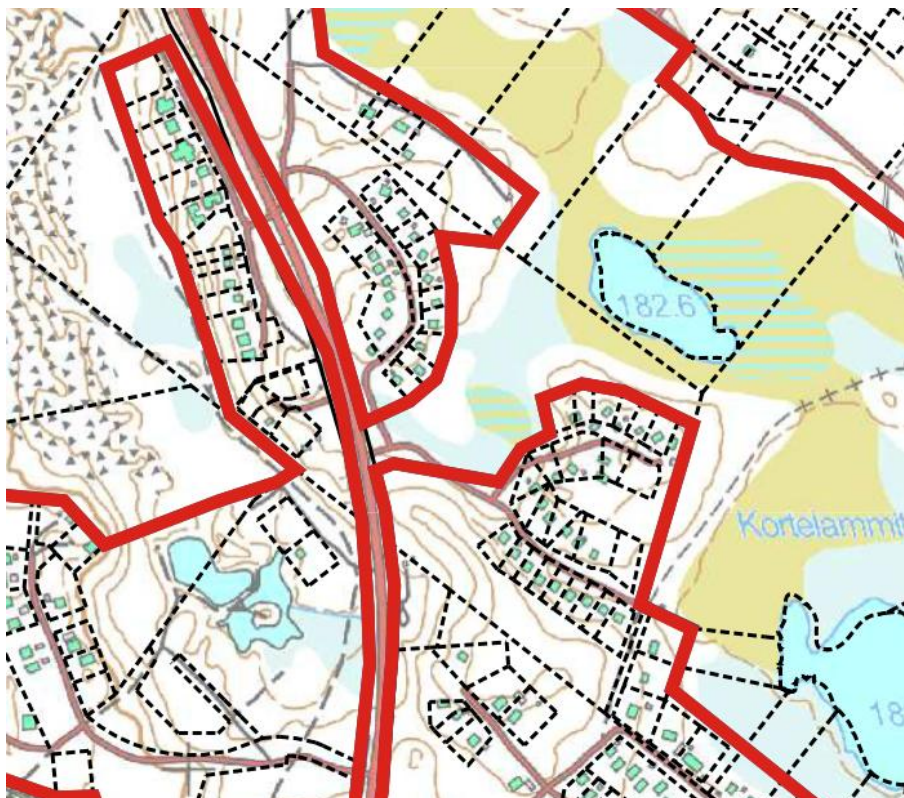
Kuva 17. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 6/2022.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja arkeologisia kohteita tai rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto, josta huolehtii Pyhä-Luosto Vesi Oy. Koillis-Lapin Sähkö Oy vastaa sähköverkosta.



Kuva 18. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue Pyhän taajama-alueella. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2022.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja. Ympäristöhäiriöitä on seututie 962:sta johtuva melu, joka ulottuu osittain suunnittelualueen länsipuolelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 23.2.1987 vahvistettu rantakaava ja 23.6.2021 hyväksytty asemakaavan muutos.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on numeerinen pohjakartta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet**

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevia asemakaavoja siten, että alueelle voidaan osoittaa uusia loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja Pyhäntien puoleiselle osalle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen tonttijakoa ja rakennusoikeutta kortteleissa 9 ja 10.

Kaavoitettavan alueen rakennuspaikat, viheralueet sekä kulkuyhteydet on tavoitteena muodostaa toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueella nykyisin oleva pulkkamäki sekä siihen liittyvät rakenteet ja toiminnot on tarkoitus säilyttää alueella. Asemakaavan muutoksessa voidaan osoittaa pulkkamäki ja siihen liittyvät toiminnot asemakaavassa viheralueeksi, jolloin asemakaava turvaisi pulkkamäen pysyvyyden alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.8.2024 § 261 käynnistää asemakaavan muutoksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**

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

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

- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo
- Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen

4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 23.10.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.10.-22.11.2024 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä xx-xx. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista tehdään erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavaprosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Edistää Pyhän matkailualueen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

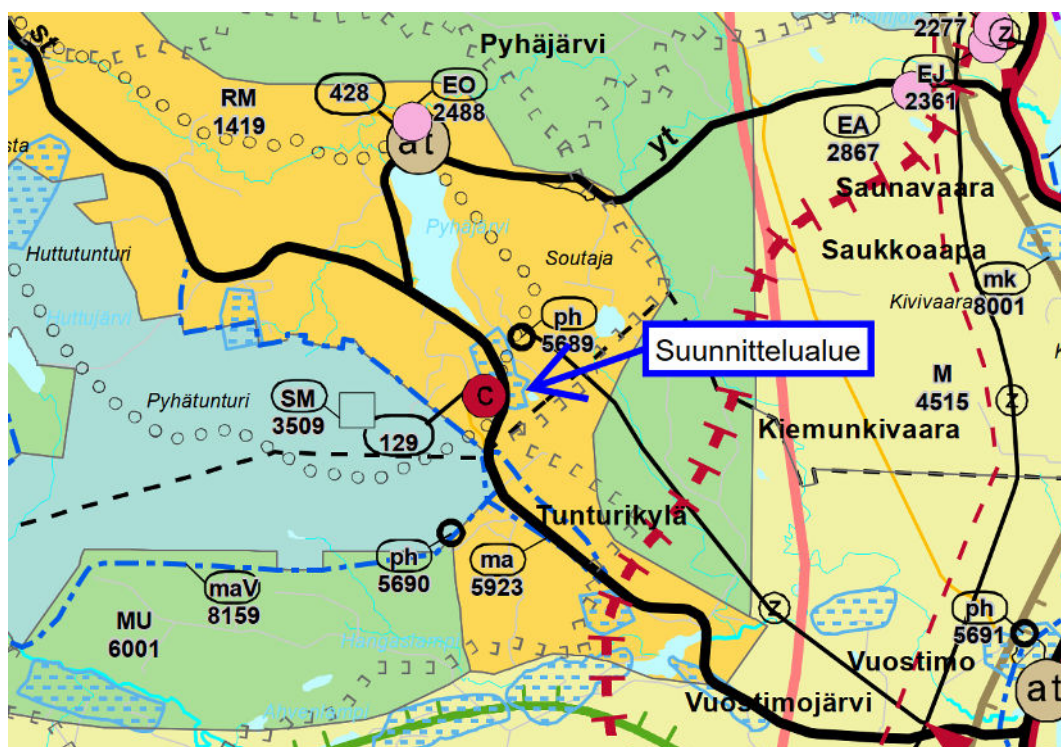
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan muutosta suhteessa valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

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

Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Lisäksi alueelle on osoitettu tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue ja keskustatoimintojen kohde (C).



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

	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> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
---	---

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

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

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

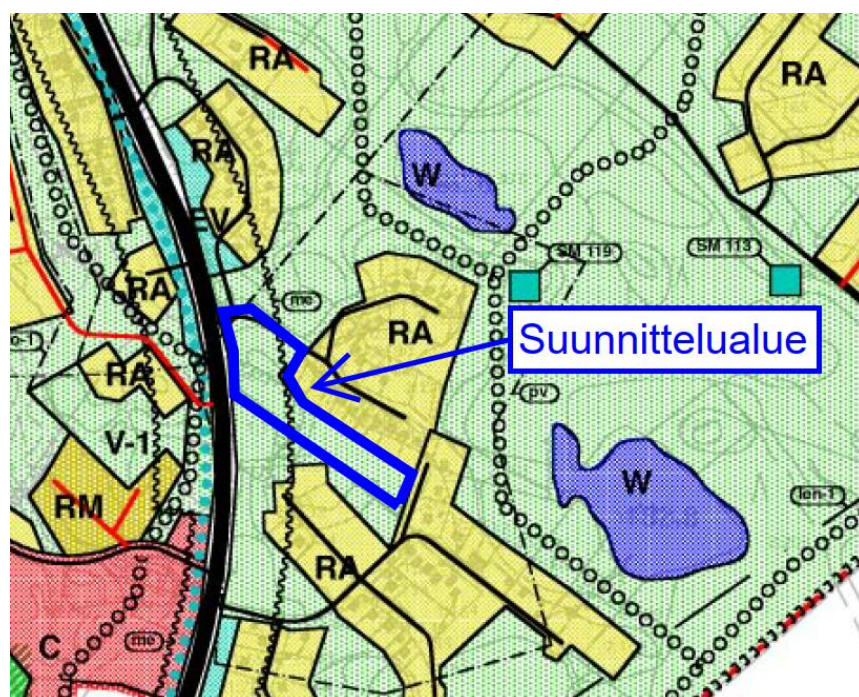
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen erityisolosuhteisiin.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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



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

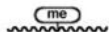


VIRKISTYSALUE

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 suuristen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI



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. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

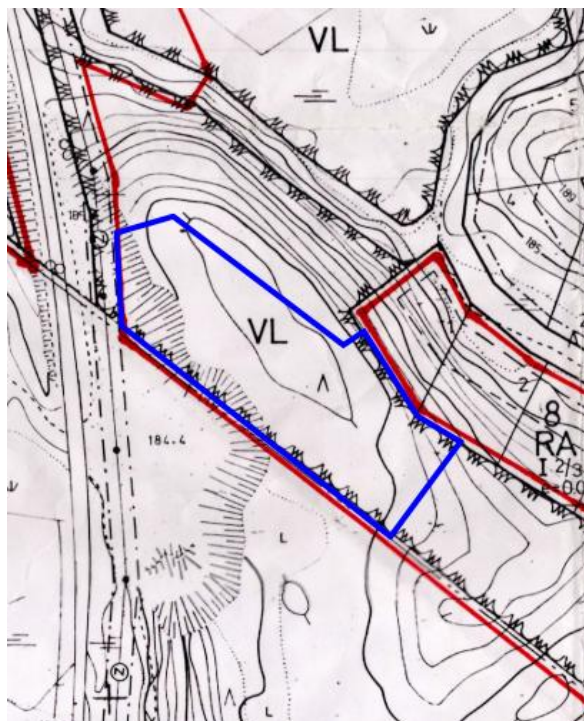
YLEISMÄÄRÄYKSET

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

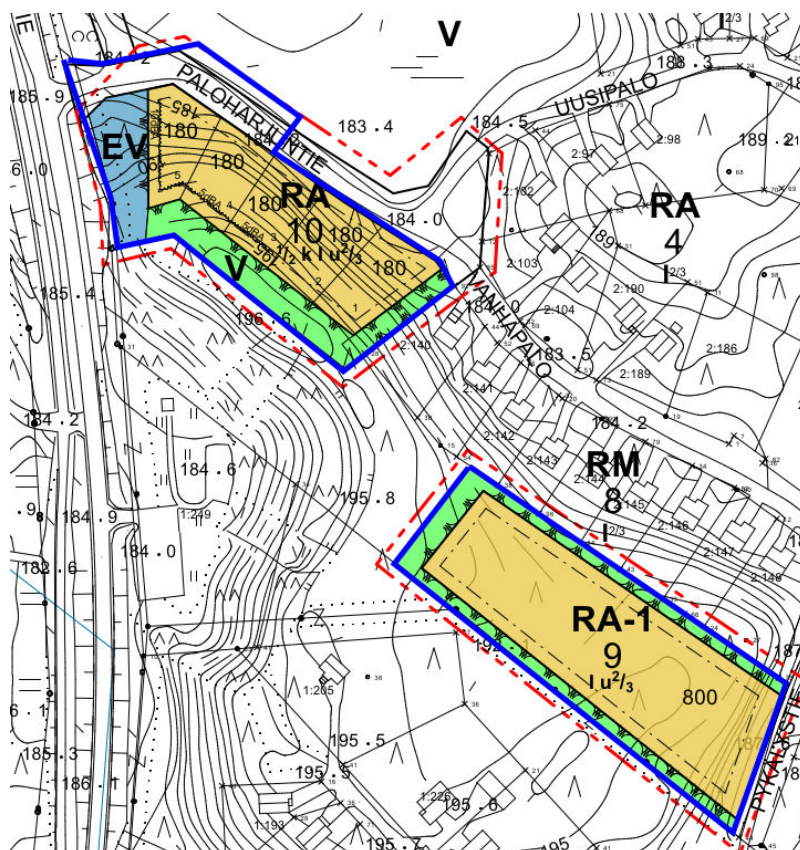
Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavat

Alueella on voimassa 23.2.1987 vahvistettu rantakaava ja 23.6.2021 hyväksytty asemakaavan muutos.



Kuva 21. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (vahvistettu 23.2.1987). Viitteellinen raja muuttavasta alueesta tämän kaavan alueella.



Kuva 22. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (hyväksytty 23.6.2021). Viitteellinen rajaus muutettavasta alueesta tämän kaavan alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen loma-asuntorakentaminen sekä kolmelle rakennuspaikalle mahdollistetaan asemakaavamääräyksillä myös vaihtoehtoisesti vakituisten asuntojen sijoittaminen. Alue on valmiin kunnallistekniikan piirissä ja ajoneuvoliikennöinti sekä kevytliikenne hyödyntää valmista liikenneverkkoa. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta ja edistää alueen vajaakäytöllä olevien maa-alueiden hyödyntämistä.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan matkailukeskusalueelle tyypillinen pääasiassa loma-asuntorakentaminen. Uudet rakennuspaikat täydentävät jo rakennettua aluetta. Alue on rakentamiselle soveltuvaa, eikä maaperän ole todettu aiheuttavan rajoituksia rakentamisen suhteen. Tarkemmat mahdolliset rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset ja rakentamisen perustamistapa on ratkaistava rakennuspaikkakohtaisesti aina rakennusluvan yhteydessä.

Luonto

Alueen voimassa olevassa kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutoksessa supistetaan lähivirkistysalueiden aluevarauksia kokonaisuutena arvioiden vähäisesti. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 25%:a koko asemakaavan muutoksen kokonaispinta-alasta. Asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä säilyy riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi sekä viheryhteyskäytäviä ja suojapuustoa myös luonnon eläin- ja kasvilajeille. Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa. Myös rakennusalan rajoilla ohjataan rakennuspaikalle rakentamista niin, että rakennuspaikkojen reunoilla säilyy luonnontilaista aluetta. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu luontoinventoinnin yhteydessä erityisiä luontokohteita.

Alueen 2. luokan pohjavesialueen turvaamiseksi annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.
- Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon. Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa ja rakentaminen tulee näkymään Pyhäntielle ja lisäksi Pyhätunturin suunnalta rakentaminen tulee näkymään. Valtakunnallisesti arvokkaaseen Pyhätunturin maisemaan ei asemakaavan muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia, koska rakentaminen sijoittuu alueelle, jossa on myös muuta rakennuskantaa. Alueen maisematekijöitä turvataan seuraavilla asemakaavamääräyksillä:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueeseen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Uusille korttelialueille tulee rakentaa katuysteys asemakaavan mukaisesti. Asemakaavamääräyksellä siirretään kadun toteuttamisvastuu maanomistajille tai haltijoille. Alueen liikennemäärin asemakaavamuutos vaikuttaa vähäisesti, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta vähäisestä liikenteestä. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asumiseen liittyvää ajoneuvoliikennettä.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivytämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (103 e §). Kuitenkin *”Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesi-huoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon”* (103 f §).

Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä eikä -järjestelmää. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevesiä voidaan ohjata pintavaluntana, avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla. Viivyttäminen ja kerryttäminen hulevesien kerääntymispaikalla muuttuu, koska alueelle tulee rakennettua aluetta, jolloin muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä. Lisäksi hulevesien luontaista imeytymistä edistää rakennuspaikkojen ympärillä olevat virkistysalueet.

Talous

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

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Matkailualueelle tyypillinen rakentaminen sopii eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä, laskettelurinteitä sekä muita virkistykseen käytettäviä palveluita.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

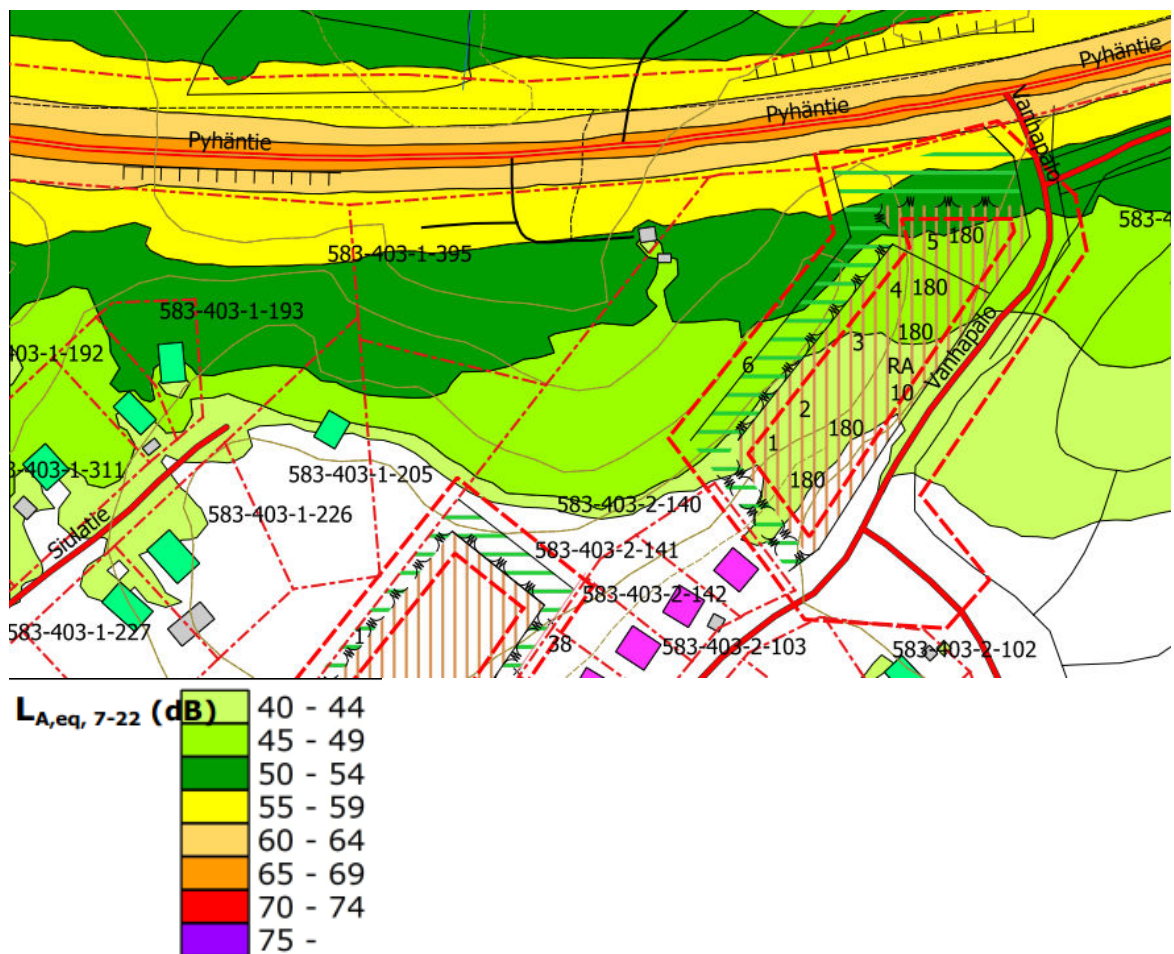
Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Asemakaava tukee Pyhän alueen matkailukulttuuria.

Melu

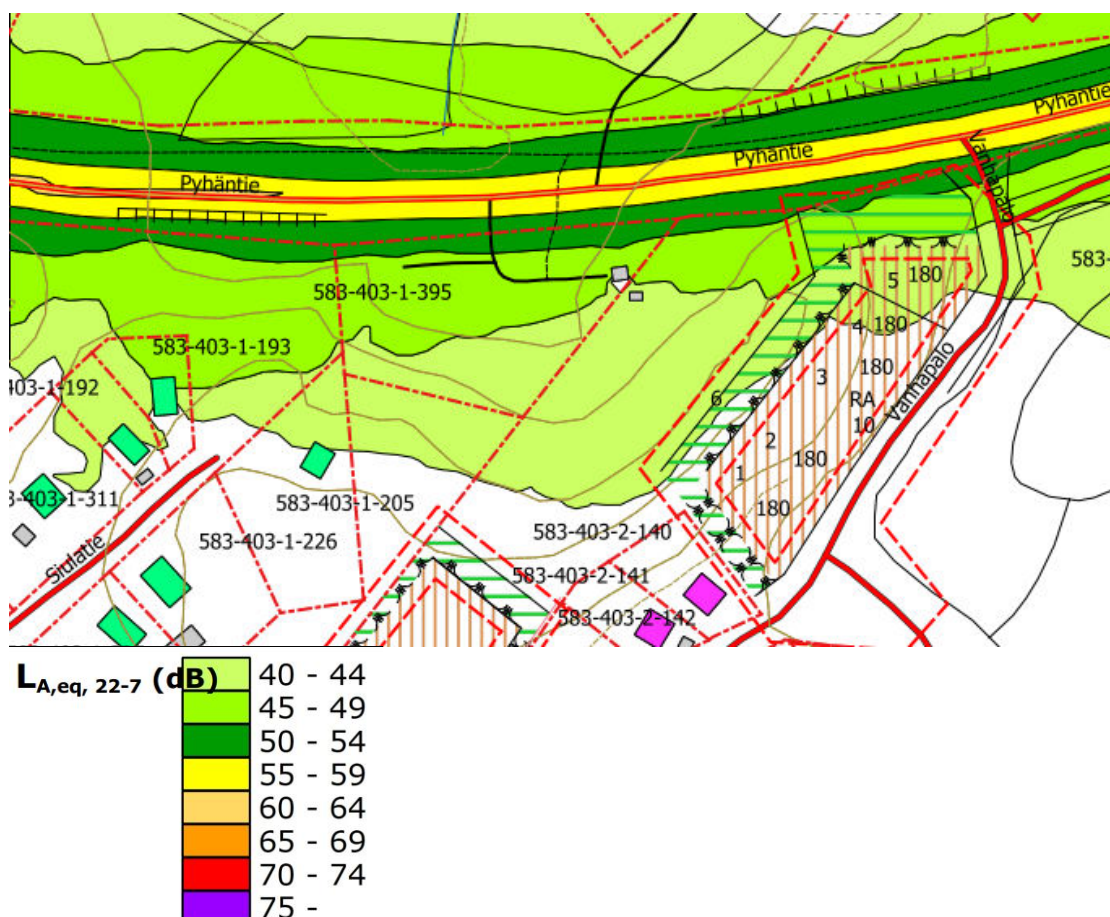
Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA, 10.9.1999/895) 1 §:n mukaisesti Alueidenkäyttölain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

MRA:n mukaisesti kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa voidaan ottaa huomioon ja hyödyntää aikaisemmin Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekangas 2-196 asemakaava varten tehtyä meluselvitystä (FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021). Aikaisemmin tehdyn meluselvityksen liitteiden mukaisten melualuekarttojen sekä yleisten melutasojen ohjearvojen (VnP 993/1992) perusteella voidaan päätellä liikennemelun vaikutuksia asemakaavamuutoksen alueelle. Ohessa ovat otteet edellä mainitusta meluselvityksestä sekä siihen liittyvistä liitteistä 1 ja 2. Näistä nähdään, että seututie 962:sta johtuva merkittävä tieliikennemelu ei ulotu rakennuskortteleihin.

Suunnittelualueelle ulottuva päiväajan keskiäänitaso on Pyhäntietä lähimmillä kortteleiden 18 ja 19 rakennusalueella edellä mainitun meluselvityksen mukaan pääosin < 55 dB. Yöajan keskiäänitaso on pääosin < 50 dB. Rakennuspaikoilla on riittävästi melulta suojassa olevaa oleskelutilaa ohjearvojen mukaisille ulkotiloille.



Kuva 23. Ote meluselvityksen liitteestä 1. Melualuekartta, päiväaika, ennustetilanne 2040. © FCG 15.6.2021.



Kuva 24. Ote meluselvityksen liitteestä 2. Melualuekartta, yöaika, ennustetilanne 2040. © FCG 15.6.2021.

Asemakaavassa noudatetaan valtioneuvoston asetusta melutason ohjearvoista.

Melua koskevat ohjearvot ulkona	L_{Aeq} (07–22)	L_{Aeq} (22–07)
Asuinalueet, asutuskeskuksissa sijaitsevat virkistysalueet, sairaalat ja oppilaitokset	55 dB	45–50 dB ^{1) 2)}
Virkistys- ja leirintäalueet, asutuskeskusten ulkopuolella sijaitsevat virkistys- ja luonnon-suojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Melua koskevat ohjearvot sisätiloissa		
Asuinhuoneistot, sairaala- ja majoitustilat	35 dB	30 dB
Oppilaitokset ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistotilat	45 dB	-

- Yöaikaan uusia asuinalueita koskee L_{Aeq} 45 dB(A) ohjearvo
- Yöaikaiset ohjearvot eivät koske oppilaitosalueita
- Yöaikaiset ohjearvot eivät koske luonnonsuojelualueita, joilla ei yöaikana tehdä luonnon havainnointia
- Asutuskeskuksissa sijaitsevia virkistysalueita voidaan pitää tavanomaisina asuinalueina

Kuva 25. Valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

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



Kuva 26. Kaavaluonnos 7.1.2025.

4.7.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielenpiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,50 ha, johon osoitetaan neljä loma-asuntojen korttelialuetta (RA), korttelit 9-10 ja 18-19.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin 10 on osoitettu 3 rakennuspaikkaa, kortte-
leita 18 ja 19 ei ole jaettu erillisiksi rakennuspaikoiksi.

RA/a

Loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös vakituista asu-
mista. Kortteliin 9 on osoitettu 5 rakennuspaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaa-
seen rakennustapaan.

5.3 Kaavan vaikutukset**5.3.1 Vaikutukset**

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vai-
kutukset on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityk- sen edellyttämälle riittävälle ja moni- puoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehi- tykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympä- ristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tul- viin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuk- siin.	Asemakaavalla mahdollisesta asunto- rakentaminen kehittyvällä matkailukeskuk- sen alueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdys- kuntarakennetta ja hyödyntämällä ole- massa oleva infrastruktuuria matkailualue- en keskeisellä kehitysalueella. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Kaavassa huomioidaan melusta aiheutuvia haittavaikutuksia sijoittamalla rakentaminen riittävän etäälle melualueesta. Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta eikä ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaavassa kaava-alueen lähivirkistysalueita supistetaan, mutta kaava-alueelle sekä sen lähiympäristöön jää edelleen riittävästi virkistysalueita sekä viheryhteyksiä. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös retkeilyyn ja virkistykseen sopivia talvi- ja kesäretkeilyreitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen virkistyspalveluita.
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alueet on osoitettu virkistysalueiksi.

Asemakaavoitettavat rakennuskortteleiden alueet eivät merkittävässä määrin ole palvelleet alueen virkistyskäyttöä, koska alueen läheisyydessä, kaavoitettavan alueen ulkopuolella on reittiverkostoa, joiden kautta alueen käyttäjät kulkevat käytössä oleville muille virkistysalueille. Yleiskaavan mukaisina virkistysalueina suunnittelualue on palvellut enemmänkin rakentamisen väljyyden osoittamisena. Kortteleiden ympärille on varattu viheryhteyksiä (VL- ja VU-alueita), jotta alueella säilyy edelleen virkistysalueiden kulku- ja käyttömahdollisuuksia.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on viime vuosina ollut erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset rakentamisalueet valmiiden kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien piirissä tulisivat tiivistää. Näin voidaan ennaltaehkäistä sitä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnontilaisille alueille ja sitä kautta aiheuttaisi laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen

kasvamista. Asemakaava tukee yleiskaavan tavoitteita kevyenliikenteen kulkemisen lisäämisellä, koska uudet rakennuspaikat tulevat lähelle keskusta-aluetta.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

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

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa tie- ja kunnallisverkkoa.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavassa edistetään asumisen kehittämistä palveluiden läheisyydessä.

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

Asemakaavalla kehitetään kevyen liikenteen mahdollisuuksia ja autotonta kulkemista palveluiden äärelle.

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

Asemakaavassa tuetaan asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitus- ja asuinrakentamiselle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten, alueen luonnonolosuhteet huomioiden ja asemakaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa sekä pohjaveden turvaamista.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi kaava-alueella sekä sen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät:



Virkistysalue.



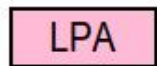
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös vakituista asumista.



Autopaikkojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

PALOHARJUN

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

10

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

200

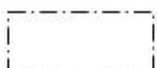
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2/3kI2/3

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Katu.



(18)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Asemakaavamääräykset:

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän viereisen rakennuspaikan rajasta.

Sähkölinjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille 2 kpl / huoneisto

Alueella sijaitsee 2-luokan pohjavesialue. Alueen rakentamisessa ja kaikessa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Alueella ei sallita energiakaivoja.

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla viivytyksrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

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

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan uusi kadun nimi.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

3.3.2025

Ari Pesonen
insinööri (YAMK)

Johanna Ilola-Pesonen
insinööri (AMK)