



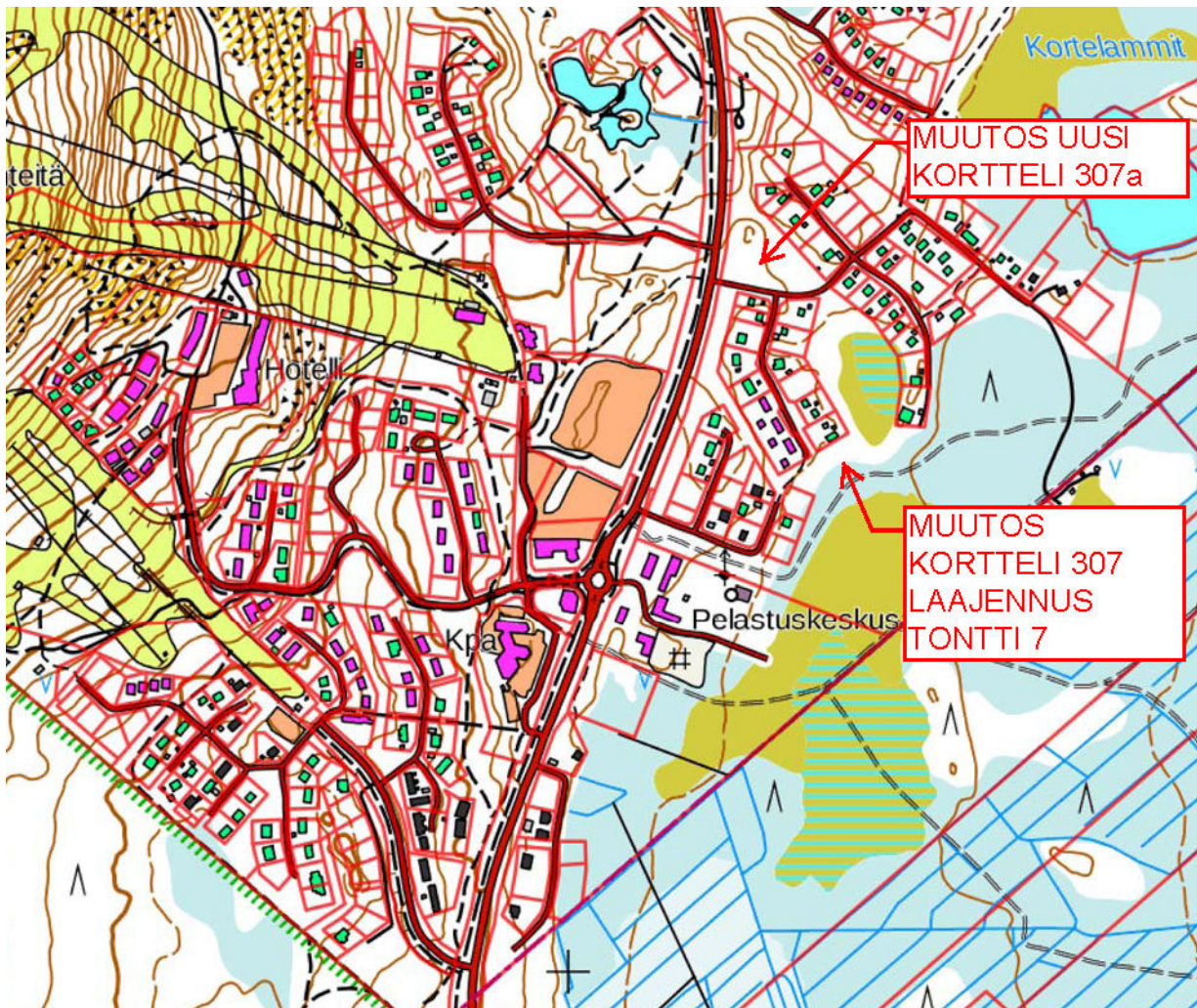
## Pelkosenniemi

### Pyhäjärven ranta- asemakaavan muutos asemakaavaksi korttelit 307 ja 307a.

Muutos laaditaan asemakaavaksi, Pyhäjärven ranta-  
asemakaava kumoutuu laadittavan  
asemakaavan alueelta.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIointISUUNNITELMA (OAS)

25.07.2023, korjattu 3.10.2023



## 1. Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista (OAS).

Tämä OAS kuvaa Pyhjäjärven ranta-asemakaavan muutosta asemakaavaksi korttelien 307 viereisillä lähivirkistysalueilla. Muutoksella kaava kyseisillä alueilla muuttuu asemakaavaksi.

Asemakaavan toteuttamisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken maankäyttö- ja rakennuslain (MRL91b) mukaisella maankäyttösopimuksella.

### **Kaavan laatija:**

- Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

### **Kaavan vireilletulo:**

- Ranta-asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 24.5.2023.
- Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Pelkosenniemen kunnanvirastossa ja kunnan www-sivuilla kuulutuksesta alkaen ja se päivitetään kaavan eri käsittelyvaiheissa tarpeen mukaan.

### **Kaavaoituksen tausta:**

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyi 15.12.2020 § 79 asemakaavan Pelkosenniemen Pyhätunturin asemakaavan korttelin 307 tontti 7, korttelin 307a sekä Vuotturaippa katualueen osalta.

Kunnanvaltuuston päätöksestä valitettiin Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätös kokonaisuudessaan on OAS:n erillisenä liitteenä PDF muodossa.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus tutki valituksen kaikkien valituksen perusteluina esitettyjen asioiden osalta ja totesi:

1. Kaavan laatijan pätevyyden osalta, että kaavan laatija voidaan katsoa olleen pätevä kaavan laatimiseen eikä valtuuston päätöstä ole syytä kumota kaavan laatijan pätevyyttä koskevalla valitusperusteella.
2. Pohjakartan tarkistamisen ja kaavoitusmittauksen valvojan pätevyyden osalta, että päätöstä ei ole aihetta kumota edellä mainitun menettelyvirheen (tarkastuksen ajankohta) tai kaavoitusmittauksen valvojan pätevyydestä esitettyjen seikkojen johdosta.
3. Kaava-alueen rajauksen osalta, että asiassa ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella kunnan voitaisiin katsoa ylittäneen harkintavaltansa kaava-alueen rajauksesta päättäessään. Asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös ei ole lainvastainen valittajan kaava-alueen rajauksen osalta esittämillä perusteilla.

4. Kaavan sisällöllisen lainmukaisuuden osalta, että liikennemelusta kaavan mukaiselle loma-asumiselle aiheutuvien vaikutusten sekä kaavassa osoitettujen tonttien rakennettavuuden osalta asiassa ei ole mahdollista varmistua siitä, täyttääkö asemakaava sille asetetut sisältövaatimukset terveellisestä, turvallisesta ja viihtyisästä elinympäristöstä. Vaikka asemakaavassa on liikennemelun huomioon ottamista koskeva kaavamääräys, asiaa ei ole syytä arvioida meluvaikutusten selvittämisen osalta toisin. Edellä todetuilla perusteilla valituksenalainen kunnanvaltuuston päätös on lainvastaisena kumottava.

Hallinto-oikeuden päätös ja päätöksen perustelut huomioon ottaen alueella tehtiin liikennemelumittaus ja mittaustulosten perusteella raportti johtopäätöksineen;

”Mittaukset toteutettiin edustavissa/luotettavissa olosuhteissa mm. tuulen vähäisen määrän sekä puuston lehdettömyyden osalta. Mittausajankohta (hiihtolomaviikko) edustanee lisäksi alueen vilkkainta vuodenaikaa, ja liikennemäärät olivat melko runsaita mittausten aikana. Lisäksi laskettelurinteistä kuului hieman mm. hissien, koneiden sekä laskettelijoiden ääniä. Mittaustulosten perusteella ympäristömelujen puolesta rakentamiselle ei ole erityisempiä vaatimuksia.”

Melumittausraportti on kokonaisuudessaan OAS:n erillisenä liitteenä PDF muodossa.

Kaavalla osoitettavilla rakennuspaikoilla tehdään lisäksi tarvittava rakennettavuusselvitys.

## 2. Kaavoitettava alue ja muutoksen tavoite

Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin keskeisellä alueella laskettelurinteiden kohdalla Pyhä-Luosto maantien vastapuolella.

Kaavan muutoksella on tavoitteena tutkia kaavan tehostamista näin keskeisellä alueella. Tavoitteena on kaavoittaa kortteliin 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikka ja muodostaa Korttelamentien pohjoispuolella olevan pysäköintialueen paikalle loma-asuntojen kortteli. Muutosalueen kaava on nyt tavoitteena laatia asemakaavaksi lähes saman sisältöisen kuin Pelkosenniemen valtuusto hyväksyi kaavan 15.12.2020. Korttelin 307a kokonaisrakennusoikeutta alennetaan niin, että kaikille kolmelle rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen ohjaamista tehostetaan rajaamalla rakennusalat niin, että rakennuspaikkojen topografia tulee tarkemmin huomioon otetuksi. Kaavassa otetaan huomioon myös alueella tehty liikennemeluselvitys.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Suunnittelutilanne

#### 3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

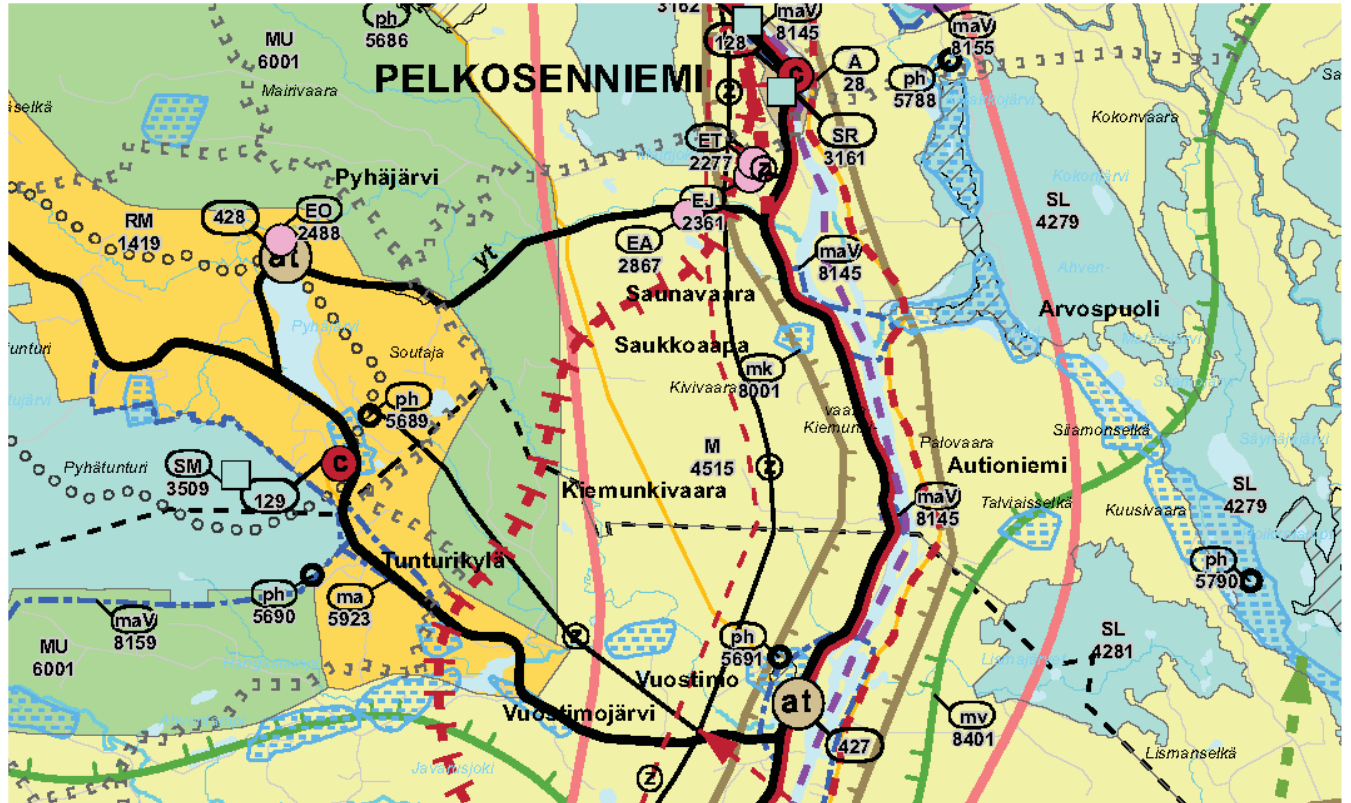
Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tässä muutoksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- tervellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

### 3.1.2 Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu Itä-Lapin maakuntakaavan RM 1419 alueelle ja keskustatoimintojen kohdealueelle c 129.



Maakuntakaavamerkinnän selitykset:



#### **MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE**

**Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.**

*Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistys- ja ulkoilun tarpeet turvataan.*



## KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE

**Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.**

*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.*

*Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.*

## 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.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maapuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvattava niille riittävät alueelliset toimintaedellytykset.*

*Rovaniemen taajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>. Muualla kaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4 000 k-m<sup>2</sup>.*

*Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylä (at), keskustatoimintojen alueiden (C) ja keskustatoimintojen kohteiden (c) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.*

*Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta sekä edistettävä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhteinäisten pelto- ja metsäalueiden alueiden säilymisestä.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun eläimistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia. Tuulivoimaloiden suunnittelussa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset sekä selvítettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset tutkajärjestelmiin, puolustusvoimien radioyhteyksiin ja muihin viestintäjärjestelmiin.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Maankäytön suunnittelussa on varauduttava sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännekohteet tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä varauduttava tarpeellisiin selvityksiin. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännekohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännekohteita.

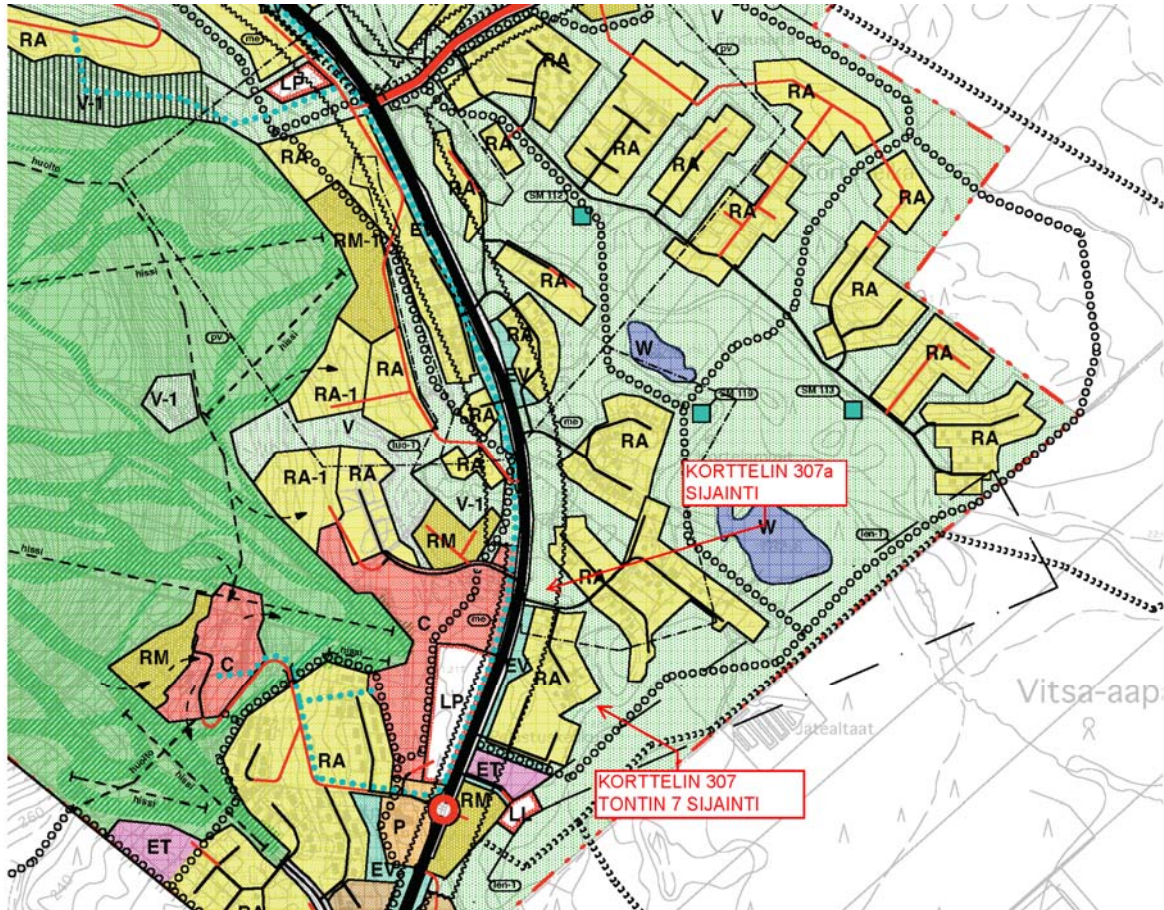
Suunniteltaessa suojelualueen, suojeluohjelmaan kuuluvan alueen tai sen läheisyydessä olevan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa. Natura 2000 -verkostoon sisällytettyihin alueisiin kohdistuvien toimintojen vaikutukset on tarvittaessa arvioitava LSL 65 §:n mukaisesti.

### 3.1.3 Yleiskaava

Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005.

Yleiskaavaan on osoitettu RA-alueet yleiskaavan laatimishetkellä voimassa olleen mukaisina.

Asemakaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan V-alueelle.



keus ei saa ylittää sektorin pituuskaltevuuden määräämää maksimikorkeutta.

#### VIRKISTYSALUE

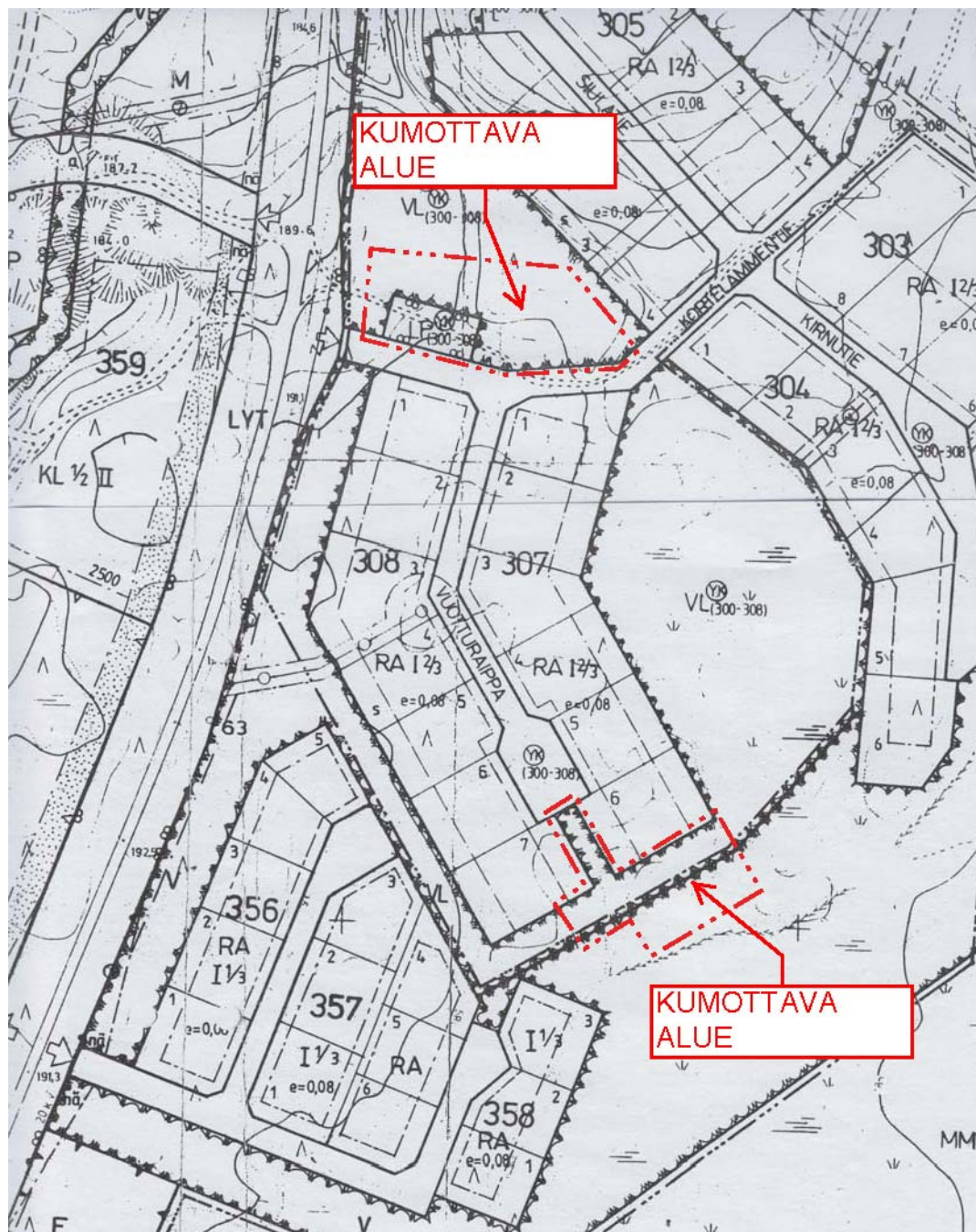
Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.



Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen. Poikkeaminen on perusteltava ja asemakaavoituksessa on tarkasteltava poikkeamisen osalta myös MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavoituksen sisältövaatimukset.

### 3.1.4 Ranta-asetmakaava ja asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa ranta-asetmakaava. Ranta-asetmakaava kumotaan alla olevaan karttaan rajatuilta alueilta. Alueille laaditaan asemakaava.





#### 4. Tehtävät selvitykset

Ranta-asemakaavan muutosta valmisteltaessa on tehty liikennemelumittaus ja alueella tehdään rakennettavuus selvitys. Alueella ei ole uhanalisten esiintymiä eikä muutenkaan merkittäviä luontoarvoja eikä kiinteitä muinaisjäännöksiä.

#### 5. Arvioitavat vaikutukset

Kaavan osalta arvioidaan:

- yleiskaavan ohjausvaikutus
- soveltuminen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja sen monimuotoisuuteen
- muutoksen vaikutukset elinkeinoihin
- muutoksen taloudelliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

#### 6. Osalliset ja osallistuminen

Maankäyttö ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti osallisia kaavoitukseen ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän ranta-asemakaavan muutoksen laatimisessa osallisia ovat:

- viranomaiset: Pelkosenniemen kunta, Ympäristönsuojeluviranomainen, Lapin ELY-keskus, Lapin maakuntamuseo, Museovirasto, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema, Lapin liitto ja Lapin pelastuslaitos
- maanomistajat: korttelin omistaja ja lähimmät rajanaapurit
- yhteisöt joiden toimialaa kaavoitus koskee: Koillis-Lapin Sähkö Oy, Pyhä-Luoston Matkailu Oy, Pyhä-Luoston Vesi Oy

Kaavan laatimisesta tiedotetaan Pelkosenniemen kunnan tiedotusmenettelyn mukaisesti julkisella kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, Pelkosenniemen kunnan virallisessa tiedotuslehdessä (Koti-Lappi) ja kunnan www sivulla [www.pekosenniemi.fi](http://www.pekosenniemi.fi).

Kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28§:n mukaiset lausunnot.

Maankäyttösopimus:

Tarkoituksena on että kunta ja maanomistaja tekevät maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen kaavan laadinnasta.

Viranomaisyhteistyö:

Tässä OAS:ssa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavoituksesta ei ole tarkoitus järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Tämä OAS saatetaan Lapin ELY-keskukselle tiedoksi. Asemakaavan muutoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

## 7. Aikataulu ja yhteystiedot

### AIKATAULU:

Kaavan vireilletulosta tiedottaminen (MRL 63§)	05/2023
Valmistelun aikainen kuuleminen (MRL 62§, MRA30§)	10/2023
Julkinen nähtäville asettaminen (MRL 65§, MRA 27§)	12/2023
Valtuustokäsittely	03/2024

### YHTEYSTIEDOT:

Pelkosenniemen kunnassa kaavoituksen vastuhenkilö on:  
Elinvoimajohtaja Sari Niemi puh.040-4809187,  
email, [sari.niemi@pelkosenniemi.fi](mailto:sari.niemi@pelkosenniemi.fi)

Pelkosenniemen kunta  
Sodankyläntie 1 A  
98500 Pelkosenniemi  
email, [kirjaamo@pelkosenniemi.fi](mailto:kirjaamo@pelkosenniemi.fi)

### Kaavan laatija:

Seitap Oy, [www.seitap.fi](http://www.seitap.fi)  
Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282, puh. 0400-391 468  
email, [tapani.honkanen@seitap.fi](mailto:tapani.honkanen@seitap.fi)

### Erilliset liitteet:

1. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 1829/2022, PDF
2. PBM Oy:n mittausraportti melumittauksesta, PDF