

PELKOSENNIEMEN KUNTA PYHÄTUNTURIN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS KORTTELIIN 3 LIIT- TYVILLÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALU- EILLA

LUONNOS 25.3.2025

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

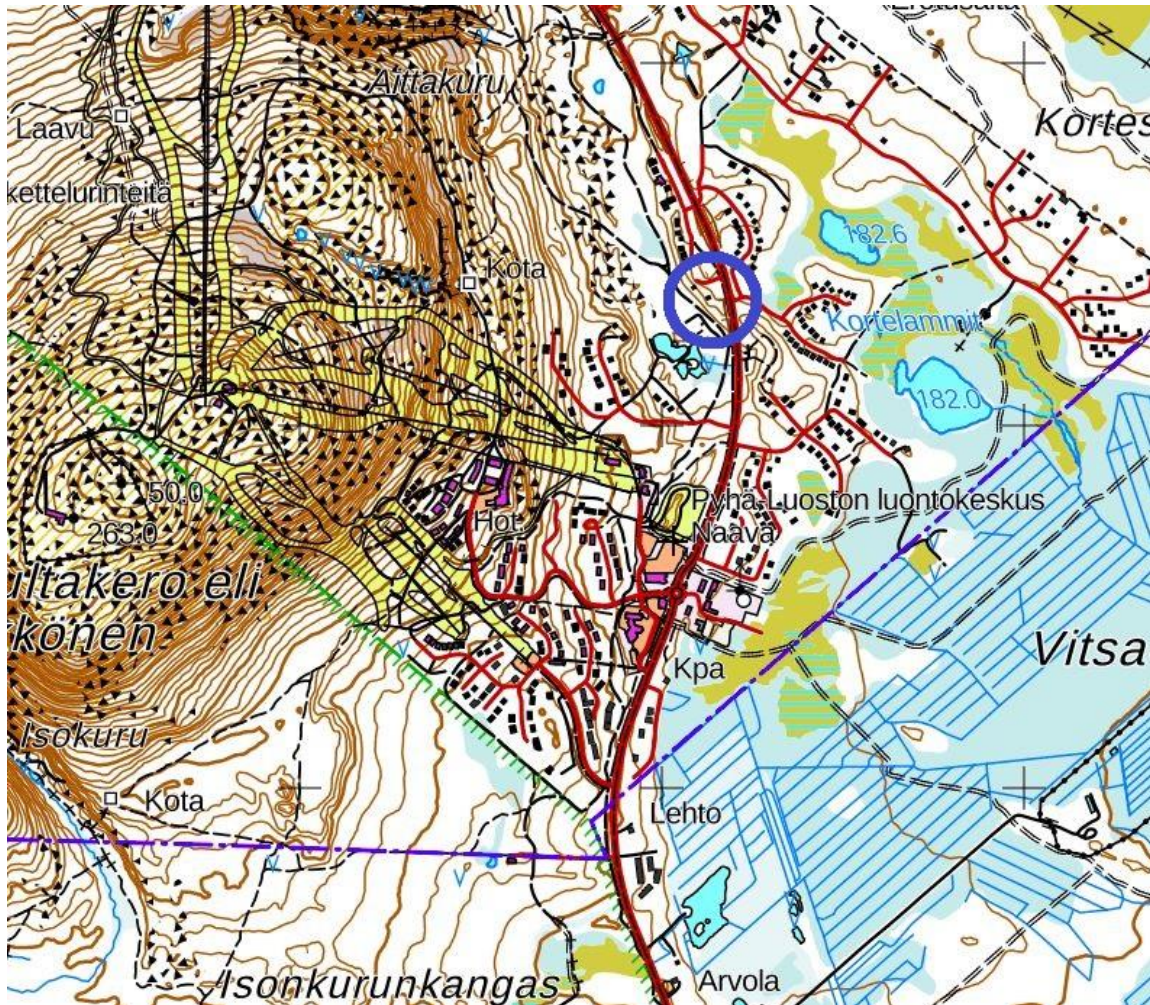
0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

.....	1
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.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Muinaisjäännökset.....	9
3.1.6 Liikennemelu.....	10
3.2. Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1. Osalliset.....	19
4.3.2. Vireilletulo	19
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	20
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	21
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	21
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
Vaikutukset talouteen.....	23
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	23
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	23
Vaikutukset kulttuuriin.....	24
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	24
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1. Kaavan rakenne	24
5.1.1. Mitoitus	24
5.1.2. Palvelut.....	25
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3. Aluevaraukset.....	25
5.3.1. Korttelialueet.....	25
5.3.2. Muut alueet.....	25
5.4. Kaavan vaikutukset.....	25
5.5. Ympäristön häiriötekijät	25
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	26
5.7. Nimistö	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
6.3. Toteutuksen seuranta.....	27

LIITTEET:

- Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekankaan asemakaavamuutoksen 2-196 meluselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021
- Luontoselvitys, Pelkosenniemen Pyhätunturin alueen asemakaavan osittainen muutos (tila nro 583-403-2-46), Oy Luontopalvelut At Nature Services Ltd, 12.9.2024



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 30.7.2024)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PELKOSENNIEMEN KUNTA

PYHÄJÄRVEN OSA-ALUEEN 3 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS
KORTTELIIN 3 LIITTYVILLÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEILLA

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 3.6.2022 § 179 ASEMA-
KAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KAAVAN VIREILLETULON ILMOITUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-
SUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 23.10.-22.11.2024

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ ... 2025
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 202 ... § KAAVAEHDOTUKSEN ASET-
TAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 202 ...
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEN ... 202 ... §

Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024 ja 7.2.2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien hakemuksella 18.4.2022. Kunnanhallitus päätti 3.6.2022 § 179 käynnistää kaavanmuutoksen. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10.-22.11.2024.

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos on nähtävillä 2025.

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

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

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää voimassa olevan kaavan kortteliin 3 liittyvien virkistys- ja liikennealueiden muutoksen. Muutoksella lisätään uusi yhden rakennuspai-
kan kortteli.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevan alueen omistaa yksityiset maanomistajat. Väylävirasto vastaa vieressä olevan seututien 962 (Pyhäntie) ylläpidosta ja kehittämisestä yhdessä Lapin ELY -keskuksen kanssa. Maanomistajat vastaavat 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 ydinalueella. Alueen ympärillä 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.

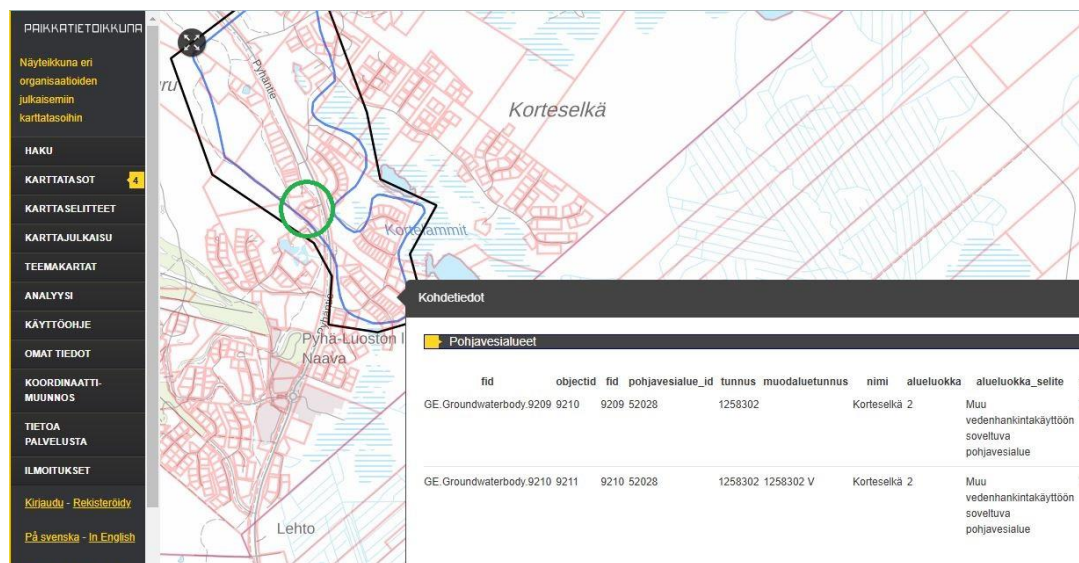
Alueen luonto-oloja selvitettiin laaditussa luontoselvityksessä (Oy Luontopalvelut AT Nature Services Ltd). Liitteenä olevan selvityksen lisäksi selostuksessa olevista kartoista sekä valo- ja ortokuvista saa kuvan alueen luonteesta. Ohessa on luontoselvityksen yhteenveto ja suositukset.

5 YHTENVETO JA SUOSITUKSET

Kartoitusalue on tavanomaista kuivahkoa kasvatusmetsää. Alueella ei havaittu huomionarvoisia luontotyyppisiä eikä lajeja eikä niistä ole myöskään aikaisempia havaintoja alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä. Alue on pohjavesialuetta, mikä on huomioitava maankäytössä. Alueella ei kuitenkaan ole lähteitä tai muita pohjavesivaikuttavia luontotyyppisiä.

Kuva 2 Luontoselvityksen yhteenvedon teksti

Alue kuuluu muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (2), Kortteselkä 2 (1258302). Sen kartta ja tiedot on ohessa.



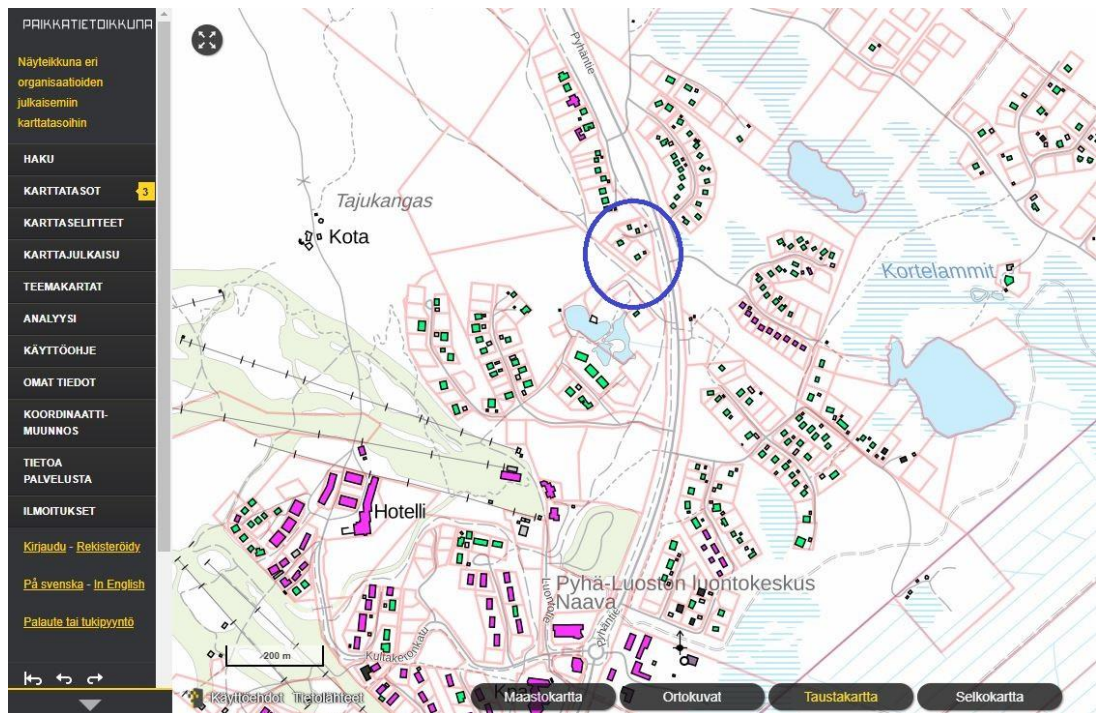
Kuva 3 Pohjavesialueen kartta. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)



Kuva 4 Rakentamatonta osaa korttelin 3 länsiosasta (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2024)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen vierellä olevassa korttelissa 3 on kaksi valmista ja kaksi tekeillä olevaa lomarakennusta. Alueen ympärillä on tiivistä Pyhätunturin matkailukeskuksen rakennuskantaa. Alueen itäreunassa on seututie 962 eli Pyhäntie, johon kuuluu myös kevyen liikenteen erillinen väylä. Länsipuolella on vilkkaassa käytössä oleva valaistu latu/retkeilyreitti.



Kuva 5 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalue ja kortteli 3 sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)



Kuva 6 Alueen nykyiset lomarakennukset (Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024)



Kuva 7 Vasemmalla rakennuspaikan 1 työmaa, oikealla valmiit lomarakennukset ja taustalla Pyhäntie (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2025)



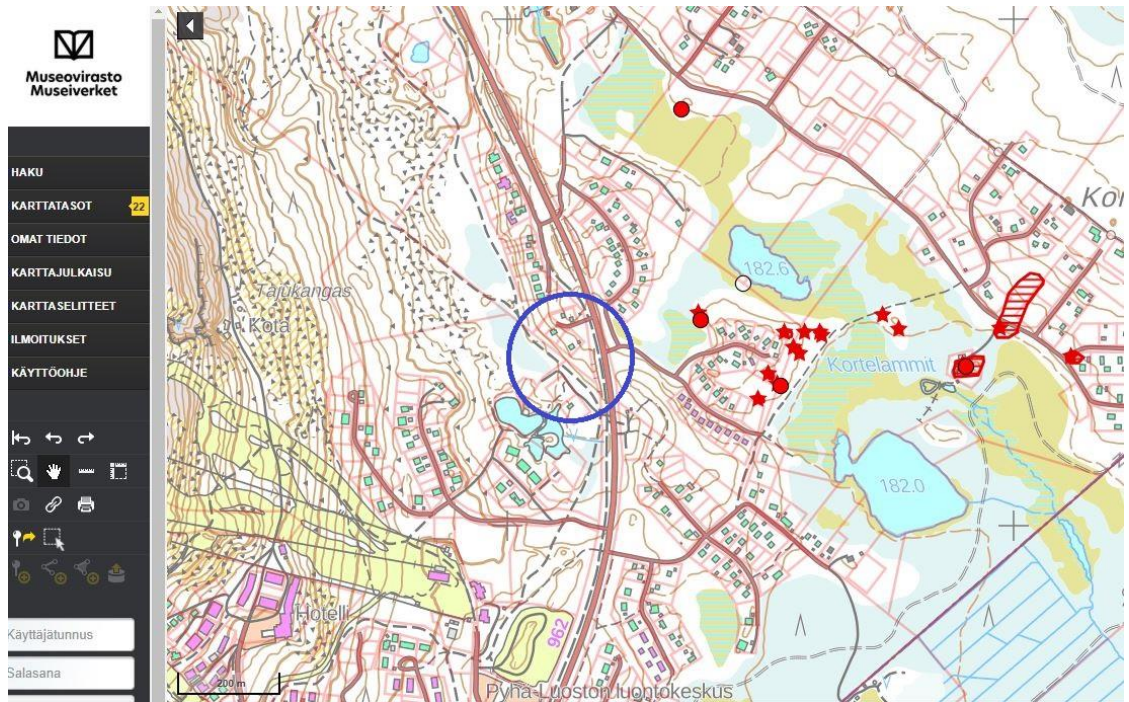
Kuva 8 Rakennuspaikan 1 rakentaminen on edistynyt (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yksityisten omistuksessa.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät ovat n. 0,3 km päässä Pyhäntien itäpuolella. Ohessa on kartta lähialueen tiedossa olevista kohteista.

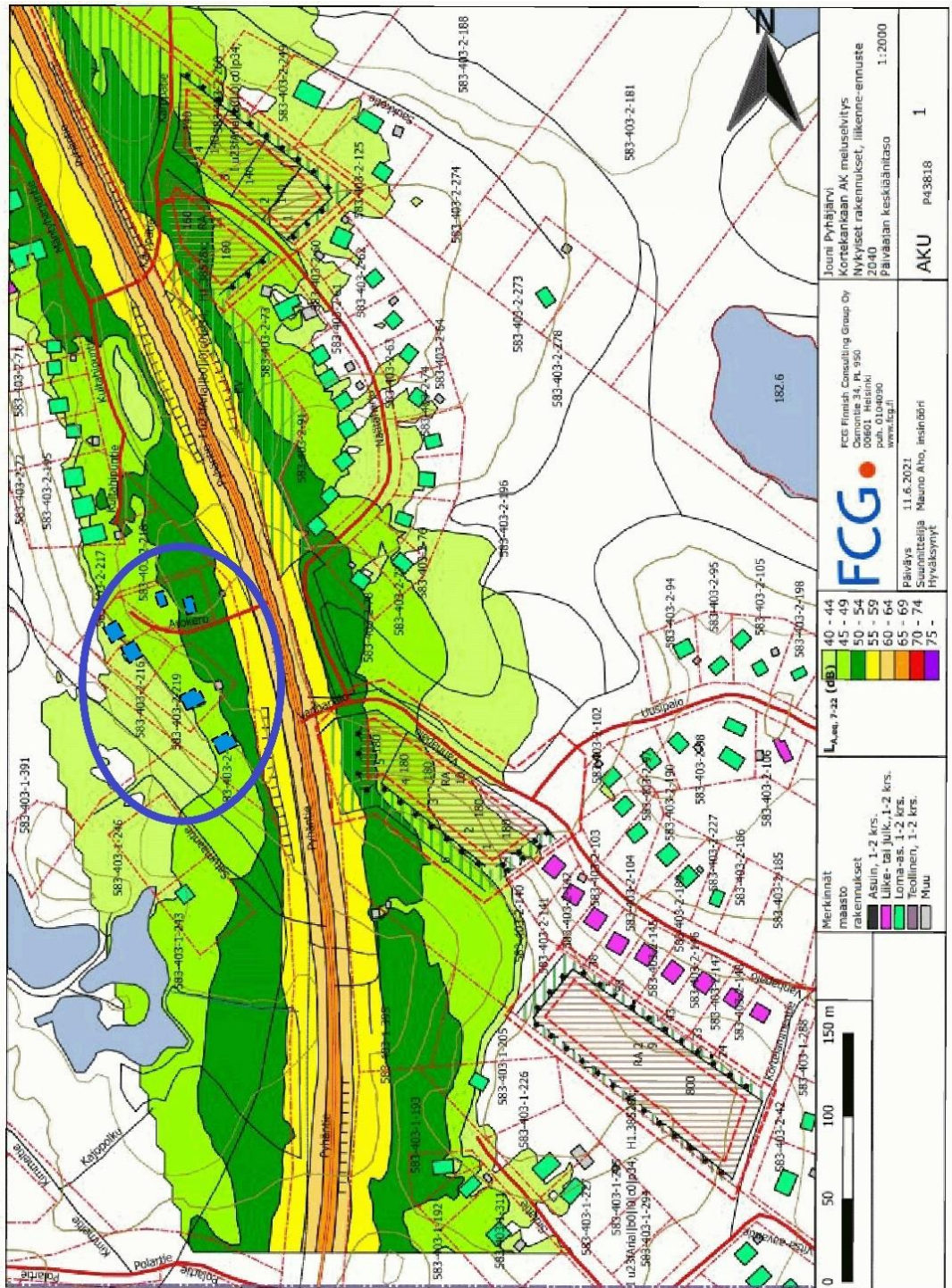


Kuva 9 Lähialueen tunnetut muinaisjäännökset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi, tiedot irrotettu 2.2.2025)

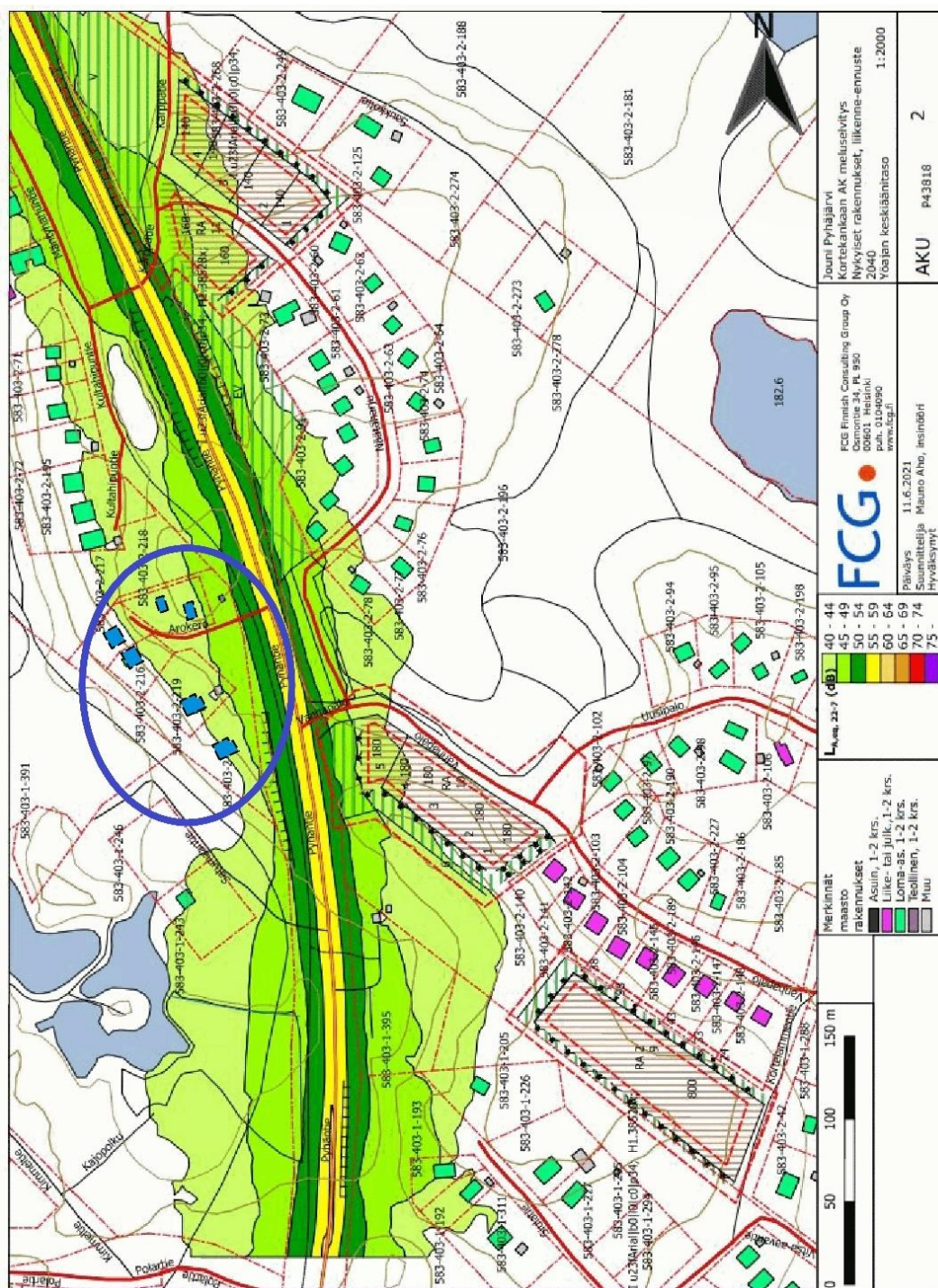
3.1.6 Liikennemelu

Muutosalue rajoittuu idässä Pyhäntiehen (mt 962). FCG Finnish Consulting Group Oy on muita kaavanmuutoshankkeita varten tehnyt selvityksen liikennemelusta nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa v. 2040. Selvitys koskee myös nyt muutettavaa aluetta ja se on liitteenä. Ohessa on selvityksen liikennemelukartat ennustevuoden liikenteellä. Melukäyrät on esitetty sekä päivä- että yöaikaan.

Kaavanmuutoksen olemassa olevat ja suunnitellut uudet rakennusten paikat on oheisissa kuvissa esitetty sinisellä täytöllä sinisen ympyrän sisällä. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa saisi lomarakentamisen kyseessä ollen olla oleskelupihoilla korkeintaan 45 dB. Rakennuspaikan 1 tekeillä olevat rakennukset ovat selvimmin liian meluisalla alueella. Yöaikaan keskiäänitaso saisi olla korkeintaan 40 dB. Tilanne on suunnilleen samanlainen vaikkakin äänitaso jää selvemmin normien alle useilla rakennusten paikoilla. Liikennemelun vähentäminen on huomioitu kaavamääräyksissä.



Kuva 10 Liikennemelu päiväsaikaan klo 7-22 tavoitevuonna 2040.

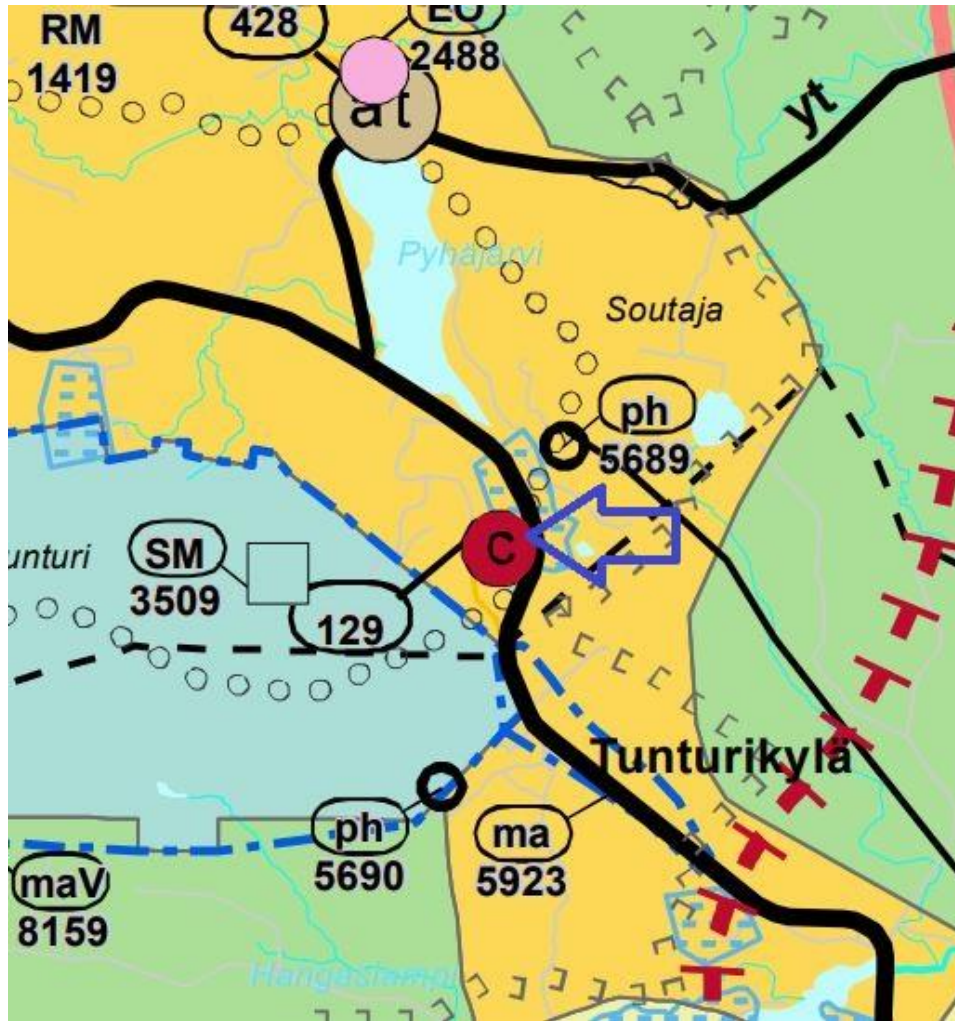


Kuva 11 Liikennemelu yöaikaan klo 22-7 tavoitevuonna 2040.

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), pohjavesialuetta (sini-sen vaakaviivitus) ja "Keskustatoimintojen aluetta" (C). Lähellä on moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti. Ohessa on ote maakuntakaavasta ja sen merkinnöistä.

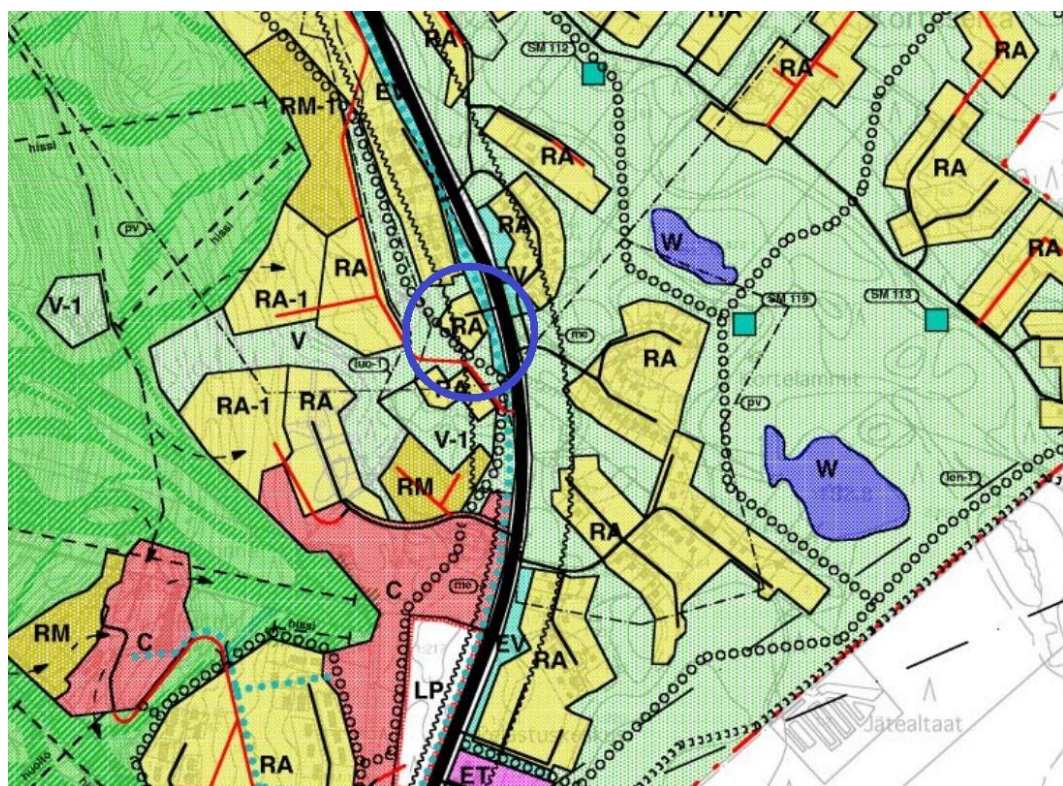


RM RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.
---	---

C	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 keskusta tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvaan 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. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.
KKKK	MOOTTORIKELKKAILUREITTI
○○○○○	ULKOILUREITTI

Kuva 12 Ote maakuntakaavasta ja sen merkintöjä. Muutosalue suunnilleen 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) ja virkistysaluetta (V). Ote yleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä on ohessa.



LOMA-ASUNTOALUE

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

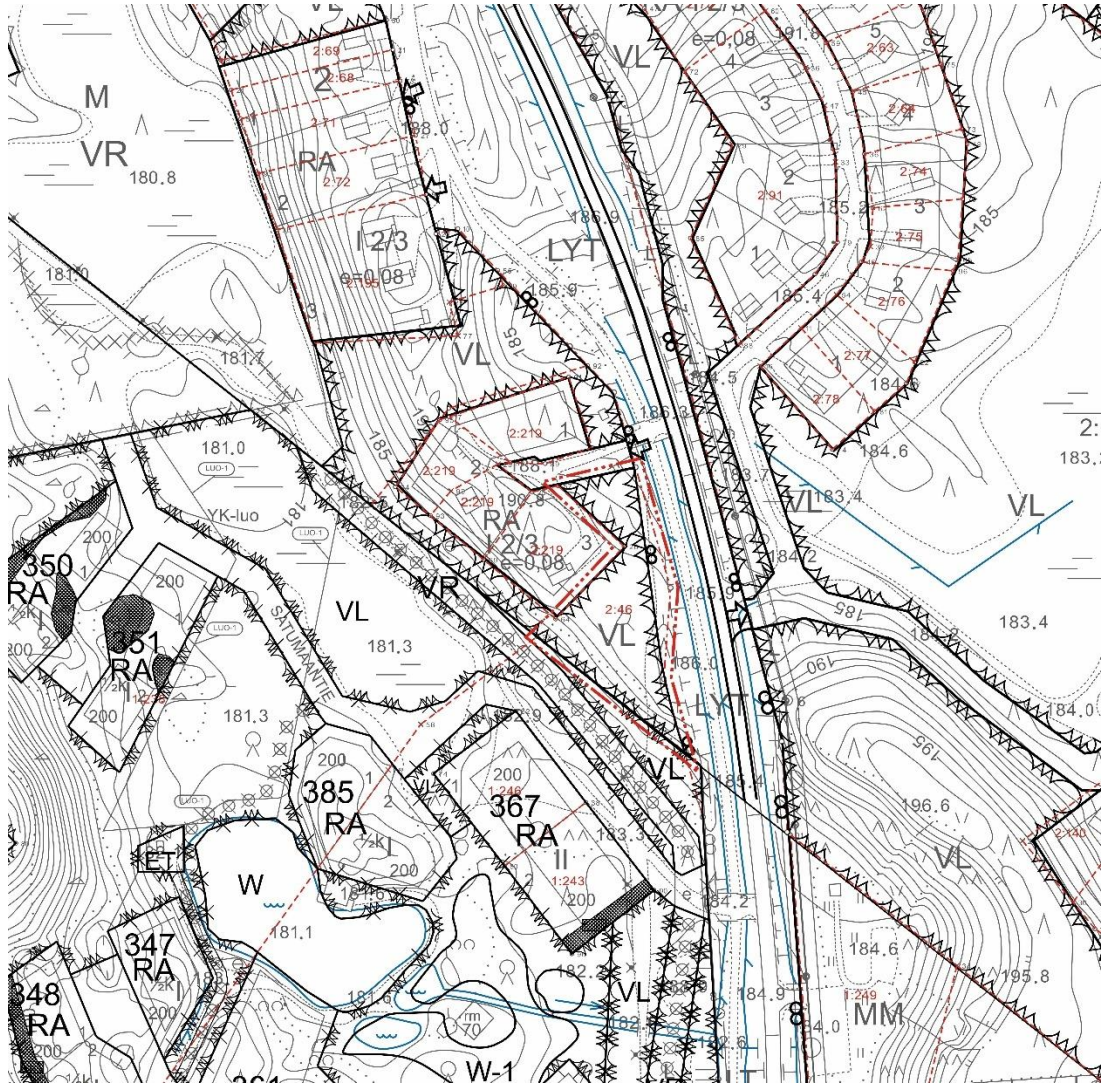
	SUOJAVIHERALUE
	VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m2 suuruisien rakennusten 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.
	VIRKISTYSALUE Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, 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 Pyhäjärven laskevien purojen ja jokien suojavyöhykkeitä. Kosteikkojen, tulvarantojen ja vesien luontaisten kulku-uomien 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. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.
	TÄRKEÄ (I) TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 § ja VL 1:18 §)
	OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI TAI -URA
	OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
	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

Pyhäjärven osa-alueen 3 ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.8.1986 (vahvistettu lääninhallituksessa 23.2.1987) ja sen muutos hyväksytty 29.4.1991. Voimassa olevassa kaavassa kortteli 3 on loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja siinä on kolme rakennuspaikkaa. Kulkeminen korttelialueelle on suunniteltu Pyhäntieltä tulevan kaavassa nimeämättömän kadun (=Arokero) kautta. Korttelin ympärillä olevat alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (LYS). Ohessa on ote asemakaavasta.



Kuva 14 Voimassa oleva asemakaava. Muutosalue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

Alueen pohjoispuolella on tekeillä **Kortekangas 2** -nimellä oleva asemakaavan muutos. Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.5.-11.6.2023 ja uudelleen 23.10.-22.11.2024. Myös tällä muutoksella lisätään rakennuspaikka aiemmin lähivirkistysalueeksi (VL) merkitylle alueelle. Ote kaavanmuutosehdotuksen kartasta on oheassa.



Kuva 15 Kortekangas 2 -kaavanmuutoksen kaavakartta

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 27.10.2014 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavan pohjakartta on ajan tasalla alueen ollessa rakentamatonta.

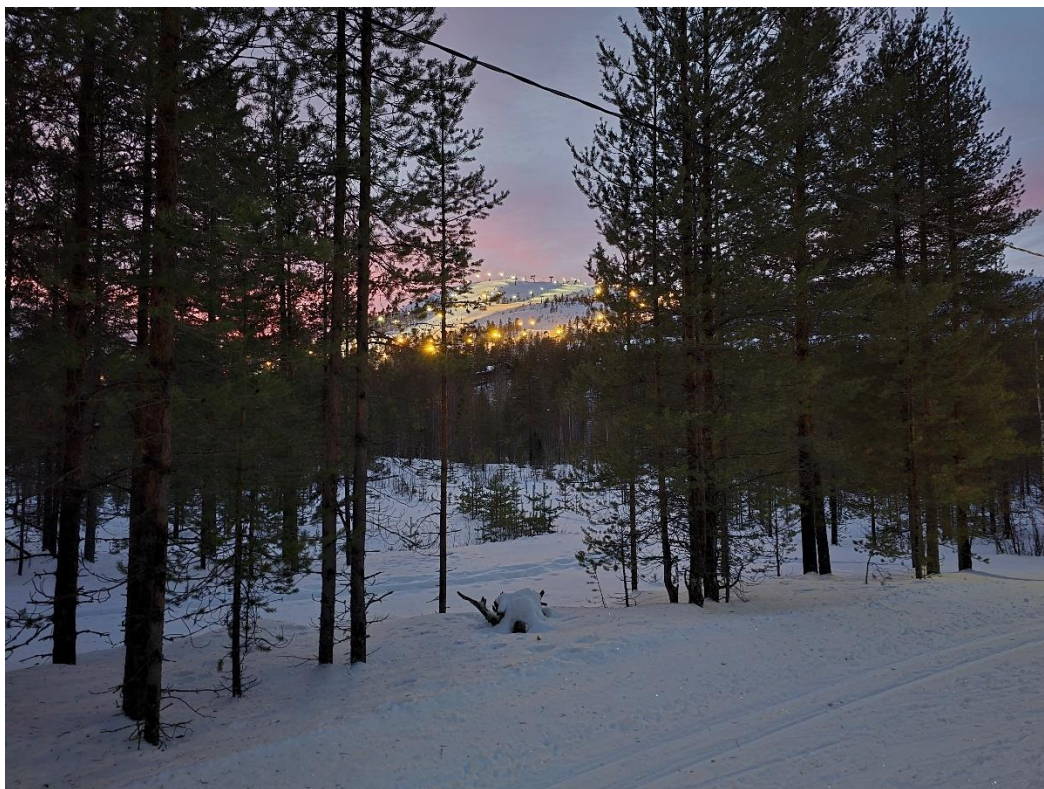
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistöjaotus poikkeaa hieman korttelin 3 ohjeellisesta rakennuspaikkajosta, mutta sitä ei nyt käsitellä. Korttelin eteläpuolelle halutaan muodostaa uusi rakennuspaikka, joka tehdään omana korttelina hieman irti korttelista 3. Poikkeamisluvilla ei tilannetta ole syytä ratkaista vaan kaavanmuutoksella.



Kuva 16 Uusi rakennuspaikka tulee kuvassa näkyvän rakennuksen oikealle puolelle (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)



Kuva 17 Näkymä rakennuspaikan viereiseltä ladulta Pyhätunturille (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 3.6.2022 § 179 muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuulutus on julkaistu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10.-22.11.2024.

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
 Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto / Kemijärven kaupunki
 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 13.9.2024 ja se on nähtävillä 23.10.2024 alkaen. Vireilletulosta lähetettiin ilmoitus lähialueen maanomistajille ja osallisille. Kommentit on pyydetty 22.11.2024 mennessä.

- *Sen aikana jätettiin 21.11.2024 yksi mielipide, jossa ei hyväksytä tie-, vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikennelinjojen kulkua mielipiteen jättäjien maan kautta tai läpi. Uuden tontin ja nykyisen välille tulee jättää puistokaistale ja puusto säilyttää. Uusi tontti aiheuttaa häiriötä ja alentaa kiinteistön arvoa.*
 - o *mielipide otetaan huomioon kaavaa laadittaessa*

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 7.2.2025 neuvottelu kunnan (Emmi Mäkelä) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) kesken työn aloittamisesta, lähtökohdista ja kaavaluonnoksen laatimisesta
- maanomistajien, kaavoittajan ja kunnan väliset lukuisat keskustelut ja sähköpostien vaihdot työn yhteydessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 23.10.2024 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä ... 2025 ja kaavaehdotus ... 202 ...

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisneuvotteluja pidetä. Viranomaisten ja muiden osallisten näkemykset saadaan selville lausuntojen ja keskustelujen avulla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<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 pitkien 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. 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 ulkoympäristön 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 ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita. Luontotilat on tutkittu eikä erityisiä kohteita ole löydetty. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti 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. Tavoitetta edistetään.

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

Pyhä-Luosto alueen yleiskaavassa alue on loma-asuntojen aluetta (RA) ja virkistysaluetta (V).

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että kaava mahdollistaa lomarakentamisen vähäisen lisääntymisen ja sitä kautta Pyhätunturin matkailun edelleen kehittymisen.

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. Maanomistajien suunnitelmat ovat selkeät. Työn aluksi tai aiemmin on tehty liikennemelu- ja luontoselvitykset, jotka ohjaavat kaavanmuutosta maakunta- ja yleiskaavoituksen ohella.



Kuva 18 Kuva uuden korttelin tieyhteyden kohdalta (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2024)



Kuva 19 Uuden rakennuspaikan aluetta kahdessa kuvassa (Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024)

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Pyhätunturin matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset ja yksityiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöjen lähtö- ja solmupisteet jne. Muutosalueen ympäristö on jo rakennettua tai rakenteilla olevaa ympäristöä, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueella kunnossa. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä. Uudelle korttelialueelle on rakennettava lyhyt uusi ajoyhteys. 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 harvahkoa mäntymetsää ja osittain peittävää nuorta metsää. Tiestö on rakennettu ja alueella on jo lomarakennuksia, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Kaava-alue on pohjavesialuetta, mutta rakentaminen liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, mikä varmistaa pohjavesien säilymisen ennallaan.

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 luonnonkuntaa, kivirakkaa 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 taajamakuva. 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. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista. Teiden kapasiteetti riittää hyvin myös tältä alueelta tulevalle liikenteelle.

Vaikutukset terveellisuuteen 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 merkittävästi alueella kaavan toteuduttua. Matkailijoita varten on toteutettu läheisiä kelkkailu-, ulkoilu- ja liikuntareittejä. Ympärillä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydintoiminnan ollessa matkailu, on sen kannalta välttämättöntä, että matkailijat, retkeilijät ja ulkoilijat pääsevät hyvin alueelle kesällä ja talvella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue on Pyhätunturin keskeistä aluetta ja tuo hieman lisää loma- ja majoitustiloja. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Luonnon piirteet on tutkittu eikä alueella ole erityisiä arvoja. 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. Ilmasto-aiheutuvat vaikutukset ovat erittäin vähäisiä.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös 3.6.2022 § 179 kaavanmuutoksen käynnistämisestä

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ... 2025. 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 kortteliin 3 liittyviä virkistys- ja liikennealueita. Pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat voimassa olevassa kaavassa ja muutoksessa oheisten taulukoiden mukaiset.

VOIMASSA OLEVA RANTA-ASEMAKAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
	VL	0.2738		
	LYS	0.0323		
YH- TEENSÄ		0.3061		

KAAVALUONNOS 25.3.2025

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
X	RA	0.1403	1	112
	VL	0.1335		
	LT	0.0323		
YH- TEENSÄ		0.3061	1	112

5.1.2 Palvelut

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

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.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueen tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Ympäristölle 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.

5.3.2. Muut alueet

Muutosalue on rajattu suppeaksi korttelin vierelle.

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 häiriötä mm. rinteiden kunnostuksesta, hiihtohisseistä, taustamusiikista, kuulutuksista jne. Muutosalueelle tulee normaalia lomamajoitustointintaa. Pyhätunturin tapaisessa matkailukeskuksessa on ymmärrettävää, että alueella on hieman melua ja häiriötä. Pyhätien liikennemelu alueelle on ohjearvojen rajoilla. Liikennemelun huomioimisesta on annettu kaavamääräys.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

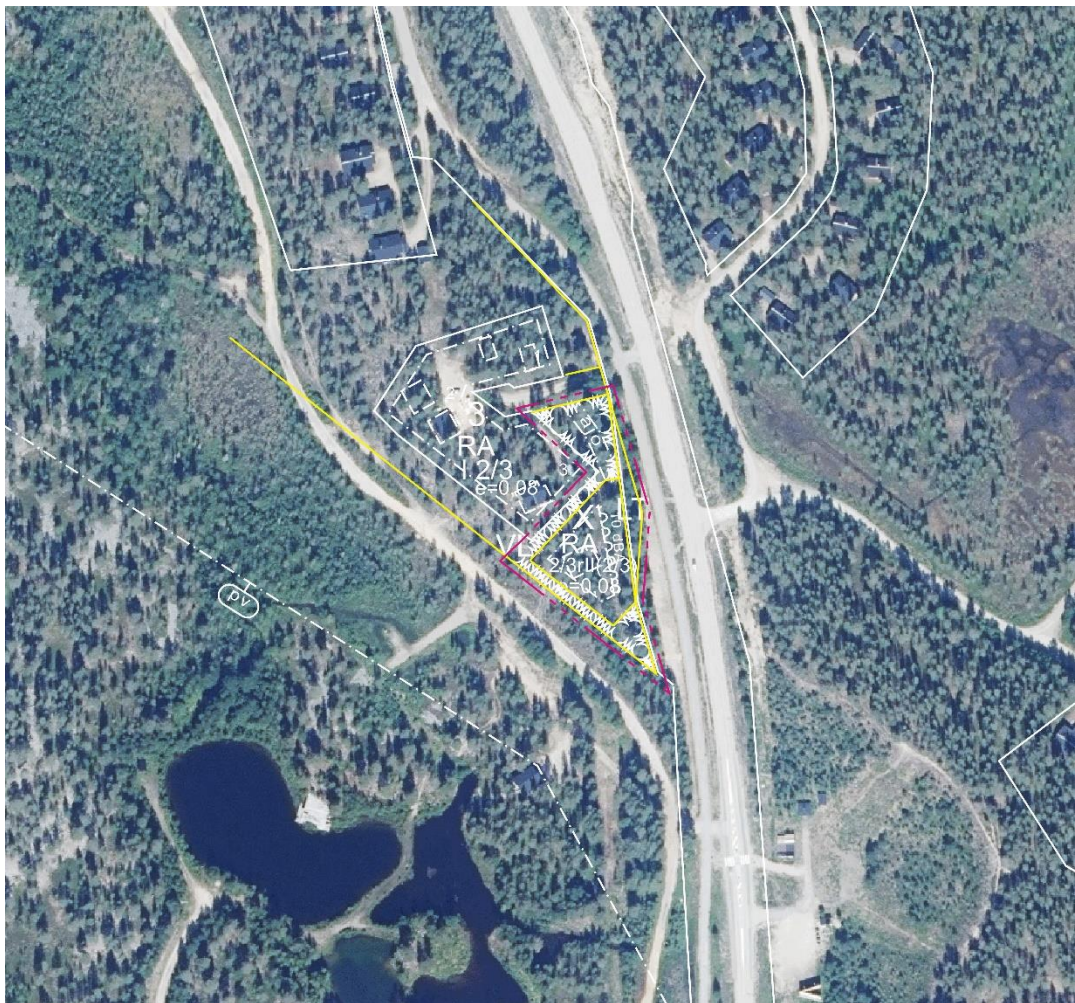
5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

6. ASEMAKAAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole tehty. Ohessa on kaava esitettyinä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.



Kuva 20 Kaavaluonnos 25.3.2025 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.

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, 25.3.2025(luonnos), ... 202 ... (ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen