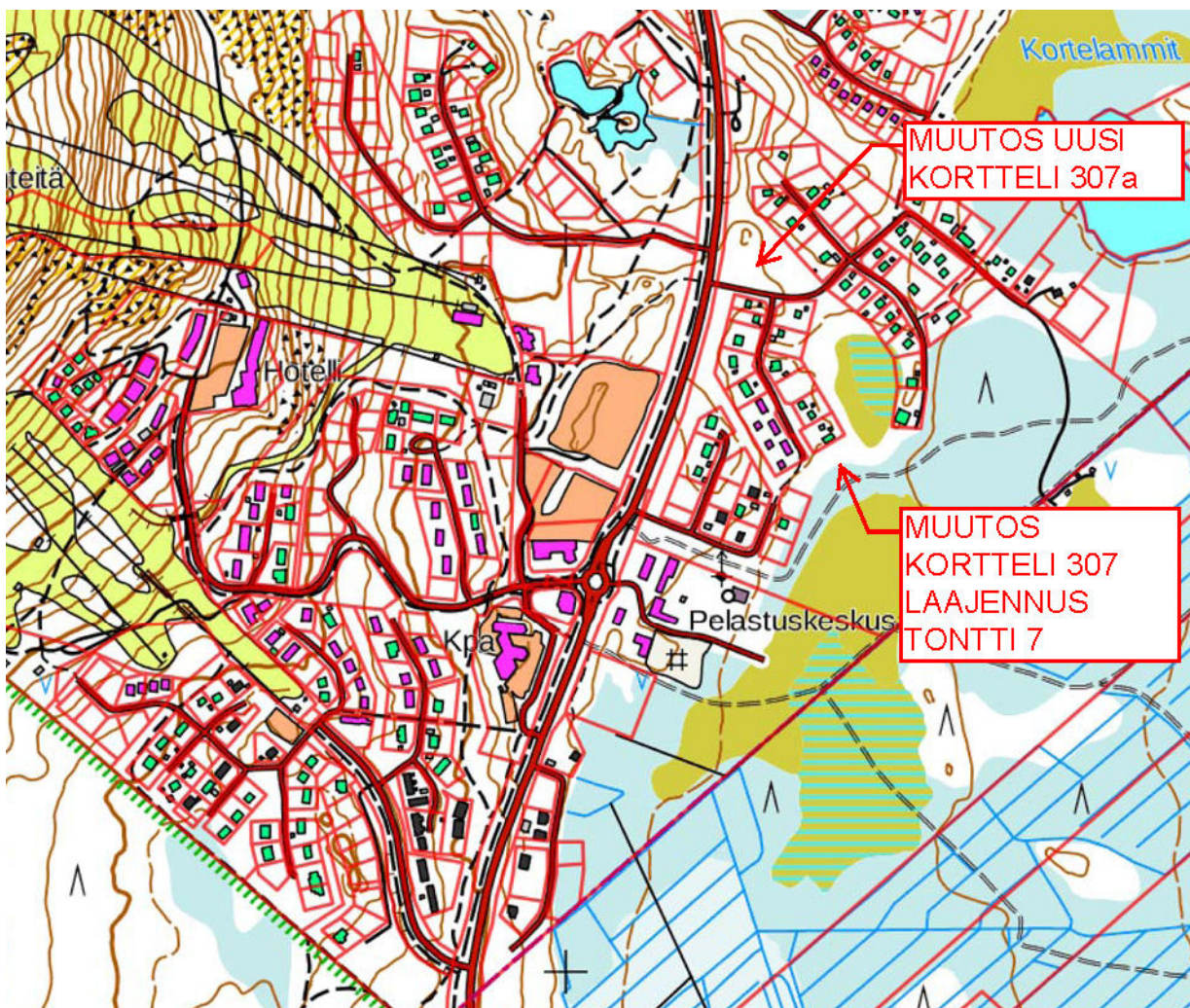




**Pelkosenniemi
Pyhän asemakaava
Osa-alue, Pyhäjärvi**

**Pyhjärven ranta- asemakaavan muutos asemakaavaksi
Kortteli 307 ja 307a**

ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS
25.07.2023, korj. 3.10.2023



SISÄLLYSLUETTELO

sivu

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
2	TAVOITE	5
3	TIIVISTELMÄ	
4	LÄHTÖKOHDAT	
	3.1.1 Alueen kuvaus ja luonnonympäristö	6
	3.1.2 Suunnittelutilanne	7
5	ASEMAKAAVALUONNOS	11
	4.1 Asemakaavaehdotus	11
	4.2 Asemakaavan muutoksen yleisperustelu	11
	4.3 Kaavaehdotuksen arviointi	11
	4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	13
	4.5 Yleiskaavasta poikkeaminen ja yleiskaavan sisältövaatimukset	14
	4.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämien	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKKEET	16-17

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 25.7.2023
Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 1829/2022, PDF
PBM Oy:n mittausraportti melumittauksesta, PDF

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot, päätökset ja kaavaprosessin vaiheet

Pelkosenniemen kunnan, Osa-alue A1,
Pyhätunturi,

Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi.

Kaavanlaatija: Seitap Oy, Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vastaava kaavoittaja Tapani Honkanen, maanmittausteknikko, YKS 282,

Päätökset ja kaavaprosessin vaiheet:

- Pelkosenniemen kunnanhallitus, §183 / 11.05.2023.
- Kaavan vireilletulo on kuulutettu 24.5.2023
- Vireilletulon aikainen kuuleminen 24.5. – 24.6. 203
- Valmisteluvaiheen kuuleminen XX.XX. – XX.XX.2023
- Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä XX.XX. – XX.XX. 202X
- Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan XX.XX.2023

Kaavaselsotuksen liiteasiakirjat:

Asemakaavakartta

Seurantalomakkeet

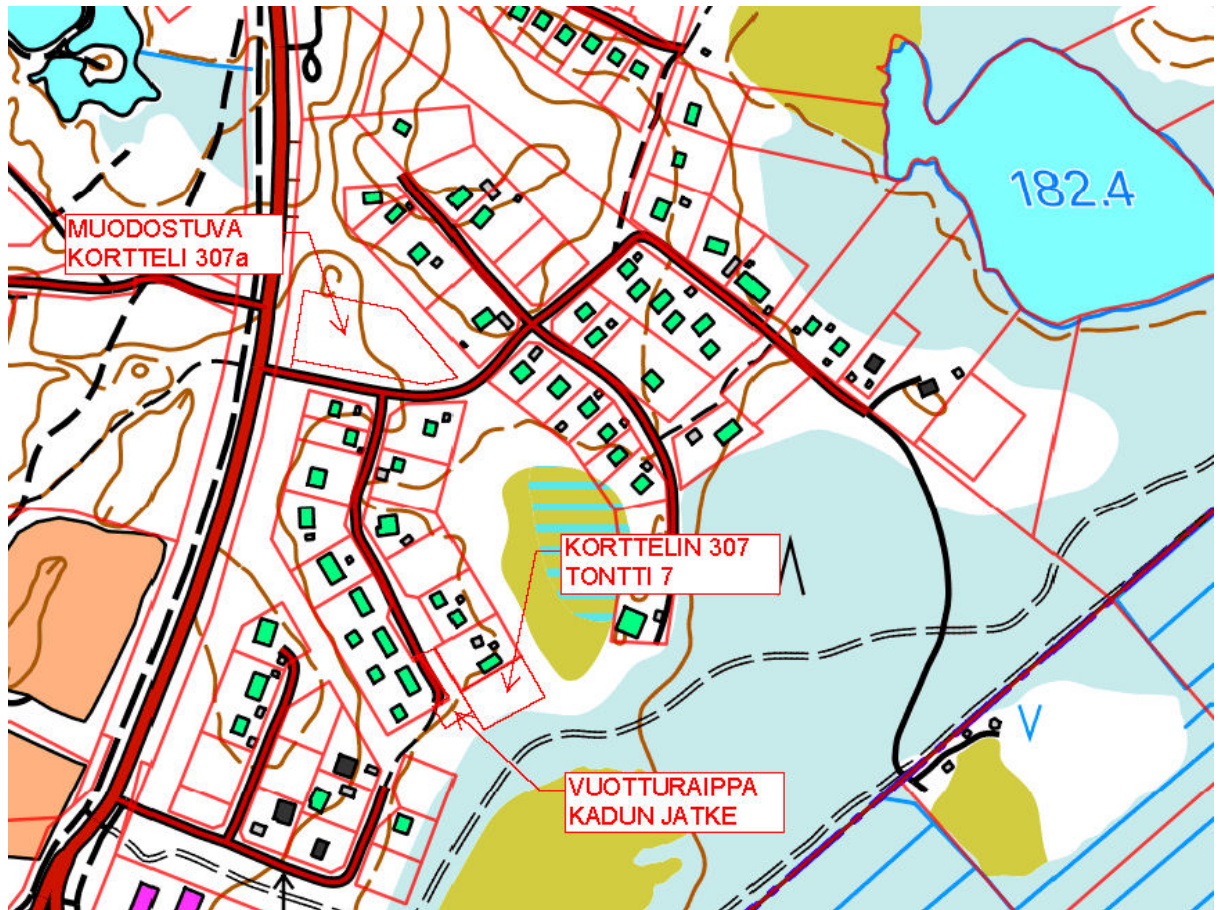
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 1829/2022, PDF

PBM Oy:n mittausraportti melumittauksesta, PDF

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutettava kortteli sijaitsee lähellä Pyhätunturin keskusta. Muutettavien kohteiden sijainti ilmenee kansilehdeltä ja tarkemmin alla olevasta kartasta.



1.3 Kaavan muutoksen taustaa

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 esittämällä 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.

2. Kaavan 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. Kortteliin 307a kokonaisrakennusoikeutta alennetaan kumotussa kaavaehdotuksessa esitetyistä niin, että kaikille kolmelle rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeudeksi 200 km². Kaavan mukaisen rakentamisen rakennettavuuden turvaamiseksi rakentamisen ohjaamista tehostetaan rajaamalla rakennusalat niin, että rakennuspaikkojen topografia tulee tarkemmin huomioon otetuksi. Kaavassa otetaan huomioon myös alueella tehty liikennemeluselvytys.

3. TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireilletulo on kuulutettu 24.05.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kunnassa nähtävänä 24.5. – 24.06 2023. Palautetta kaavan muutoksen vireilletulosta ei tullut.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä vuoden 2023 aikana.

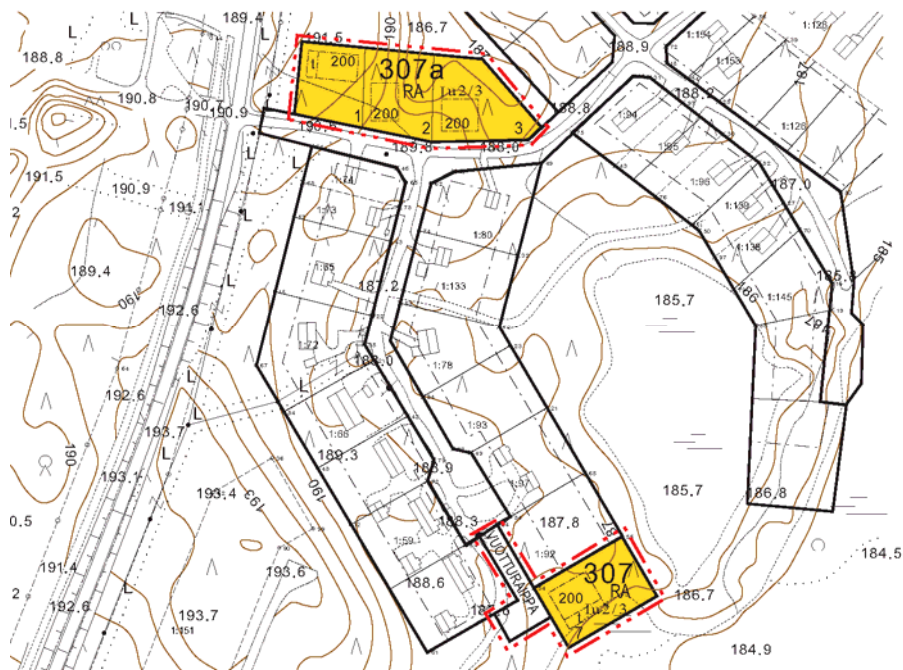
Asemakaavaehdotus pyritään saamaan MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä vuodenvaihteessa 2023 - 2024.

Kunnanvaltuusto hyväksyttäväksi asemakaava on tarkoitus tulla vuosien vuoden 2024 keväällä.

3.2 Kaavan muutos tiivistetysti

Kaavan muutoksella kortteliä 307 esitetään jatkettavaksi yhdellä tontilla viereiselle virkistysalueelle niin, että virkistyskäyttö ja virkistysalueella sijaitsevan reitin käyttö turvataan. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu yksi uusi rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m², kaava muuttuu asemakaavaksi

Kaavalla osoitetaan uusi loma-asuntojen kortteli 307a, joka on pinta-alaltaan 0,43 ha ja siihen muodostuu kolme rakennuspaikkaa, kaikille rakennusoikeus 200 k-m², yhteensä siten 600 k-m².

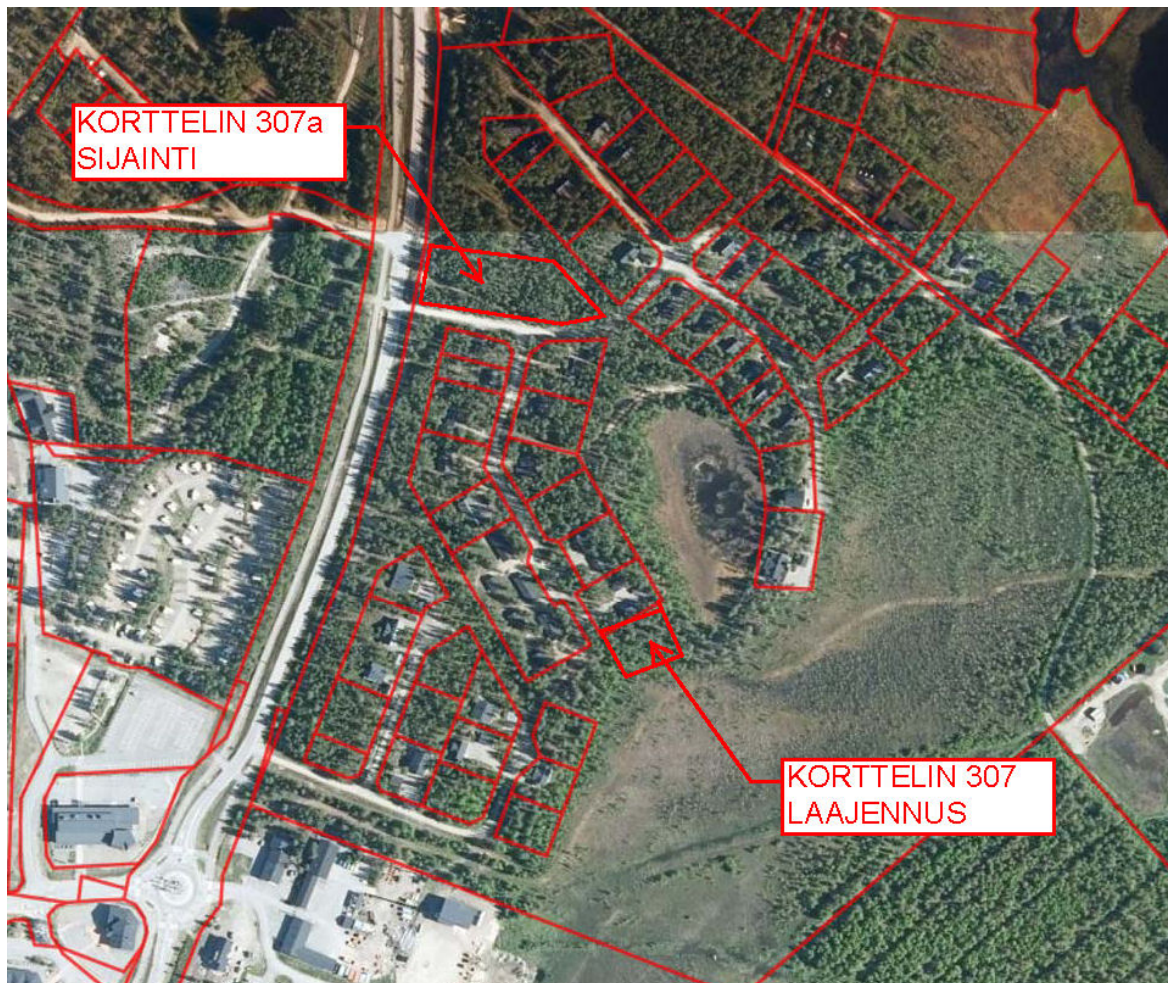


4. LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen kuvaus ja luonnonympäristö

Tällä Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutoksella asemakaavaksi muutetaan korttelialueiksi lähivirkistysaluetta (VL), virkistysaluetta (V) ja pysäköintialuetta (LP). Muutettavat kohteet ovat luonnontilaista metsää.



Kaavoitettavalla alueella ei yleiskaavoituksen eikä sitä ennen laadittujen ranta-asemakaavoitusten yhteydessä ole todettu olevan luonnonsuojelun kannalta merkittävää luonnonympäristöä eikä uhanlaisten esiintymiä.

Lausunnossaan tämän samat alueet käsittelevän kaavan muutoksen valmisteluaineistosta, Lapin ELY-keskuks on todennut: ”Alueella ei ole puronvarsia, lähteitä, kosteikoita eikä arvokkaita suo- ja metsäluontotyyppisiä. Asemakaavalla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta ekologisetä käytävien yhtenäisyyteen Pyhän matkailukeskuksessa. Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/1996) 42 §:n mukaisia koko maassa rauhoitettuja kasvilajien esiintymiä, 46 §:n mukaisia uhanalaisten lajien

havaintopaikkoja, 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin 892/43/EY) liitteen IV a eläinlajeja tai liitteen IV b kasvilajeja Herttarekisterin Eliöt-osion mukaan (SYKE, 25.3.2020).”

Muodostuva kortteli 307a sijoittuu Kortteselän pohjavesialueelle. Puhätunturin alueelle on hyväksytty vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Kaikki asemakaavoitettavat tontit tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.



Kortteselän pohjavesialue.

4.1.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tällä hetkellä voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Tässä muutoksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

4.1.2 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, lomakyliä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.

Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet soviteetaan 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.

Kaupun 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:

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.

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

Rovaniemen taajaman alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 5 000 k-m². Muualla kaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 4 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskyltien (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 suuntaisen 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 metsänkäyttelytoimenpiteet 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 yhtenäisten 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 elämistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia. Tuulivoimaloiden suunnittelussa on turvattava puolustusvoimien toimintaedellytykset sekä selvittävä 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.

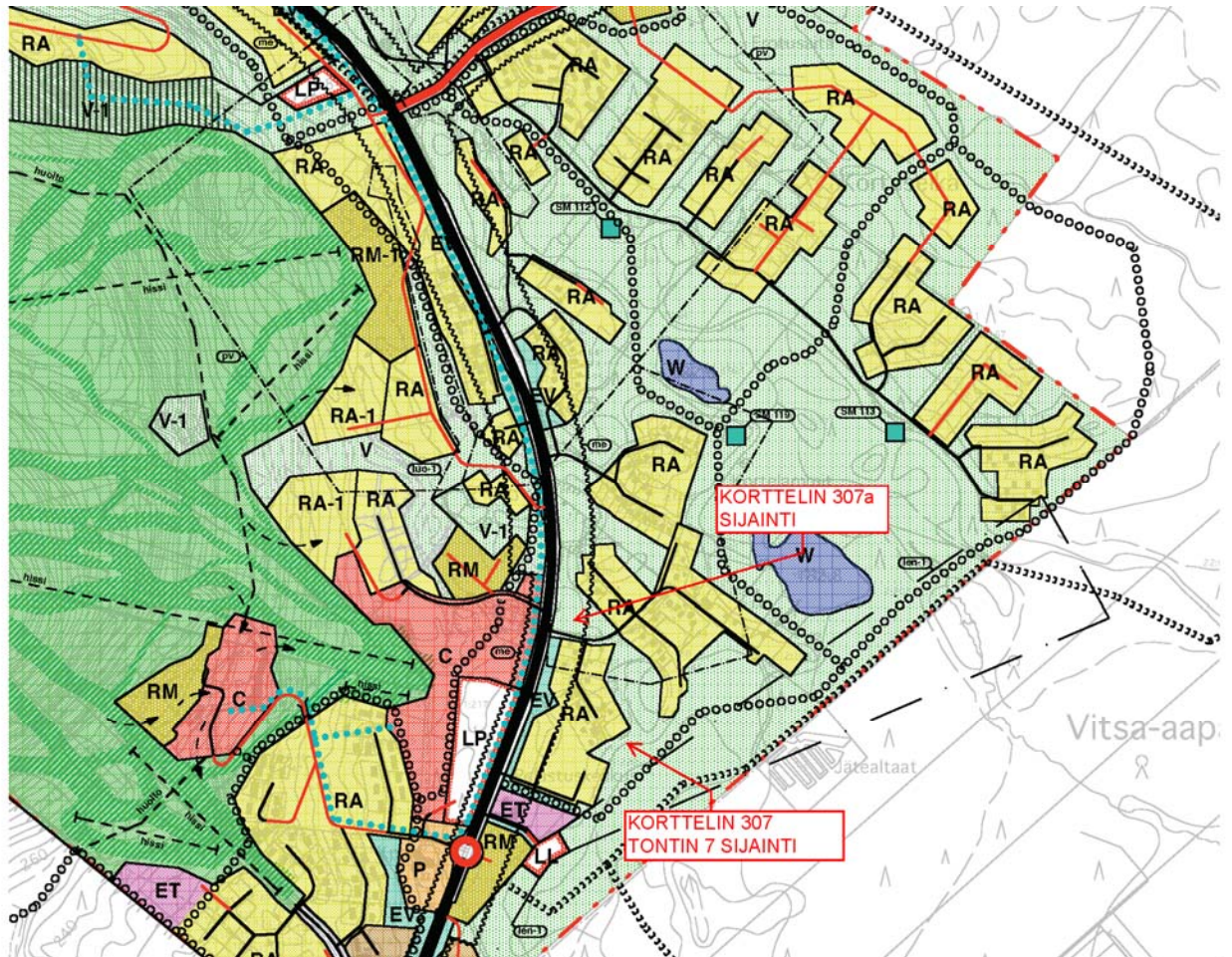
Suunnittelussa on pyrittävä ehkäisemään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

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 muinaisjäännekohtia.

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.

4.1.3 Yleiskaava

Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Asemakaavoitettava alue, korttelin 307 uusi tontti 7 ja kortteli 307a sijoittuvat 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-m² suurusten rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkua on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.

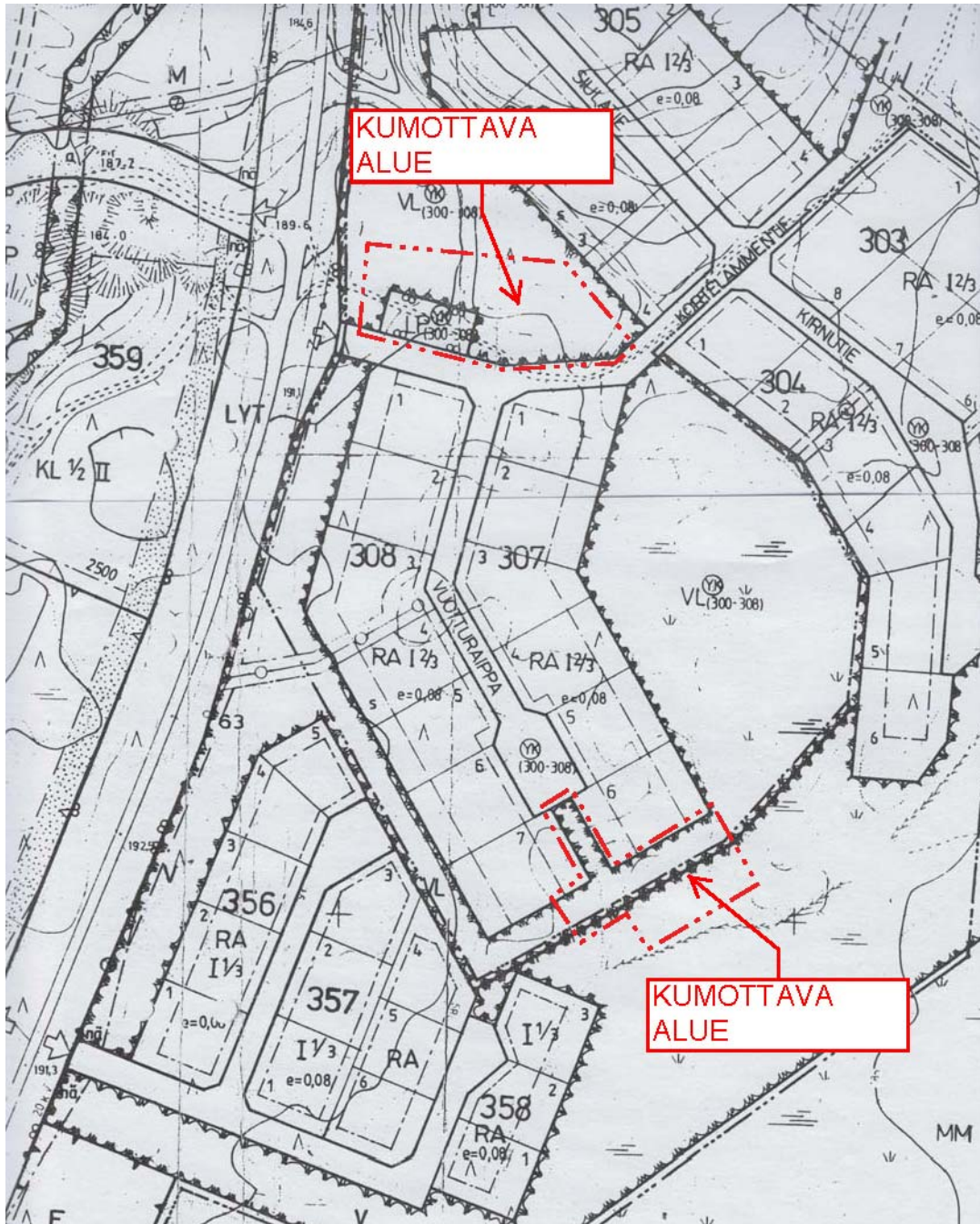


Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen. Poikkeaminen on perusteltava ja asemakaavoituksessa on tarkasteltava poikkeamisen osalta myös MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavoituksen sisältövaatimukset.

4.1.4 Asemakaava

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaava kumotaan alla olevaan karttaan rajatuilta alueilta. Alueille laaditaan asemakaava.



5 ASEMAKAAVALUONNOS

5.1 Asemakaavan muutoksen kaavakarttaluonnos

Korttelia 307 esitetään jatkettavaksi yhdellä tontilla viereiselle virkistysalueelle niin, että virkistyskäyttö ja virkistysalueella sijaitsevan reitin käyttö turvataan. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu yksi uusi rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m².

Muutettavassa ranta-asemakaavassa on varattu pysäköintipaikka Kortelamenttien alkuun tien pohjoispuolelle. Aluevaraus on aikoinaan perustunut siihen, että ranta-asemakaavan tiestöä ei välttämättä pidetä aurattuna, vaan autot paikoitetaan tien alkuun. Nykyaikana kaavankin muuttuessa asemakaavaksi mainittu pysäköintialue on tarpeeton, sen kohdalle kaavaluonnoksessa osoitetaan uusi loma-asuntojen kortteli 307a, joka on pinta-alaltaan 0,43 ha ja siihen muodostuu kolme rakennuspaikkaa, rakennuspaikoille rakennusoikeus 200 k-m², yhteensä siten 600 k-m².

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus muutettaessa ranta-asemakaava asemakaavaksi on korkeampi kuin muutettavassa ranta-asemakaavassa on loma-asuntojen korttelialueilla rakennusoikeutena käytetty. Alueen vanha ranta-asemakaava on ajalta jolloin loma-asunnot olivat pieniä, vesihuoltoa ei ollut järjestetty ja tiestöäkään ei pidetty talvisin auki. Laadittavalla asemakaavalla rakennusoikeudet osoitetaan alueen sijainti Pyhän keskeisellä alueella nyky-aikaisen loma-asumisen tarpeet huomioon ottaen.

Kaavaluonnosta laadittaessa otettiin huomioon KHO:n perusteet saman alueen käsittäneen asemakaavaehdotuksen kumoamisella. Alueella tehtiin liikennemeluserveys (liite) ja rakennusalat rajattiin kumottua asemakaavaehdotusta tarkemmin rakennuspaikkojen kaavaluonnoksen mukaisen rakennettavuuden turvaamiseksi.

5.2 Asemakaavan yleisperustelu

Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla tehostetaan keskeisen alueen maankäyttöä.

5.3 Kaavan arviointi

Tällä asemakaavalla täydennetään ja tiivistetään Pyhätunturin keskeisen alueen käyttöä. Keskustan tiivis rakentaminen säästää luontoa, kun mahdollisimman suuri osa matkailualueen käyttäjistä sijoituu keskeisiin kortteleihin, lähelle rinteitä ja muita palveluita.

Asemakaavalla muodostuu kortteliin 307a, siihen kolme uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa, rakennusoikeus 200 k-m² / rakennuspaikka. Korttelin 307 a pinta-ala on 0,43 ha. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu asemakaavan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m².

Kortteli- ja katualuetta muodostu 0,6735 ha:sta ranta-asemakaavan V-, VL- ja LP-alueita.

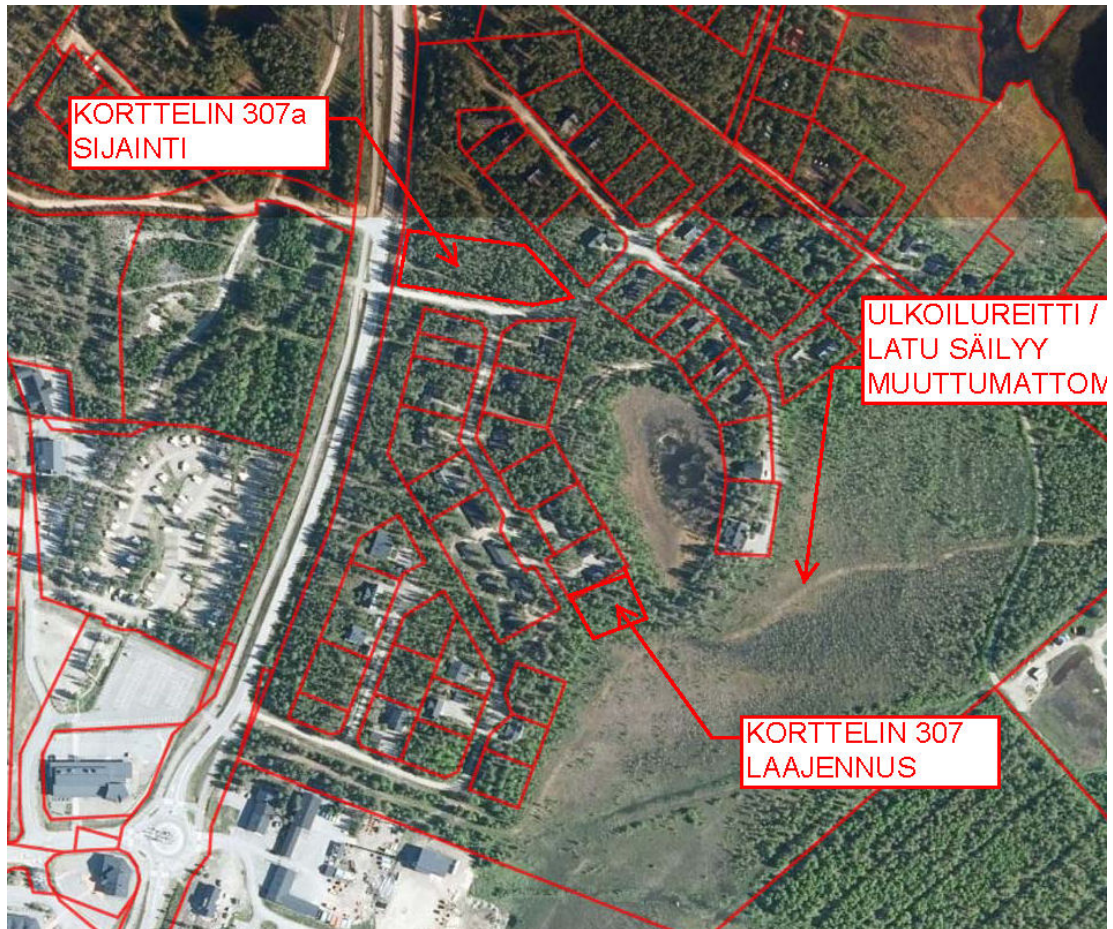
Uudet asemakaavan korttelialueet sijoittuvat niin, että niistä ei ole haittaa virkistysalueiden kokonaisvaltaiselle käytölle. Ulkoilureitti / latu säilyy muuttumattomana ja yhteydet reitille katkeamattomana. Uudet korttelialueet sijoittuvat niin, että ne eivät heikennä virkistysalueille ranta-asemakaavan voimassa ollessa muotoutunutta käyttöä. Kaavalla muodostuvat rakennuspaikat sijoittuvat rakennettuun loma-asuinympäristöön, hyvin rakentamiseen soveltuville paikoille, muodostean maisemaan sopivaa turvallista, tervellistä ja viihtyisää loma-asuinympäristöä alueen ensimmäisen ranta-asemakaavan tehokkuuteen ja rakentamistapaan soveltuen.

Asemakaavalla supistetaan lähivirkistysaluetta. Alueella säilyy silti riittävästi viheralueita alueen viihtyisyyden turvaamiseksi ja viheryhteyskäytäviä luonnon eläin- ja kasvilajeille. Lähivirkistysalueiden vähentymisellä ei ole merkittävää vaikutusta alueen toiminnallisuuden kannalta, koska alueen reitit ja muu virkistyskäyttö on vuosien aikana vakiintunut, eikä muutos heikennä omaksuttua virkistyskäyttöä.

Asemakaavassa on myös määräys rakennuspaikkojen luonnontilaisuuden säilyttämisestä piha-alueiden osalta, joten alueen yleisvaikutelma tulee säilymään luonnonmukaisena ja suojaisena. Alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia Pyhätunturin Natura 2000-alueeseen eikä Pyhä-Luoston kansallis-puistoon.

Muodostuva kortteli 307 sijoittuu pohjavesialueelle. Kortteli sijoittuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, joten rakentaminen on liitettävä viemäriin. Rakentamisesta ei aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

Seuraavalla sivulla olevasta ilmakuvasta ilmenee uusien korttelialueiden sijainti, alueen ulkoilureitti/latu ja muutenkin alueen olosuhteet maastossa. Korttelin 307 laajennus tai kortteli 307a eivät heikennä virkistysalueiden käyttöä eikä yhteyksiä virkistysreiteille.



5.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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.

Kaavan vireilletulo on kuulutettu 24.5.2023.

Kaavaluonnos asetetaan MRA 30§ mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten nähtäville xx.x.-xx.x.2023

Kaavan muutoksen luonnoksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

5.5 Yleiskaavasta poikkeaminen ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavassa asemakaavoitettavat alueet ovat virkistysaluetta (V) tai VL.

Kaavoitettavan alueen ympäristössä virkistysalueiden käyttö on muotoutunut alueella jo vuosikymmeniä voimassa olleen ranta-asemakaavan aikana vakiintuneeksi. Tällä asenmakaavalla korttelialueeksi kaavoitettavat osat virkistysaluetta eivät ole aktiivisesti käytettyä virkistysaluetta vaan

rakentamiselta vapaana olevaa aluetta. Asemakaavalla osoitettavien korttelialueiden sijoittuminen yleiskaavan V ja VL-alueille ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista, yleiskaavasta poikkeaminen on Pyhän keskeisen alueen käytön tehostamista.

Virkistysalueen osalla jolle asemakaavalla osoitetaan korttelialuetta, ei ole tiedossa uhanalaisten esiintymiä, kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muutakaan erityisarvoa jonka arvo voisi vaarantua alueen osoittamisella loma-asuntojen korttelialueeksi.

Yleiskaavan sisältövaatimukset:

Kaavoitettamalla loma-asuntojen korttelialuetta olemassaolevan loma-asutuksen yhteyteen, olemassaolevan yhdyskuntatekniikan piiriin, tehostetaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja olemassaolevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

Yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja olemassaolevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä tehostaa myös kymmenien vuosien aikana vähämekitykselliseksi osoittaneiden pienialaisten virkistysalueiden muuttaminen rakentamisalueeksi.

Asemakaavoitettavat alueet sijoittuvat kävelyetäisyydelle kaikista Pyhän keskeisistä palveluista. Asemakaavalla osoitettava uusi rakentaminen sijoittuu luontevasti olemassaolevaan rakennettuun ympäristöön eikä vähennä virkistysalueiden riittävyttä.

5.6 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Tehostamalla alueiden käyttöä loma-asuminen sijoittuu keskitetyksi tehokkaasti rakennettaville alueille. Alueen tehokkaalla käytöllä turvataan virkistys- ja muiden rakentamiselta vapaiden alueiden riittävyys. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä Pyhän aluetta laajasti tarkastellen.
- Osa korttelista 307a sijoittuu yleiskaavassa liikennemelualueeksi määritellylle alueelle. Asemkavalla määrätään, että lom,a-asuinrakennusten rakenteiden tulee olla sellaiset, että liikennemelu asuinhuoneissa ei ylitä asuinhuoneille melun suhteen asetettuja vaatimuksia (35 db, asetus 145 / 2015). Määräyksellä ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Alueella tehty melumittaus osoitti, että tämänhetkisillä käyttäjämäärillä kortteliin 307a ei kohdistu mainittuja arvoja ylittävää liikennemelua. Silti asemakaavaan sisältyy em. määräys.

Asemakaavan muutoksen alueelta ei muodostu nykyiseen tilanteeseen verrattuna merkittävästi uusia hulevesiä. Kortteliin 307 muodostuvalta rakennuspaikalta 7 hulevedet johtuvat viereiselle suoalueelle imeytyen turvallisesti ja luonnollisesti maastoon. Korttelista 307 hulevedet johtuvat korttelin koillispuolella olevaan avo-ojaan siitä edelleen samalle suolle kuin korttelista 307, kyseisen suon pohjoispäähän.

Hulevesien keräämisestä ja johtamisesta tulee esittää suunnitelma rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Suunnitelmalla tulee osoittaa, miten hulevedet johdetaan turvallisesti luontoon niin, että niistä ei aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisen vaaraa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan määräyksissä on MRL 91 §:n mukainen määräys siitä, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteutusvastuu siirretään kokonaan maanomistajille tai –haltijoille.

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

Rovaniemellä, 25. päivänä heinäkuuta 2023, korjattuna 3.10.2023



Tapani Honkanen
maanmitt. tekn. YKS-282