

**PELKOSENNIEMEN KUNTA
PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN
OSA-ALUEEN IV OSITTAINEN MUUTOS JA
KUUSIRANNAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN
MUUTOS**

VASAHAARA-SALMENTIEN ASEMAKAAVA

LUONNOS 27.4.2026

EHDOTUS ... 2026

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



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

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124) 0400 703 521

KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

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 suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	13
3.1.5 Muinaisjännökset	13
3.1.6 Liikennemelu	14
3.2. Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1. Osalliset	22
4.3.2. Vireilletulo	22
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	23
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet	23
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	24
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	24
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet	24
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
Vaikutukset talouteen	25
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	25
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	26
Vaikutukset kulttuuriin	26
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	26
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsitteilyt ja päätökset	26
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. Aluevaraukset	28
5.3.1. Korttelialueet	28
5.3.2. Muut alueet	28
5.4. Kaavan vaikutukset	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät	28
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7. Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

29

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

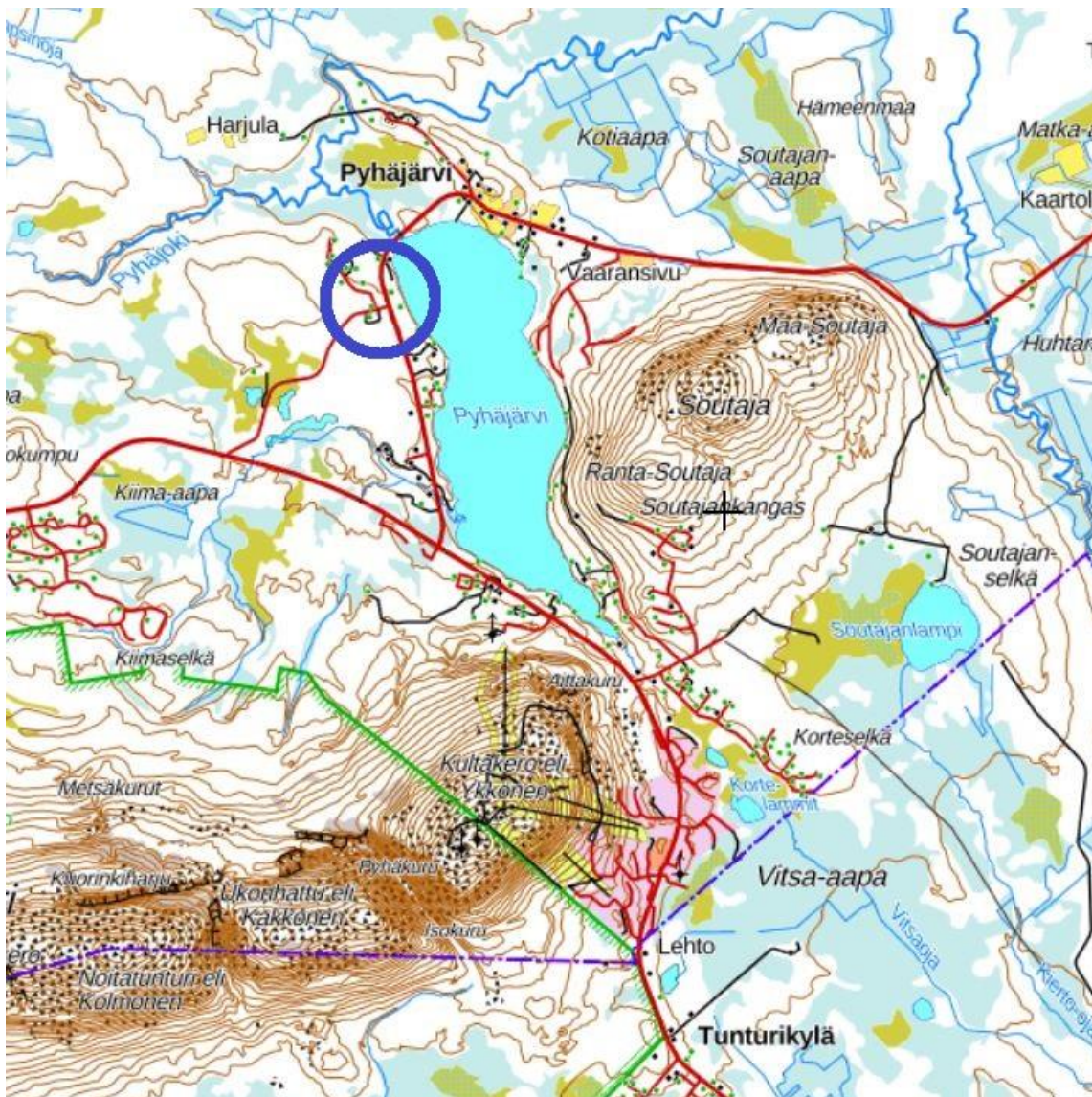
30

6.3. Toteutuksen seuranta

30

LIITTEET:

- Asemakaavakartta 27.4.2026
- Asemakaavan seurantalomake 27.4.2026
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.4.2026
- Vasahaaran kaava-alue, liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 30.12.2025



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 4.2.2025)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PELKOSENNIEMEN KUNTA
VASAHAARA-SALMENTIEN ASEMAKAAVA

PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSA-ALUEEN IV OSITTAINEN MUUTOS. KORTTELIN 57 OSA SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT VIRKISTYS-, ERITYIS-, LIIKENNE- SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUEET

KUUSIRANNAN ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS. KORTTELIN 5 JA 8 OSAT, KORTTELI 14 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT ERITYIS-, VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEET

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 PÄÄTÖKSET 30.1.2025 § 29 JA 8.9.2025 § 277 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KAAVAN VIREILLETULON ILMOITUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 2.4.-2.5.2025 ja 17.12.2025-16.1.2026

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ ... 2026
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS ... 2026 § ... KAAVAEHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ ... 2026
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEEN ... 2026 .. § ..

Kuvat: Kimmo Mustonen 18.9.2025 ja 10.11.2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Sato-Rakennuttajat Oy:n tarjouspyynnöllä 10.10.2024, jonka jälkeen tehtiin hakemus kuntaan 20.12.2024. Kunnanhallitus päätti 30.1.2025 § 29 käynnistää kaavanmuutoksen. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025. Tässä vaiheessa Pyhäntien itäpuolella oleva Scandinavian Seasons Oy ilmoitti 25.8.2025 haluavansa liittyä mukaan muutokseen Lodge Ukonhatun alueen ja sen ympäristön osalta. Kunnanhallitus päätti 8.9.2025 § 277 käynnistää kaavanmuutoksen myös tältä osin. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026.

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos oli nähtävillä ... 2026.

Pelkosenniemen kunnanhallitus päätti ... 2026 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle. Ehdotus on nähtävillä ... 2026 välisen ajan.

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

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää voimassa olevien kaavojen kohdassa 1 mainittujen alueiden muutoksen pääasiassa kortteleiden käyttötarkoituksen muutoksella. Kaavat muuttuvat Vasahaaran asemakaavaksi.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevat alueet omistavat osakeyhtiöt. Väylävirasto vastaa vieressä olevan maantien 9621 (Pyhäntie) ylläpidosta ja kehittämisestä yhdessä Lapin elinvoimakeskuksen 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

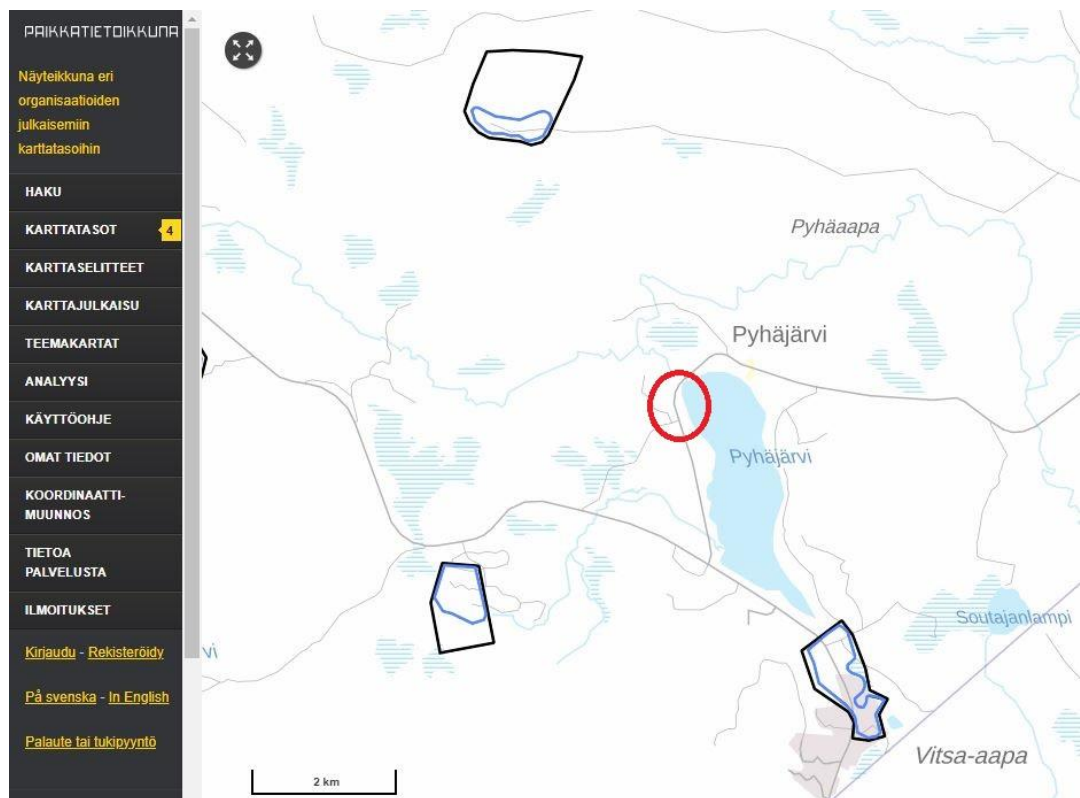
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen lähistöllä. Etäisyyttä keskeisiin hotelli-, palvelu-, laskettelu- yms. kohteisiin on n. 5 km. Alueen ympärillä on tiiviisti rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta sekä pysyvää asutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen keskellä on Pyhäntie (yhdystie 9621). Tiestöä on tehty sen molemmin puolin. Järven puolella alueen eteläosassa on Ukonhattu -niminen majoitus- ja ravintolarakennus sekä sen talousrakennuksia. Muutosalue on muutoin käsiteltyä talousmet-sää. Luonnonalaista aluetta ei ole. Korttelialueiden sijainti ei merkittävästi poikkea voimassa olevien kaavojen kortteleiden sijainnista. Uusia luontoselvityksiä ei katsota tarpeellisiksi. Kaavaselostuksessa on kattava valokuvakokoelma alueen eri puolilta.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähimpien sijainti on ohessa.



Kuva 2 Pohjavesialueiden kartta. Muutosalue punaisen ympyrän sisällä (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)



Kuva 3 Pyhäntien länsipuolen korttelin 57 mäntyvaltaista kangasta



Kuva 4 Pyhäjärven ranta muutosalueen pohjoisreunassa



Kuva 5 Soutajan alue kaakkoon muutosalueelta



Kuva 6 Korttelin 5 eteläosaa



Kuva 7 Korttelin 14 aluetta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkko. Alueen keskellä on Pyhäntie ja sen molemmilla puolilla rakennetut kaavakadut (Salmentie, Kenttätie ja Vasahaara).



Kuva 8 Vesi- ja viemäriverkoston kaivo- ja venttiilirakenteita



Kuva 9 Pumppaamo ET -alueella muutosalueen pohjoispäässä



Kuva 10 Salmentie Pyhäntien ja Pyhäjärven välissä

Muutosalueella korttelissa 5 Pyhäjärven rannan lähellä on vanha, erittäin huonokuntoinen lomarakennus talousrakennuksineen.





Kuva 11 Korttelin 5 purkukuntoiset rakennukset

Korttelissa 8 on Lapland Lodge Ukonhattu, joka on tunnelmallinen, 1900-luvun tukki-laisten majapaikasta periytyvä kohde Pyhäjärven rannalla. Kokonaisuuteen kuuluu päämökki, nukkuma-aitta, tilapäinen revontulimaja, rantasauna sekä kota.



Kuva 12 Ukonhatun päärakennus ensin Pyhäntien suunnasta ja sitten Pyhäjärven suunnasta kuvattuna



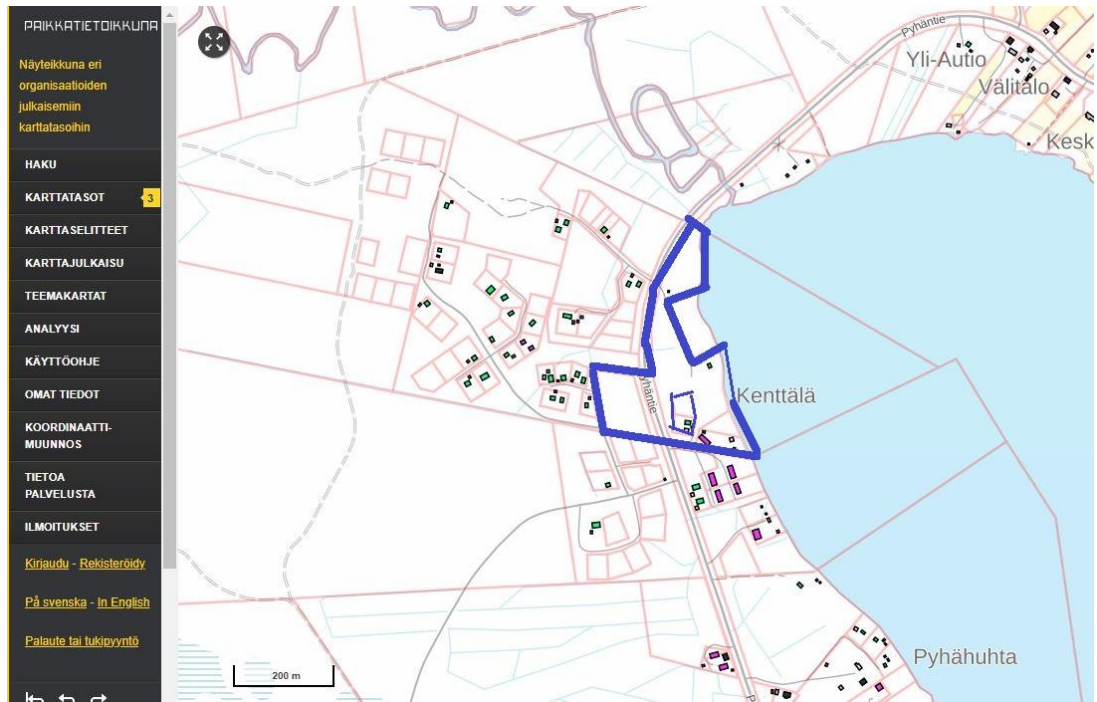
Kuva 13 Ukonhatun nukkuma-aitta, jonka tyyliin lisärakentaminen voi tapahtua



Kuva 14 Ukonhatun alueen rannan tuntumassa olevia rakennuksia



Kuva 15 Korttelin 7 rakennuspaikalla 2 olevat kaavanmuutoksen ulkopuolella olevat rakennukset



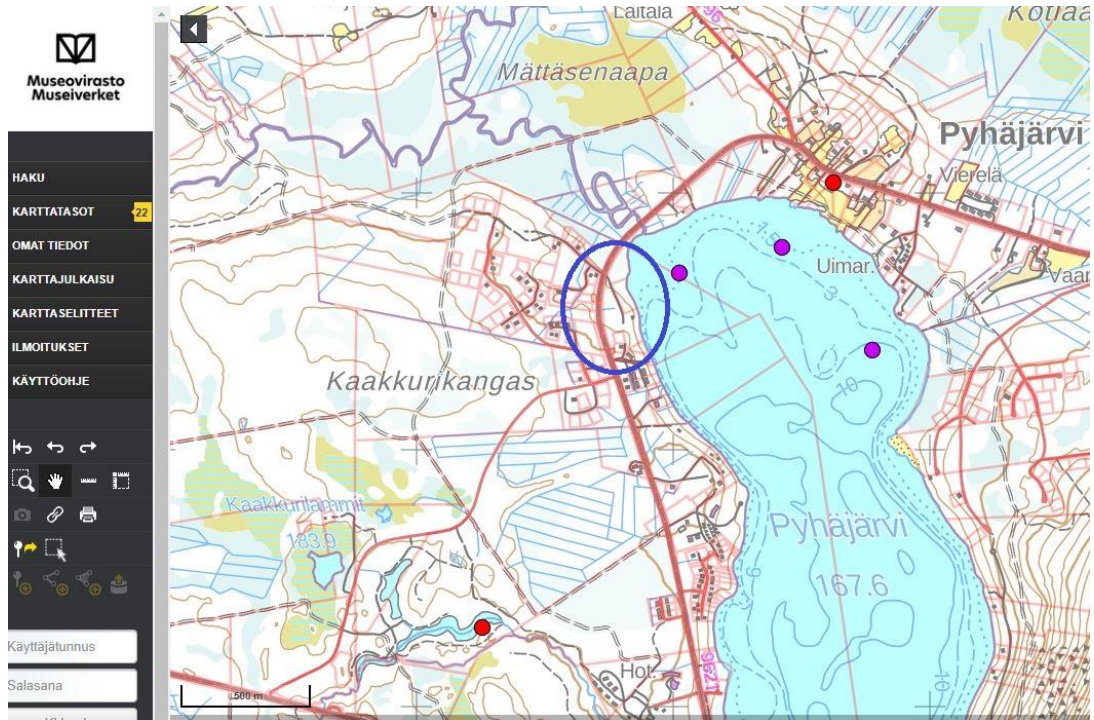
Kuva 16 Alueen ja sen ympäristön rakennukset. Muutosalue rajattu sinisellä viivalla. Kapealla viivalla rajattu alue ei kuulu muutokseen (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yhtiöiden omistuksessa.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Ohessa on kartta lähialueen tiedossa olevista kohteista. Pyhäjärvessä olevat kohteet ovat kalastukseen liittyviä pato-rakennelmia.



Kuva 17 Lähialueen tunnetut muinaisjäännökset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi, tiedot irrotettu 2.2.2025)

3.1.6 Liikennemelu

Muutosalueen läpi menee Pyhäntie (yhdystie 9621). A-Insinöörit Suunnittelu Oy on tehnyt 30.12.2025 päivätyn selvityksen liikennemelusta ennustetilanteessa v. 2050. Selvitys on liitteenä. Ohessa on selvityksen liikennemelukartat ennustevuoden liikenteellä. Melukäyrät on esitetty sekä päivä- että yöaikaan. Melumallinnuksen perusteella kohteen rakennukset eivät sijoitu melualueelle, joten niille ei ole tarpeen asettaa äänitasoerovaatimuksia.

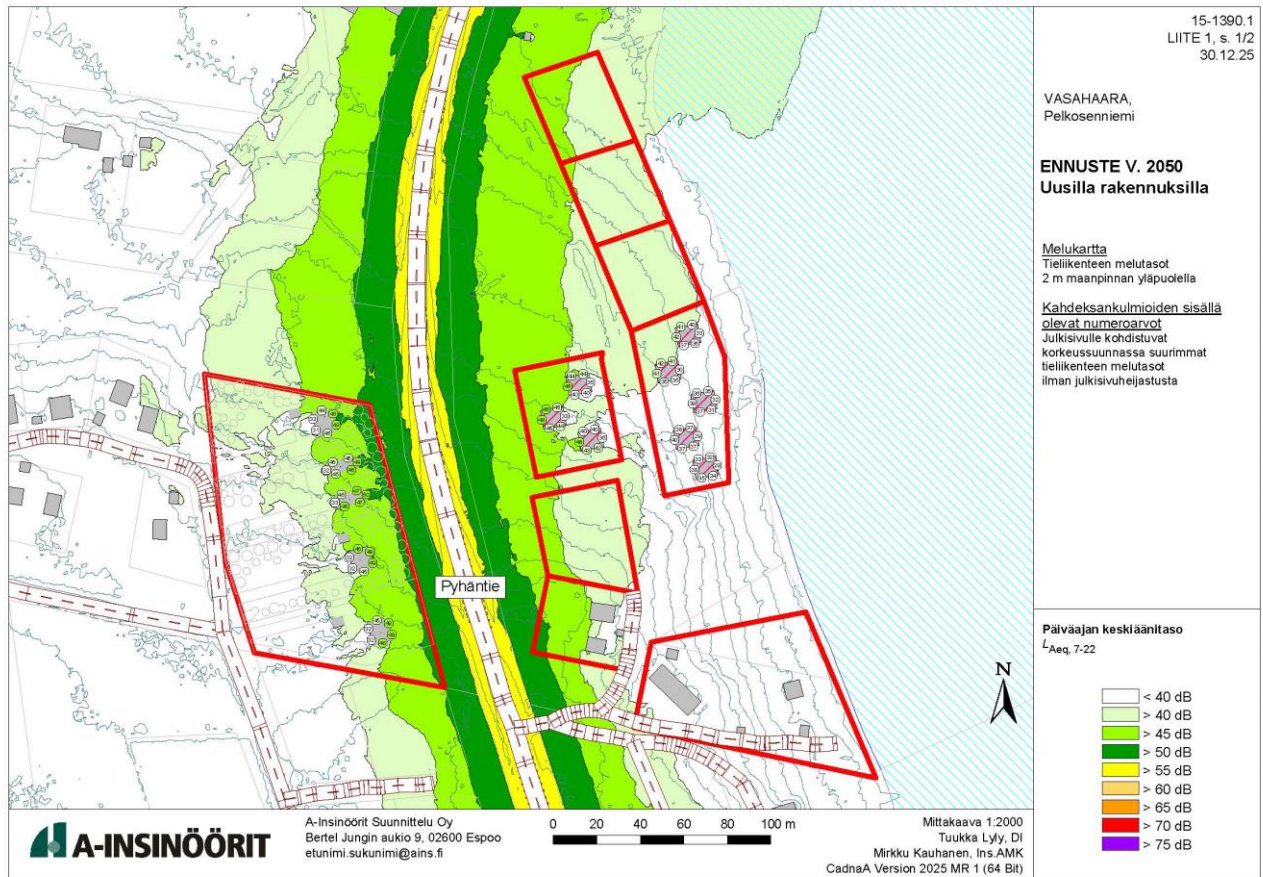
 A-INSINÖÖRIT

Vasahaaran kaava-alue

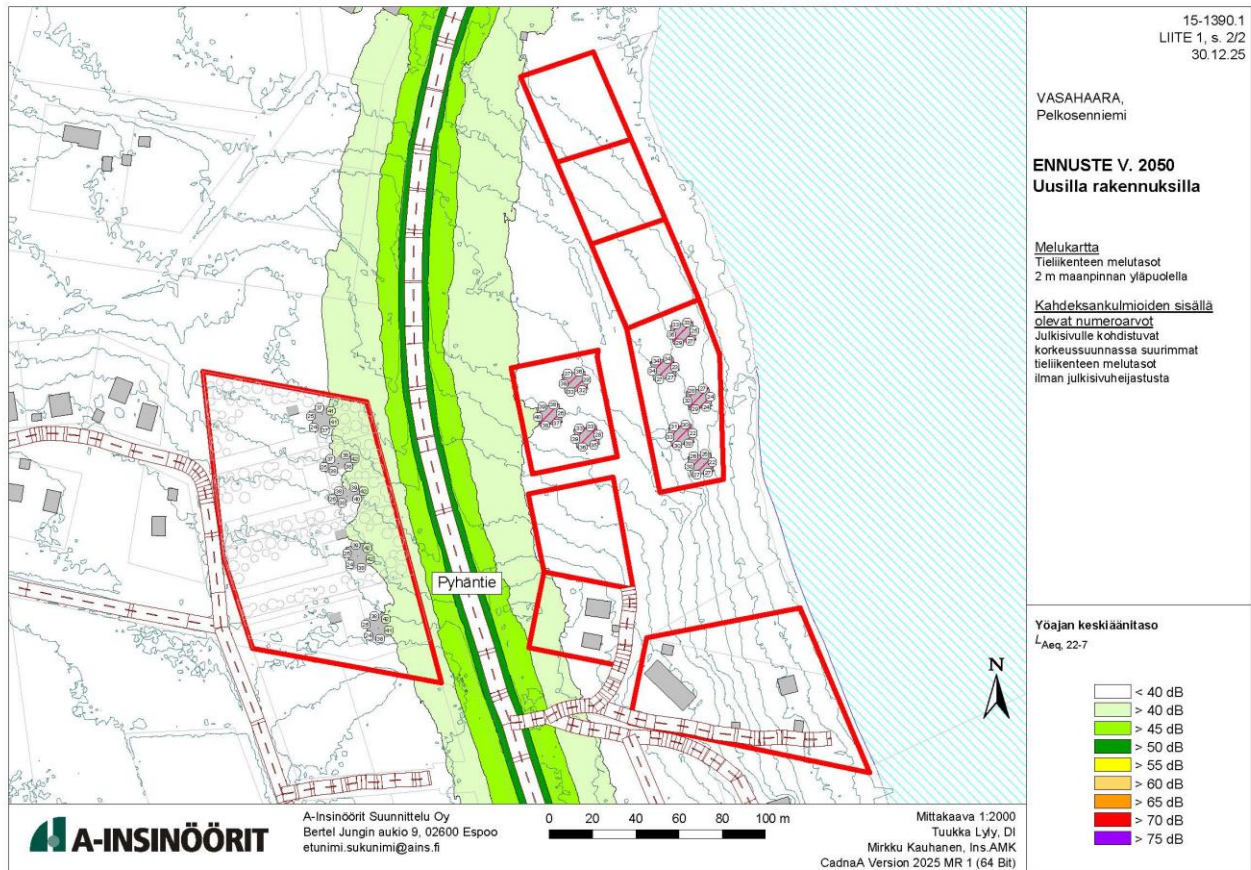
LIIKENNEMELUSELVITYS

15-1390.1
30.12.2025





Kuva 18 Päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso tavoitevuonna 2050. Punaisella viivalla muutosalueen ja sen lähistön korttelialueet. Nykyiset ja uudet rakennukset harmaalla täytöllä

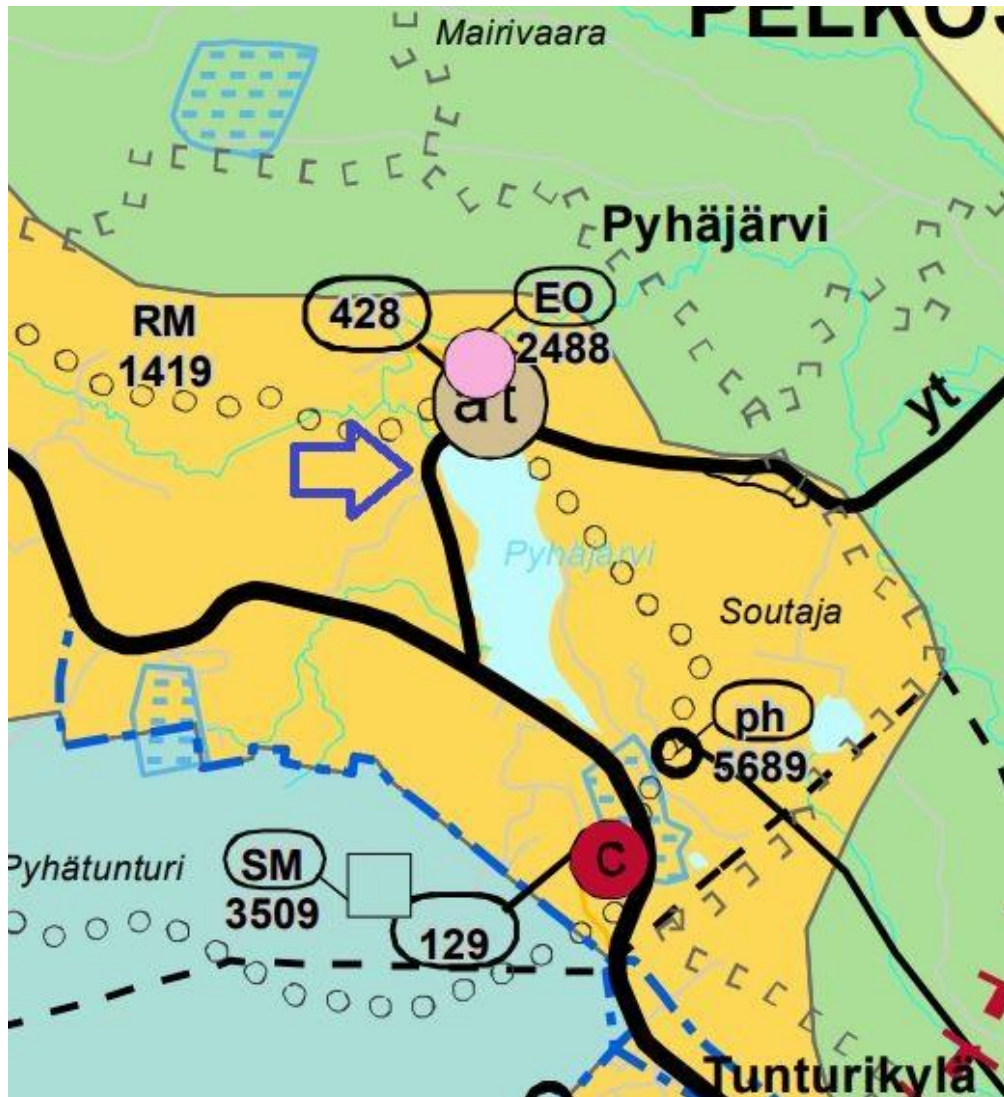


Kuva 19 Yöajan klo 22-7 keskiäänitaso tavoitevuonna 2050. Punaisella viivalla muutosalueen ja sen lähistön kortteli-alueet. Nykyiset ja uudet rakennukset harmaalla täytöllä

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

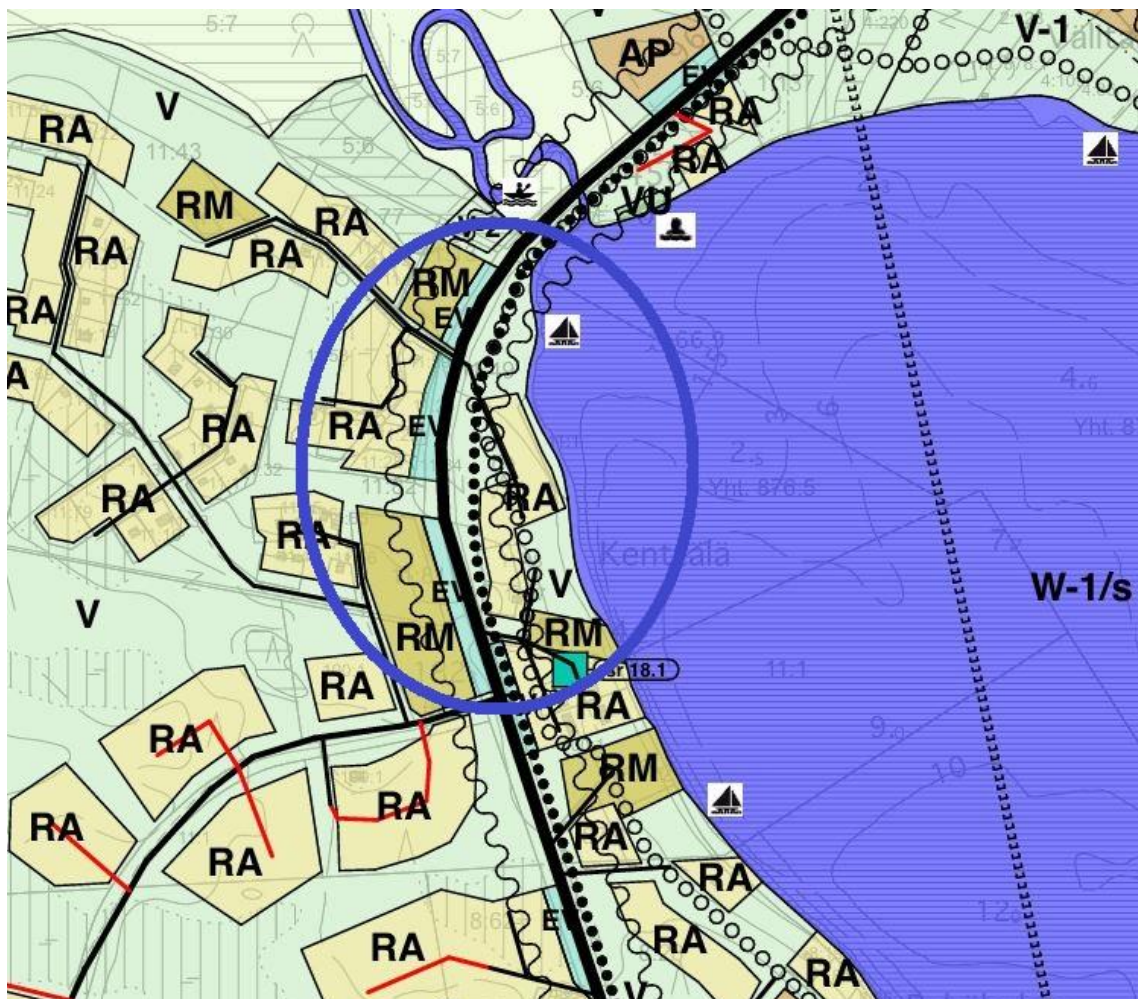
Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella, mutta on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2022 ja se on kuulutettu tulemaan voimaan 21.9.2022. Alue on "Matkailupalvelujen aluetta" (RM). Lähellä on mm. ulkoi-lureitti ja keskuskylän alue (at). Ohessa on ote maakuntakaavasta ja eräistä sen merkinnöistä.












<p>RM</p> <p>RM</p>	<p>MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja. <i>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i></p>
<p>at</p>	<p>KESKUSKYLÄ Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla pyritään säilyttämään tai joille suunnitellaan maaseudun peruspalveluita ja joita voidaan pitää sopivina rakentamisalueina. <i>Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä.</i></p>
<p>○○○○○</p>	<p>ULKOILUREITTI</p>

Kuva 20 Ote maakuntakaavasta ja sen merkintöjä. Muutosalue suunnilleen sinisen nuolen kärjen kohdalla

Pyhä-Luosto yleiskaava, osa-alue 6 / Pyhäjärven kylän alue on hyväksytty kunnanvaltuustossa 31.5.2017 § 30. ja on kuulutettu voimaan 10.8.2017. Siinä alue on matkailupalvelujen aluetta (RM), loma-asuntojen aluetta (RA), suojaviheraluetta (EV) ja virkistysaluetta (V). Alueen läpi menee yhdistie/kokoojakatu melualueineen, ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen kevyen liikenteen väylä. Ote yleiskaavasta ja sen merkinnöistä on oheassa.



RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön.
RA	LOMA-ASUNTOALUE Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- ja loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.
EV	SUOJAVIHERALUE
V	VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto (MetsäL 6 § ja 10 §). Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
W-1/s	VESIALUE Pyhäjärven maisemallisia arvoja ei saa heikentää. Järven luonnontilaa muuttavia rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Pyhäjärven mahdollisissa vesirakennustoissa tulee pyytää Museoviraston lausunto.

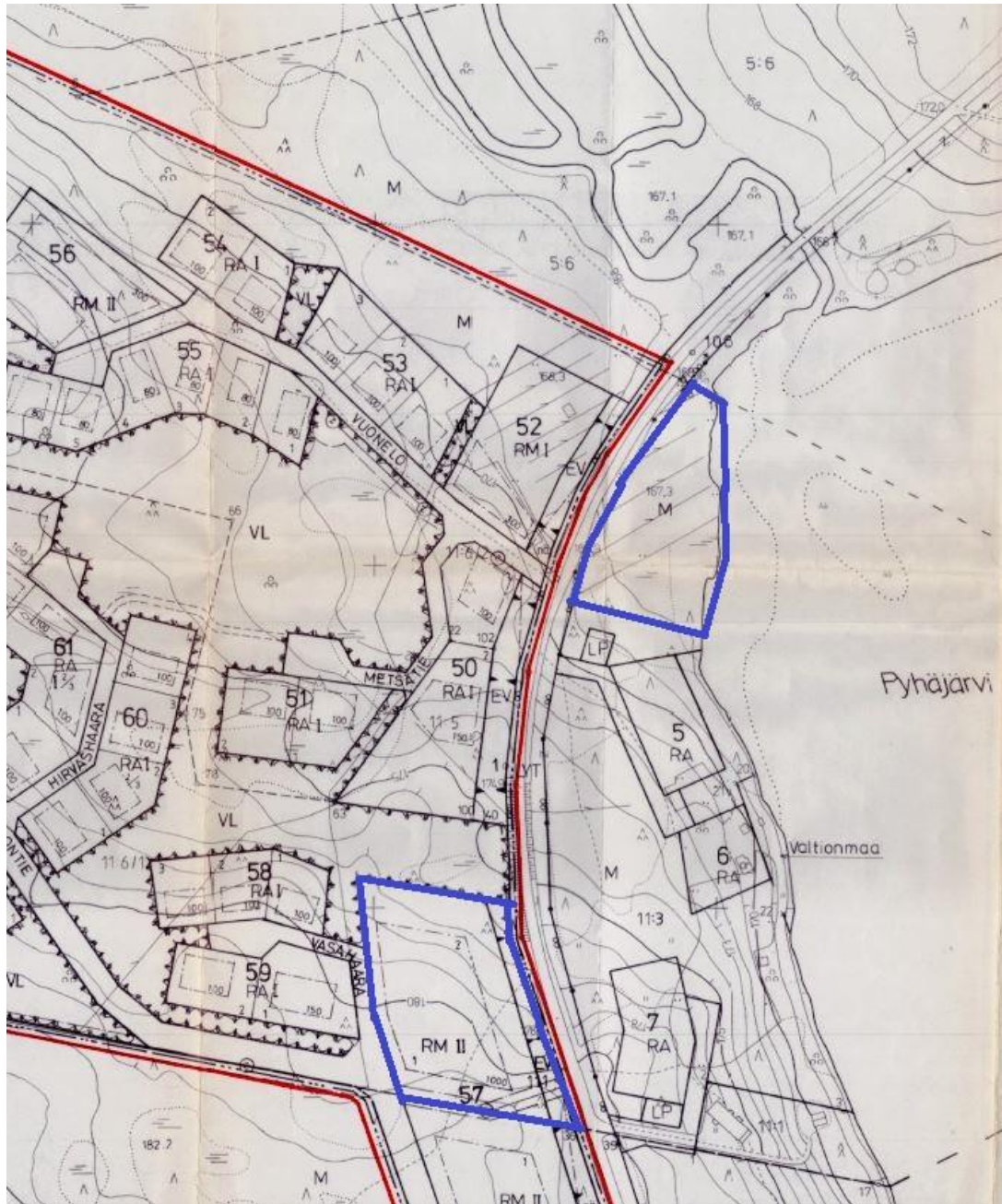
-  SEUTUTIE / PÄÄKATU
-  YHDYSTIE / KOKOOJAKATU
-  YKSITYISTIE / OHJEELLINEN TONTTIKATU
-  UUDET TIET JA LINJAT
-  OHJEELLINEN TIELINJAUS
-  MELUALUE
Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.
-  OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
Tarkempi sijainti ja toteutumisen edellytys ratkaistaan tiesuunnitelman yhteydessä.
-  OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
-  VENEVALKAMA

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Viemäriverkoston alueella olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 103 §:n ja asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla mukaisesti.
2. Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
3. Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeilla.
4. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.
5. Rakennettavien alueiden ja Pyhäjärven väliin on jätettävä riittävän laaja suojavyöhyke, jotta valumavesien haitallista vaikutusta veden laatuun, ja rakentamisen vaikutusta luonnonvaraiseen rantamaisemaan, voidaan tehokkaasti vähentää (VL 1:15 §).
6. Pyhäjärven rantaviivaa muuttavia ruoppauksia, pengerryksiä ja vastaavia rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyö lupaa. Pyhäjärven mahdollisissa ruoppauksissa, täytöissä ja muissa vesirakennustöissä (esim. rakennettaessa ja kunnostettaessa rantautumispaikkoja, venevalkamia ja uimarantoja) tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Kuva 21 Ote Pyhä-Luosto osa-alueen 6 yleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Alue kuuluu osaksi **Pyhäjärven ranta-asemakaavan osa-alueeseen IV**. Sen osittainen muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.5.1986 ja vahvistettu lääninhallituksessa 25.7.1986. Muutos koskee korttelin 57 rakennuspaikkaa 1 sekä siihen liittyviä alueita. Myös em. muutoksen ulkopuolella oleva korttelin 5 pohjoispuoleinen M -alue kuuluu nyt laadittavaan muutokseen. Ote ranta-asemakaavasta muutosalueen summittaisine rajauksineen on ohessa.



Kuva 22 Voimassa olevan ranta-asetmakaavan ote. Ranta-asetmakaavaa koskeva muutosalue rajattu sinisellä viivalla

Kunnanvaltuusto on 17.4.2008 hyväksynyt **Kuusirannan asemakaavan**. Ohessa on ote kaavasta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Pyhäntien länsipuolella olevan korttelin 57 osalta maanomistaja katsoo, että alue ja rakennusoikeus on liian pieni matkailua palvelevaan rakentamiseen, joten alue halutaan muuttaa yksittäisten lomarakennusten alueeksi (RA). Pyhäntien ja Pyhäjärven välissä olevan alueen osalta tilanne on päinvastainen. Alueella jo toimivan Lapland Lodge Ukonhatun omistuksessa on lomarakennusten rakennuspaikkoja, jotka halutaan muuttaa matkailua palvelevaan rakentamiseen (RM) tukemaan olemassa olevaa toimintaa. Ranta-asemakaava ja asemakaava muuttuu samalla Vasahaara-Salmentien asemakaavaksi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Sato-Rakennuttajat Oy:n tarjouspyynnöllä 10.10.2024, jonka jälkeen tehtiin hakemus kuntaan 20.12.2024. Kunnanhallitus päätti 30.1.2025 § 29 käynnistää kaavanmuutoksen. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025. Tässä vaiheessa Pyhäntien itäpuolella oleva Scandinavian Seasons Oy ilmoitti 25.8.2025 haluavansa liittyä mukaan muutokseen Lodge Ukonhatun alueen ja sen ympäristön osalta. Kunnanhallitus päätti 8.9.2025 § 277 käynnistää kaavanmuutoksen myös tältä osin. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026.

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-, ohjelmopalvelu- yms.
yritykset
- yhdyskuntatekniikka
Koillis-Lapin Sähkö Oy
Pyhä-Luosto Vesi Oy
- viranomaiset
Lupa- ja valvontavirasto
Lapin elinvoimakeskus
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 5.2.2025 ja se oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025 ja 17.12.2025-16.1.2026. Vireilletulosta lähetettiin ilmoitus lähialueen maanomistajille ja osallisille. Vireilletulojen yhteydessä ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 3.12.2024 Teams -neuvottelu kunnan, Sato-Rakennuttajien ja kaavoittajan kesken työn aloittamisesta, lähtökohdista ja kaavaluonnoksen laatimisesta
- maanomistajien, kaavoittajan ja kunnan väliset lukuisat keskustelut ja sähköpostien vaihdot työn yhteydessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.4.-2.5.2025 ja 17.12.2025-16.1.2026. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä ... 2026 ja kaavaehdotus ... 202 ..

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisyhteistyöä ilmeisesti ole tarpeen pitää. 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 alueidenkäyttölain 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 ympäriltään toteutunutta osaa Pyhätunturin matkailukeskuksesta. Alueella ja sen lähellä on matkailua tukevia palveluja. Skibus -tyyppinen yhteys laskettelurinteisiin ja keskeisiin palveluihin on mahdollista järjestää kysynnän mukaan. 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. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta

<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alue on yleisen tien vierellä ja kelkkailu-, hiihto-, pyöräily- yms. reittien tuntumassa. Liikennemelun vaikutus on tutkittu eikä merkittävää haittaa aiheudu. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita eikä erityisiä luontokohteita. 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. Lähellä on ulkoilureitti ja keskuskylä.

Pyhä-Luosto alueen yleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RM), lomajärjestöaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi rakennusoikeuteen. Käyttötarkoitusten muutoksilla pyritään osoittamaan alueet maanomistajien suunnittelemaan ja toivomaan suuntaa. Täten vaikutetaan Pyhäntien matkailun edelleen kehittämiseen.

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

Aluksi kaavoitusta suunniteltiin vain Pyhäntien länsipuoliselle alueelle, jossa matkailurakentaminen oli tarkoitus muuttaa tavanomaisen lomarakentamisen suuntaan. Ensimmäisen kuulemisen yhteydessä tien itäpuoli tuli mukaan. Tällä alueella halutaan kehittää olemassa olevan matkailuyrityksen toiminta- ja kehittämisolosuhteita. 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.

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 työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä n. 5 km päässä on Pyhätunturin matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset ja yksityiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöjen lähtö- ja solmupisteet jne. Muutosalueen lähiympäristössä on jo rakennettua tai rakenteilla olevaa ympäristöä, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueella kunnossa. Normaalit kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä. Uusia tieyhteyksiä ei tarvita. 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 pääosin mäntyvaltaista, nuorta tai keski-ikäistä sekametsää. Tiestöt on jo rakennettu ja alueella on jo matkailu- ja lomarakennuksia, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Korttelialueet säilyvät lähes ennallaan. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta. Rakentaminen liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, mikä varmistaa pohja- ja pintavesien säilymisen ennallaan.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Rakentamisen jälkeen rakennusten, pysäköinnin ja tieyhteyksien ulkopuolelle jäävät alueet laitetaan puistomaiseen kuntoon, ei kuitenkaan nurmettamalla vaan tuomalla luonnonkunttaa, kivirakkaa tms.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Koska alue on jo ympärillä aiemman loma- ja matkailurakentamisen, reitien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tiivistää taajamakuvaan. 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 uutta rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä ei tarvita. 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 terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkostoon. Terveysriskejä ei aiheudu.

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

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene alueella kaavan toteuduttua verrattuna tämän hetken kaavoihin. Kaavoista osa on toteutumatta, mutta ne voitaisiin toteuttaa lähes samalla tavalla. Matkailijoita varten on toteutettu läheisiä kelkkailu-, ulkoilu- ja liikunta-reittejä. Ympärillä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydintoiminnan ollessa matkailu, on sen kannalta välttämätöntä, että matkailijat, retkeilijät ja ulkoilijat pääsevät hyvin alueelle kesällä ja talvella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue on Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja tuo hieman lisää loma- ja majoitus-tiloja. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Luonnon erityisiä arvoja ei ole havaittu eikä muutos nykyiseen kaavaan ole merkittävä. Muutos aiheuttaa hieman muutoksia taajamakuvaan. Alueen ympäristö on kuitenkin jo rakennettu. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää Pyhätunturin matkailukeskuksen matkailu-, lomavierito-, palvelu- ym. toimintaa.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia. Ilmaston aiheuttavat vaikutukset ovat erittäin vähäisiä etenkin verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätökset 30.1.2025 § 29 ja 8.9.2025 § 277 kaavanmuutoksen käynnistämisestä

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ... 2026. Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyä kaavoittajan kommentteilla:

Kunnanhallitus päätti ...2026 § ... asettaa kaavaehdotuksen nähtäville

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 202 ... Muistutuksissa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättyä kaavoittajan vastineella:

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

Kunnanvaltuusto ... 202 ... §

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavanmuutoksessa on sekä Pyhäjärven ranta-alueen osa-alueen IV aluetta että Kuisirannan asemakaavan aluetta. Niiden ja uuden kaavan pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat oheisten taulukoiden mukaiset.

VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
5	RA	1680	1	170
8	RM	4150	1	500
14	RA	2500	2	300
	VL	20134		
	ET	96		
	KADUT	2980		
	LT	355		
YH- TEENSÄ		31895	4	970

VOIMASSA OLEVA RANTA-ASEMAKAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
57	RM	10436	1	1000
	EV	1530		
	LT	2751		
	M	6965		
YH- TEENSÄ		21682	1	1000

ASEMAKAAVALUONNOS 27.4.2026

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
----------	---------------------------	---------------	----------------------------	--------------------------

	TARKOI- TUS	ALA	PAIKKOJA	OIKEUS
5	RM	2869	1	400
7	LPA	517		
8	RM	5190	1	500
14	RM	2002	1	200
57	RA	10436	4	1000
	VL	24503		
	EV	1530		
	ET	96		
	KADUT	3328		
	LT	3106		
YH- TEENSÄ		53577	7	2100

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen matkailukohde on tarkoitettu pääasiassa omia asiakkaita varten. Myös muut voivat käyttää palveluita. Muutosalue ei ole aivan Pyhätunturin laskettelurinteiden, retkeily-, kelkkailu-, hiihto- yms. reittien ja muiden virkistysmahdollisuuksien välittömässä läheisyydessä. Ydinkeskustan ulkopuolella on varsin paljon myös muita palvelualueita, joihin tämä alue voi myös tukeutua.

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. Ympäri-
rille jää koskemattomia virkistys- ja retkeilyalueita aiemman kaavoituksen tapaan. 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 maanomistusrajoja noudattaen.

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 aluetta, jossa sesonkina liikkuu, lomailee ja majoittuu tuhansia ihmisiä. Muutosalueelle

tulee normaalia loma- ja majoitustoimintaa. Pyhätunturin tapaisessa matkailukeskuksessa on ymmärrettävää, että alueella on hieman melua ja häiriötä. Pyhätien liikennemelu rakennusalueille ei ole merkittävä. Liikennemelun huomioimisesta on annettu kaavamääräys. Rakennuspaikan ulko- ja oleskelualueet sijoittuvat varsin luontaisesti poispäin Pyhäntiestä. Tien itäpuoleisella alueella oleskelualueet suuntautuvat Pyhäjärvelle ja Soutajalle avautuvien komeiden näkymien suuntaan. Länsipuolella tietä iltaaurinko ohjaa oleskelua tiestä poispäin.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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



Kuva 24 Kaavaluonnos 27.4.2026 Maanmittauslaitoksen ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kunta ja elinvoimakeskus 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 kestokykyä, vesistöjen laadun muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 27.4.2026(luonnos), ... 202 ... (ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kimmo Mustonen', with a stylized flourish at the end.

Kimmo Mustonen