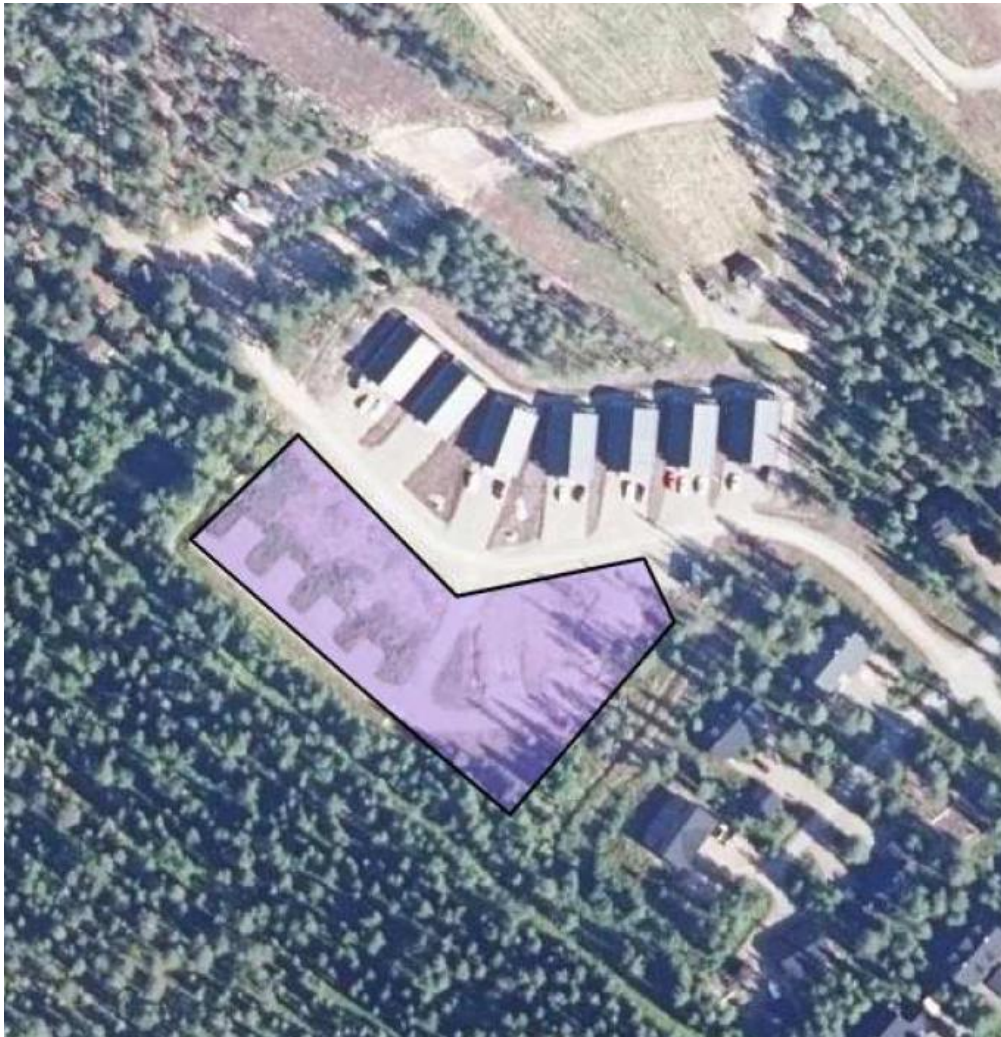




PELKOSENNIEMEN KUNTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Parksiden asemakaavan muutos



24.3.2025

Sisällys

1.	Yleistä	2
2.	Suunnittelualue	2
3.	Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet	3
4.	Suunnittelutehtävä	4
5.	Suunnittelualueen kaavoitustilanne	4
6.	Vaikutukset alueittain	6
7.	Vaikutusten arviointi ja selvitykset	6
8.	Vaikutusten arviointimenetelmät	7
9.	Osalliset	7
10.	Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8
11.	Viranomaisyhteistyö	9
12.	Kaavoituksen arvioitu aikataulu ja päätöksentekovaiheet	9
13.	Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	9

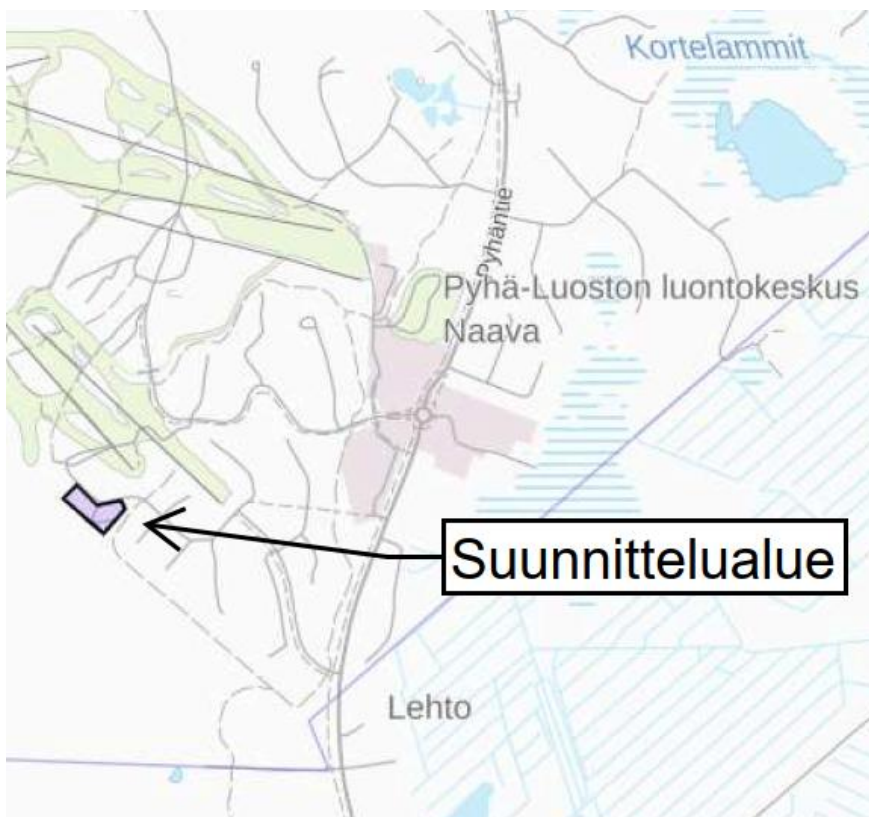
1. Yleistä

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvataan kaavoitustehtävää sekä määritellään kaavatyössä käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet, laajuus ja tavat. OAS:ssa selvitetään, miten osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavoituksen eri vaiheissa ja miten tästä tiedotetaan.

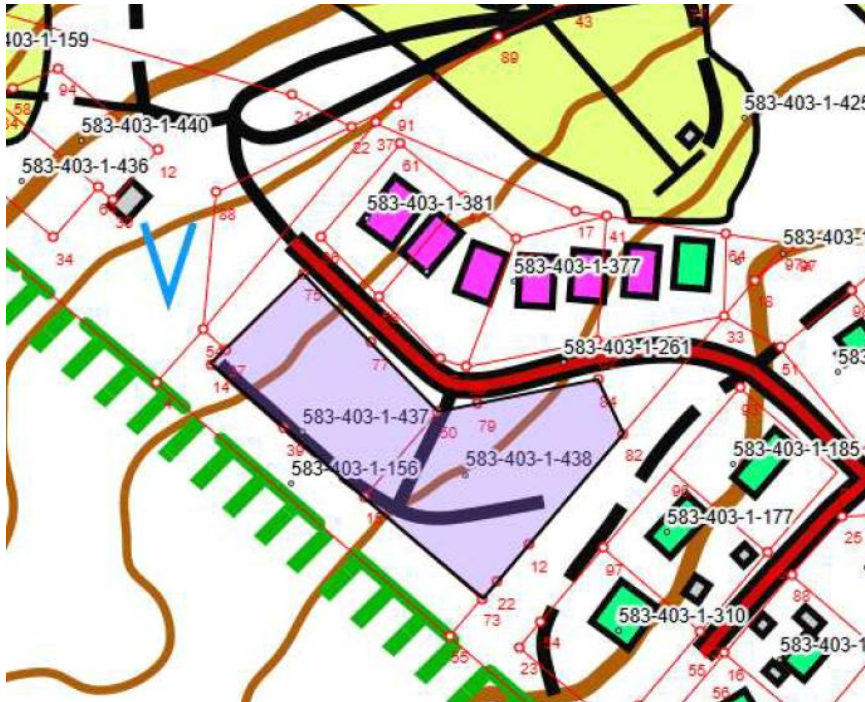
Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee asemakaavan laatimista Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueelle.

2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella, keskusta-alueen läheisyydessä. Pyhätunturin rinne- ja palvelualueisiin liittyvät hotelli- ja ravintolapalvelut sijaitsevat noin 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta ja perherinteet sen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelun kohteena on noin 0,52 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistöjen 583-403-1-437 ja 583-403-1-438 maa-alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 3/2025.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. © Maanmittauslaitos 3/2025.

3. Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Yksityinen maanomistaja on esittänyt Pelkosenniemen kunnalle, että kunta käynnistäisi asemakaavan muutoksen kiinteistöillä 583-403-1-437 ja 583-403-1-438.

Tavoitteena on muuttaa Perherinteen läheisyydellä olevalla Parksiden alueella voimassa olevaa asemakaavaa siten, että kiinteistöjen 583-403-1-437 ja 583-403-1-438 alueille voidaan osoittaa matkailupalveluiden (RM) aluetta pääasiassa majoitusrakentamista varten. Alueen rakennusoikeutta on tavoitteena kasvattaa siten, että alueella olisi rakennusoikeutta yhteensä 2500 kem². Riittävä rakennusoikeus mahdollistaisi alueen tarkoituksenmukaisen hyödyntämisen ja korkeatasoisen toteutuksen.

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 27.2.2025 § 50 käynnistää asemakaavan laadinnan.

Kunnan ja maanomistajan kesken on tarkoitus neuvotella alueidenkäyttölain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

4. Suunnittelutehtävä

Tehtävänä on laatia suunnittelualueelle alueidenkäyttölain mukainen asemakaavan muutos, joka korvaa alueella olevan asemakaavan. Asemakaava laaditaan mittakaavaan 1:2 000.

Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaan *"alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla"*.

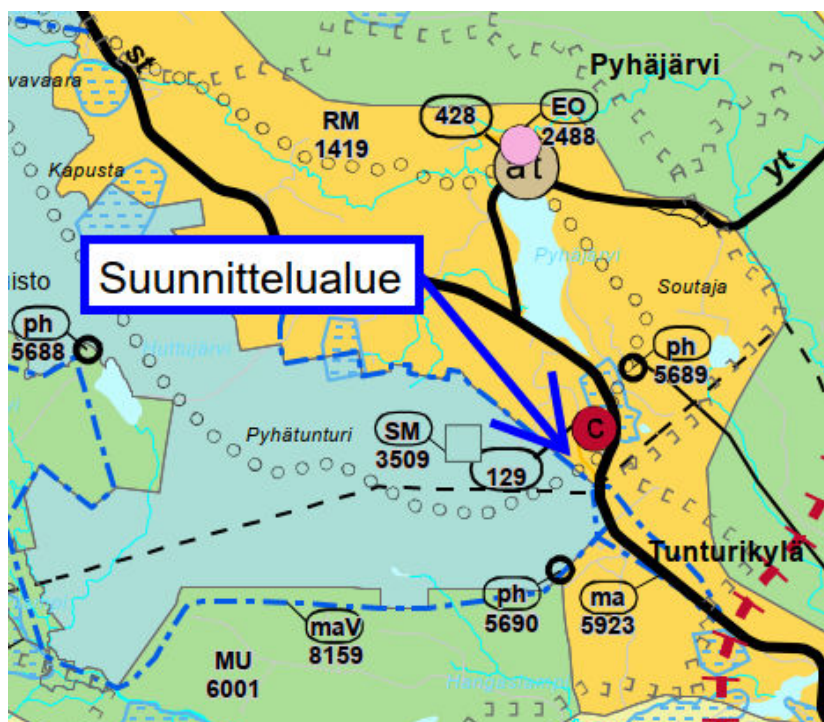
5. Suunnittelualueen kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, jossa on voimassa oikeusvaikuttainen yleiskaava.

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

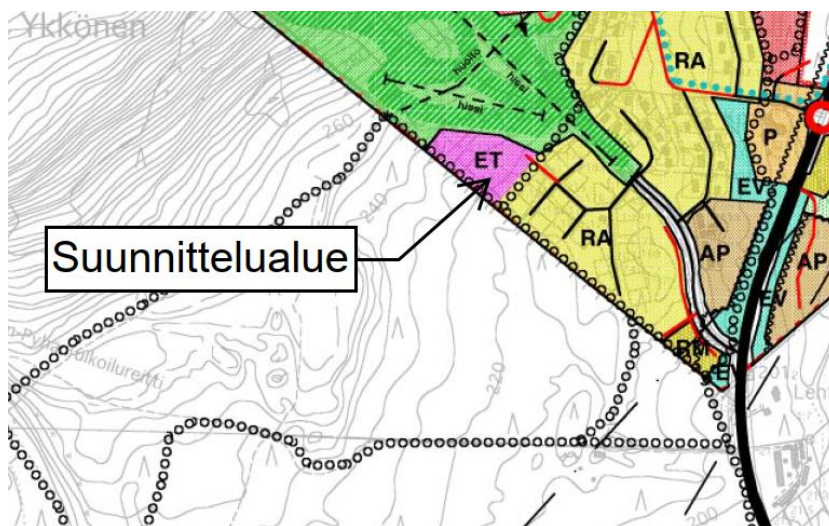
Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja alue sijoittuu myös keskustatoimintojen kohteen (C) alueelle.



Kuva 3. Ote 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Yleiskaava

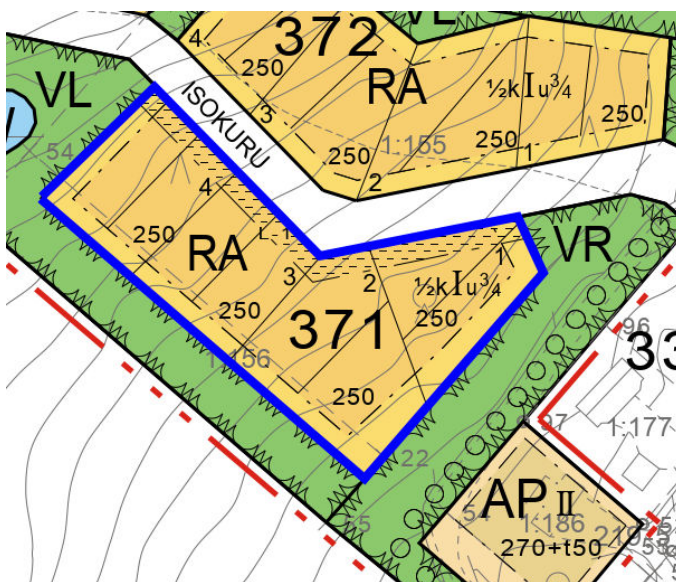
Suunnittelualueella on voimassa 10.11.2015 hyväksytty Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)



Kuva 4. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa likimääräinen suunnittelualueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.4.2018 hyväksytty perherinteen asemakaava, jossa alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1000 kem².



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu.

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Lain mukaan alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat yleensä käsiteltäväksi laajemmin maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa kuin asemakaavoituksessa.

Tässä asemakaavassa käsiteltävät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat alleviivattuja tavoitteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uudistumiskykyinen energiahuolto

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

6. Vaikutukset alueittain

Alustavan tarkastelun perusteella asemakaavalla olisi seuraavia vaikutuksia:

Alueen asemakaavoittaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta. Asemakaava mahdollistaa Pyhätunturin matkailualueen täydennysrakentamista. Asemakaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä viereisiin alueisiin.

7. Vaikutusten arviointi ja selvitykset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) 1 §:ssä edellytetään, että selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maaperään, vesiin ja luonnonarvoihin
- maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- uudisrakentamisen edellytyksiin ja palveluihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen

Kaavassa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alleviivattuihin aiheisiin.

8. Vaikutusten arviointimenetelmät

Tehdyt ja tehtävät selvitykset/arviot toimivat perustana vaikutusten selvittämisessä ja arvioinnissa. Mahdolliset uudet selvitykset ja vaikutusten arvioiminen perustuvat olemassa oleviin tietoihin ja ne kohdennetaan suunnittelun kannalta olennaisiin alueisiin ja aiheisiin.

Kaavoituksen alkuvaiheessa on tunnistettu, että kaavoitettavalle alueelle ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä, koska alue on jo aiemmin asemakaavoitettu ja alueella on asemakaavoitusta ohjaava yleiskaava.

Arviointityö on koko kaavoitusprosessin ajan jatkuvaa ja ympäristövaikutuksia tarkastellaan kaikissa suunnitteluvaiheissa. Arviointi ei tuota yksiselitteistä tulosta, vaan tietoa, jonka perusteella voidaan päätellä, miten eri vaihtoehdot sopivat erilaisiin tavoitteisiin ja ympäristöarvoihin.

Vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön arvioidaan mm. osallisten ja eri sidosryhmiltä saatujen palautteiden perusteella. Vaihtoehtojen vertailuksi selvitetään, mitä ympäristövaikutuksia aiheutuu, jos suunnitelmaa ei tehdä ollenkaan (0-vaihtoehto). Tämä on osa nykytilan selvittämistä. Vaikutuksia kuvaillaan sanallisesti ja tarvittaessa havainnollistetaan teemakartoin. Vaikutusten arviointiin kuuluu myös havaittujen haittavaikutusten lieventämisen ennakointi.

Kaavaan voidaan ottaa mukaan kaavamääräyksiä, joilla haittojen estämiseen tai rajoittamiseen pyritään (alueidenkäyttölain 57 §).

9. Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden ja tavoitteiden saavuttamiseksi. Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan

osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luetteloa voidaan täydentää, jos itsensä osallisiksi kokevia tahoja ilmenee lisää.

- 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

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksesta tiedotetaan Pelkosenniemen kunnan tiedotusmenettelyjen mukaisesti julkisella kuulutuksella, Pelkosenniemen kunnan virallisessa tiedotuslehdessä (Kotilappi) sekä kunnan internetsivuilla www.pelkosenniemi.fi. Lisäksi kaavan eri vaiheista tiedotetaan kirjeitse kaava-alueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille.

Aloituvaihe

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Mielenpitoja suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää siihen asti, kunnes asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko suunnittelun ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja -selostus sekä muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vireille tulon jälkeen. Asemakaavan valmisteluaineistosta on mahdollisuus jättää kirjallisia tai suullisia mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aikana mahdollisesti saadun palautteen sekä mahdollisten lisäsuunnitelmien ja selvitysten pohjalta valmistellaan

kaavaehdotus. Muutoksesta laaditaan lopullinen kaavaehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen sekä lopullinen kaavaselostus.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Osallisella on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään ja niihin annetaan perustellut vastineet. Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään nähtävilläoloajan jälkeen oleellisia muutoksia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Asemakaavan hyväksyy Pelkosenniemen kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän muutoksenhakuoikeus Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

11. Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään valmisteluvaiheessa ja ehdotusvaiheessa lausunnot keskeisiltä viranomaisilta. Viranomaisneuvottelua ei katsota tarpeelliseksi järjestää.

12. Kaavoituksen arvioitu aikataulu ja päätöksentekovaiheet

	kk / vuosi
• Kaavan vireille tulo kuulutus ja OAS nähtäville	4 / 2025
• Valmisteluaineisto nähtäville	6 / 2025
• Kaavaehdotus nähtäville	9 / 2025
• Kaavan hyväksyminen	12 / 2025

13. Yhteystiedot ja palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Yhteystiedot

Pelkosenniemen kunta:

Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri

Puh. 040 7044 508, s.posti: emmi.makela@pelkosenniemi.fi

Kaavanlaatija:

Ari Pesonen

Maankäyttö Pesonen Oy

Puh. 040 912 3340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

Palaute

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Pelkosenniemen kunta

Tekninen toimisto

Sodankyläntie 1

98500 Pelkosenniemi

Tai sähköpostitse: kirjaamo@pelkosenniemi.fi