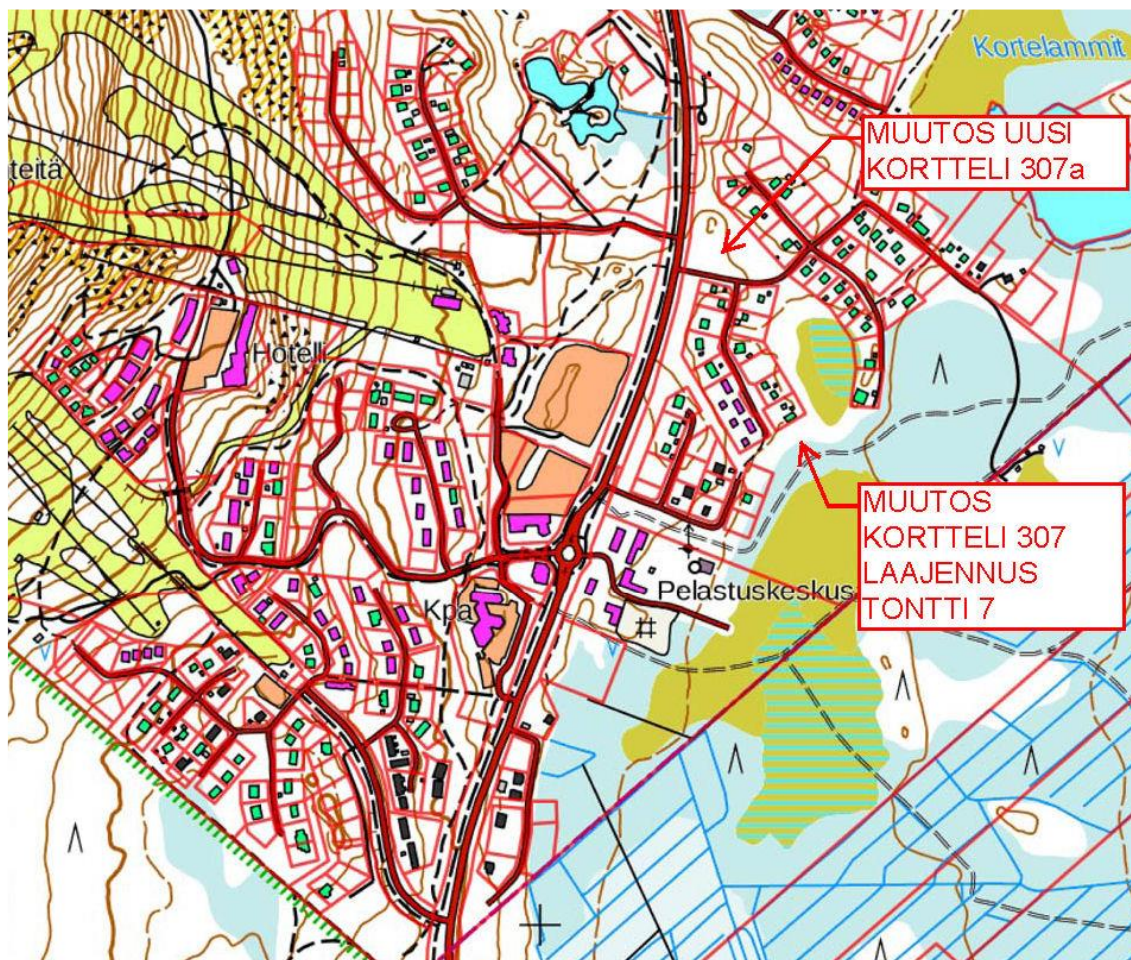




Pelkosenniemen kunta

## PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAKSI KORTTELI 307 JA 307a



Selostus ehdotusvaihe 7.4.2025

Seitap Oy 2023, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy 2024 ->

# SISÄLLYSLUETTELO

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 1   | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                              | 2  |
| 1.1 | Tunnistetiedot.....                                         | 2  |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti .....                                 | 3  |
| 1.3 | Kaavamuutoksen taustaa .....                                | 3  |
| 1.4 | Kaavan muutoksen tavoite .....                              | 5  |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....               | 5  |
| 2   | TIIVISTELMÄ.....                                            | 6  |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet .....                                | 6  |
| 2.2 | Asemakaavan muutos tiivistetyksi .....                      | 6  |
| 3   | LÄHTÖKOHDAT .....                                           | 7  |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                    | 7  |
| 3.2 | Suunnittelutilanne.....                                     | 13 |
| 4   | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                      | 18 |
| 4.1 | Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....             | 18 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 18 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö.....                            | 19 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet.....                                 | 20 |
| 4.5 | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ..... | 21 |
| 5   | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                  | 28 |
| 5.1 | Toteuttaminen ja aloitus .....                              | 28 |
| 5.2 | Toteutuksen seuranta .....                                  | 28 |

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Pelkosenniemi  
Kunnanosa: Pyhätunturi  
Kortteli: 307 ja 307a  
Kaava: Ranta-asemakaavan muutos asemakaavaksi  
Kaavan laatija: Tapani Honkanen († 2023), Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122  
2024 ->

Pelkosenniemen kunnanhallitus, §183 / 11.5.2023

Asemakaava-alueen muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 24.5.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 24.5.-  
24.6.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 8.11.-10.12.2023

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) xx.xx.-xx.xx.2025

Kunnanhallitus xx.xx.2025, § \_\_

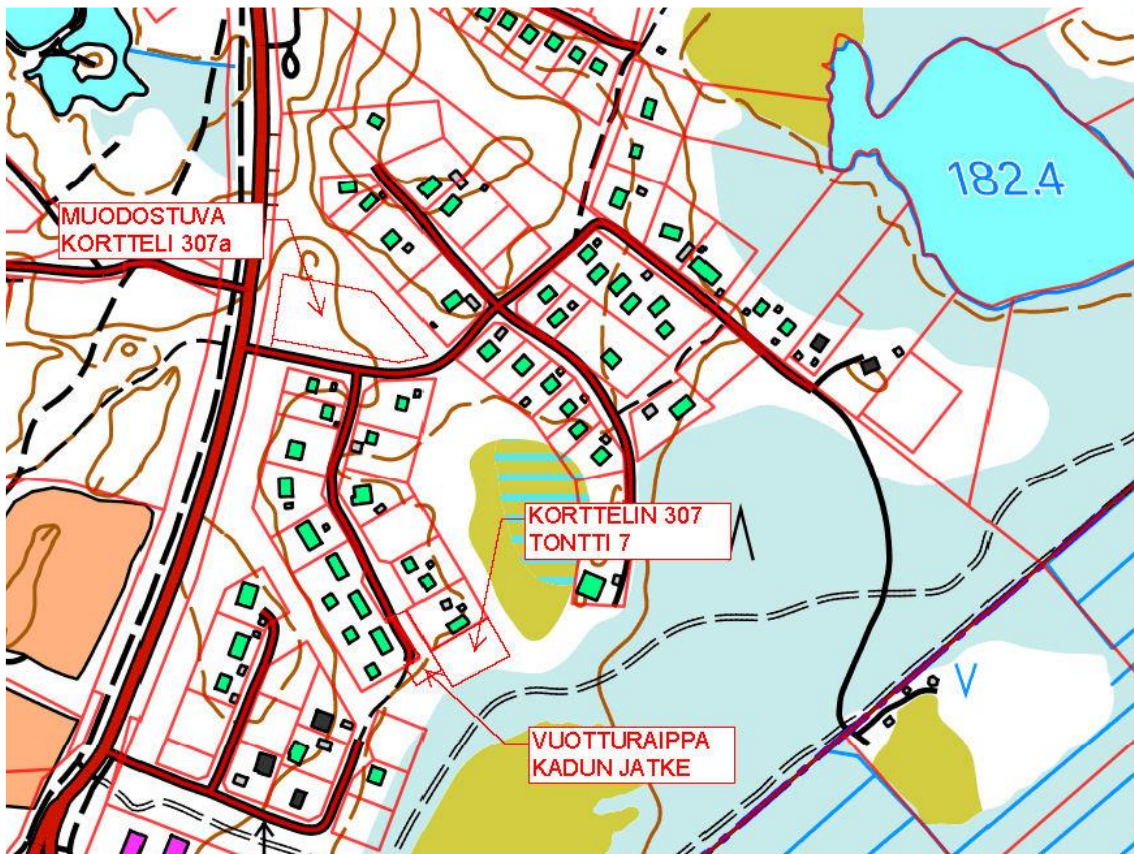
Kunnanvaltuusto xx.xx.2025, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 7.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaehdotusta.



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on yhteensä noin 0,60 hehtaarin alue Pyhätunturin Kortelamentien alkupäässä ja Vuotturaippa-tien päässä sijaitsevan kiinteistön 583-403-1-396 alueella lähellä Pyhätunturin keskusta Pyhätien itäpuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © InfoGis Pelkosenniemi 2023

## 1.3 Kaavamuutoksen 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 kaavaselostuksen liitteenä 6.

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 kaavaselostuksen liitteenä 7 ja rakennettavuusselvitys kaavaselostuksen liitteenä 8.

## 1.4 Kaavan muutoksen tavoite

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

Kaavan muutoksella on tavoitteena tutkia kaavan tehostamista näin keskeisellä alueella. Tavoitteena on kaavoittaa kortteliin 307 lisää loma-asuntojen rakennuspaikka ja muodostaa Kortelammentien 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.

Kaavan mukaisen rakentamisen rakennettavuuden turvaamiseksi rakentamisen ohjaamista tehostetaan rajaamalla rakennusalat niin, että rakennuspaikkojen topografia tulee tarkemmin huomioon otetuksi. Kaavassa otetaan huomioon myös alueella tehty liikennemeluselvitys ja rakennettavuusselvitys.

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyä myöhemmin)
6. Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden päätös 1829/2022
7. Mittausraportti, Kortteli 307a, ympäristömelumittaus, PBM Rakennustutkimus 21.3.2023
8. Rakennettavuusselvitys, Kotitunturin asemakaava-alue, PBM Geotekniikka 23.1.2025

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt 11.5.2023 § 183 asemakaavan muutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta 24.5.2023

OAS:n nähtävilläolo: 24.5.-24.6.2023

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 7.11.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 8.11.-10.12.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: xx.xx.2025

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: xx.xx. – xx.x.2025

Asemakaavan hyväksyminen:

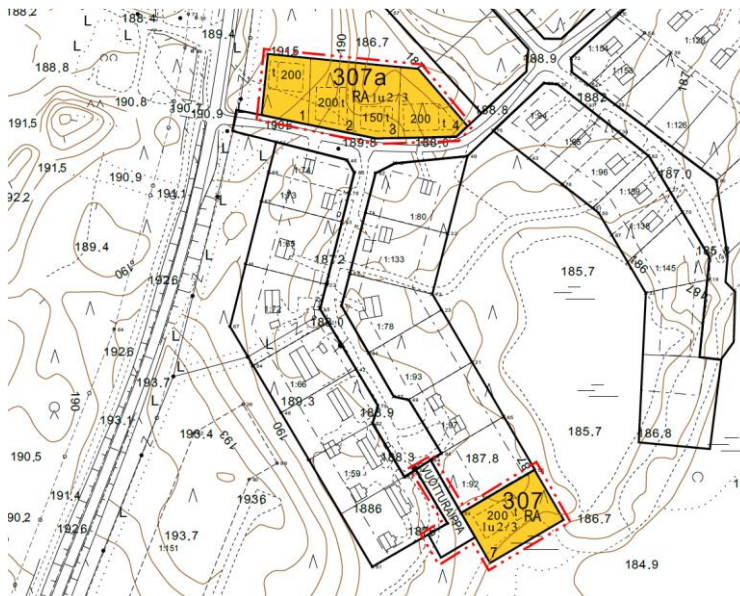
Kunnanhallitus xx.xx.2025, § \_\_

Kunnanvaltuusto xx.xx.2025, § \_\_

### 2.2 Asemakaavan muutos tiivistetysti

Kaavan muutoksella 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-m<sup>2</sup>, kaava muuttuu asemakaavaksi.

Kaavalla osoitetaan uusi loma-asuntojen kortteli 307a, joka on pinta-alaltaan 0,43 ha ja siihen muodostuu neljä rakennuspaikkaa, joissa kolmessa on rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> ja yhdessä 150 k-m<sup>2</sup>, yhteensä siten 750 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 2. Ehdotusvaiheen kaavakartta.

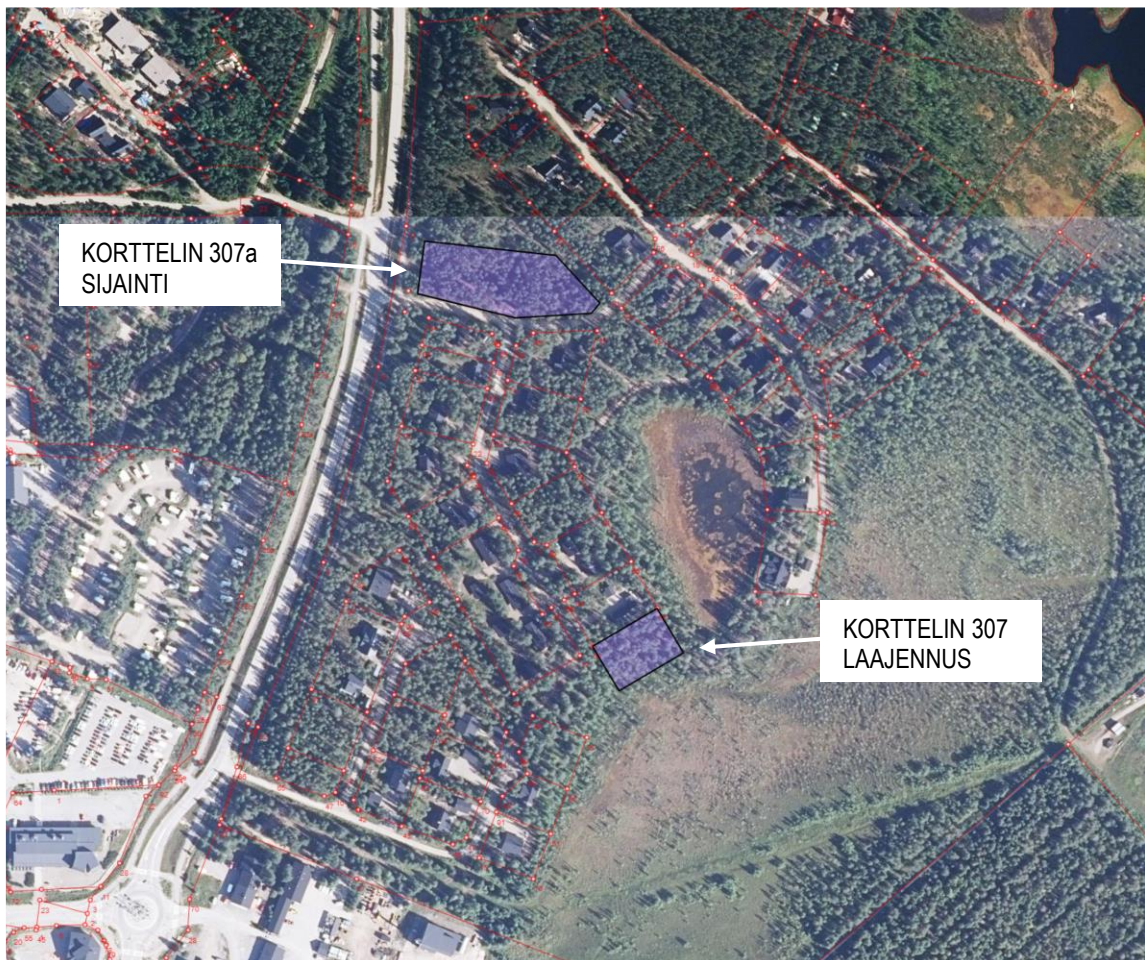


## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,60 hehtaarin alue Pyhätunturin Kortelamentien alkupäässä ja Vuotturaippa-tien päässä kiinteistön 583-403-1-396 alueella. Tällä Pyhäjärven ranta-asemakaavan muutoksella asemakaavaksi muutetaan korttelialueiksi lähivirkistysaluetta (VL), virkistysaluetta (V) ja pysäköintialuetta (LP). Suunnittelualue on rakentamatonta luonnontilaista metsää.



Kuva 3. Kaavamuutosalueet ovat luonnontilassa olevia kiinteistönosia. © Maanmittauslaitos, Karttapaikka 2025.



### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

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

Metsäkasvillisuusaluejaossa kaavoitusalue sijaitsee pohjoisboreaalaisella Metsä-Lapin vyöhykkeellä ja suokasvillisuusvyöhykejaossa Peräpohjolan aapasuovyöhykkeellä.

Maisemakuvaltaan korttelin 307a alue on peitteistä loivasti kumpuilevaa maastoa, jossa näkyvyys on rajallista suhteellisen nuoren mäntyvaltaisen puuston vuoksi. Korttelin 37 laajennus sijoittuu Vitsa-aavan suoalueen reunan tuntumaan suojaiseen metsänreunaan.

Lausunnossaan tämän samat alueet käsittäneen kaavan muutoksen valmisteluaineistosta, Lapin ELY-keskus on todennut: ”Alueella ei ole puronvarsia, lähteitä, kosteikoita eikä arvokkaita suo- ja metsäluontotyyppejä. Asemakaavalla ei myöskään ole merkittävää vaikutusta ekologisten 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.

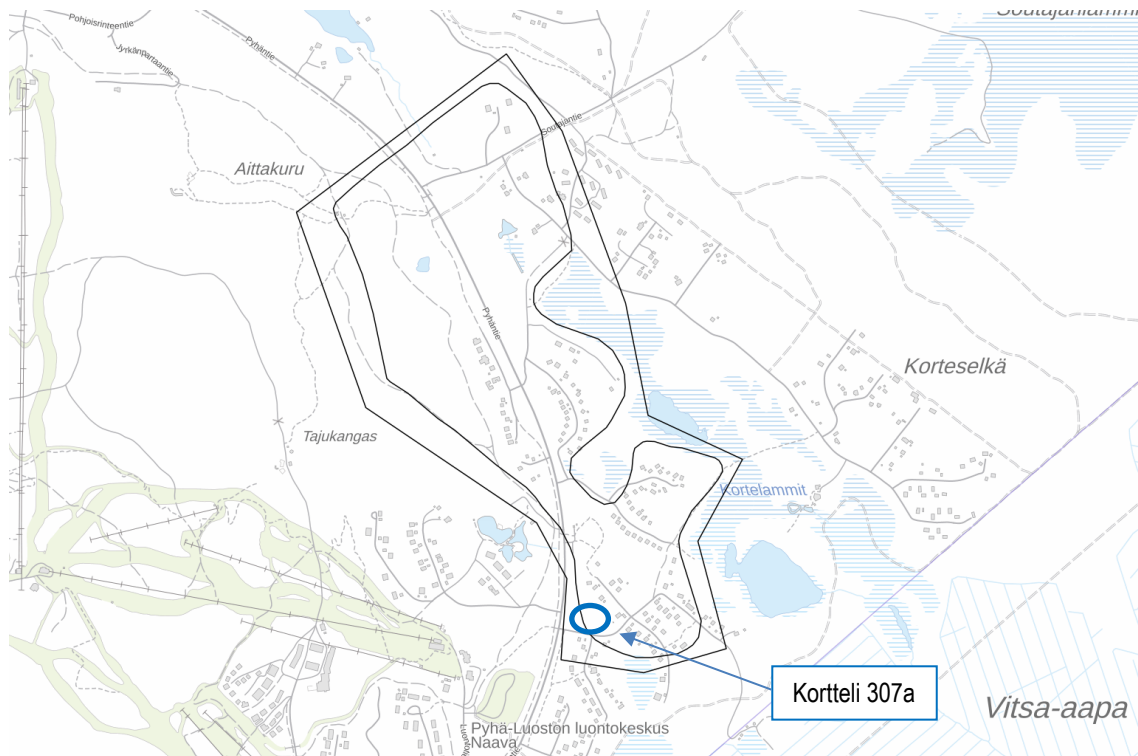


*Kuva 4. Pyhäntien läheisyydessä sijaitseva kortteli 307a on maastonmuodoiltaan loivasti kumpuilevaa kuivaa mäntyvaltaista kangasmetsää. © Google Maps.*

## Pinta- ja pohjavedet

Kaavamuutosalue sijaitsee vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen (2) läheisyyteen (1258302, Kortonselkä) (lähde: Vesi.fi).

Kaavamuutosalueen koillisosaan on rakennettu keinotekoinen, voimassa olevan asemakaavan ohjeellisen vesialueen (W-1) alueelle muotoiltu tekolampi.



Kuva 5. Kaavamuutosalueen kortteli 307a sijaitsee Kortonselän pohjavesialueella. Lähde: SYKE / Avoin tieto, elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2025.

## Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennuskantaa. Kortteli 307 on pääosin 1980- ja 1990-luvuilla toteutunut loma-asumisen korttelialue, joka on toteutunut pääosin kaavan mukaisesti lukuun ottamatta Vuotturaipan eteläpään matkailua palvelevia loma-osakekiinteistöjä.

#### Väestö

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu vakituista asumista.

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Pyhätunturin alueen matkailupalveluihin, jotka sijaitsevat muutaman sadan metrin etäisyydellä. Pelkosenniemen kuntakeskukseen on matkaa noin 24 km ja Sodankylän puolella sijaitsevaan Luoston tunturikeskukseen noin 22 km.

## Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

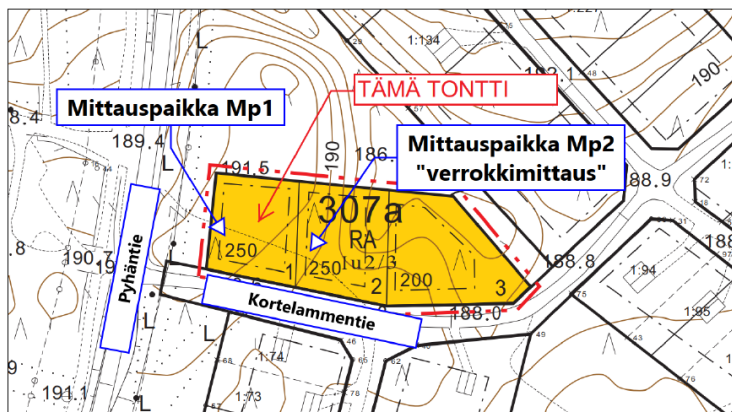
Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

## Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin kohde löytyy suunnittelualueesta noin 400...800 m koilliseen (Kortelammit 1, historiallinen asuinpaikka).

## Liikenne

Kaavamuutosalueen kortteli 307a sijoittuu Pyhätien (962) läheisyyteen, joka on alueen päätie (vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne 1257 ajoneuvoa). Sen kautta pääsee niin Pelkosenniemen keskukseen, Sodankylään kuin Kemijärvellekin. Korttelin 307a osalta on laadittu ympäristömelumittaus (PBM Rakennustutkimus, Mittausraportti, Rovaniemi 21.3.2023), joka on kaavaselostuksen liitteenä 7.



*Kuva 6. Kuvaote mittausraportista, josta ilmenee ympäristömelun mittauspaikat. Pohjakarttana on vanha kaavaversio, jonka tonttijako on tarkentunut ehdotusvaiheeseen.*

Kaavamuutosalueen mitatut melutasot olivat:

- Mittauspaikka 1 (Mp1) aamupäivän mittaus: LAeq = 46,5 dB
- Mittauspaikka 1 (Mp1) iltapäivän uusintamittaus: LAeq = 43,8 dB
- Mittauspaikka 2 (Mp2): LAeq = 40,2 dB



“Mitatut ympäristömelutasot alittavat käyttötarkoituksen mukaisen (loma-asumiseen käytettävä alue taajamassa) päiväohjearvon 55 dB melutason rajan selkeästi.”

“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.”

### Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekninen verkosto.

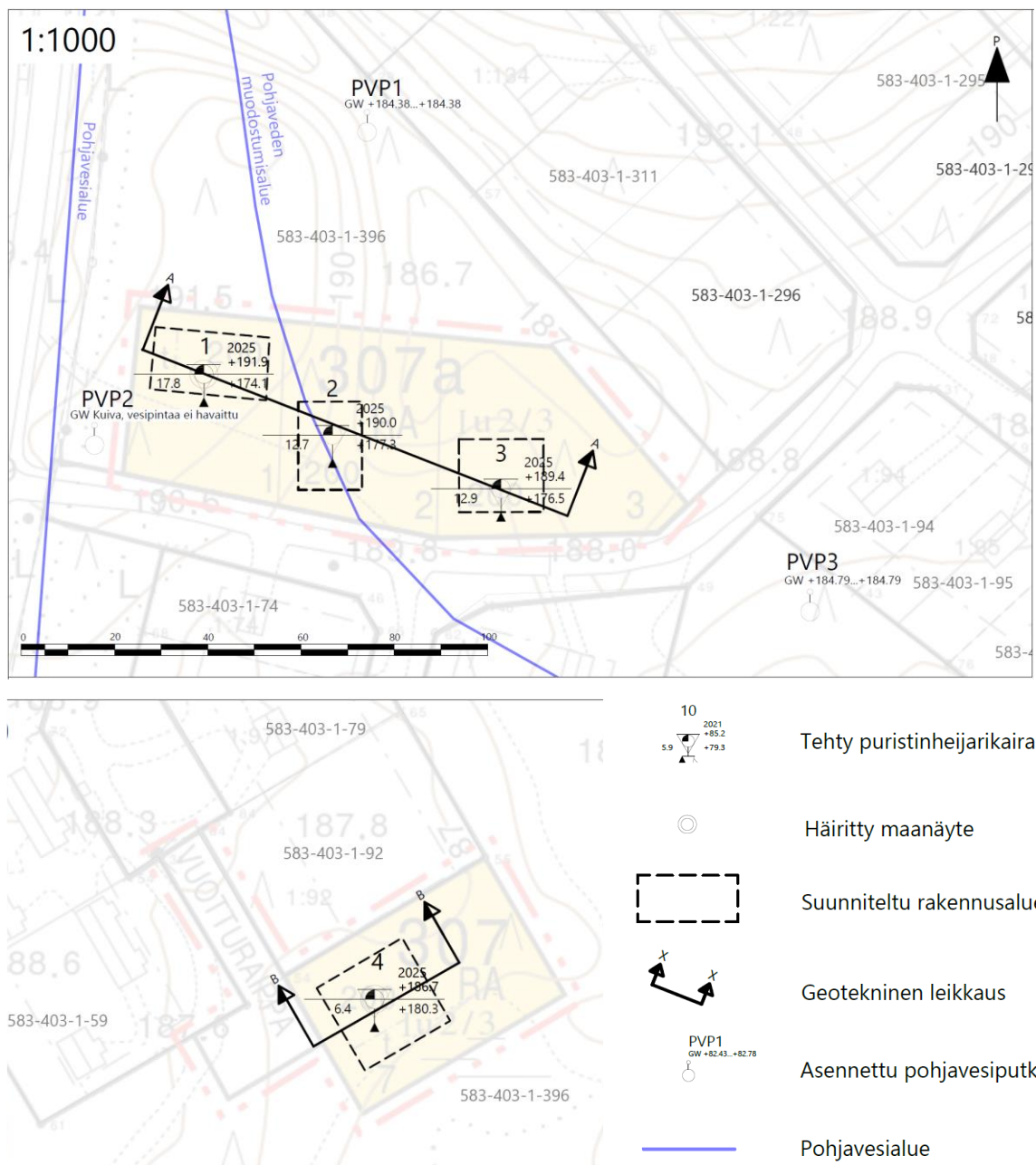
### Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueelle on tammikuussa 2025 laadittu rakennettavuusselvitys (PBM Geotekniikka, kaavaselostuksen liite 8), jonka tarkoituksena oli selvittää alueen maaperän ja pohjaveden olosuhteita ja sen vaihteluita suunnitellulla asemakaava-alueella. Sen mukaisesti:

“Maalaji on kairauksissa tehtyjen havaintojen perusteella tiiveydeltään vaihtelevaa pääosin hiekkaa tai hiekkamoreenia. Alue sijoittuu loivaan rinteeseen ja sen korkeus vaihtelee noin tasolla +186...+192.”

”Pohjatutkimusten yhteydessä kohteeseen asennettiin 3 kpl pohjavesiputkia. Pohjavesi on tehtyjen mittausten mukaan ollut noin tasolla +184,3...+184,7 eli noin 3,2...3,9 metrin syvyydessä maanpinnasta. Yksi putkista (PVP2) oli mittaushetkellä kuiva.”

Korttelin 307a rakennuspaikkojen rakennusalojen maanpinnat ovat tasolla +187,1...+191,3, jolloin pohjavesi on siellä noin 2,4...6,6 m syvyydessä maanpinnasta. Korttelin 307 rakennusala on tasolla +186,3...+187,0, jolloin pohjavesi on siellä noin 1,6...2,3 m syvyydessä.



*Kuva 7. Kuvaote pohjatutkimuskartasta. Korttelin 307a tontti- ja rakennuslajako on tarkentunut ehdotusvaiheeseen.*

### 3.1.4 Maanomistus

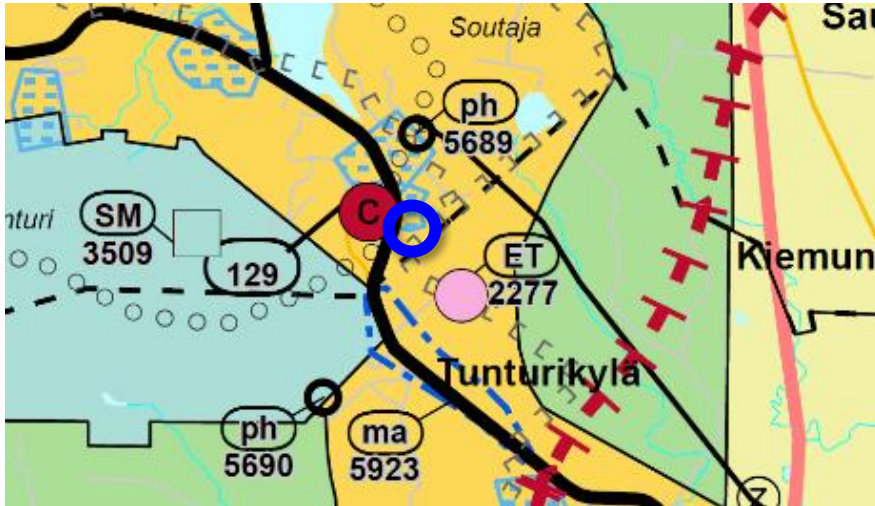
Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Pelkosenniemen kunta tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa alueidenkäyttölain (AKL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alue/kohde (RM 1419) ja keskustatoimintojen kohteessa (C 129).



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>MATKAILUPALVELUJEN ALUE / KOHDE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä matkailupalvelujen alueita, kuten matkailu- ja lomakeskuksia, lomakylä, 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 ulkoiluun tarpeet turvataan.</i></p> |
|  | <p><b>TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p> <p>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p><b>MOOTTORIKELKKAILUREITTI</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p><b>ULKOILUREITTI</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>Kaupan 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:

### 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), keskuskyllien (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 yhteisten 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 selvitettävä 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 ilmastomuutoksen 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.

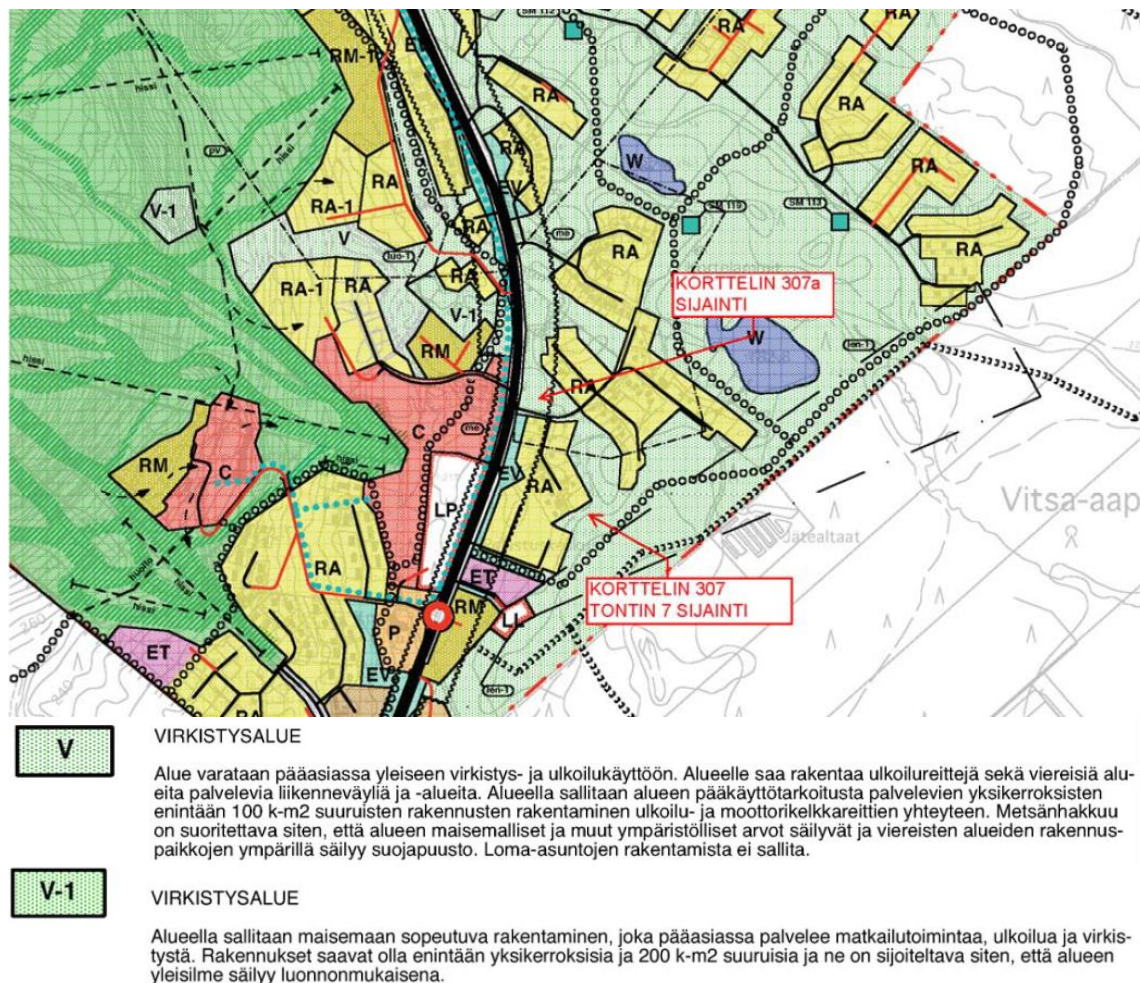
Alueiden käyttöä suunniteltaessa tulee varmistaa kulttuuriperintötiedon ajantasaisuus (kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeät alueet tai kohteet, kiinteät muinaisjäännökset tai muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet), ja oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon sekä vaurauduttava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

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.

**Kuva 6. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.**

### 3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 3, Pyhätunturin matkailukeskuksen alue. Yleiskaava on hyväksytty 10.11.2005. Yleiskaavaan on osoitettu RA-alueet yleiskaavan laatimishetkellä voimassa olleen mukaisina. Asemakaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan V-alueelle.







#### MELUALUE

Alueella olevissa rakennuspaikoissa ylittyy ennusteen mukaisen liikenteen aiheuttama liikennemelun päiväohjearvo, jona on käytetty RA sekä RM -alueilla 45 dBA ja AP sekä P -alueilla 55 dBA. Asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.



#### TÄRKEÄ (I) TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE

Alueella on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 8 § ja VL 1:18 §)



#### OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

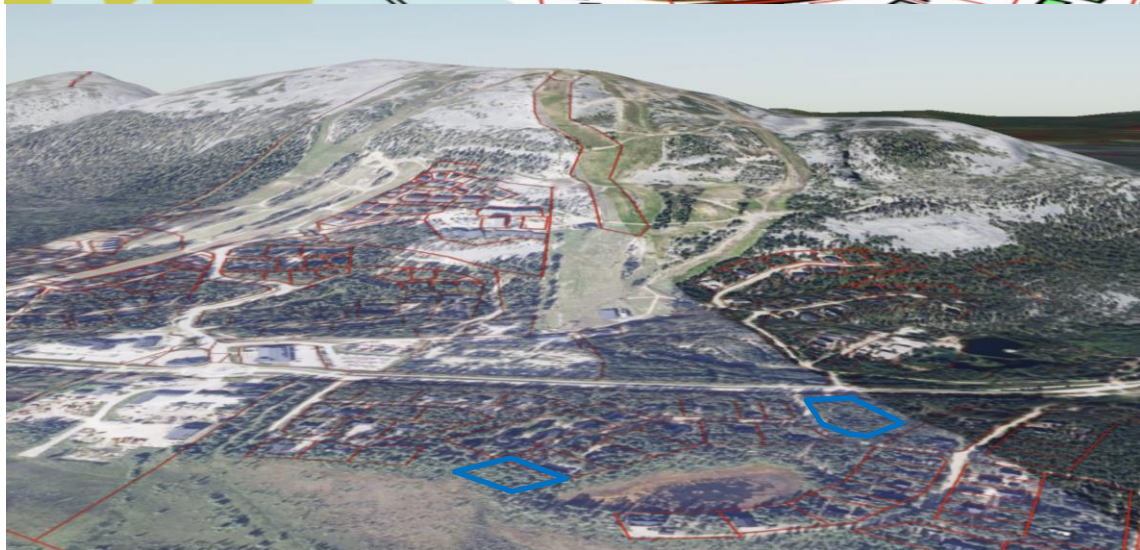


#### OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ



#### OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAREITTI TAI -URA

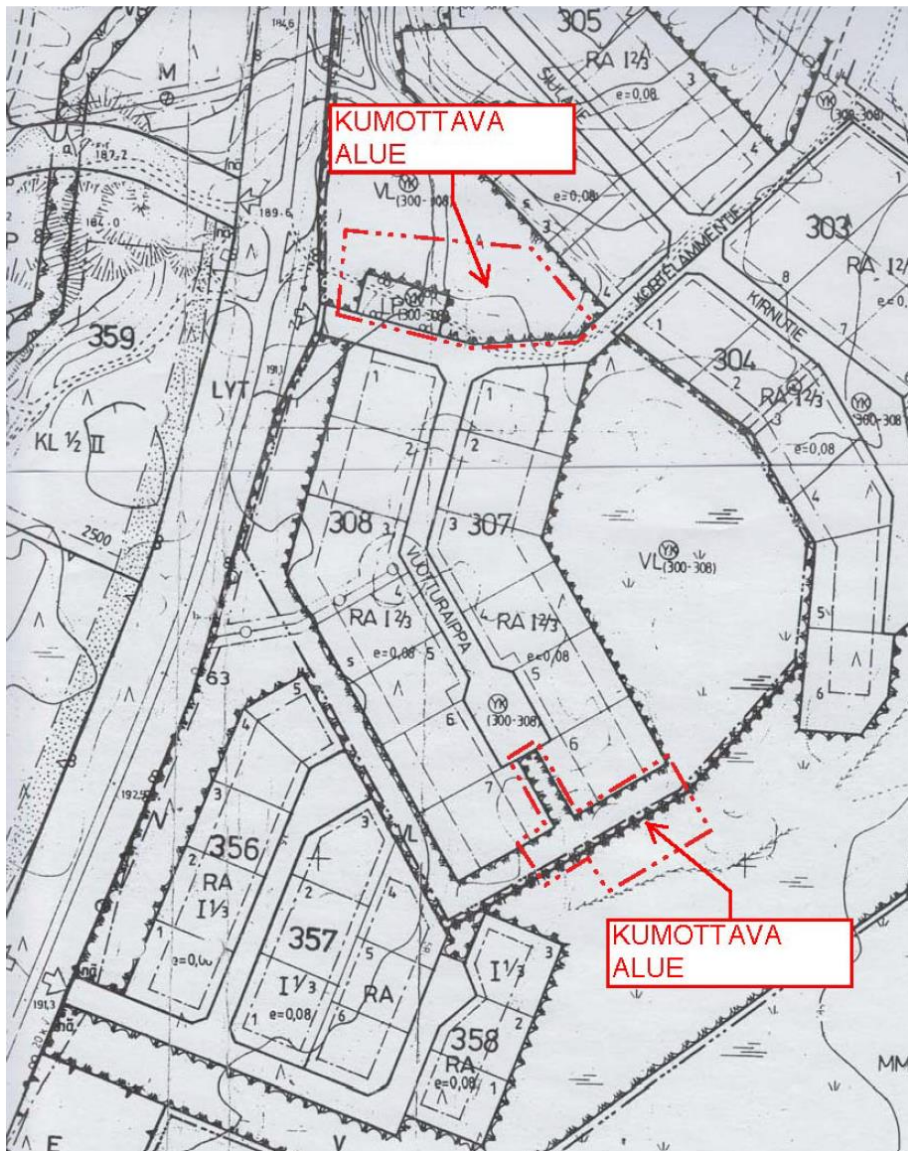
Kuva 7. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Kaavamuuotosalue merkattu sinisellä.



Kuvat 8 ja 9. Ote Paikkatietoikkunan 3D-sovelluksen maastokartta- ja ortokuvata-soista. Korttelit 307 ja 307a on merkitty sineellä kumpaankin tasoon.

### 3.2.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa ranta-asemakaava, jossa korttelin 307a alueella on yksityiskäyttöön osoitettu lähivirkistysalue (VL) ja kortteleita 300-308 palveleva yksityiskäyttöinen pysäköintialue (LP). Korttelin 307 ja Vuotturaipan katualueen jatko on osoitettu virkistys- (V) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 10. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Ranta-asemakaava kumotaan punaisella pistekatkoviivalla rajatuilta alueilta.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestyksen on kunnanvaltuusto hyväksynyt 27.10.2014 ja se on astunut voimaan 16.6.2016.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

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-m<sup>2</sup>.

Muutettavassa ranta-asemakaavassa on varattu pysäköintipaikka Kortelamentien 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 uusi loma-asuntojen kortteli 307a, joka on pinta-alaltaan 0,43 ha ja siihen muodostuu neljä rakennuspaikkaa, joissa kolmessa on rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> ja yhdessä 150 k-m<sup>2</sup>, yhteensä siten 750 k-m<sup>2</sup>.

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 nykyaikaisen loma-asumisen tarpeet huomioon ottaen.

Kaavaluonnosta laadittaessa otettiin huomioon KHO:n perusteet saman alueen käsitäneen asemakaavaehdotuksen kumoamisella. Alueella tehtiin liikennemeluselvitys (liite 7) ja rakennettavuusselvitys (liite 8), jonka perusteella rakennusalat rajattiin kumottua asemakaavaehdotusta tarkemmin rakennuspaikkojen kaavaluonnoksen mukaisen rakennettavuuden turvaamiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt 11.5.2023 § 183 asemakaavan muutoksen suorittamisesta.



## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 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
- ✓ Pyhä-Luoston Matkailu Oy

*Viranomaiset:*

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

*Muut:*

- ✓ Paikalliset seurat ja yhdistykset

Kaavan laatimisesta tiedotetaan Pelkosenniemen kunnan tiedotusmenettelyn mukaisesti julkisella kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, Pelkosenniemen kunnan virallisessa tiedotuslehdessä (Koti-Lappi) ja kunnan kotisivuilla [www.pelkosenniemi.fi](http://www.pelkosenniemi.fi). Kaavaehdotuksesta pyydetään MRA 28§:n mukaiset lausunnot.

### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 24.5.2023.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 24.5.-24.6.2023.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä (MRA 30 §) 8.11.-10.12.2023. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2025 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5 (täydentyy myöhemmin).

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille AKL 66 §:n tarkoittamalle viranomaisneuvotteluille ole. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä 4 ja 5.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

#### Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee matkailupalvelujen alue/kohde (RM) ja keskustatoimintojen kohteessa (C).

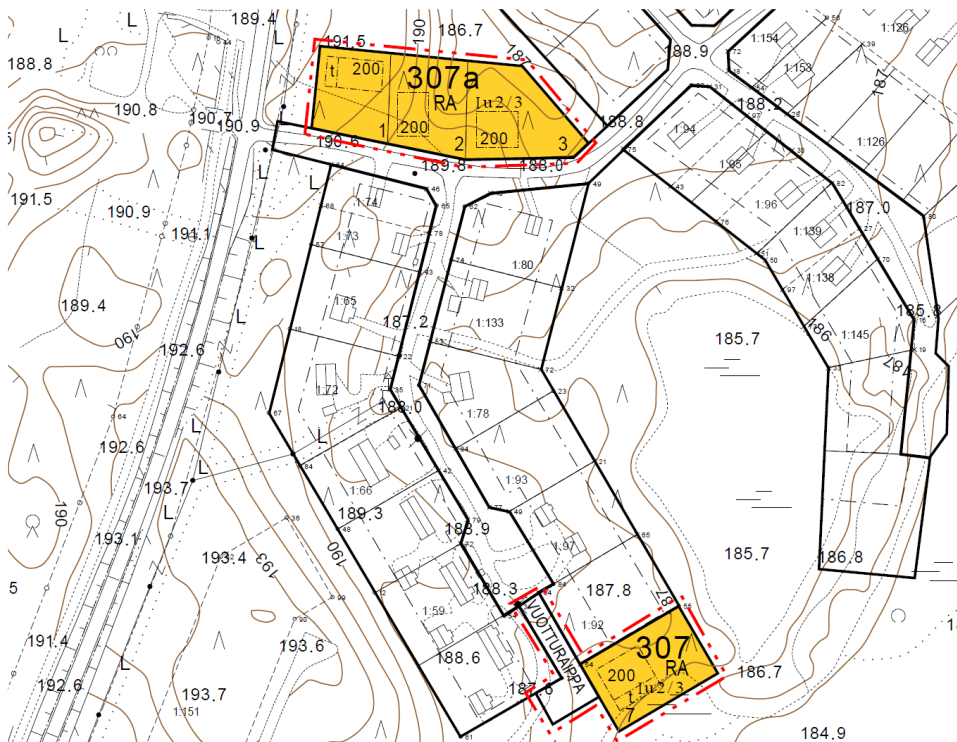
#### Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaavamuutosalueet sijaitsevat virkistysalueella (V tai V-1).

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarvetta vaihtoehtojen kaavaluonnosten laadinnalle ole ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona.



*Kuva 11. Ote 21.7.2023 päivätystä asemakaavaluonnoksesta, jossa korttelin 307a rakennusoikeus oli vielä 200 k-m<sup>2</sup> / rakennuspaikka (yht. 3 kpl).*



Asemakaavalla muodostuu kortteliin 307a, siihen neljä uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista kolmessa on rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> / rp ja yhdessä 150 k-m<sup>2</sup> / rp. Korttelin 307a pinta-ala on 0,43 ha. Kortteli 307 laajenee 0,17 ha, josta muodostuu asemakaavan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka, sille rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>.

Uutta kortteli- ja katualuetta muodostuu 0,6735 ha ranta-asemakaavan V-, VL- ja LP-alueista.

Asemakaavamääräyksissä on mm. huomioitu hulevesiasiat sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

#### 4.5.2 Valitun kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen ja arviointi

##### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue on keskeistä Pyhätunturin matkailukeskuksen aluetta ja kaavalla tehostetaan keskeisen alueen maankäyttöä.

##### Rakennettu ympäristö ja maisema

Esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakentamista yhteensä 950 k-m<sup>2</sup>, minkä voidaan katsoa olevan kohtuullinen määrä kaava-alueen kokoon sekä ympäröivän alueen rakentamistiheyteen nähden. Rakennusoikeuden lisäämisellä ei voi katsoa olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön.

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

Kaavalla muodostuvat rakennuspaikat sijoittuvat rakennettuun loma-asuin ympäristöön, hyvin rakentamiseen soveltuville paikoille, muodostaen maisemaan sopivaa

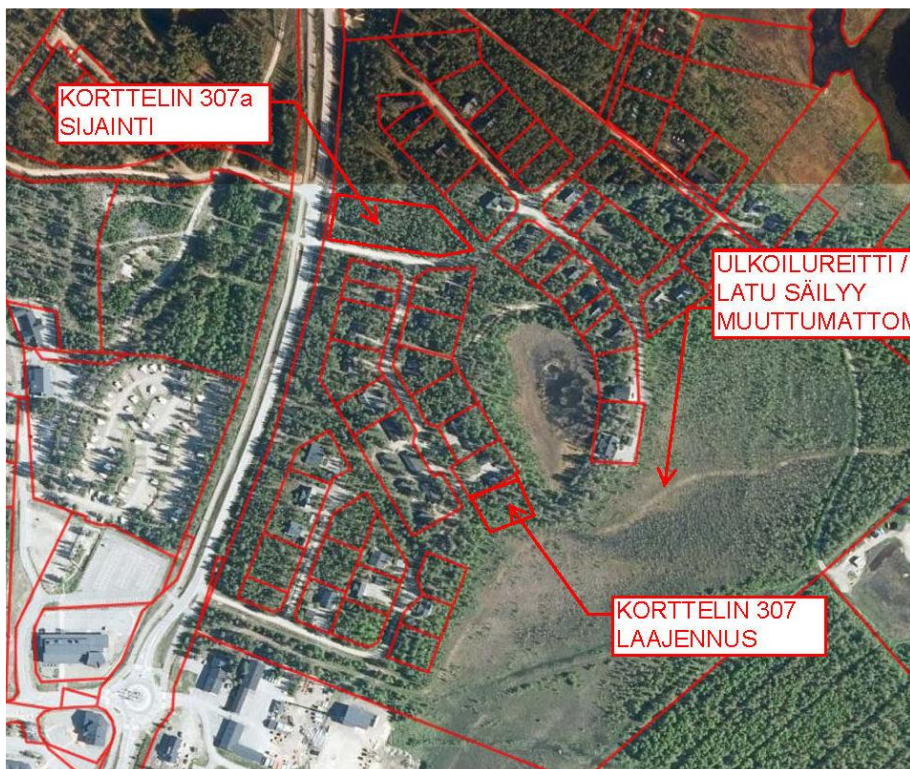
turvallista, terveellistä ja viihtyisää loma-asuinympäristöä alueen ensimmäisen ranta-  
asemakaavan tehokkuuteen ja rakentamistapaan soveltuen.

### Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön. Alueella ei ole  
tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja, joihin kaavalla olisi vaikutusta.

Uudet asemakaavan korttelialueet sijoittuvat niin, että niistä ei ole haittaa virkistys-  
alueiden kokonaisvaltaiselle käytölle. Ulkoilureitti / latu säilyy muuttumattomana ja  
yhteydet reitille katkeamattomana. Uudet korttelialueet sijoittuvat niin, että ne eivät  
heikennä virkistysalueille ranta-asemakaavan voimassa ollessa muotoutunutta käyt-  
töä.

Asemakaavalla supistetaan lähivirkistysaluetta. Alueella säilyy silti riittävästi vi-  
heralueita 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.



*Kuva 12. 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.*

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 kansallispuistoon.

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

### Elinkeinot ja yhdyskuntatalous

Kaava edistää Pyhätunturin alueen matkailutoiminnan kehittymistä.

### Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

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 307a 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.

### Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tie- ja sähköverkosto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa merkitystä.



## Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

### 4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</b></p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> | <p>Kaavamuuoksella tuetaan Pyhätunturin alueen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä, sekä luodaan edellytykset alueen kehittymiselle. Kaavalla mahdollistetaan palvelutarjonnan kehittäminen.</p> <p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Tehostamalla alueiden käyttöä loma-asuminen sijoittuu keskitetysti jo rakennetuille alueille.</p> |
| <p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p> <p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Kaavassa on huomioitu hulevesiasiat.</p> <p>Osa korttelista 307a sijoittuu yleiskaavassa liikennemelualueeksi määritellylle alueelle. Asemakaavalla</p>                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                             | <p>määrätään, että loma-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 tämänhetkisin käyttäjämäärin kortteliin 307a ei kohdistu mainittuja arvoja ylittävää liikennemelua.</p> <p>Silti asemakaavaan sisältyy em. määräys.</p> |
| <p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> | <p>Kaavassa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden säilyminen kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. 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.</p>                                                                                                                                            |

#### 4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

#### 4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Asemakaavamuutosalueet poikkeavat maankäytöltään voimassa olevasta osayleiskaavasta (yleiskaavan virkistysalueet osoitettu loma-asuntorakentamiseen). Kaavoitettavan alueen ympäristössä virkistysalueiden käyttö on muotoutunut alueella jo vuosikymmeniä voimassa olleen ranta-asemakaavan aikana vakiintuneeksi. Tällä asemakaavalla 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.

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 nykyaikaisen loma-asumisen tarpeet huomioon ottaen.

##### *Yleiskaavan sisältövaatimukset*

Kaavoittamalla loma-asuntojen korttelialuetta olemassa olevan 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 riittävyyttä vähäistä suuremmassa määrin.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Asemakaavan määräyksissä on AKL 91 §:n mukainen määräys siitä, että katujen ja muiden yleisten alueiden toteutusvastuu siirretään kokonaan maanomistajille tai –haltijoille. Asemakaavan toteuttamisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken alueidenkäyttölain (AKL91b) mukaisella maankäyttösopimuksella.

### 5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 7.4.2025



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122