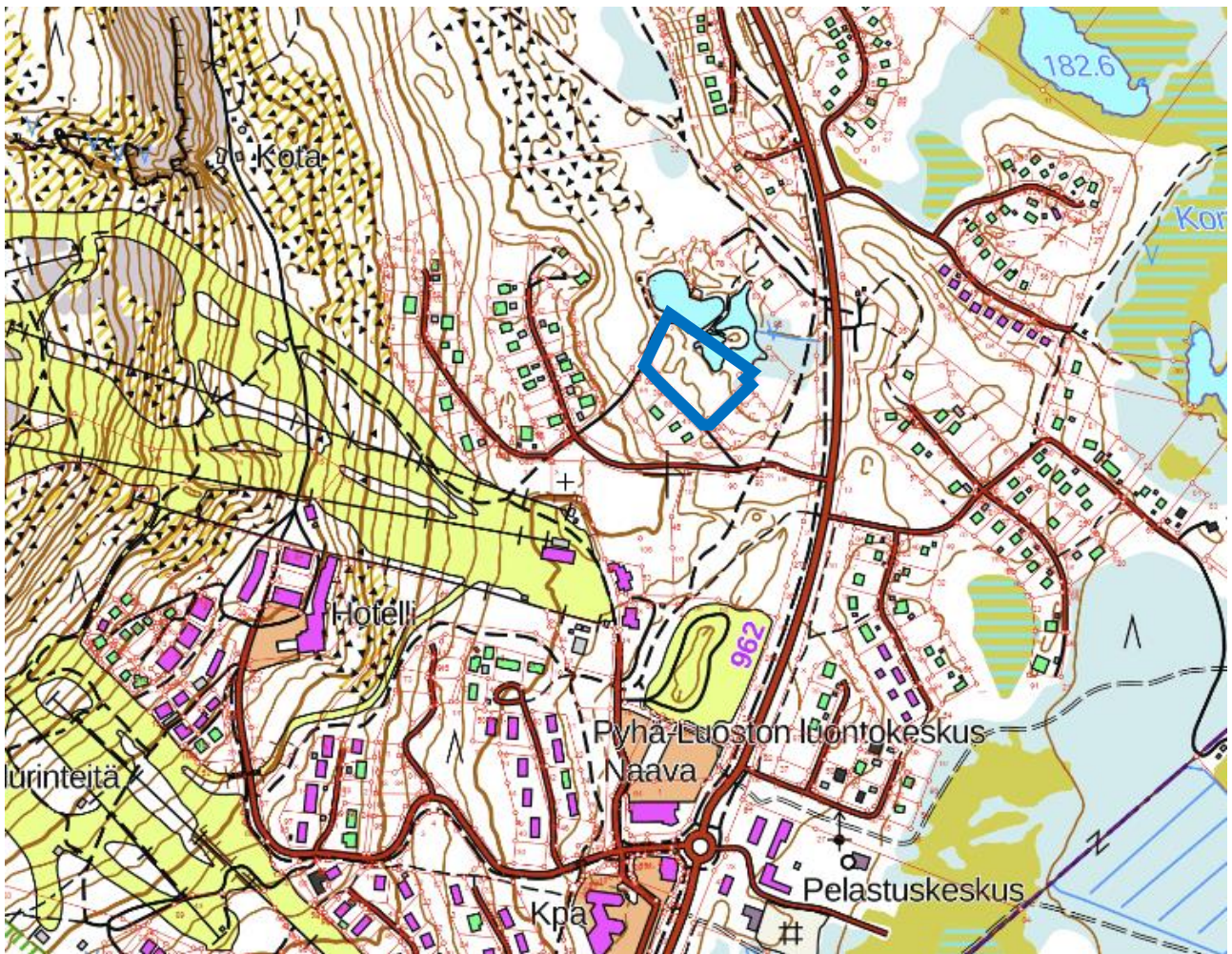




## PELKOSENNIEMEN KUNTA, Pyhätunturi

### Korttelin 361 ja VU-2 -alueen asemakaavamuutos

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2024



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. © Maanmittauslaitos Karttapaino 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-m<sup>2</sup>) 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 4 sivulla 4). 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><b>RM</b></p> <p><b>RM</b></p>	<p><b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE /KOHDE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakyliä, 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><b>C</b></p>	<p><b>KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE</b></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>



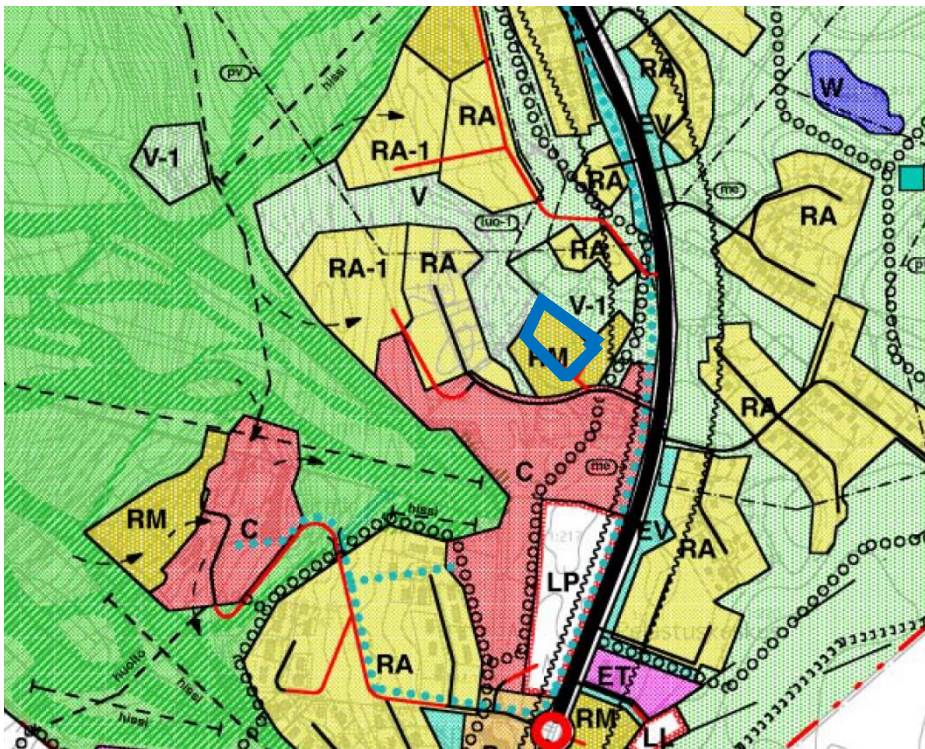





	<b>TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE</b> Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. <i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä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

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).



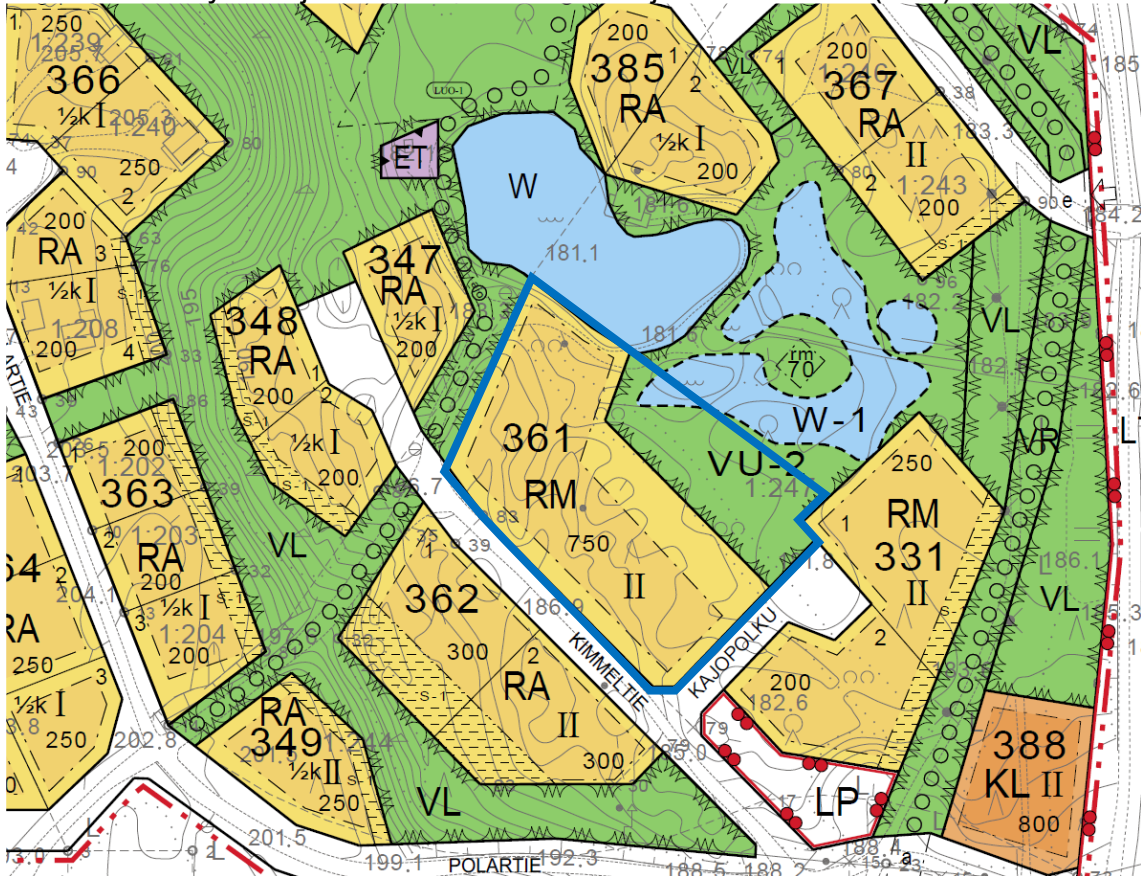
	<b>RM</b> MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön.
	<b>V-1</b> VIRKISTYSALUE Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia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

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 raja-  
aus 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-m<sup>2</sup>) 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](http://www.pelkosenniemi.fi). Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Pelkosenniemen kunnan kotisivuille [www.pelkosenniemi.fi](http://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](http://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](http://www.pelkosenniemi.fi). Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, Kotilappi-lehdessä ja Pelkosenniemen kunnan kotisivuilla [www.pelkosenniemi.fi](http://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 §)	28.2.-30.3.2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	2-4/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	7.5.-5.6.2024
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:

- ✓ 28.2.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 6.5.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ 26.6.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

## 13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Pelkosenniemen kunnassa

- ✓ Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä (puh. 040 7044 508)  
[keijo.kotavuopio@pelkosenniemi.fi](mailto:keijo.kotavuopio@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](mailto:jarmo.lokio@lokio.fi), Aionkatu 1, 96200 Rovaniemi

Rovaniemellä 4.9.2024

**Jarmo Lokio**  
arkkitehti FISE YKS 122

