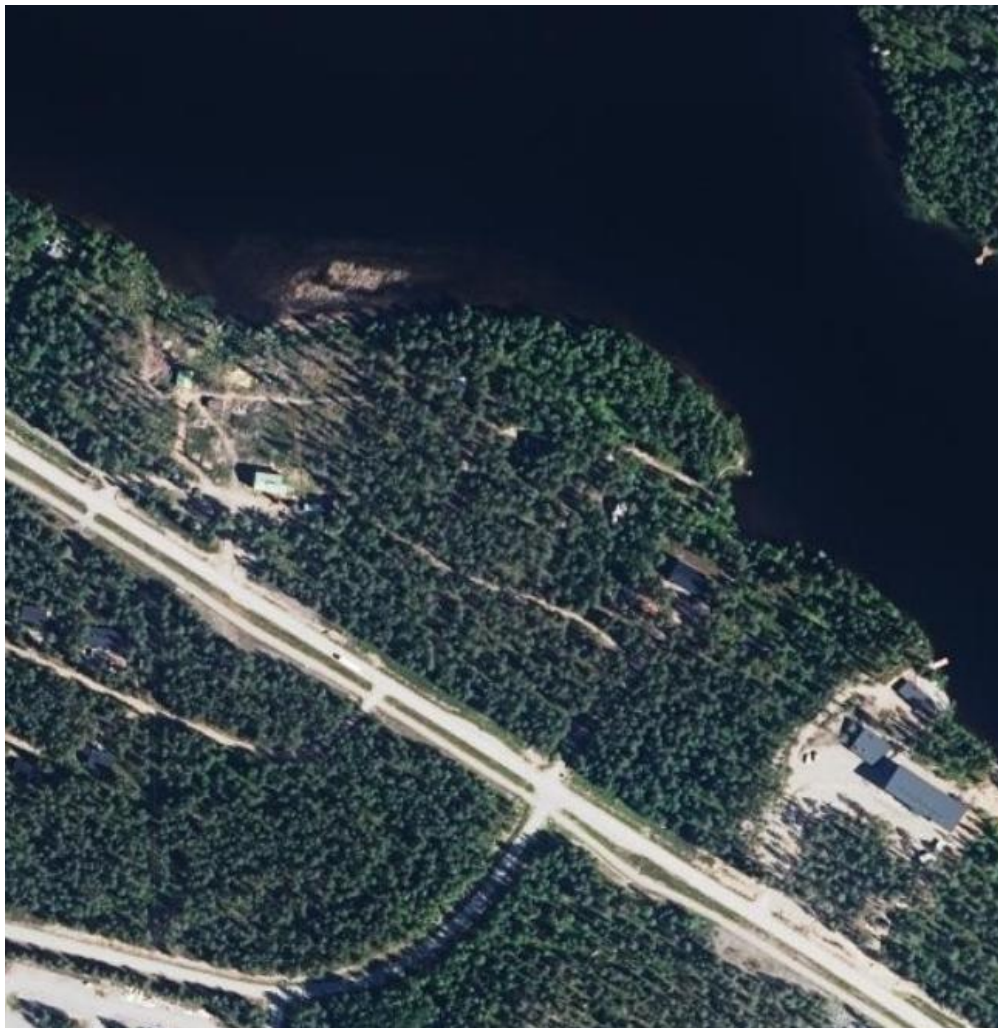




PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
korttelit	6 ja 7
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri Puh. 040 7044 508, s-posti: emmi.makela@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen, insinööri (YAMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

Kunnanhallitus
Vireille tulosta ilm. päivämäärä
Valmisteluaineisto nähtävillä
Ehdotus nähtävillä
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

8.8.2024 § 260
23.10.2024

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	4
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset.....	15
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	23

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.1.2 Palvelut.....	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Kaavan vaikutukset	24
5.3.1 Vaikutukset	24
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	25
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	25
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	27
5.5 Nimistö	28
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	28
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	28
6.2 Toteutuksen seuranta	28

1.3 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 1,68 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistön 583-403-2-33, 583-403-2-80 ja 583-403-2-32 maa-alueita.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 10/2024

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on asemakaavan muutos kiinteistöllä 583-403-2-33. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella. Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista matkailualueen keskeisellä alueella sekä tarjota rannan läheisyydessä ja matkailukeskuksen ydintoimintoja lähellä olevia loma-asumisen sekä vakituisten asuinrakennuspaikkoja. Rakennuspaikat mahdollistaisivat uusia vuodepaikkoja ja vakituisten asuntojen rakentumisen matkailukeskukseen. Tarpeen on myös päivittää kaavan muutosalueelle tieyhteys toteutuneen ja yleiskaavan mukaiseksi, jolloin kaavan muutosalue ulottuu myös kiinteistöille 583-403-2-80 ja 583-403-2-32.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenveto valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 8.8.2024 § 260. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.10. - 22.11.2024 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA/a), kortteleissa 6 ja 7. Lisäksi alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

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 2,5 km:n etäisyydellä keskustasta, alle 1 km etäisyydellä pohjoisrinteistä ja rinneravintolasta sekä 200 m lähimmästä hotelli-ravintolasta. Palvelut ovat siten kävelymatkan etäisyydellä. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita ja laskettelu-rinteet palveluineen.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan mäntyvaltaista ja kasvupaikaltaan kуй-
vahko kangas. Alueen läpi kulkee hiekkatie, jonka kautta on kulku alueelle ja jo to-
teutuneille rakennuspaikoille kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Alueelta ei ole
tunnistettu erityisiä uhanalaisia tai suojeltavia luontoarvoja.



Kuva 4. Kortteli 7 rakennuspaikkojen 3 ja 4 luonnonympäristöä.



Kuva 5. Korttelin 6 luonnonympäristöä.



Kuva 6. Korttelin 6 luonnonympäristöä.



Kuva 7. Korttelin 7 rakennuspaikkojen 5 ja 6 luonnonympäristöä.



Kuva 8. Paistelahdentie, jonka kautta kulkuyhteys alueelle.

Maisemakuva

Kaava-alueesta lähimmillään noin 2 km etäisyydellä sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 9. Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. Syke 2/2025.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että ” Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhjäjärven 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 Pyhjäjärven 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.”

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä eri ikäistä mökkiasutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja katot ovat harjakattoisia. Rakennusten korkeudet vaihtelevat.



Kuva 10. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuva rakennuspaikka Pyhjäjärven rannalla.



Kuva 11. Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuva toinen rakennuspaikka Pyhäjärven rannalla.



Kuva 12. Metsän (kortteli 7) taustalla kaavoitettavan alueen länsipuolelle rajoittuva rakennuspaikka Pyhätien varrella.



Kuva 13. Kaavoitettavan alueen itäpuolelle rajoittuva rakennuspaikka Pyhäjärven rannalla.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee matkailukeskuksen tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2,5 kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Myös työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistysineen, kuten mm. lastenleikkipaikat, 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 Paistelahdentien yhteydessä. Tieyhteyden kautta on pääsy yleiselle maantielle, Pyhäntielle, joka on seututie 962.



Kuva 14. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 4/2025.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee muinaismuistolain mukaisia muinaismuistoja.

Museoviraston rekisteristä saadun tiedon mukaan alueella sijaitsee muinaismuistoja, jotka perustuvat vuosien 2000 ja 2002 inventointeihin:

- Työ- ja valmistuspaikat, pyyntikuopat

Kohteen kuvauksesta todetaan museoviraston rekisterissä seuraavaa: *"Pyhäjärven eteläisimmän lahden länsirannalla olevalla mökkialueella on kuutisentoista pyyntikuoppaa. Harvakseltaan rinteessä sijaitsevien kuoppien keskimääräinen halkaisija on 3 - 4 metriä ja syvyys puoli metriä."*



Kuva 15. Muinaismuistojen sijainti museoviraston karttapalvelussa © Museovirasto 4/2025

Tekninen huolto

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



Kuva 16. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue Pyhän taajama-alueella. Pyhä-Luosto Vesi Oy 2022.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja.

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 rantakaava vuodelta 1976.

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

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää rakentamista matkailualueen keskeisellä alueella sekä tarjota rannan läheisyydessä ja matkailukeskuksen ydintoimintoja lähellä olevia loma-asumisen sekä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja lähellä Pyhän matkailualueen keskustaa, lyhyen välimatkan päässä olevista palveluista. Rakennuspaikat mahdollistaisivat uusia vuodepaikkoja ja vakituisten asuntojen rakentumisen matkailukeskukseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen alueelle täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi Pyhän matkailualueen loma- ja vakituisen asumisen alueita hyvillä rakentamisen alueilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.8.2024 § 260 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.

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. Päätos 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. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 17. 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 virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
--	---

Merkintä: Päiväys: Alueen nimi: Sijainti ja kuvaus:	RM 1419 17.11.2016 PYHÄ-LUOSTO	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Varausperuste: Kehittämisperiaate:	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. Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

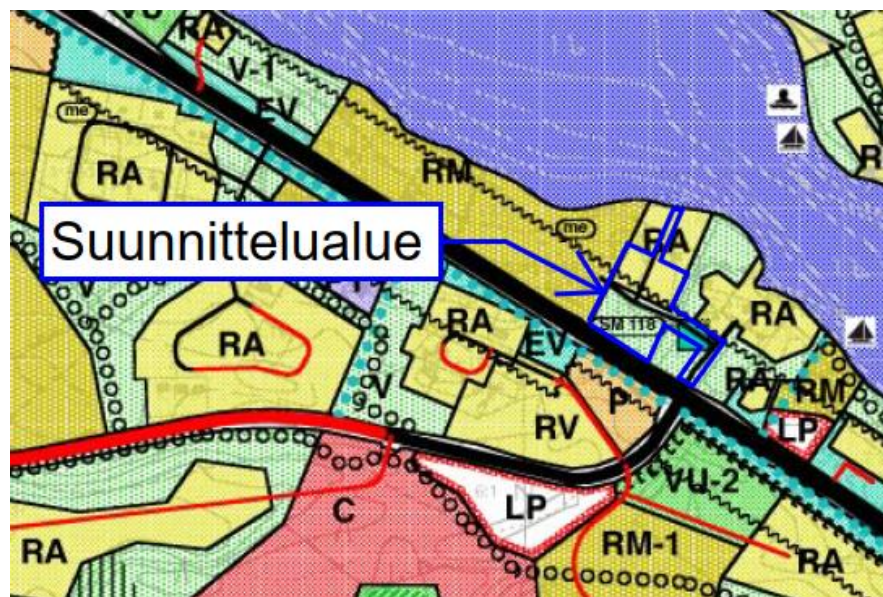
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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



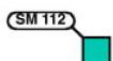
LOMA-ASUNTOALUE

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



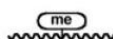
VIRKISTYSAALUE

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. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



MUINAISMUISTOKOHDE JA KOHDENUMERO

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston tai Lapin maakuntamuseon kanssa. Kohde voi käsittää useita erilisiä muinaisjäänöksiä kohdemerkinnän ympäristössä.



MELUALUE

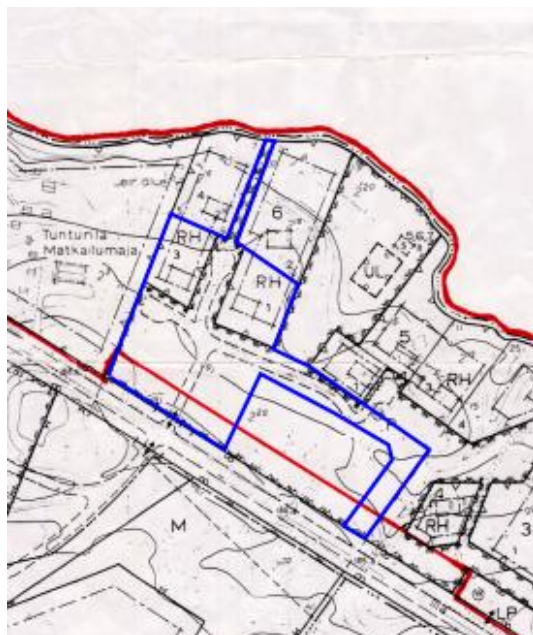
Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

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

Alueella on voimassa rantakaava vuodelta 1976.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (22.4.1976). Viitteellinen raja muutettavasta alueesta.

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- ja vakituinen asuntorakentaminen. 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 loma- ja vakituinen 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 rantakaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita ja asemakaavan muutoksessa supistetaan lähivirkistysalueiden aluevarauksia kokonaisuutena arvioiden vähäisesti. Asemakaava-alueella säilyy lähivirkistysalueita (VL) noin 46 %: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 erityisiä luontokohteita.

Maisema

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähimaisemaan. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen maisemakuvaa. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena. Valtakunnallisesti arvokkaaseen Pyhätunturin maisemaan ei siten asemakaavan muutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Alueen maisematekijöitä turvataan seuraavilla asemakaavamääräyksillä:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
- Sähkölinjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.
- Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueeseen rajoittuu valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Asemakaavamääräyksellä siirretään kadun toteuttamisvastuu maanomistajille tai haltijoille. Alueen liikennemäärään asemakaavamuutos vaikuttaa, johtuen uusien rakennuspaikkojen aiheuttamasta liikenteen kasvusta. Liikenne on kuitenkin jo alueelle tyypillistä loma-asutukseen liittyvää ajoneuvoliikennettä, joten liikenne ei aiheuta merkittävää haittaa alueelle.

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*

vesihuoltolain 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 tonttien kaavamääräyksellä luonnontilassa säilytettävät alueet ja 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 lomailijoita ja asukkaita. Vuodepaikkojen kasvu edistää 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, Pyhäjärven vesistöalue, 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

Suunnittelualue rajoittuu Pyhän maantiehen, joka on seututie 962. Alueen nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 60 km/h. Väyläviraston tiedon mukaan vuorokausikohtainen ajoneuvoliikennemäärä vuonna 2023 on ollut 1257 aj/vrk ja siitä raskaan liikenteen määrä on ollut 48 aj/vrk. Pyhän alueen aiempien asemakaavotuksien meluselvityksissä on päiväkohtaisen 55 dB melualueen todettu ulottuvan noin 30 m etäisyydelle Pyhäntien keskilinjasta ja 50 dB melualueen noin 50 m etäisyydelle tien keskilinjasta. Melualueen leviämiseen vaikuttaa ympäröivän maaston muoto ja kasvillisuus. Asemakaavassa on osoitettu lähin rakennuspaikan ulkoraja noin 27 m etäisyydelle tien keskilinjasta ja lähin sallittu rakennusalaraja noin 47 m etäisyydelle tien keskilinjasta.

Asemakaava-alueen rakennuspaikoilla on valtioneuvoston asetuksen (993/1992) ohjearvojen mukaisten meluarvojen sallimia oleskelualueita ulkona ja Ympäristöministeriön asetus (360/2019) rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta mukaan rakennuksen ulkovaipan

äänieristys on oltava vähintään 30 dB, jolloin valtioneuvoston asetuksen (993/1992) mukainen meluohjearvojen mukainen melu ei ylitä sisätiloissa.

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	-
1. Yöaikaan uusia asuinalueita koskee L_{Aeq} 45 dB(A) ohjearvo 2. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske oppilaitosalueita 3. Yöaikaiset ohjearvot eivät koske luonnonsuojelualueita, joilla ei yöaikana tehdä luonnon havainnointia 4. Asutuskeskuksissa sijaitsevia virkistysalueita voidaan pitää tavanomaisina asuinalueina		

Kuva 20. Valtioneuvoston asetuksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Arkeologia

Asemakaavassa on huomioitu arkeologisen kohteiden säilyminen kaavamerkinnoilla ja määräyksillä Lapin maakuntamuseon ohjeistuksen mukaan.

Muut vaikutukset

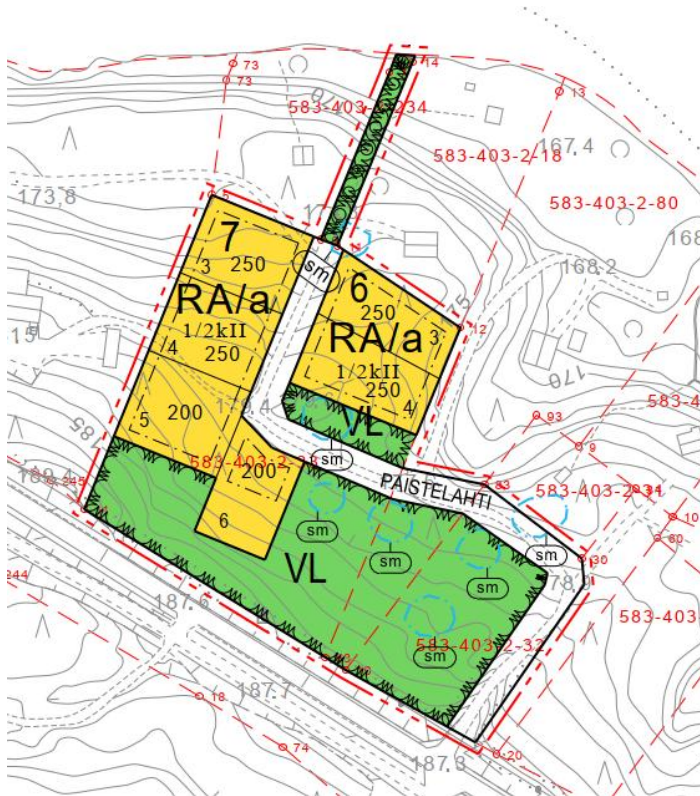
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

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 ranta-asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 21. Kaavaluonnos 24.3.2025.

4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielipiteistä tehdään erillinen yhteenveto ja vastineet kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,68 ha, johon osoitetaan yhteensä 6 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA/a) kortteleihin 6 ja 7.

RA/a

Loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös vakituista asu-
mista. Kortteliin 6 on osoitettu 2 rakennuspaikkaa ja kortteliin 7 on osoitettu 4 rakennuspaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden lähialueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaan rakennustapaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vaikutukset on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta	Asemakaavalla mahdollisesta asuntorakentaminen kehittyvällä matkailukeskusten alueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa oleva infrastruktuuria matkailualueen keskeisellä kehitysalueella. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä. 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

	virikistykseen sopivia talvi- ja kesäretkeily-reitistöä sekä muita Pyhän matkailualueen virikistyspalveluita.
--	---

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 osittain voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alueelle on osittain osoitettu loma-asuntoaluetta ja virkistysaluetta. Asemakaavoitettavien rakennuskortteleiden Pyhätien puoleiselle osalle jää virkistysaluetta yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavassa on kuitenkin tarkennettu yleiskaavan ohjausvaikutusta virkistysalueen osalta siten, että rakentamiseen hyödynnetään kadun ja kunnallistekniikan yhteydessä olevaa rakentamiskelpoista maa-aluetta. Alueelle sallitaan asemakaavassa myös vakituinen asuminen, mikä on katsottu alueelle soveltuvaksi, eikä vakituinen asuminen Pyhän alueen tällä osalla vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on viime vuosina ollut erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset rakentamisalueet valmiiden kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien piirissä tulisi 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 kohtuullisen 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:



Lähivirkistysalue.



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



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

6

Korttelin numero.

250

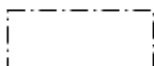
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1/2kl

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



Rakennusala.



Katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

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.

Sähkölínjat ja tietoliikennekaapeloinnit on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:

RA-alueille 2 kpl / huoneisto

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan.

Alueita suunniteltaessa tulee koviin 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 alueidenkäyttölain 91 §:n mukaisesti.

Paistelahti katusuunnitelmasta on pyydettävä lausunto maakuntamuseolta ennen kadun rakentamista.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa osoitetaan Paistelahti -niminen tie.

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.

3.4.2025

Ari Pesonen
insinööri (YAMK)

Johanna Ilola-Pesonen
insinööri (AMK)