



ASEMAKAAVASELOSTUS

Pyhätunturin liikekeskuksen asemakaavan muutos korttelissa 370 tontilla 3



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
Muutoskortteli	370
Kaavan nimi	Pyhätunturin liikekeskuksen asemakaavan muutos korttelissa 370 tontilla 3
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Sari Niemi, elinvoimajohtaja Puh. 040 4809187, s.posti: sari.niemi@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

11.11.2021 § 323
22.6.2022
22.9. – 21.10.2022
xx.xx – xx.xx.2022

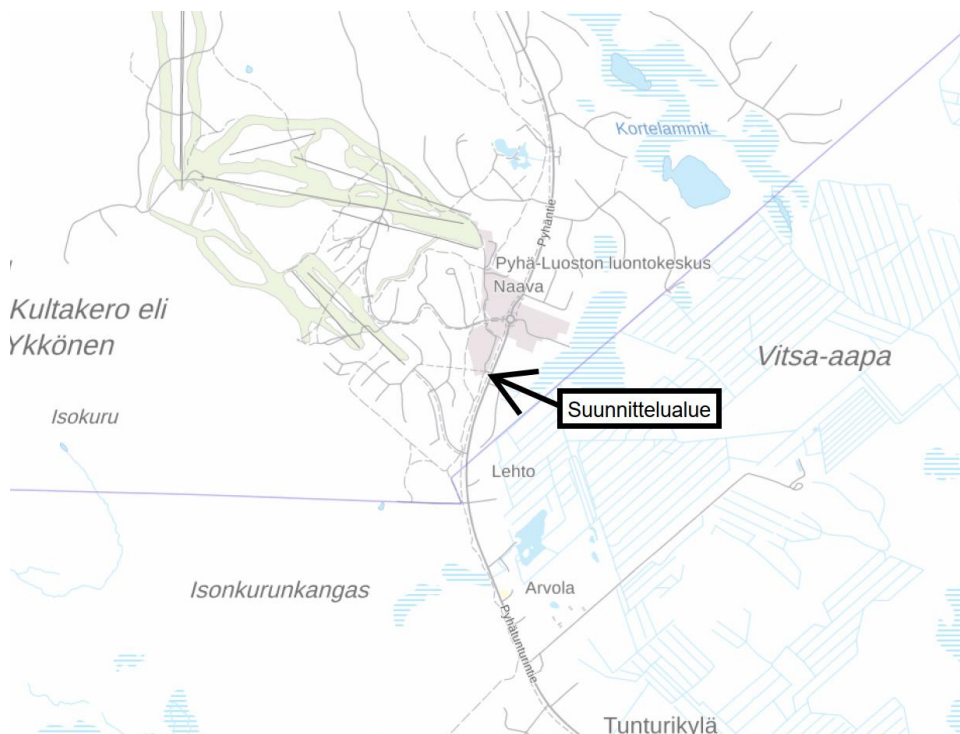
Sisällysluettelo

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
1.5 Kaavaa koskevat selvitykset.....	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	7
3.1.4 Rakennettu ympäristö	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset.....	10
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.6 Ympäristön häiriötekijät	19
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20

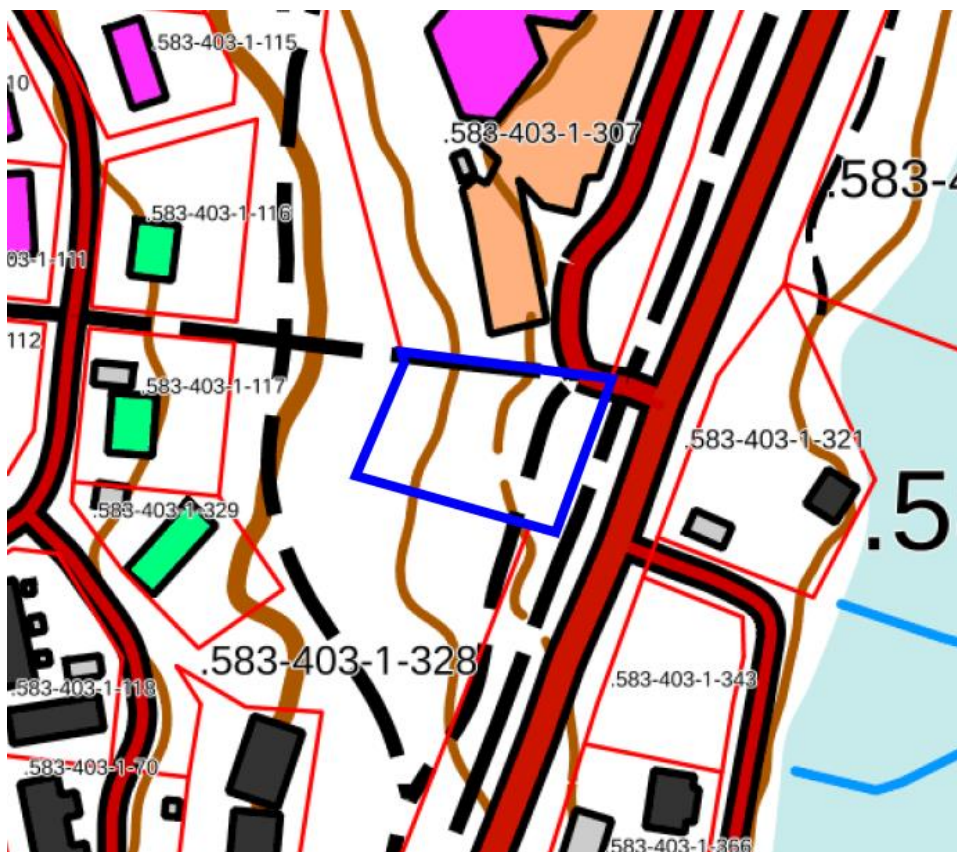
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Palvelut.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Kaavan vaikutukset	21
5.3.1	Vaikutukset	21
5.3.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.3.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	21
5.3.4	Kaavan suhde yleiskaavaan	22
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	22
5.5	Nimistö	23
6.	ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	23
6.1	Toteuttaminen ja aloitus	23
6.2	Toteutuksen seuranta.....	23

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella. Suunnittelun kohteena on noin 0,24 hehtaarin alue.



Kuva 1. Sijaintikartta. © Maanmittauslaitos 1/2022.



Kuva 2. Kaavan muutosalueen rajaus. © Maanmittauslaitos 1/2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pyhätunturin liikekeskuksen asemakaavan muutos korttelissa 370 tontilla 3. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta määräalalla 583-403-1-307M601. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen liikekeskuksen alueella. Tavoitteena on saada suunnittelualueelle lisää rakennusoikeutta. Lisäksi kaavoitusprosessin edetessä on tullut tarve tarkastella liikerakentamisen lisäksi myös muita käyttötarkoituksia.

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

1.5 Kaavaa koskevat selvitykset

1. Pyhätunturin liikekeskuksen meluselvitys (FCG, 28.4.2021)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 11.11.2021 § 323. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.6.-22.7.2022 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 22.9.-21.10.2022 välisen ajan. Valmisteluaineistosta annettiin 3 lausuntoa. Kaavaehdotus on nähtävillä xx-xx.2022 välisen ajan. Prosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) tontti 3, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 450 kem².

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 keskustatoimintojen alueella. Matkailukeskuksen alueella sijaitsee mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja. Pyhätien itäpuolella sijaitsee mm. teollisuusrakennuksia sekä matkailua tukevaa toimintaa.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 1/2022.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Pyhä Igloos Oy:n omistuksessa, kaavoituksen hakijan omistamalla määräalalla.



Kuva 4. Alueen kiinteistöjaotus. © Maanmittauslaitos 1/2022.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on rinnemaastoa, joka on puustoltaan mänty- ja kuusi-
valtaista sekametsää. Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.



Kuva 5. Alueen luonnonympäristöä, kuvattuna kevyenliikenteen väylältä kohti Pyhäntietä 23.1.2022.



Kuva 6. Alueen luonnonympäristöä, kuvattuna kevyenliikenteen väylältä kohti ylä-rinnettä 23.1.2022.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualue on osa matkailukeskuksen keskustaajamaa, jonka alueella tontit ovat pääasiassa rakennettuja. Lähiympäristö koostuu matkailukeskukselle tyypillisestä liikerakentamisesta ja mökkiasutuksesta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella, jolloin mm. kaupalliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Myös työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat suunnittelualan vieressä sekä myös laajemmin Pyhätunturin alueella.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee seututie 962:n (Pyhäntie) varrella ja liittyy tähän määräalan koilliskulmalta Luontotien kautta. Seututie 962:n kautta kulkee liikenne mm. Luoston ja Kemijärven suuntaan.



Kuva 7. Alueen tieverkkoa. © Maanmittauslaitos 1/2022.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöjä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja. Ympäristöhäiriöitä on seututie 962:sta (Pyhäntie) johtuva melu, joka ulottuu osittain suunnittelualueelle. Aikaisemman asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu FCG Finnish Consulting Group Oy:n tekemä meluselvitys (28.4.2021).

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

Ympäristöministeriö on vahvistanut Itä-Lapin maakuntakaavan 26.10.2004. 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 Kultakeronkadun osayleiskaava, joka on hyväksytty 27.10.2016.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhätunturin liikekeskus asemakaava, joka on hyväksytty 23.6.2021.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on numeerinen pohjakartta. Pohjakartta on hyväksytty 6.5.2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan muutostarve sekä tavoitteet**

Kaavoituksen tavoitteena on saada suunnittelualueelle lisää rakennusoikeutta, jotta määräalan sijainnista ja ominaisuuksista johtuen hankkeen rakennus voidaan toteuttaa kaksikerroksisena. Rakennusoikeuden lisääminen on tarpeen, jotta rakennus pystytään toteuttamaan toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevästi sekä riittävän korkeatasoisesti. Tarkoituksena on palauttaa rakennusoikeuden tehokkuus tämän tontin osalta samalle tasolle kuin se oli korttelissa 370 ennen Pyhätunturin liikekeskuksen asemakaavamuutosta. Lisäksi tontille sallitaan liikerakentamisen ohella myös asuin- ja toimistorakentamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 11.11.2021 § 323 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

4. Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Koillis-Lapin Sähkö Oy
- Pyhä-Luosto Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.6.-22.7.2022 välisen ajan.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 22.9.-21.10.2022 välisen ajan. Valmisteluaineistosta annetuista lausunnoista sekä niihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx-xx.xx.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista tehdään erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavaprosessin vaiheet täydennetään kaavoituksen edetessä.

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)

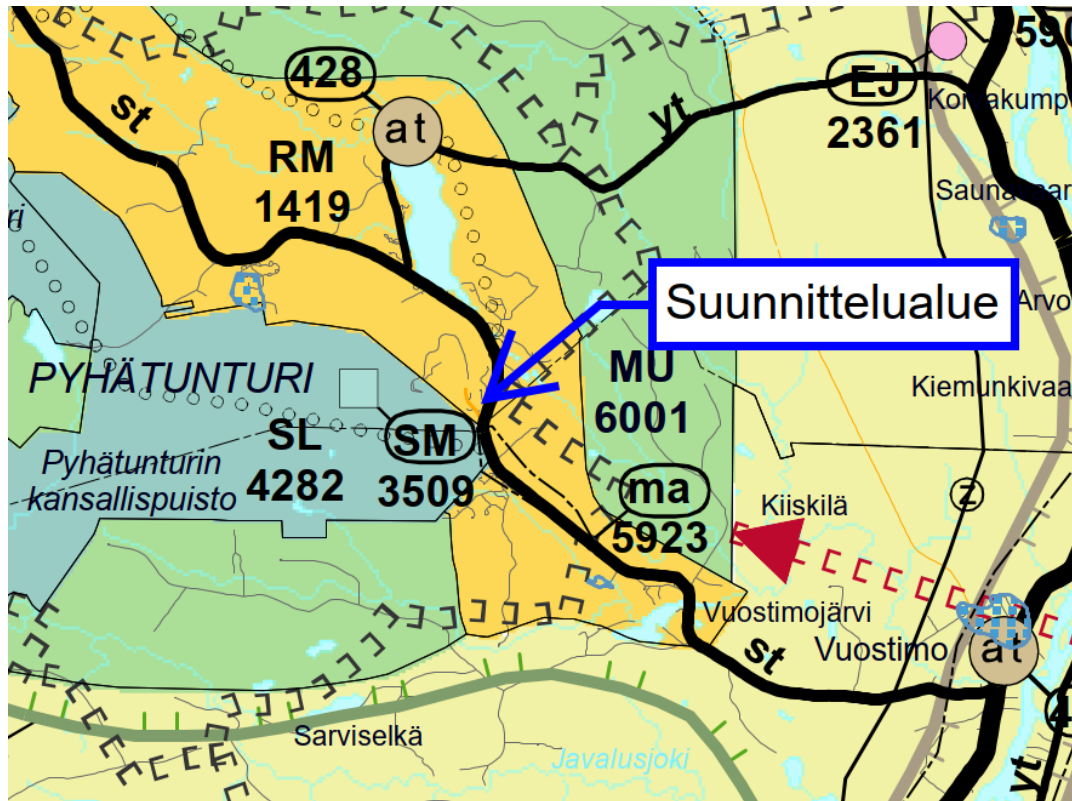
Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- 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

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



Kuva 8. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

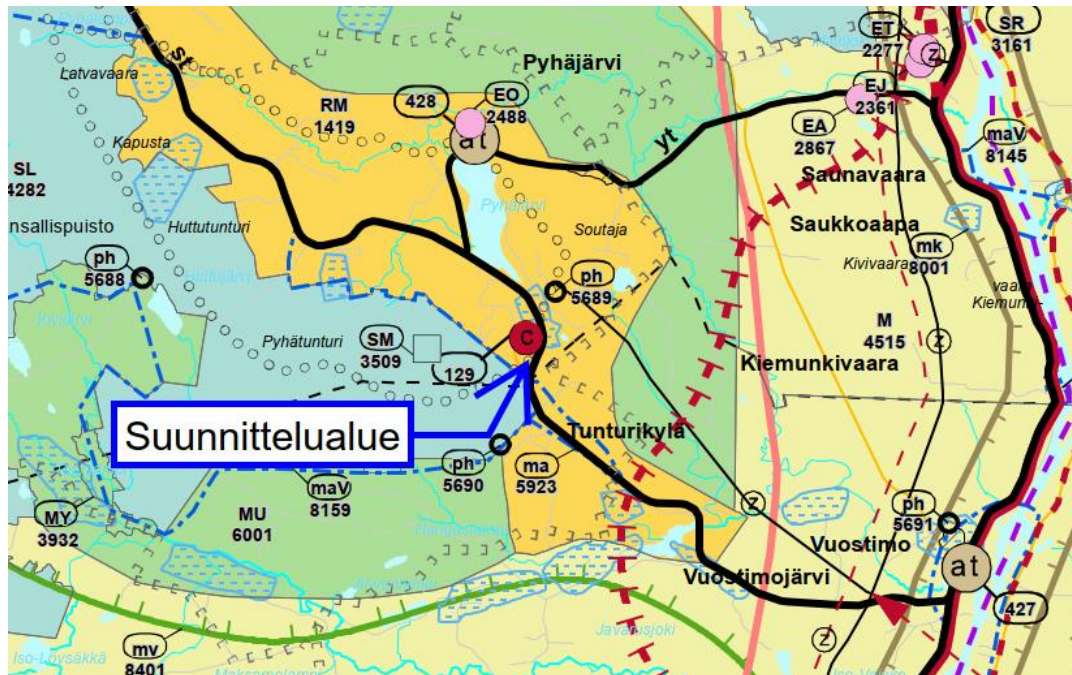
RM Matkailupalveluiden alue

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 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.

Hyväksytyssä maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelualueeksi (RM). Lisäksi alueelle on osoitettu keskustatoimintojen kohde (C).



Kuva 9. Ote 16.5.2022 hyväksytystä ja 21.9.2022 voimaan tulleesta Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta.

MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE	
	<p>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.</p> <p><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 virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i></p>
Merkintä:	RM 1419 Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	17.11.2016
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO
Sijainti ja kuvaus:	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-Lappi–Ranua–Rovaniemi-matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita. Matkailukeskusalue.
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.
Kehittämisperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.

C	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.</p> <p><i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskustaan tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i></p> <p><i>Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i></p>
----------	---

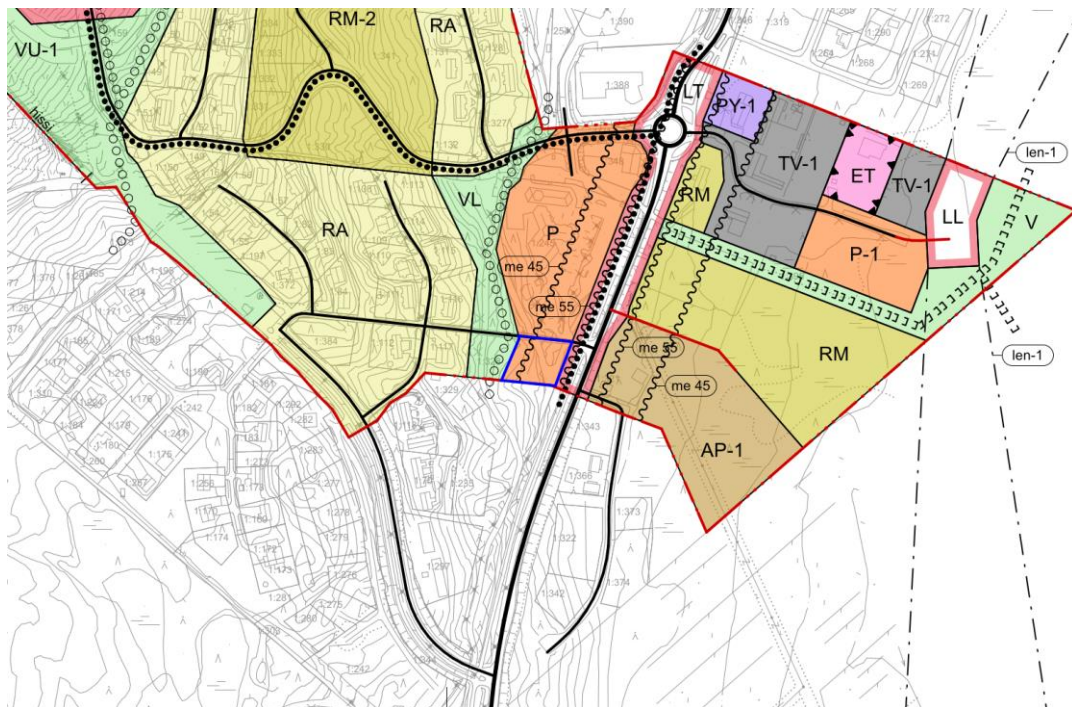
KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

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 Kultakeronkadun osayleiskaava, joka on hyväksytty 27.10.2016. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueen (P) kaavamerkintä.



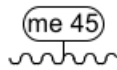
Kuva 10. Ote osayleiskaavasta, 27.10.2016.

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue varataan pääasiassa matkailukeskuksen kokonaisuutta täydentäville ja keskustatoimintoja ympäröiviä alueita palveleville lähipalveluille.

— YHDYSTIE / KOKOOJAKATU



MELUALUE

Merkinnän ja tien välisellä alueella ylittyy liikennemelun päiväohjearvo 45 dBA. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.

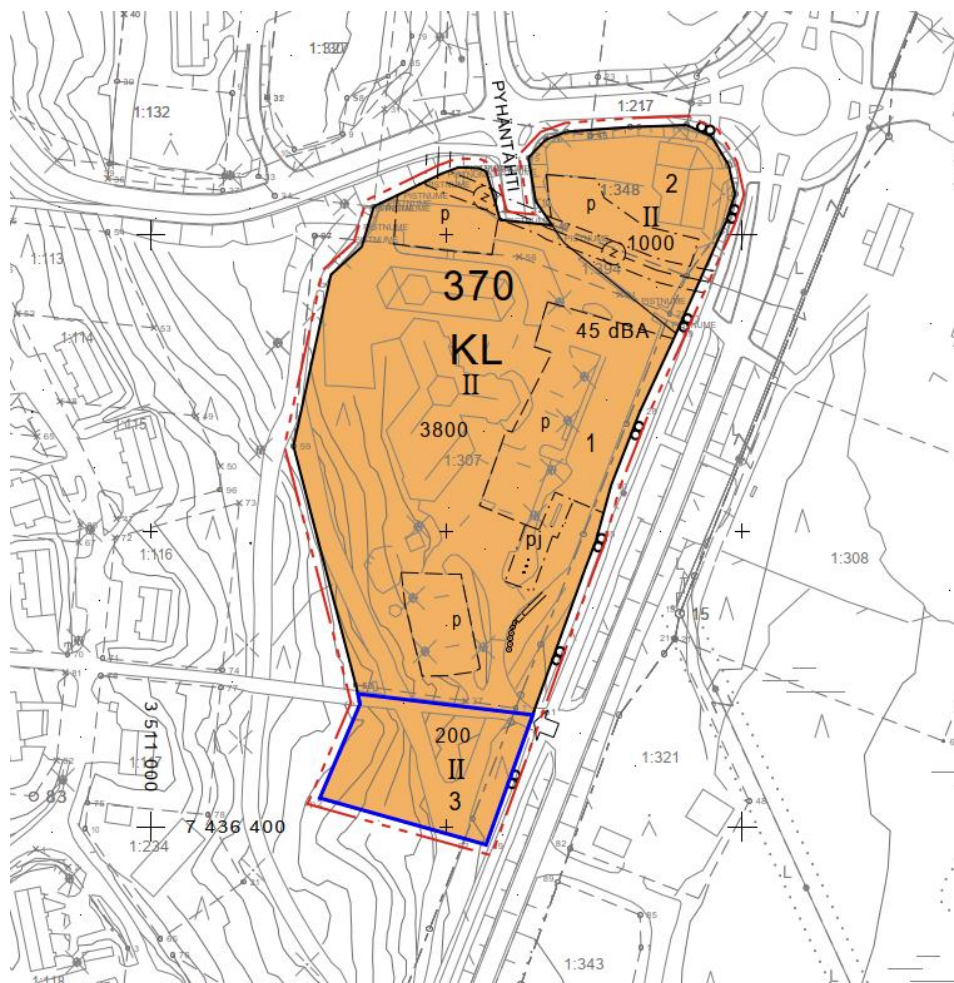
Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Sähkölinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset arvot.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 23.6.2021 hyväksytty Pyhätunturin liikekeskus asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue (korttelin 370 tontti 3) on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu 200 kem² pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (23.6.2021), johon suunnittelualue on rajattu sinisellä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos sopii alueen yhdyskuntarakenteeseen, koska alue on jo varattu voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella nostetaan ainoastaan rakennusoikeuden määrää sekä mahdollistetaan liikerakentamisen lisäksi alueelle soveltuvaa asuin- ja toimistorakentamista. Asuinrakentaminen voi olla esim. kausityöntekijöille tarvittavia asuinhuoneistoja. Asemakaavamuutoksella lisätään yhdyskuntarakenteen eheyttä. Tullevat matkailupalvelut sijaitsevat alueellisesti keskeisellä paikalla lähellä muita matkailu- ja kaupallisia palveluita.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia, koska liikerakennusten rakentaminen mahdollistetaan jo voimassa olevassa asemakaavassa. Liikerakentamisen ohella sallittava asuin- ja toimistorakentaminen sopii olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, koska sen on tarkoitus palvella Pyhän matkailualueen kehittämistä. Rakennusoikeuden lisäämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, mutta kaavamuuotos elävöittää taajamakuvaan kaupallisen keskuksen alueena. Rakentamistapaa ohjataan kaavamääräyksillä alueelle soveltuvaksi. Rakennusoikeus on osoitettu asemakaavan muutoksessa olevalle tontille 250 kem² suuremmaksi kuin voimassa olevan asemakaavan rakennuspaikalla. Rakennusoikeus pyritään palauttamaan samaan tilaan kuin mitä se oli ennen viimeisintä asemakaavamuutosta, jolloin rakennusoikeuden määrä olisi sama suhteessa aikaisempaan asemakaavaan. Tontin tehokkuus (n. 0,19) jää hyvin maltilliseksi suhteessa yleiseen liikerakentamisen tehokkuuteen.

Luonto

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, koska asemakaavan muutoksessa käsitellään voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa, eikä alueella ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

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.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999) 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 (MRL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (MRL 103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta

(MRL 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*” (MRL 103 f §).

Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä eikä -järjestelmää. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Hulevesien käsittely tulee tehdä rakennuspaikalla viivyty- ja imeytysrakenteilla. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevesien viivyttäminen ja kerryttäminen hulevesien kerääntymispaikalla muuttuu, koska alueelle tulee rakennettua aluetta, jonka myötä muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Asemakaavamääräyksissä kuitenkin edellytetään, että kaikki rakentaminen on toteutettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään, että alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä. Lisäksi hulevesien luontaista imeytymistä edistää rakennuspaikan ympärillä oleva virkistysalue.

Talous

Rakennusoikeuden lisäämisellä on vaikutuksia verotuloihin.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Alue sijoittuu Pyhän keskustaajaman ympäristöön, jossa on mahdollisuudet virkistykseen.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

Melu

Pyhätunturin liikekeskuksen meluselvitys, joka on laadittu aikaisemman asemakaavan (23.6.2021) yhteydessä 28.4.2021.

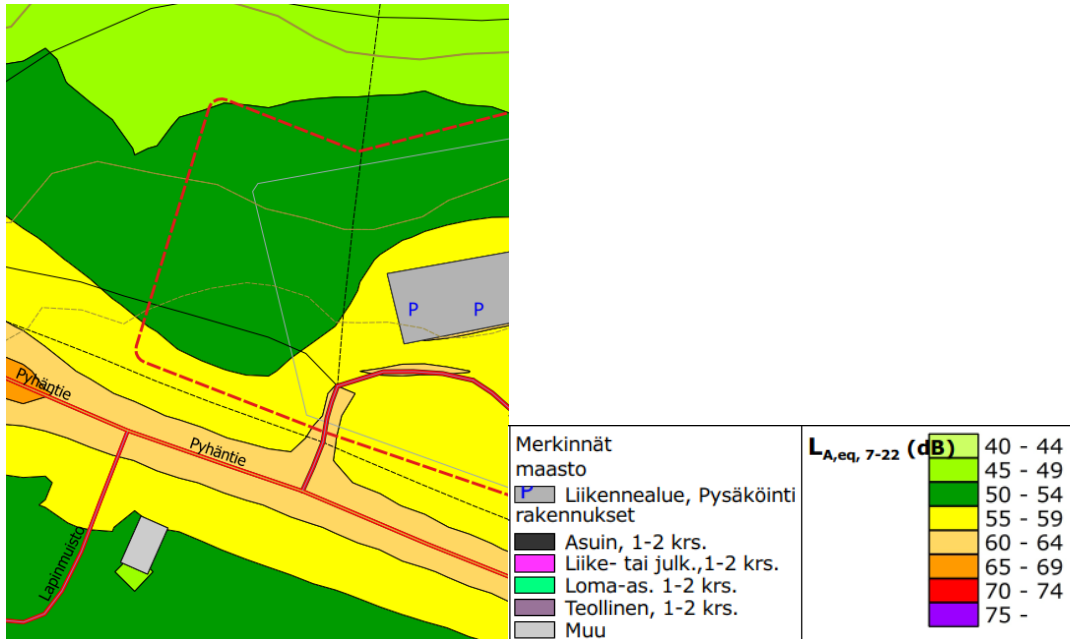
Meluselvityksen johtopäätösten mukaan:

”Liikehuoneistojen ulkoalueille ei ole melun ohjearvoja, joten koko alue sopii sen puolesta aiottuun käyttöön ilman rajoituksia. Liikehuoneistojen sisätiloihin kantautuvaa liikennemelua koskee 45 dB päiväajan ohjearvo ja se on myös Asumisterveysasetuksen määräämä melun toimenpideraja. Koska päiväaikaan nykyisten rakennusten julkisivuihin kohdistuu paikasta riippuen korkeintaan 60 dB keskiäänitaso, tarvitaan vähintään 15 dB äänitasoero ulko- ja sisäpuolen välillä, ettei melun toimenpideraja niissä ylittyisi. Pyhätien tiealueen ulkopuolella päiväajan keskiäänitaso jää niin ikään alle 60 dB ylittyen vain pysäköintialueen läpi kulkevalla ajoreitillä. Siten myös Pyhätien varsi tiealueen rajasta lähtien sopii liikerakentamiseen ilman erityisiä ääneneneristävyysvaatimuksia.

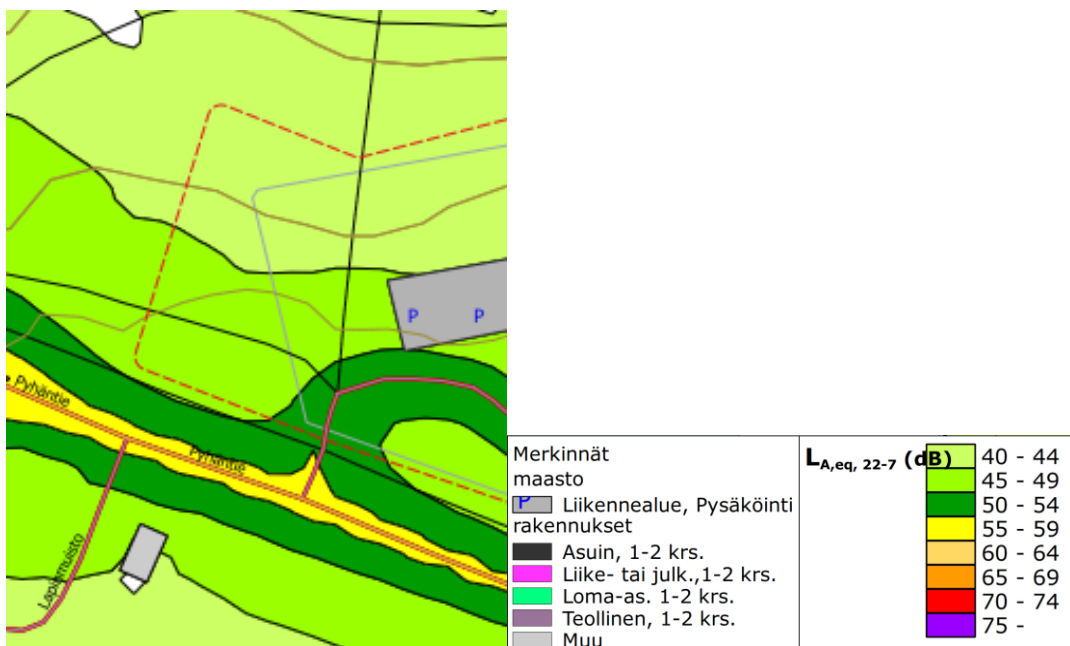
Tyypillinen äänitasoero lämpöeristyksen ja kaksinkertaisten ikkunalasien myötä vanhoissakin rakennuksissa on tyypillisesti vähintään 20 dB ja uudemmissa nykyvaatimusten mukaan rakennetuissa selvästi parempi. Asemakaavaan merkitään

ääneneristävyysvaatimus, jos sen on oltava yli 30 dB. Tässä tapauksessa merkintä ei ole tarpeen.”

Suunnittelualueelle ulottuva päiväajan keskiäänitaso on rakennusalalla meluselvityksen mukaan pääosin 50-54 dB. Yöajan keskiäänitaso on rakennusalalla lähempänä seututie 962:sta (Pyhäntie) 45-49 dB ja kauempana seututie 962:sta 40-44 dB. Rakentamisessa käytettävien eristeiden ja ikkunoiden eristävyys myötä äänitaso tulee olemaan meluselvityksen mukaan rakennuksen sisätilassa enintään 29 (yö)-34 (päivä) dB. Näin ollen alue sopii niin liike-, asuin- kuin toimistorakentamiseen ilman erityisiä ääneneristävyysvaatimuksia.



Kuva 12. Otteet Pyhäntunturin liikekeskuksen meluselvityksen liitekartasta 1, jossa kuvattuna päiväajan keskiäänitaso. FCG 15.4.2021.



Kuva 13. Otteet Pyhäntunturin liikekeskuksen meluselvityksen liitekartasta 2, jossa kuvattuna yöajan keskiäänitaso. FCG 15.4.2021.

Ulkona	$L_{Aeq, klo 7-22}$	$L_{Aeq, klo 22-7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ¹⁾²⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾⁴⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla on melutaso yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Kuva 14. Ote Pyhätunturin liikekeskuksen meluselvityksestä yleisten melutasojen ohjearvoista (VnP 993/1992). FCG 28.4.2021.

Muut vaikutukset

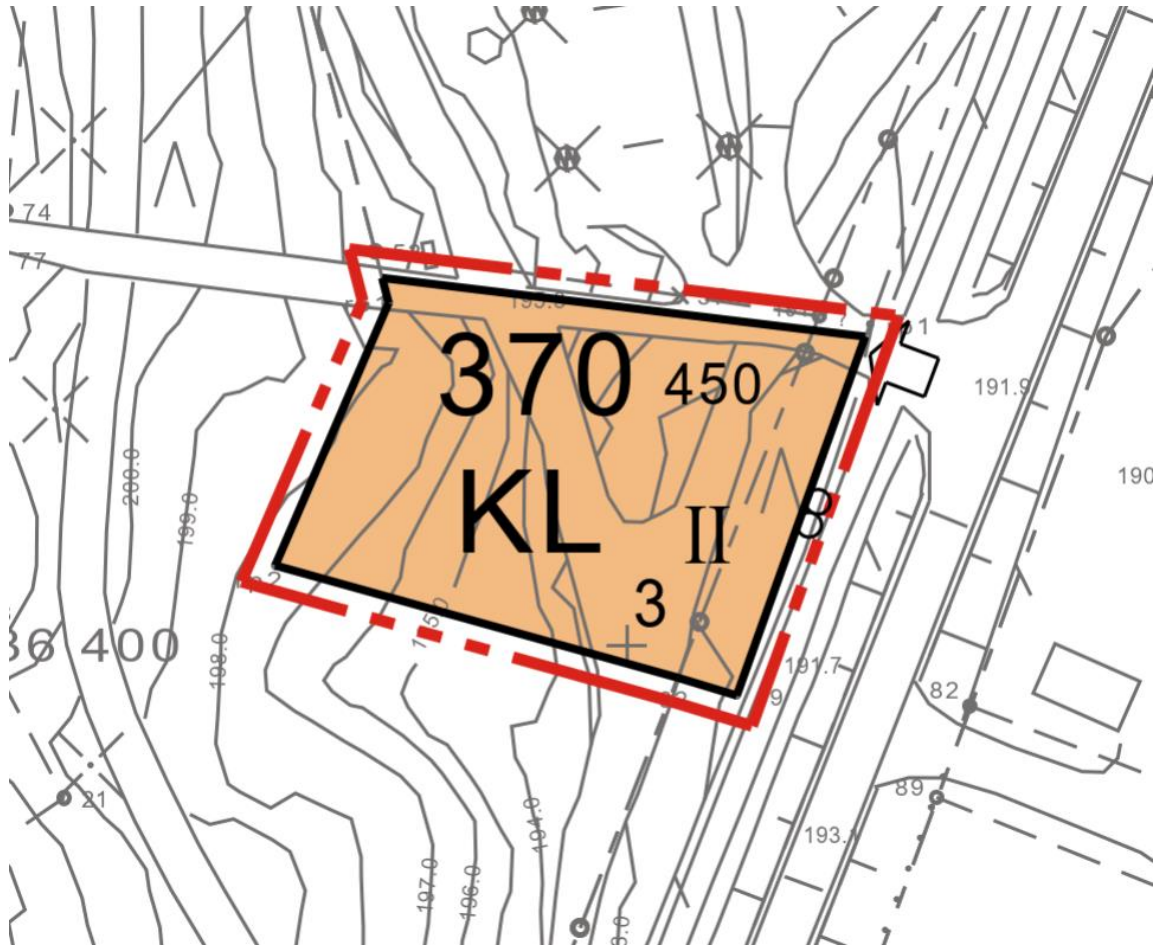
Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtotarkastelua, koska kaavamuutoksen alkuperäisenä tavoitteena on ollut lisätä rakennusoikeutta 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 15. Kaavaluonnos 8.9.2022.

4.7.1 Mielenpitoet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen mielenpitoista sekä niihin annettavista vastineista tehdään erillinen yhteenveto ja kaavaselostuksen liitteeksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,24 ha, johon on osoitettu 1 rakennuspaikka.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Suunnittelualueelle on osoitettu 1 asuin-, liike- ja toimistorakennuspaikka, jonka kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeudeksi 450 kem².

5.1.2 Palvelut

Suunnitteluala sijaitsee Pyhän matkailualueen kaupallisten palveluiden alueella.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaaseen 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
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Asemakaavalla mahdollisesta liikeraikentaminen, joka voi toteutua myös kaupallisina majoituspalveluina.</p> <p>Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevien rakennuspaikkojen antamat mahdollisuudet matkailupalveluiden liikerakentamiselle.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>	<p>Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksellä edistetään hulevesien käsittelyä.</p> <p>Kaavassa huomioidaan melusta aiheutuvia haittavaikutuksia.</p>

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

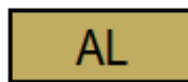
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava ei poikkea yleiskaavan osoittamasta pääasiallisesta maankäytöstä. Yleiskaava on vuodelta 2016 ja alue on vielä osin toteutumaton yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen myötä alueen toteutuminen voi edistyä.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavamerkinnät:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

370

Korttelin numero.

3

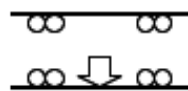
Ohjeellisen tontin numero.

II

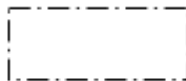
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Rakennusala.

Asemakaavamääräykset:

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.

Rakennus on perustettava maaston mukaisesti. Pilariperustuksen aukot on verhottava.

Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotetaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Rakennus on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän rajasta.
Sähkö- ja puhelinlinjat on rakennettava maakaapeleilla.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
AL-alueille 1 kpl / 50 kerrosneliömetriä.

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan.
Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.
Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaa liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

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.

30.11.2022

Johanna Ilola-Pesonen,
insinööri (AMK)
Maankäyttö Pesonen Oy