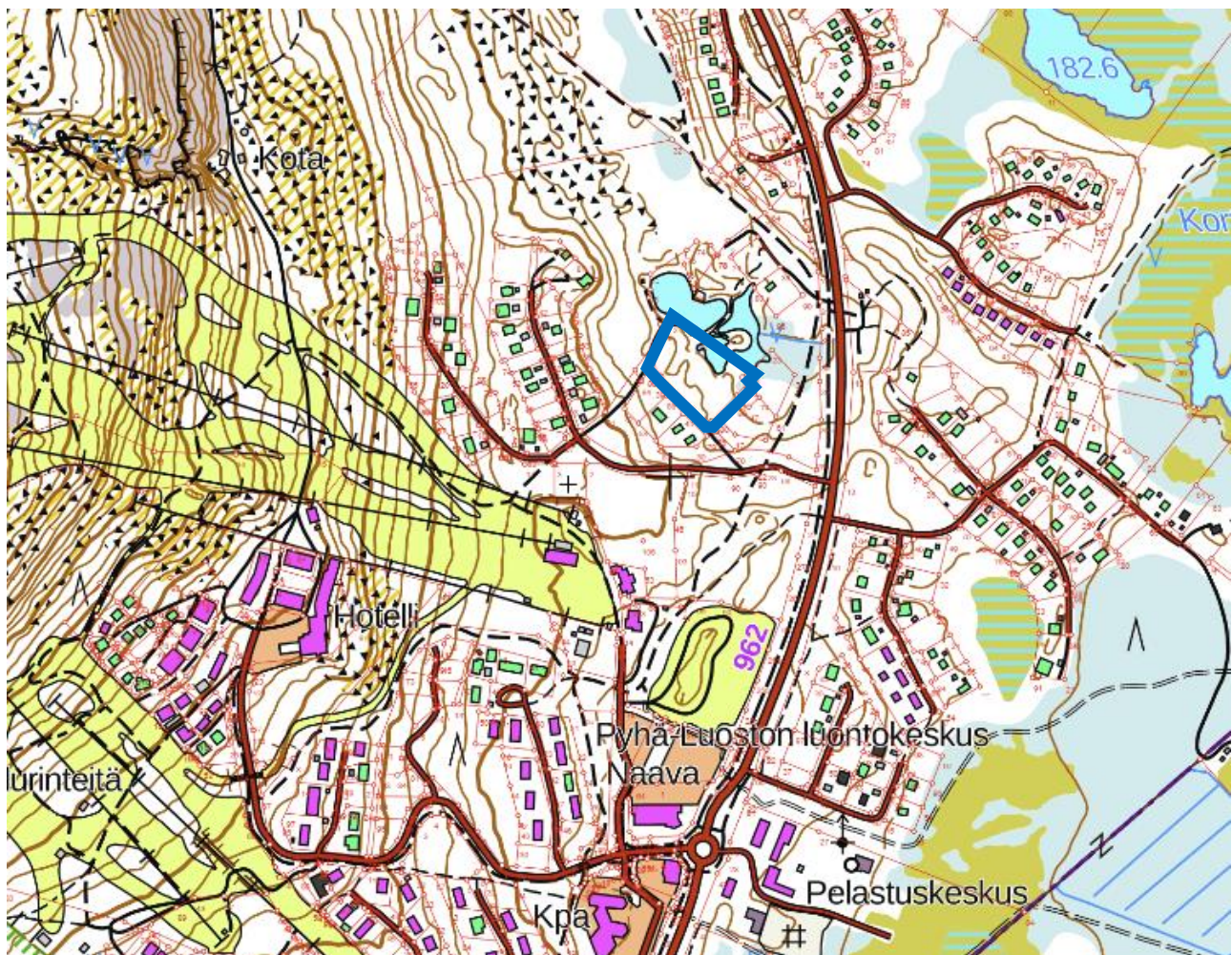




PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

Korttelin 361 ja VU-2 -alueen asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.1.2024 - LUONNOS



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. © Maanmittauslaitos Karttapaikka 2024

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä voimassa olevan asemakaavan nykyistä rakennusoikeutta (750 k-m²) RM-korttelissa 361 niin, että korttelin 361 alueelle rakenteille tulevaan kolmannen huvilan kellarikerrokseen voisi sijoittaa yhden huoneiston. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa rantasaunan sijoittaminen VU-2 -alueelle (ks. kuva alla). Tarvittavan lisärakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,83 hehtaarin alue Pyhätunturin Kimmeltien ja Kajopolun kulmauksessa sijaisevan kiinteistön 583-403-1-428 alueella.

4. Suunnittelun lähtökohdat




4.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alue/kohde (RM) ja keskustatoimintojen kohteessa (C).



<p>RM</p> <p>RM</p>	<p>MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyläiä, lomahotelleja, leirintäalueita tai muita vastaavia matkailua ja majoitusta palvelevia toimintoja.</p> <p>Alueen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.</p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pääosin tukeuduttava rakennettuun ympäristöön siten, että alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvoja vaalitaan sekä virkistykseen ja ulkoilun tarpeet turvataan.</i></p>
<p>C</p>	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE</p> <p>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>

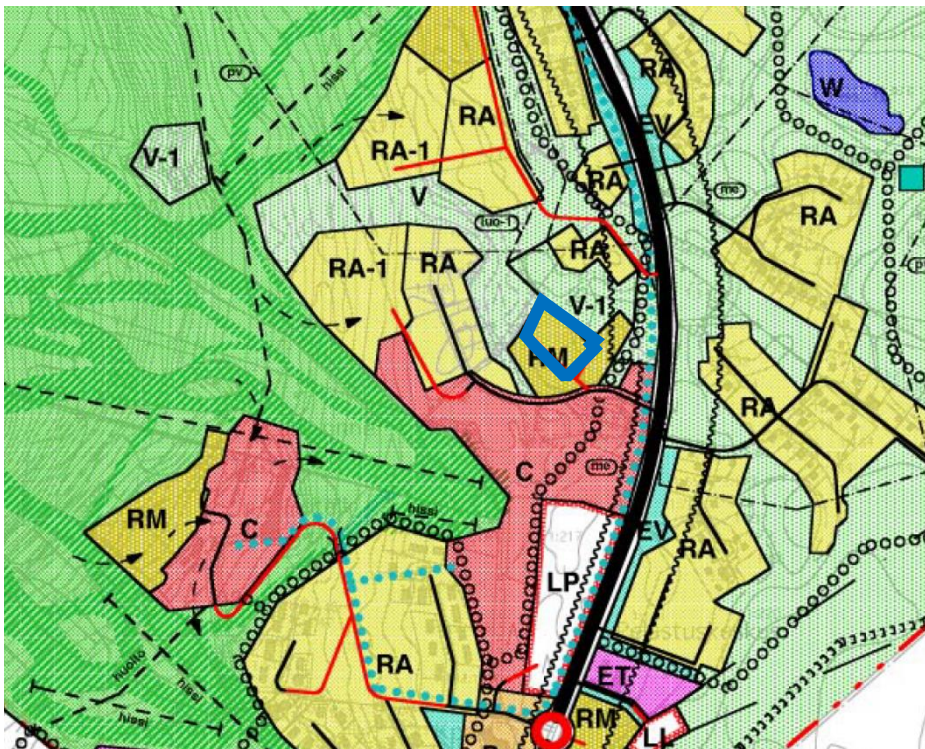





	TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i>
	MOOTTORIKELKKAILUREITTI
	ULKOILUREITTI

Kuva 2. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

4.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Kaavamuu-
tosalue sijaitsee yleiskaavan matkailupalvelujen (RM) alueella ja pohjoisreunaltaan alue sijaitsee yleiskaavan virkistysalueella (V-1).

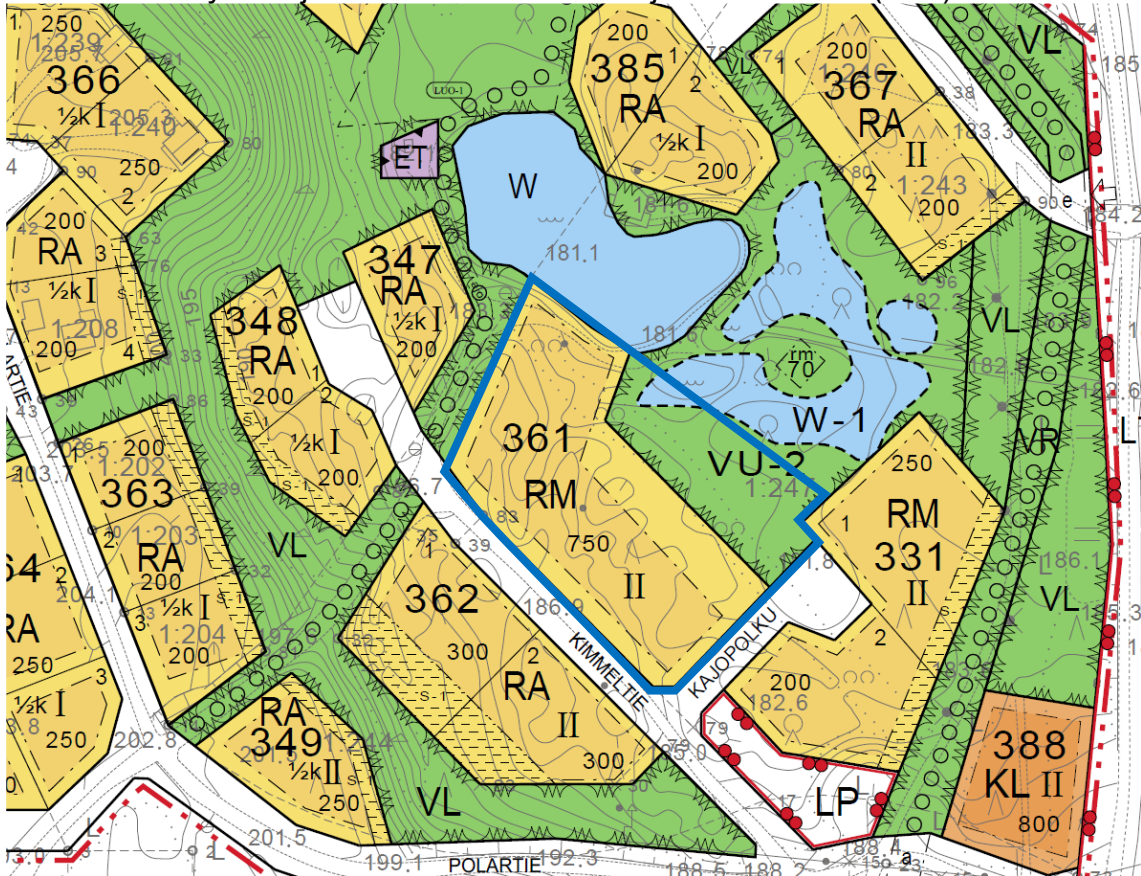


	RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyksen käyttöön.
	V-1 VIRKISTYSALUE Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m2 suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonomukaisena.
	UUDET TIET JA LINJAT

Kuva 3. Ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Kaavamuu-
tosalue on rajattu sineellä.

4.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Polarin asemakaava ja asemakaavamuutos, jonka Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 12.6.2008 (§43). Kaavamuutosalue sijaitsee kiinteistön 583-403-1-428 alueella, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja koillisosastaan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, joka on tarkoitettu ohjelmapalvelualueeksi (VU-2). Pieni osa alueesta on osoitettu myös ohjeelliseksi vesialueen laajennusalueeksi (W-1).



Kuva 4. Suunnittelualue sijaitsee kiinteistön 583-403-1-428 alueella. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueen rajausta sinisellä.



Kuva 5. Maanmittauslaitoksen ortokuvasta ilmenee, että asemakaavassa osoitettu vesialue on toteutettu suurinpiirtein asemakaavassa esitetyllä tavalla. © Karttapaikka 2024.



4.4. Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Pelkosenniemen kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä voimassa olevan asemakaavan nykyistä rakennusoikeutta (750 k-m²) RM-korttelissa 361 niin, että korttelin 361 alueelle rakenteille tulevaan kolmannen huvilan kellarikerrokseen voisi sijoittaa yhden huoneiston. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa rantasaunan sijoittaminen VU-2 -alueelle (ks. kuva alla). Tarvittavan lisärakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia.

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset kyläkuvaa, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat (ei poissulkeva):

Maanomistajat, vuokraoikeuden haltijat ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)
- ✓ Lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Pyhä-Luosto Vesi Oy

- ✓ Koillis-Lapin Sähkö Oy

Viranomaiset:

- ✓ Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
- ✓ Lapin ELY-keskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin maakuntamuseo

Muut:

- ✓ Paikalliset seurat ja yhdistykset

Tässä OAS:ssa kuvatus kaavamuutostyön 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. Asemakaavamuutoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kunnan tiedotusmenettelyjen mukaisesti julkisella kuulutuksella, kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Kotilappi) ja Pelkosenniemen kunnan www-sivuilla www.pelkosenniemi.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Pelkosenniemen kunnan kotisivuille www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu Lapin ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Pelkosenniemen kunnan ilmoitustaululle sekä www-sivuille osoitteeseen www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Pelkosenniemen kunnan ilmoitustaululle sekä www-sivuille osoitteeseen www.pelkosenniemi.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Kotilappi-lehdessä ja Pelkosenniemen kunnan kotisivuilla www.pelkosenniemi.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen



11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	1/2024
Vireilletulo (MRL 63 §)	2-3/2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	2-4/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	4-5/2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	6/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	6-7/2024
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	8-9/2024

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Pelkosenniemen kunnassa

- ✓ Tekninen johtaja Markku Taavo (puh. 040 182 9604)
markku.taavo@pelkosenniemi.fi, Sodankyläntie 1 A, 98500 Pelkosenniemi

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi

Rovaniemellä 29.1.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122

