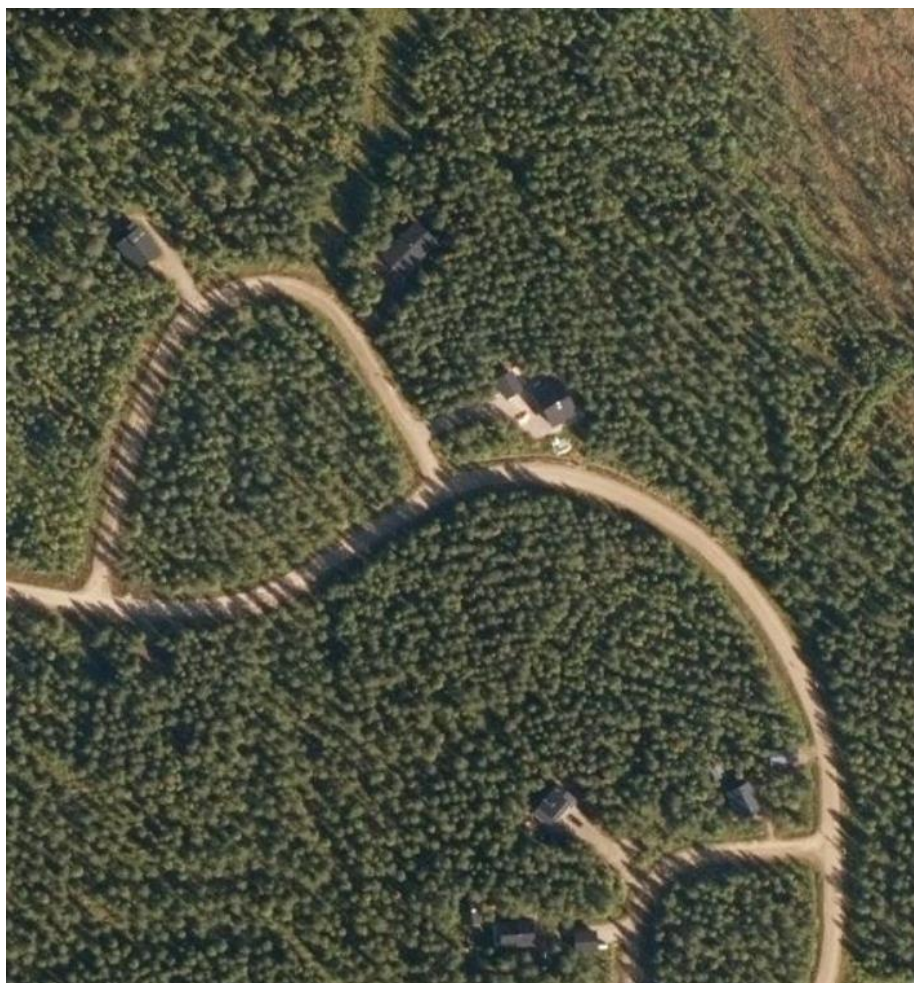




PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos kortteleissa 707 ja 709
Kiimaselän alueella



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhäjärvi
Muutoskorttelit	707 ja 709
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos kortteleissa 707 ja 709 Kiimaselän alueella
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Tekninen johtaja, Panu Leinonen Puh. 040 487 2445, s.posti: panu.leinonen@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Ari Pesonen Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 9123340, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

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

19.1.2021 § 7
22.4.2021
10.9 – 11.10.2021
18.3. – 19.4.2022

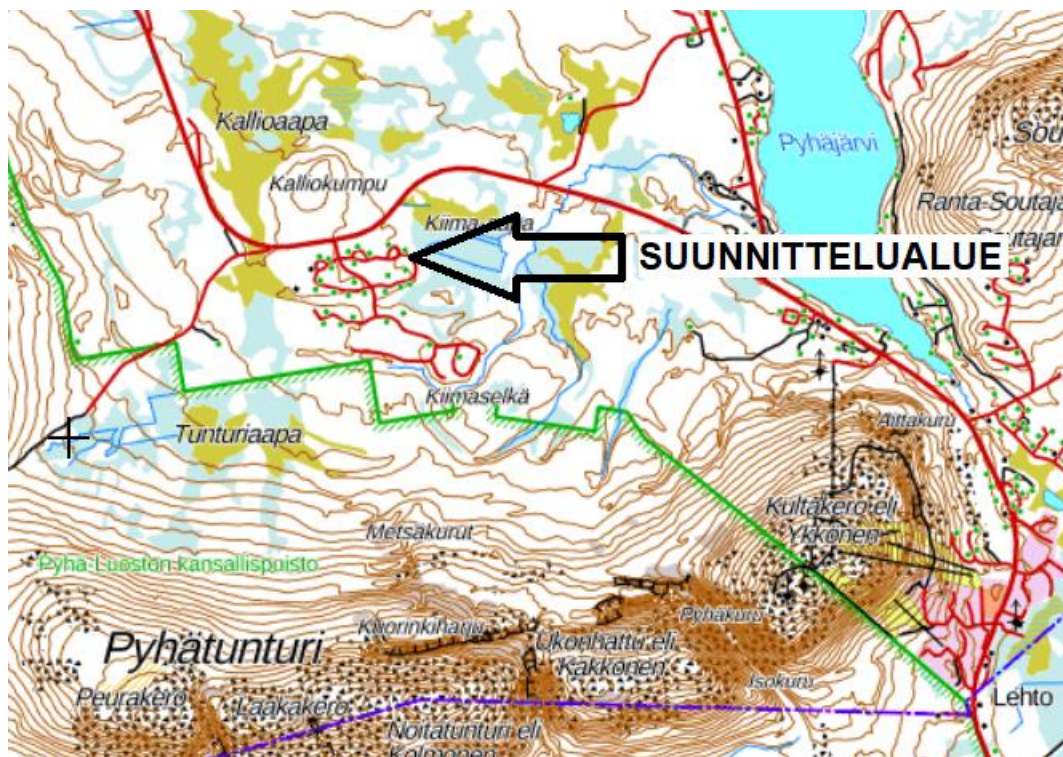
Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
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	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset.....	10
4.3.2 Vireilletulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	17
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17

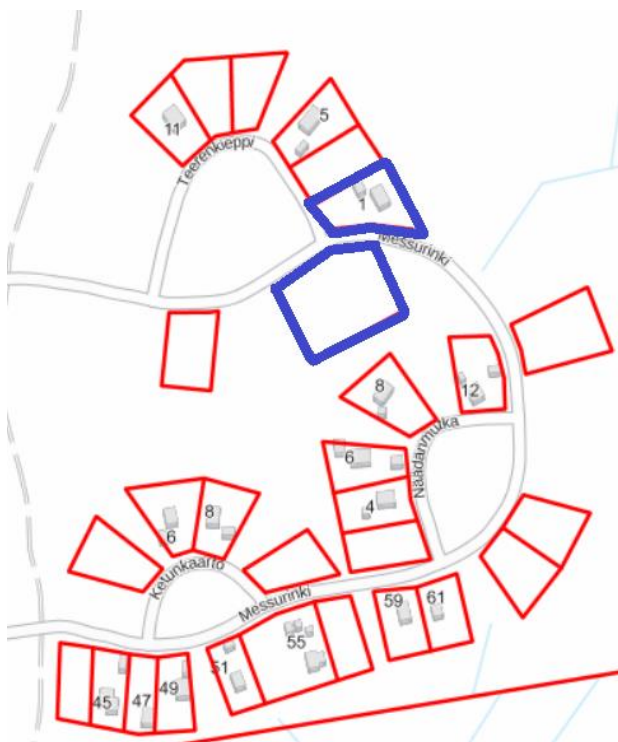
5.1.1	Mitoitus	17
5.1.2	Palvelut.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset	18
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	18
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	18
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	19
5.5	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	20
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	20
6.2	Toteutuksen seuranta.....	20

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Kiimaselän alueella. Suunnittelun kohteena on noin 0,55 hehtaarin alue.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 3/2021



Kuva 2. Kaavan muutosalueen raja. © Maanmittauslaitos 3/2021

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **asemakaavan muutos kortteleissa 707 ja 709 Kiimaselän alueella**. Maanomistajien aloitteesta on käynnistetty asemakaavan muutos tilalla 583-403-56-89 Pyhän rakennus. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen Kiimaselän alueella. Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen käyttötarkoitus loma-asunnoista vakituiseen asumiseen.

1.4 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

Kaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 19.1.2021 § 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.4.2021 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 välisen ajan. Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.3. – 19.4.2022 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueelle kolme erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

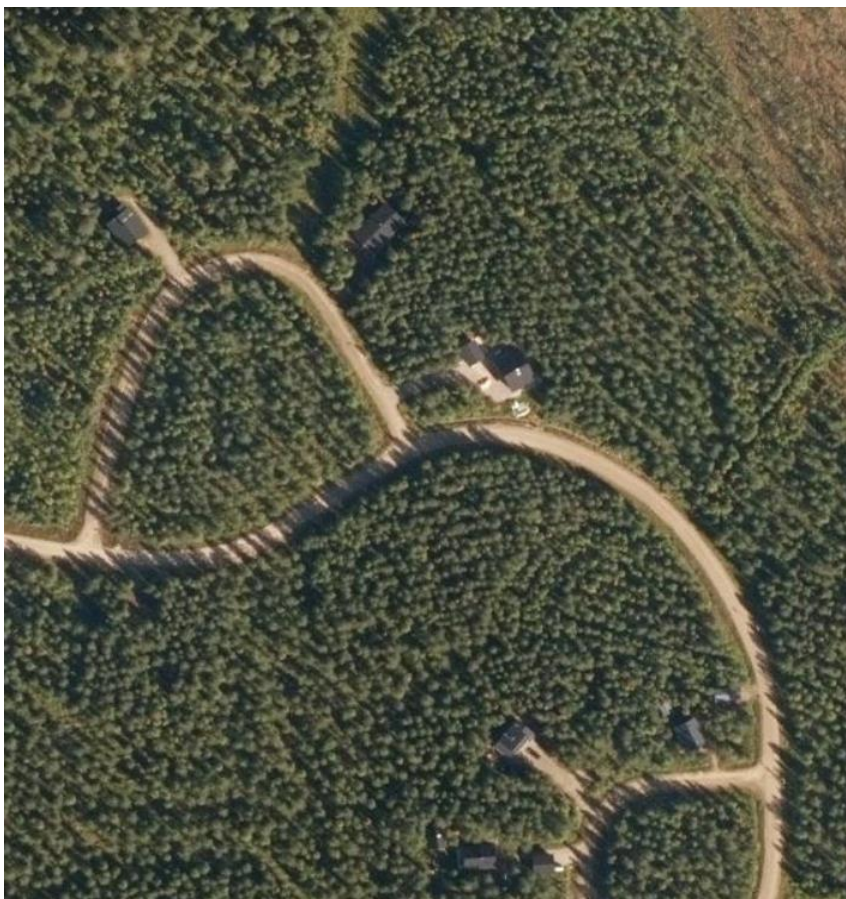
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kiimaselän alueella Pyhätunturin matkailualueella. Pyhätunturin matkailukeskuksesta etäisyys on noin 8 km Pyhä-Luostontietä Luoston suuntaan.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 3/2021

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamalla tilalla.



Kuva 4. Alueen kiinteistöjaotus. © Maanmittauslaitos 3/2021.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan sekametsää ja tuoretta kangasta. Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5. Alueen luonnonympäristöä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee matkailukeskukselle tyypillistä mökki-asutusta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja rakennukset ovat pääasiassa yksikerroksisia. Suunnittelualueen rakennuspaikoista on yksi rakennettu ja muilta osin rakennuspaikat ovat vielä metsäisiä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

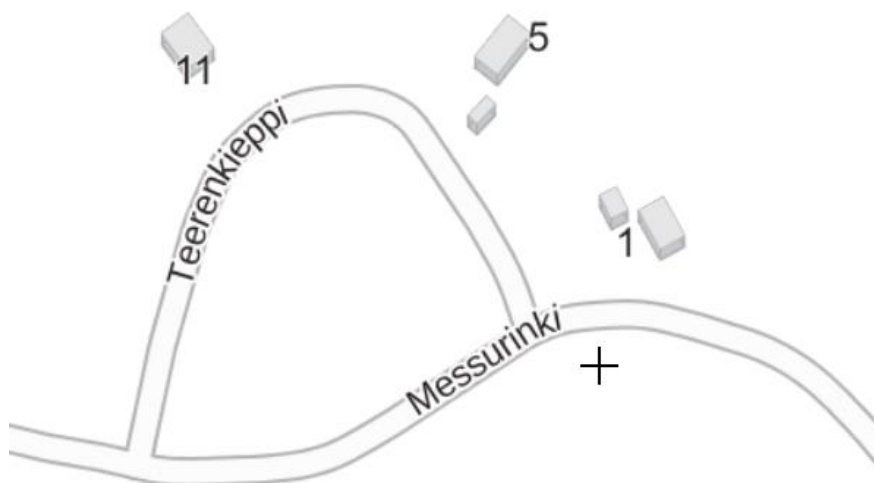
Alue sijaitsee noin 8 km etäisyydellä Pyhätunturin matkailukeskuksesta, jossa sijaitsee lähimmät palvelut ja työpaikkatoimintojen keskittymä.

Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu Messurinki -nimiseen kokoojakuun ja Teerenkieppi – nimiseen tonttikatuun.



Kuva 6. Messurinki ja oikealle kääntyvä Teerenkieppi.



Kuva 7. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 6/2021

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavan suunnittelun alueella ei ole ympäristöhäiriötä eikä ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004. Alueella on ollut vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, jonka Lapin liiton valtuusto hyväksyi 16.5.2022.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa 8.5.1996 vahvistettu asemakaava (rakennuskaava).

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on numeerinen pohjakartta, joka on laadittu tätä kaavoitusta varten ja kaavan pohjakartta on hyväksytty 29.6.2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen käyttötarkoitus loma-asunnoista vakituiseen asumiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.1.2021 § 7 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 lähikortteleiden 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 22.4.2021

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.4.2021 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.9. – 11.10.2021. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.3. – 19.4.2022. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenvedo kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausuntoja ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet täydennetään kaavaselostuksen liitteeksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pelkosenniemen kunnan maapoliittisessa ohjelmassa 2019-2025 on linjattu, että pysyvä asuminen ratkaistaan asemakaavoituksella. Kunnan tavoitteena on ratkaista asemakaavan muutoksella vakituisen asumisen osoittaminen ja siten edistää Pyhäntunturin matkailualueen kehittämistä ja pysyvän asumisen mahdollisuuksia.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

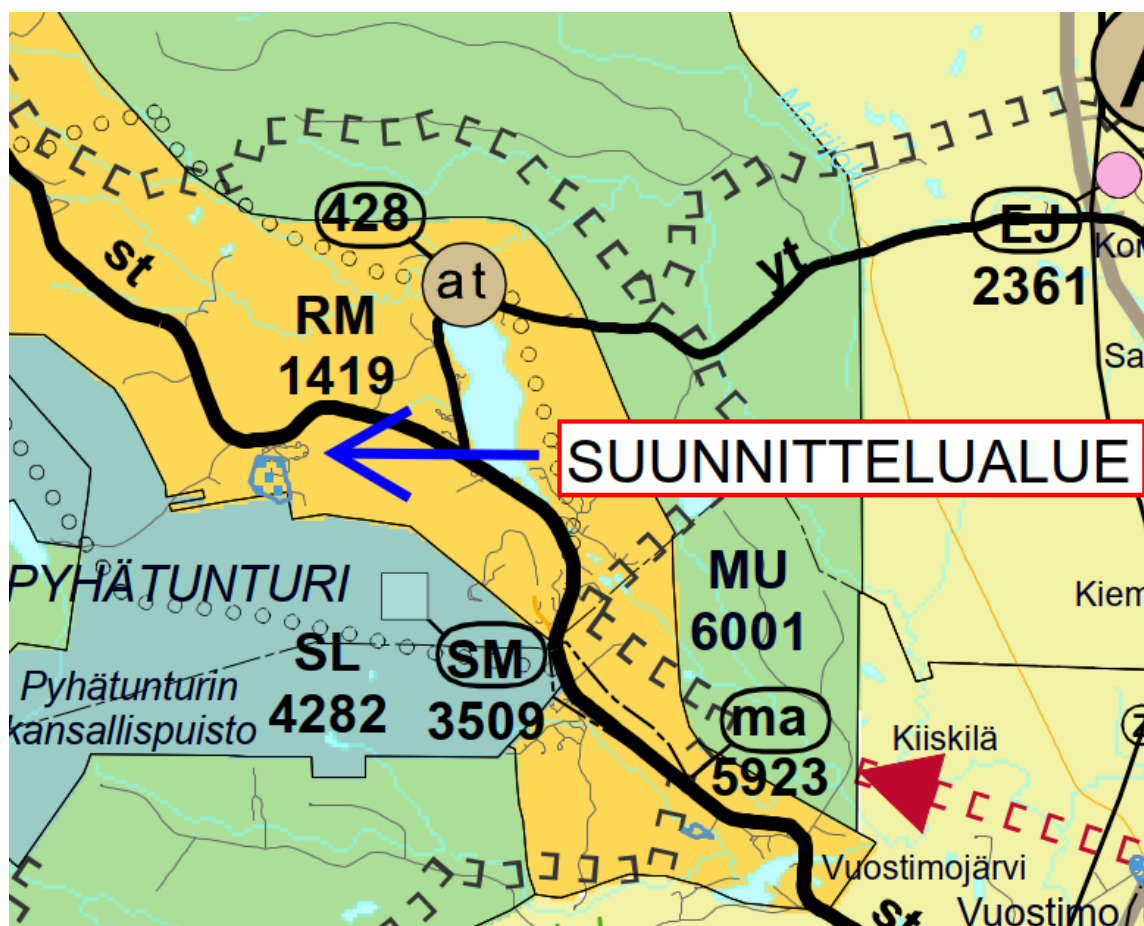
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Itä-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 26.10.2004. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM).



Kuva 8. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta

RM Matkailupalveluiden alue

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalveluiden alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja.

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	7.1.2002	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 17 ja hiihtolatuja noin 160 km vuonna 2001. Vuodepaikkoja alueella on noin 7 000 (Pyhä 3500 ja Luosto 3500). Majoitus – ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden korkeusero suurin on 280 m ja pisin rinne on 1 800 m.	
Varausperuste:	Kansainvälinen matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

Alueella on vireillä Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.8. – 14.9.2016. Lapin liiton hallitus hyväksyi maakuntakaavaehdotuksen 28.11.2016 ja kaava on palautunut Lapin liitolle valtioneuvoston käsittelystä, jossa ratkaistiin kielteisellä päätöksellä LSL 66 §:n mukainen Naturasta poikkeaminen seuraavien aluevarausten osalta:

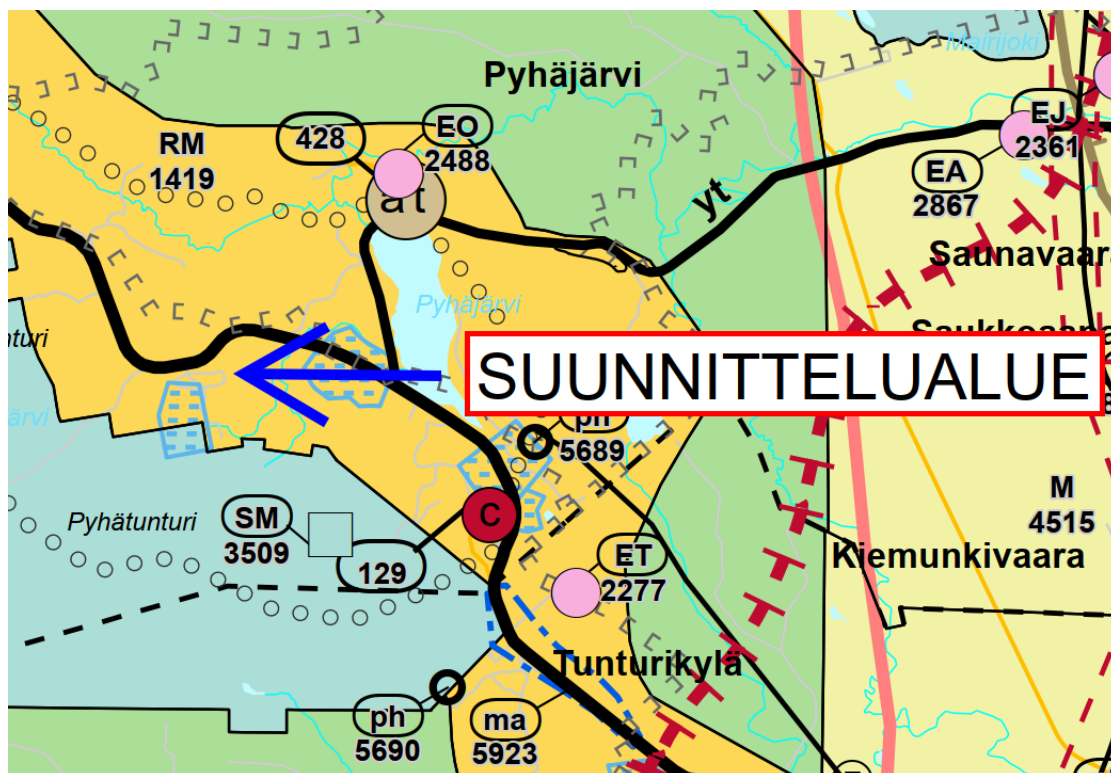
Valtioneuvosto on antanut luonnonsuojelulain 66 § 2 momentin mukaisen päätöksen 1.2.2018 koskien Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymistä Kemihaaran alueen osalta. Valtioneuvosto hylkäsi maakuntakaavaehdotuksen poikkeamisesityksen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 11.4.2019 valitukset koskien valtioneuvoston päätöstä.

Valtioneuvosto on antanut luonnonsuojelulain 66 § 2 momentin mukaisen päätöksen 14.11.2019 koskien Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan hyväksymistä Sallatunturin matkailupalvelujen alueen laajentamisen osalta. Valtioneuvosto hylkäsi maakuntakaavaehdotuksen poikkeamisesityksen.

Päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan Lapin liiton hallitus hyväksyi 16.5.2022.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelualueeksi (RM).



Kuva 9. Rovaniemi-Itä-Lapin maakuntakaavaehdotus.

	MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, 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 virkistuksen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i>
Merkintä: Päiväys: Alueen nimi: Sijainti ja kuvaus:	RM 1419 17.11.2016 PYHÄ-LUOSTO 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 korkeus on 280 m ja pisin rinne 1 800 m. Alue sisältyy Itä-Lappi – Ranua – Rovaniemi matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita. Varausperuste: Matkailukeskusalue. Kehittämisperiaate: Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.

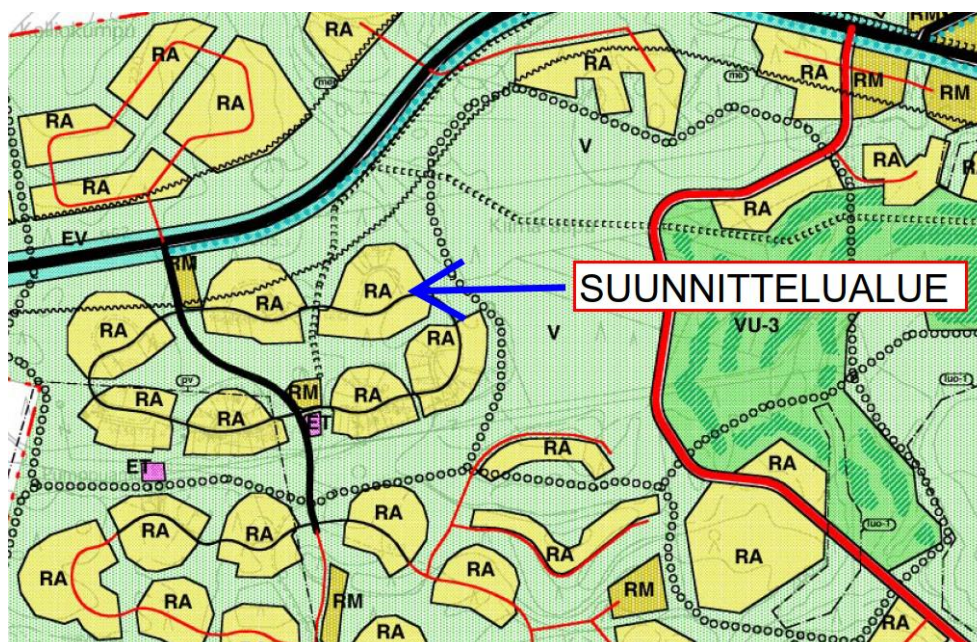
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

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 Pyhä-Luosto osayleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue (hyväksytty 10.11.2005). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalueen (RA) kaavamerkintä.



Kuva 10. Ote osayleiskaavasta.



RA LOMA-ASUNTOALUE

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



YKSITYISTIE / OHJEELLINEN TONTTIKATU

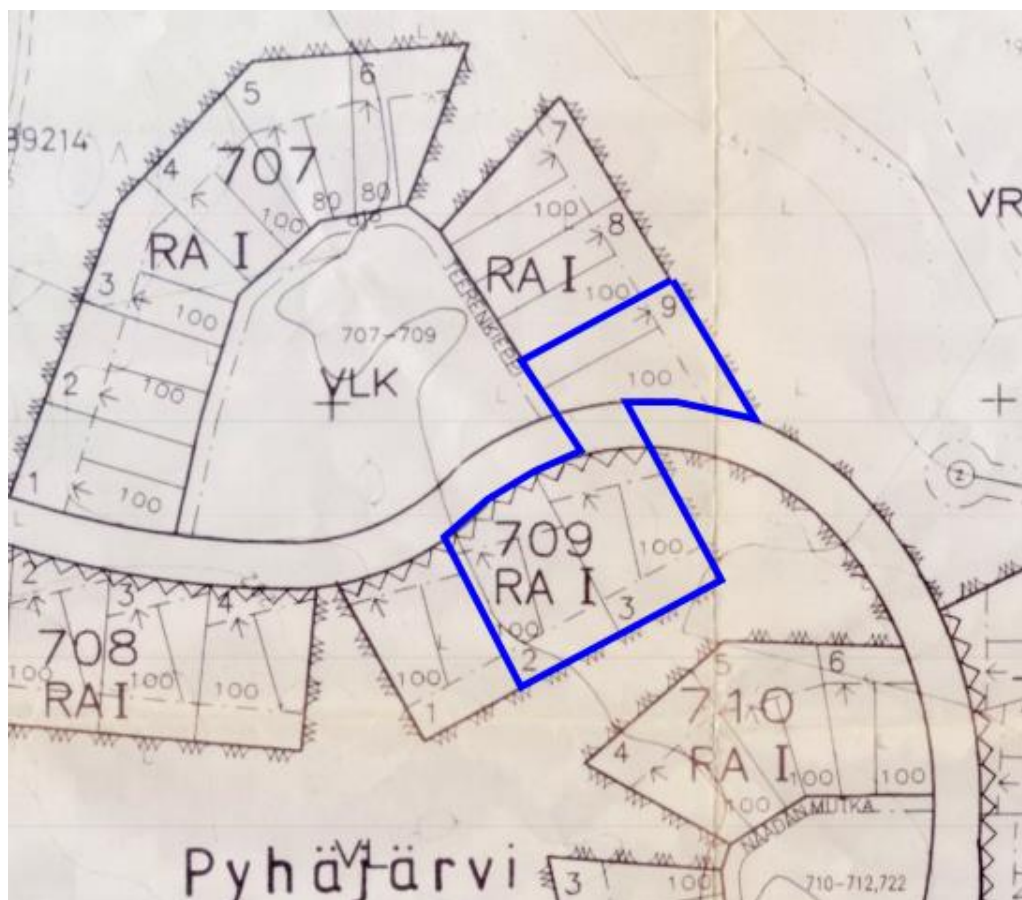
YLEISMÄÄRÄYKSET

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 8.5.1996 vahvistettu asemakaava (rakennuskaava). Asemakaavassa suunnittelualue (korttelin 707 rakennuspaikka 9 ja korttelin 709 rakennuspaikat 2-3) on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle ja sen lähiympäristön rakennuspaikoille on osoitettu 100 kem² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 30

kem² kylmille talousrakennuksille eli rakennuspaikkakohtaisesti rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 130 kem².



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta, koska alueella on toteutuneita vapaa-ajan asuinrakennuksia ja alue on varattu voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikoiksi. Alueen vapaa-ajan asuinrakennuksia käytetään kuitenkin tälläkin hetkellä ympärivuotiseen asumiseen, joten asemakaavan muutos käytännössä mahdollistaa pysyvän asumisen alueella. Kaavan mahdollistama vakituinen asuminen edistää alueen asuntorakentamista.

Rakennettu ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan vakituksen asumisen rakentaminen. Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä alueelle soveltuvaksi. Rakennusoikeus on osoitettu asemakaavan muutoksessa oleville rakennuspaikoille 52 kem² suuremmaksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa sekä ympärillä olevilla rakennuspaikoilla. Rakennusoikeuden korottaminen perustuu vakituksen asumisen tilatarpeeseen, jolloin on arvioitu, että asuinrakennuksen pinta-ala voisi olla noin 100-140 kem² ja talousrakennuksille jäisi noin 82-42 kem².

Luonto

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luontoarvoihin, koska asemakaavan muutoksessa käsitellään vain voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja.

Maisema

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen lähi- ja kaukomaisemaan.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Asemakaavan muutos voi edistää alueen toteutuneen teknisen huollon käyttäjämääriä, kun alueelle sallitaan vakituisten asumisen mahdollisuuksia.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevedet on johdettu alueen läpi hallitusti avo-ojilla ja tierummuilla.

Asemakaavan muutoksen myötä hulevesien imeytyminen ja viivyttäminen alueella säilyy entisellään, koska rakennettavaksi tarkoitettujen kortteleiden ympärille on varattu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) osoitettuja alueita ja lisäksi kaavamääräyksissä on vaatimus rakennuspaikkojen luonnontilaiseksi jättämisestä rakentamisen ulkopuolelle jätettävistä alueista. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien hallintaa kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla.

Talous

Alueen mahdollistamalla vakituisella asumisella on vaikutuksia verotuloihin.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen. Alue on viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alue sijoittuu ympäristöön, jossa on mahdollisuudet virkistykseen.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueen muuttaminen pysyvään asumiseen edistää alueen ympärivuotista toimintaa.

Tulva

Suunnittelualue ei sijaitse vesistön läheisyydessä, joten tulvan vaaraa ei ole.

Muut vaikutukset

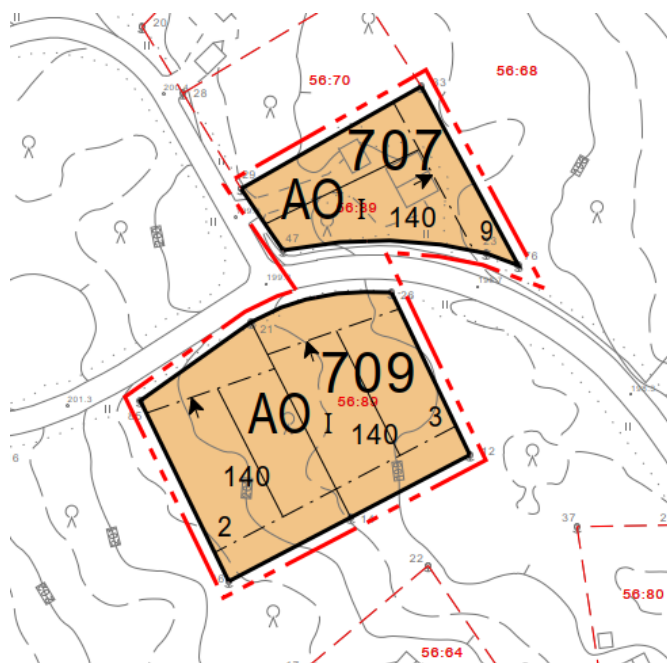
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavamuutoksessa muutetaan käyttötarkoitusta hakijan tavoitteiden mukaisesti, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu on hyvin rajallista. Näin ollen ainoa toinen vaihtoehto on 0-vaihtoehto eli alueelle jäisi olemassa olevan asemakaavan tilanne. Niinpä kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.



Kuva 12. Kaavaluonnos 18.8.2021

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 0,5450 ha, johon on osoitettu yhteensä 3 rakennuspaikkaa ja katualuetta.

AO

Erillispientalojen korttelialue. Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 3 kpl AO rakennuspaikkoja, joiden kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi 140 kem²/rakennuspaikka.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Pyhän matkailualueen monipuolisiin palveluihin.

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.	Asemakaavalla mahdollisesta monipuolisten asumisalueiden muodostumista. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevien rakennuspaikkojen antamat mahdollisuudet vakituiseen asumiseen. Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edellytetään esittämään suunnitelma hulevesien käsittelystä rakennusluvan yhteydessä.

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

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

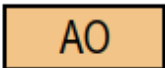
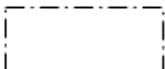
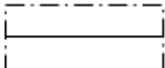
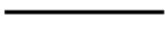
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava poikkeaa yleiskaavan osoittamasta pääasiallisesta maankäytöstä. Yleiskaava on vuodelta 2005 ja alue on vielä osin toteutumaton yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen myötä alueen toteutuminen voi edistyä, koska alueen on todettu sopivan viihtyisään ja turvalliseen asumiseen.

Asemakaavan muutosalue on erittäin pienialainen ja Kiimaselän alueelle jää muilta osin voimaan voimassa olevan asemakaavan mukaista sekä yleiskaavassa osoitettua loma-asumisen alueita. Asemakaavalla hyödynnetään yleiskaavan mukaisia rakentamisen alueita ja valmista katuverkostoa sekä kunnallistekniikkaa. Vakituisen asumisen osoittaminen alueelle ei aiheuta haittaa alueen muulle maankäytölle, koska alueella on jo totuttu asumaan ympäri vuotisesti.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkintöjen selitykset:

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
709	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katu.

Asemakaavamääräykset:

1. Rakennusten on muodostettava kortteleittain tai kaavatiesivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali ja värisävy.
2. Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä, sekä katteen bitumihuopaa, peltiä, kiviaineista levyä, puuta tai turvetta.
3. Rakennusten kattokaltevuuksien sekä katon muodon on oltava kortteleittain yhtenäisiä.
4. Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksiä tai leikkauksia ei sallita.
5. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisen katoksen tai varistorakennuksen, johon ei tule lämmitettäviä tiloja. Varistorakennuksen tai katoksen ala saa olla enintään 30 % rakennuspaikalla toteutettavasta kerrosalaneliömetrimäärästä. Tässä kaavassa edellä annetut määräykset rakennusten muodoista, väreistä, materiaaleista ja perustamistavasta koskevat myös varistorakennuksia ja katoksia.
6. Rakennukset, pihatiet, autopaikat, tiet, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Vaurioituneet alueet on korjattava ympäristöön sopivaksi.
7. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on säilytettävät ja hoidettava luonnonmukaisina.
8. Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin tai korttelin rajasta, ellei rakennusalan rajalla ole toisin osoitettu.
9. Hulevedet tulee pyrkiä viivyttämään ja imeyttämään rakennuspaikalla. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien käsittelystä.
10. Autopaikkoja on sijoitettava rakennuspaikalle vähintään 2 kpl/asunto.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

17.11.2021, täydennetty 19.5.2022

Ari Pesonen
Maankäyttö Pesonen Oy