

PELKOSENNIEMEN KUNTA PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSA-ALUEEN 3 OSITTAINEN MUUTOS

AROKERON ASEMAKAAVA

LUONNOS 25.3.2025

EHDOTUS 7.5.2025

HYVÄKSYTTY KUNNANVALTUUSTOSSA ... 202.. § ...



www.kimmokaava.fi kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

KK

KIMMOKAAVA

KIMMO MUSTONEN DI(YKS 124)
KITKANTIE 34 F 40
93600 KUUSAMO

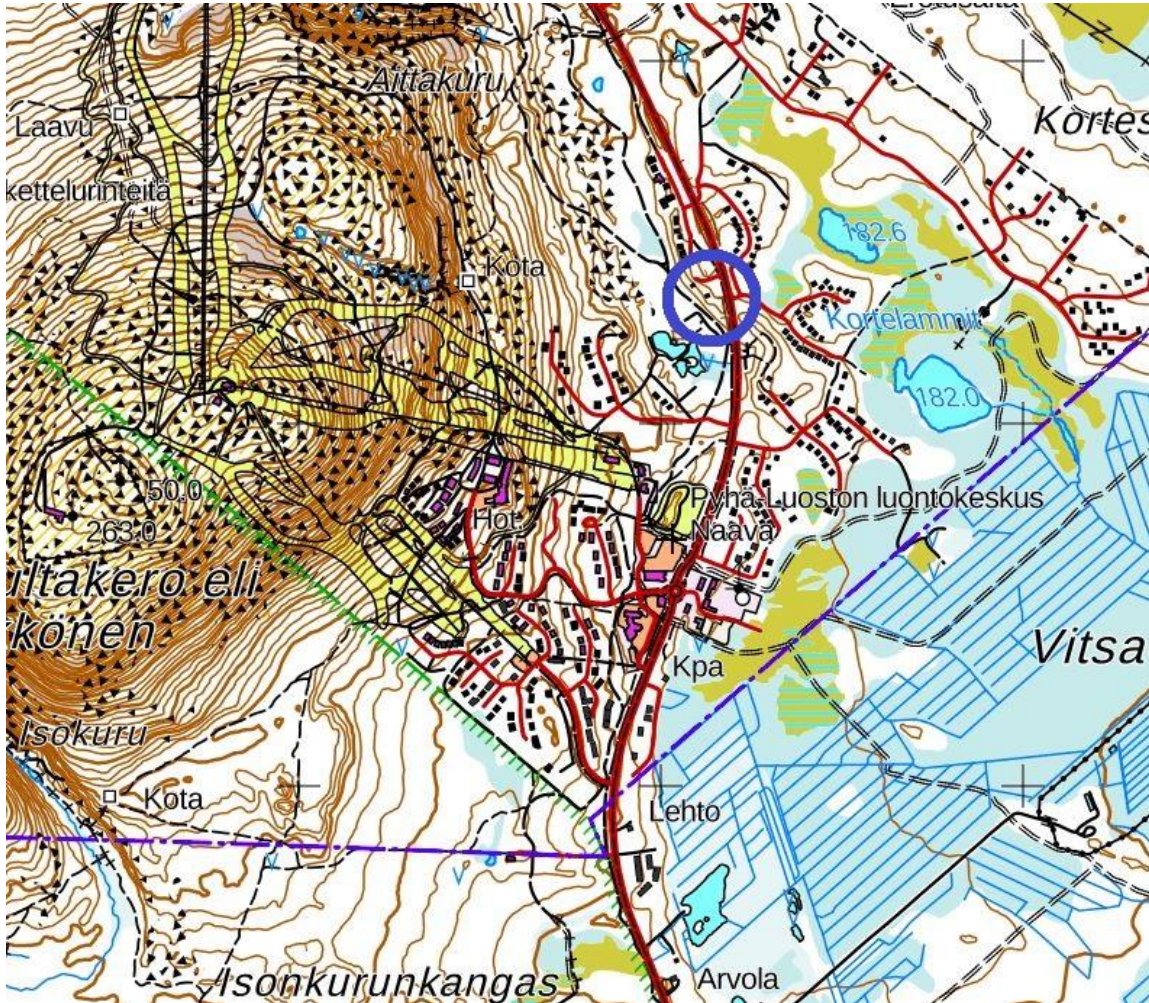
0400 703 521

Y-tunnus 1490816-7, alv-rek

.....	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Muinaisjäännökset.....	9
3.1.6 Liikennemelu.....	10
3.2. Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1. Osalliset.....	19
4.3.2. Vireilletulo	19
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1. Lähtökohtatavoitteet.....	20
4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet	21
4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi	21
4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
Vaikutukset talouteen.....	23
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	24
Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	24
Vaikutukset kulttuuriin.....	24
Muut kaavan merkittävät vaikutukset	24
4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS	27
5.1. Kaavan rakenne	27
5.1.1. Mitoitus	27
5.1.2. Palvelut.....	28
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3. Aluevaraukset.....	29
5.3.1. Korttelialueet.....	29
5.3.2. Muut alueet.....	29
5.4. Kaavan vaikutukset.....	29
5.5. Ympäristön häiriötekijät	29
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7. Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
6.3. Toteutuksen seuranta.....	30

LIITTEET:

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Pelkosenniemen Pyhätunturin Kortekankaan asemakaavamuutoksen 2-196 meluselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.6.2021
- Luontoselvitys, Pelkosenniemen Pyhätunturin alueen asemakaavan osittainen muutos (tila nro 583-403-2-46), Oy Luontopalvelut At Nature Services Ltd, 12.9.2024



Kuva 1 Alueen yleissijainti (Kuva: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 30.7.2024)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KAAVA-ALUE JA KAAVOITUKSEN TARKOITUS:

PELKOSENNIEMEN KUNTA
AROKERON ASEMAKAAVA

PYHÄJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSA-ALUEEN 3 OSITTAINEN MUUTOS
ASEMAKAAVAKSI KORTTELIIN 3 LIITTYVILLÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEILLA

KAAVANMUUTOKSEN LAATIJA:

DI (MAANMITTAUS, YKS 124) KIMMO MUSTONEN
KIMMOKAAVA
OS. KITKANTIE 34 F 40, 93600 KUUSAMO
0400 703 521
kimmo.mustonen@kimmokaava.fi
www.kimmokaava.fi

KAAVAN VIREILLETULO:

- PELKOSENNIEMEN KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 3.6.2022 § 179 ASEMAKAAVATYÖN KÄYNNISTÄMISESTÄ
- KAAVAN VIREILLETULON ILMOITUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA NÄHTÄVILLÄ 23.10.-22.11.2024

KAAVAN KÄSITTELY:

- KAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ 2.4.-2.5.2025
- KUNNANHALLITUKSEN PÄÄTÖS 22.5.2025 § 157 KAAVAEHDOTUKSEN ASETTAMISESTA NÄHTÄVILLE
- KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 9.7.-15.8.2025
- PELKOSENNIEMEN KUNNANVALTUUSTON HYVÄKSYMINEN ... 202 ... §

Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024 ja 7.2.2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajien hakemuksella 18.4.2022. Kunnanhallitus päätti 3.6.2022 § 179 käynnistää kaavanmuutoksen. Vireilletulosta on ilmoitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10.-22.11.2024.

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025.

Pelkosenniemen kunnanhallitus päätti 22.5.2025 § 157 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus on nähtävillä 9.7.-15.8.2025 välisen ajan.

Pelkosenniemen kunnanhallitus ... 202 ... § esitti Valtuusto 202 ... § ...

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue käsittää voimassa olevan kaavan kortteliin 3 liittyvien virkistys- ja liikennealueiden muutoksen. Muutoksella lisätään uusi yhden rakennuspai-
kan kortteli. Kaava muuttuu Arokeron asemakaavaksi.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Muutoksen kohteena olevan alueen omistaa yksityiset maanomistajat. Väylävirasto vastaa vieressä olevan seututien 962 (Pyhäntie) ylläpidosta ja kehittämisestä yhdessä Lapin ELY -keskuksen kanssa. Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta rakentamisen osalta. Koillis-Lapin Sähkö Oy vastaa sähkönsiirrosta ja Pyhä-Luosto Vesi Oy vesi- ja viemärihuollosta. Toteutuminen lähtee todennäköisesti liikkeelle varsin pian kaavan vahvistumisen jälkeen. Pyhätunturin matkailukeskuksen palvelut ovat monipuolistuneet ja rakentaminen on jatkunut vilkkaana eri puolilla aluetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan muutosalue on Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueella. Alueen ympärillä on tiiviisti rakennettua matkailu-, loma-asunto-, liike-, ravintola- ym. aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen itäpuolella on Pyhäntie ja länsipuolella retkeilyreitti/hiihtolatu. Varsinainen muutosalue on varovasti käsiteltyä talousmetsää.

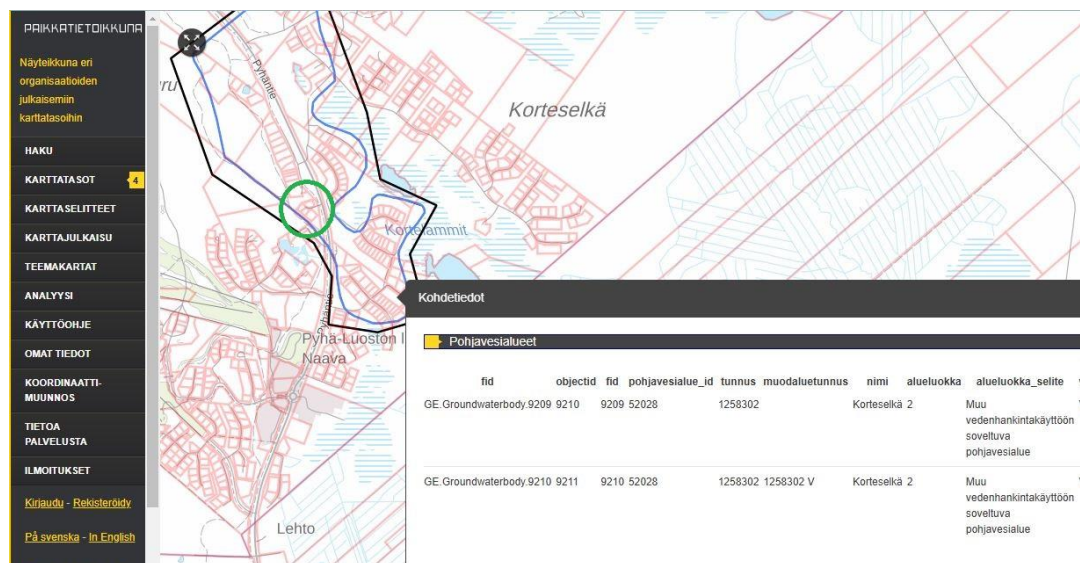
Alueen luonto-oloja selvitettiin laaditussa luontoselvityksessä (Oy Luontopalvelut AT Nature Services Ltd). Liitteenä olevan selvityksen lisäksi selostuksessa olevista kartoista sekä valo- ja ortokuvista saa kuvan alueen luonteesta. Ohessa on luontoselvityksen yhteenveto ja suositukset.

5 YHTENVETO JA SUOSITUKSET

Kartoitusalue on tavanomaista kuivahkoa kasvatusmetsää. Alueella ei havaittu huomionarvoisia luontotyyppisiä eikä lajeja eikä niistä ole myöskään aikaisempia havaintoja alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä. Alue on pohjavesialuetta, mikä on huomioitava maankäytössä. Alueella ei kuitenkaan ole lähteitä tai muita pohjavesivaikuttavia luontotyyppisiä.

Kuva 2 Luontoselvityksen yhteenvedon teksti

Alue kuuluu muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (2), Kortteselkä 2 (1258302). Sen kartta ja tiedot on ohessa.



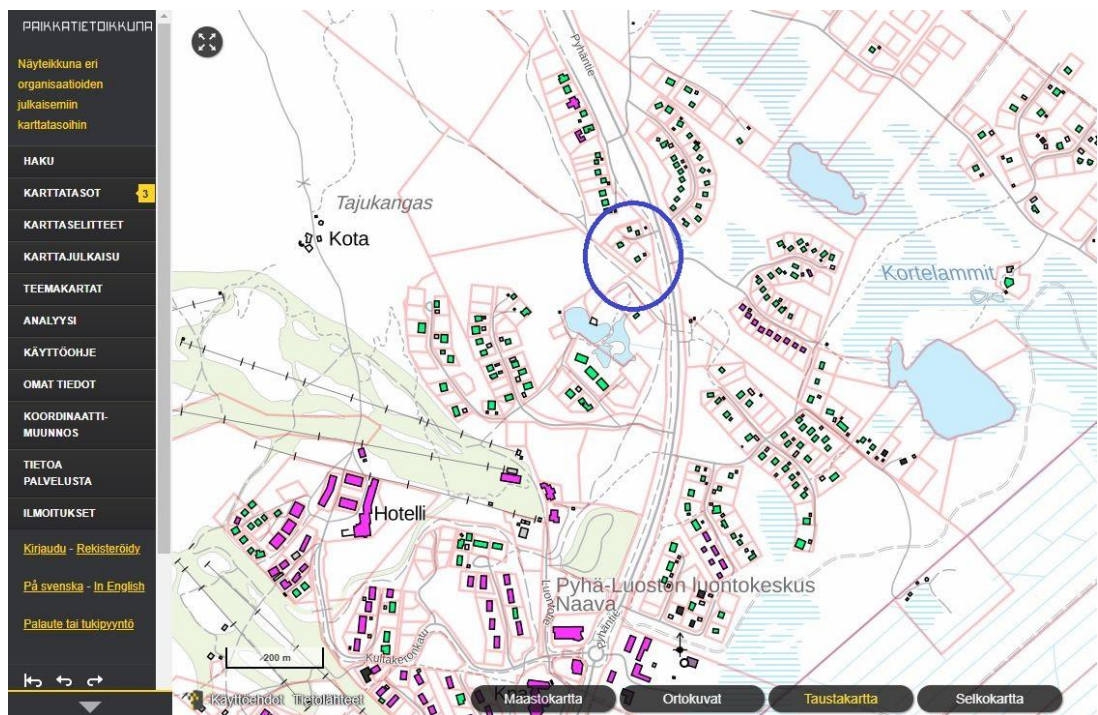
Kuva 3 Pohjavesialueen kartta. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä (Kartta: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)



Kuva 4 Rakentamatonta osaa korttelin 3 länsiosasta (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2024)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalueen vierellä olevassa korttelissa 3 on kaksi valmista ja kaksi tekeillä olevaa lomarakennusta. Alueen ympärillä on tiivistä Pyhätunturin matkailukeskuksen rakennuskantaa. Alueen itäreunassa on seututie 962 eli Pyhäntie, johon kuuluu myös kevyen liikenteen erillinen väylä. Länsipuolella on vilkkaassa käytössä oleva valaistu latu/retkeilyreitti.



Kuva 5 Alueen ympäristön rakennukset. Muutosalue ja kortteli 3 sinisen ympyrän sisällä (Kuva: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna, 2.2.2025)



Kuva 6 Korttelin 3 nykyinen lomarakennus (Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024)



Kuva 7 Vasemmalla rakennuspaikan 1 työmaa, oikealla valmiit lomarakennukset ja taustalla Pyhäntie (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2025)



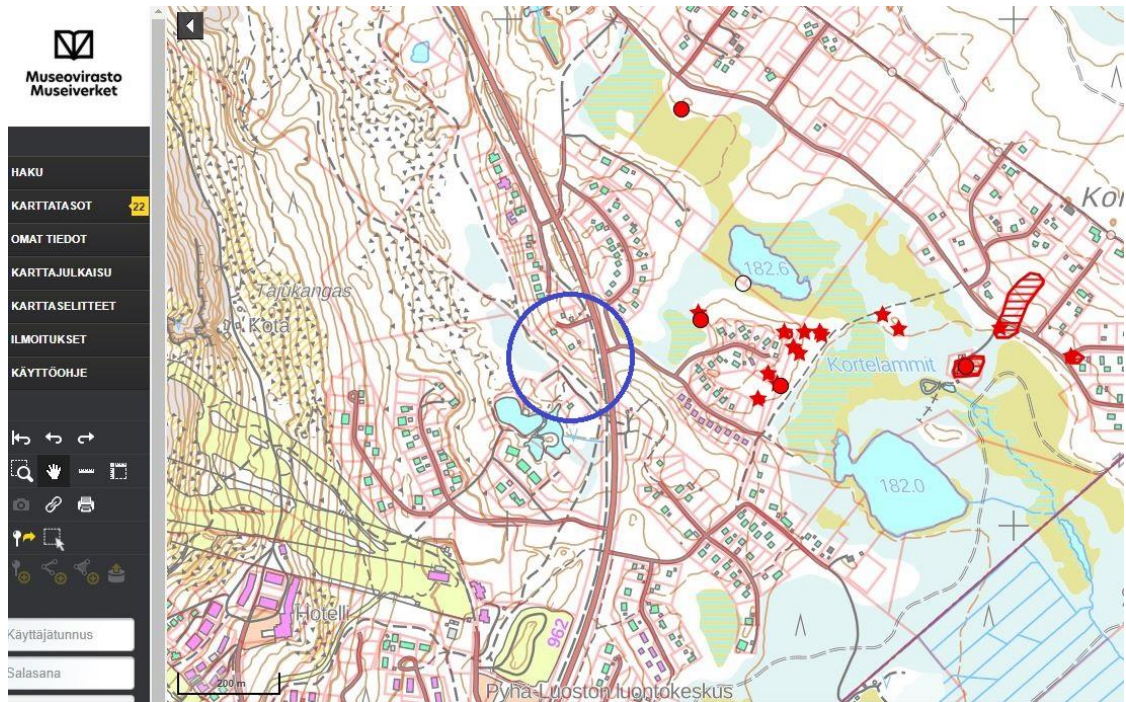
Kuva 8 Rakennuspaikan 1 rakentaminen on edistynyt (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)

3.1.4 Maanomistus

Muutosalue on yksityisten omistuksessa.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Muutosalueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Lähimmät ovat n. 0,3 km päässä Pyhätien itäpuolella. Ohessa on kartta lähialueen tiedossa olevista kohteista.

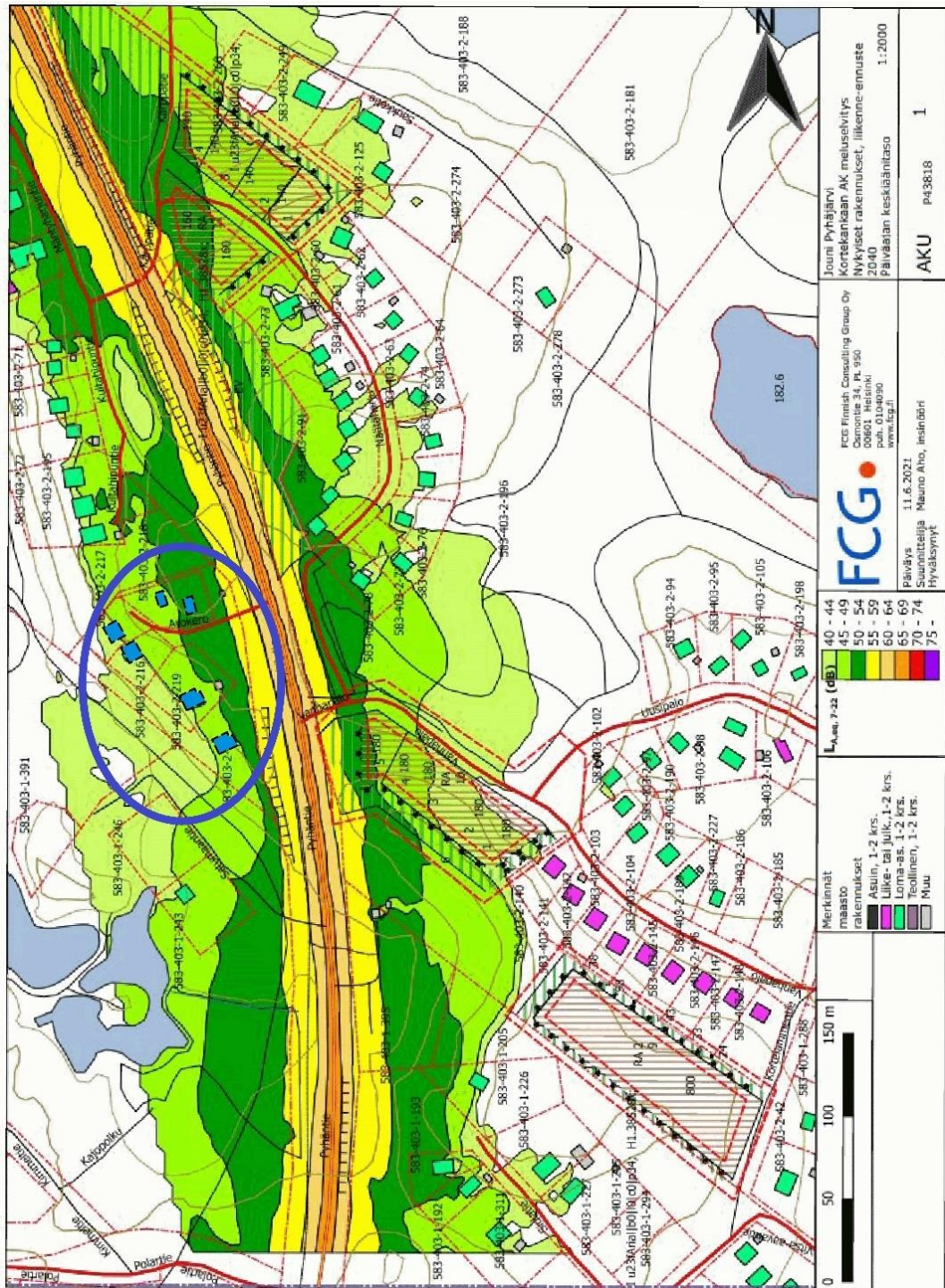


Kuva 9 Lähialueen tunnetut muinaisjäännökset. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä (Kartta: Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna kyppi, tiedot irrotettu 2.2.2025)

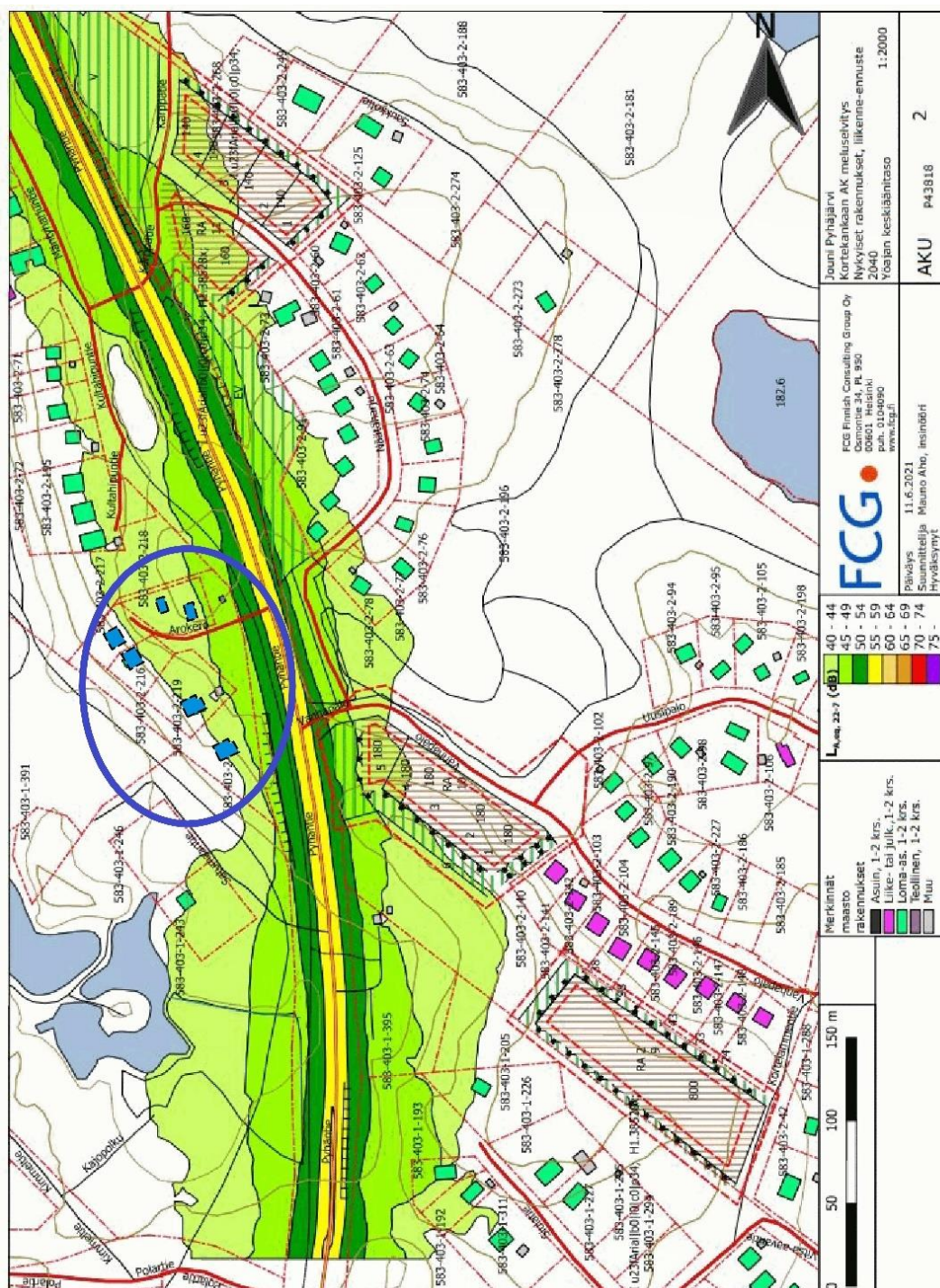
3.1.6 Liikennemelu

Muutosalue rajoittuu idässä Pyhäntiehen (mt 962). FCG Finnish Consulting Group Oy on muita kaavanmuutoshankkeita varten tehnyt selvityksen liikennemelusta nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa v. 2040. Selvitys koskee myös nyt muutettavaa aluetta ja se on liitteenä. Ohessa on selvityksen liikennemelukartat ennustevuoden liikenteellä. Melukäyrät on esitetty sekä päivä- että yöaikaan. Selvitys on tehty 60 km/h nopeuden mukaan. Nykyinen rajoitus on 50 km/h, mikä supistaa meluvyöhykkeitä. Uusia laskentoja ei katsota tarpeelliseksi tehdä.

Kaavanmuutoksen olemassa olevat ja suunnitellut uudet rakennusten paikat on oheisissa kuvissa esitetty sinisellä täytöllä sinisen ympyrän sisällä. Päiväajan keskiäänitaso vuoden 2040 ennustetilanteessa saisi lomarakentamisen kyseessä ollen olla oleskelupihoilla korkeintaan 45 dB. Rakennuspaikan 1 tekeillä olevat rakennukset ovat selvimminkin liian meluisalla alueella. Yöaikaan keskiäänitaso saisi olla korkeintaan 40 dB. Tilanne on suunnilleen samanlainen vaikkakin äänitaso jää selvemmin normien alle useilla rakennusten paikoilla. Liikennemelun vähentäminen on huomioitu kaavamääräyksissä.



Kuva 10 Liikennemelu päiväsaikaan klo 7-22 tavoitevuonna 2040. Sinisellä muutosalueen ja sen lähistön olevat ja uudet rakennukset



Kuva 11 Liikennemelu yöaikaan klo 22-7 tavoitevuonna 2040. Sinisellä muutosalueen ja sen lähis-
tön olevat ja uudet rakennukset

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella, mutta on kuitenkin ohjeena niitä muutettaessa. **Rovaniemen ja Itä-Lapin maakunta-kaava** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2022 ja se on kuulutettu tulemaan voimaan 21.9.2022. Alue on "Matkailupalvelujen alue" (RM), pohjavesialue

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 sovitetaan alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin niitä hyödyntäen.

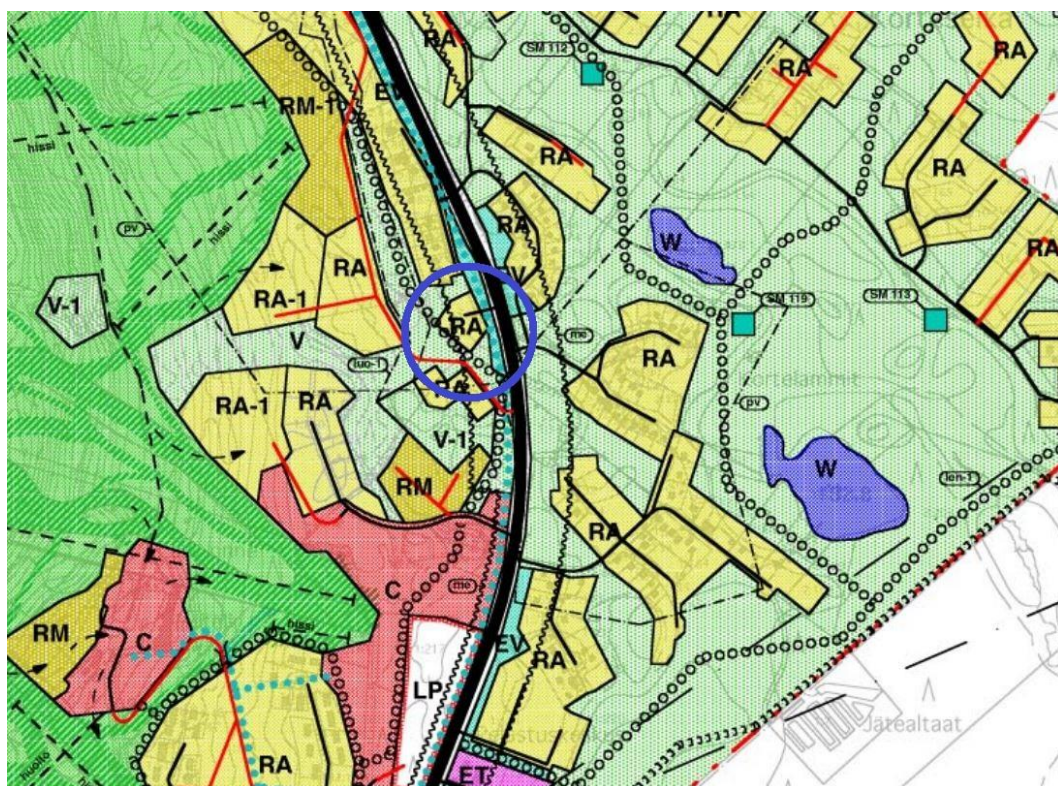
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen lisäksi vapaa-ajan ja pysyvää asutusta.

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

C	KESKUSTATOIMINTOJEN KOHDE Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. <i>Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa sekä suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa keskusta tulee kiinnittää huomiota hyvän rakennustavan ja taajamakuvaan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.</i> <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>
	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 12 Ote maakuntakaavasta ja sen merkintöjä. Muutosalue suunnilleen sinisen nuolen kärjen kohdalla

Pyhä-Luosto alueen yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2005 ja on tullut voimaan 26.4.2007. Siinä alue on loma-asuntojen aluetta (RA) ja virkistysaluetta (V). Ote yleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä on ohessa.



RA

LOMA-ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistys- sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.

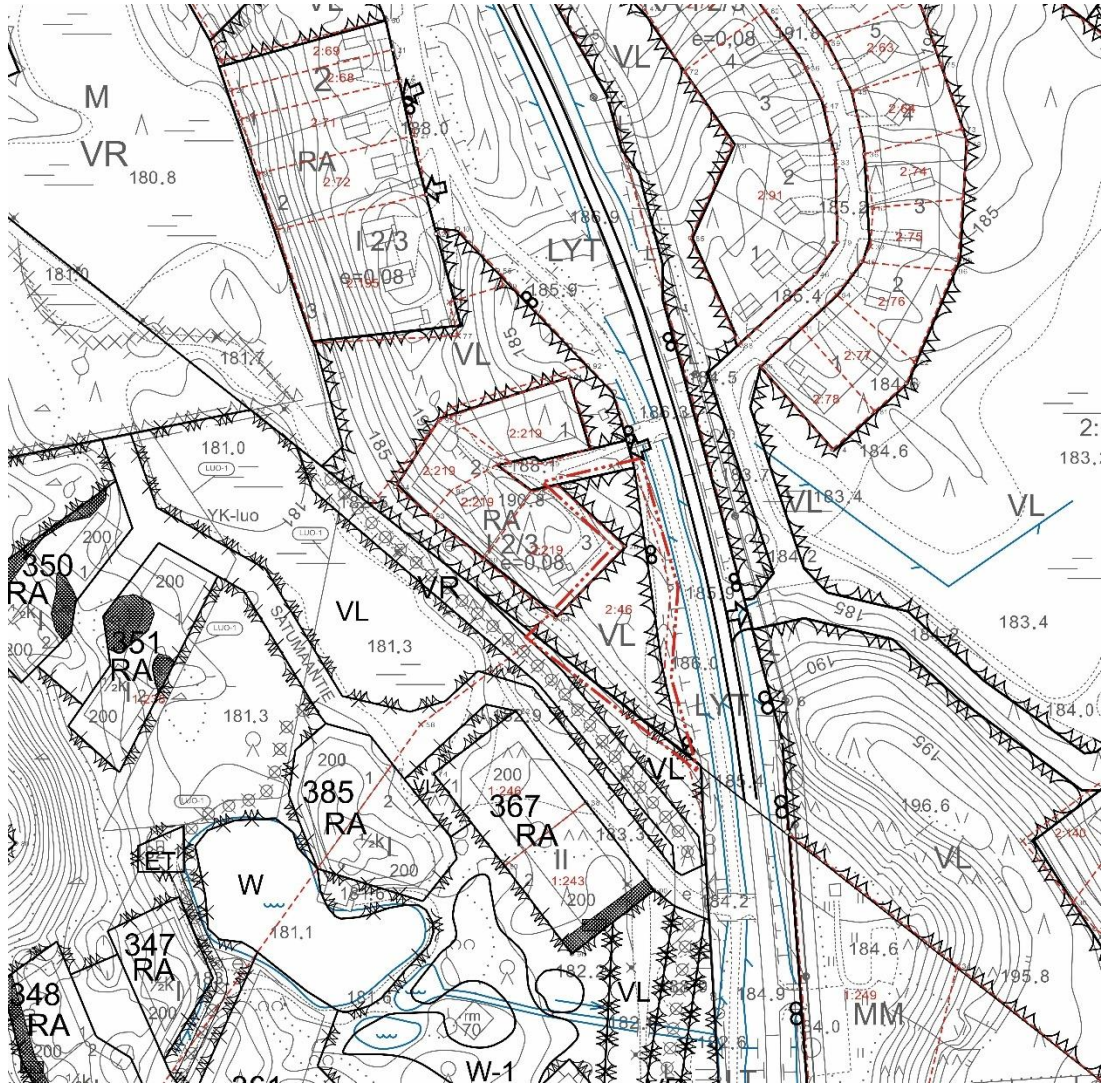
	SUOJAVIHERALUE
	VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevien yksikerroksisten enintään 100 k-m ² suuruisien rakennusten rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojapuusto. Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
	VIRKISTYSALUE Alueella sallitaan maisemaan sopeutuva rakentaminen, joka pääasiassa palvelee matkailutoimintaa, ulkoilua ja virkistystä. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia ja 200 k-m ² suuruisia ja ne on sijoitettava siten, että alueen yleisilme säilyy luonnonmukaisena.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa laskettelukäyttöön. Alueella sallitaan sen käyttöä palvelevaa rakentamista.
	OHJEELLINEN RINNEALUE TAI VÄYLÄ
	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE Alueet ovat Pyhäjärven laskevien purojen ja jokien suojavyöhykkeitä. Kosteikkojen, tulvarantojen ja vesien luontaisten kulku-uomien vesitalous ja luontoarvot on pyrittävä säilyttämään.
	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 MOOTTORIKELKKAREITTI TAI -URA
	OHJEELLINEN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
	UUDET TIET JA LINJAT

YLEISMÄÄRÄYKSET

- Kiinteistöillä syntyvät jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin.
- Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
- Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
- Pääperiaatteena on, että C-, RM-, ja RA-alueiden rakennustehokkuus kasvaa vyöhykkeittäin keskusalueita kohti. Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.

Kuva 13 Ote Pyhä-Luosto osa-alueen 3 yleiskaavasta ja sen eräistä merkinnöistä ja määräyksistä. Muutosalue sinisen ympyrän sisällä

Pyhäjärven osa-alueen 3 ranta-asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.8.1986 (vahvistettu lääninhallituksessa 23.2.1987) ja sen muutos hyväksytty 29.4.1991. Voimassa olevassa kaavassa kortteli 3 on loma-asuntojen korttelialuetta (RA) ja siinä on kolme rakennuspaikkaa. Kulkeminen korttelialueelle on suunniteltu Pyhäntieltä tulevan kaavassa nimeämättömän kadun (=Arokero) kautta. Korttelin ympärillä olevat alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL) ja liikennealuetta (LYT). Ohessa on ote asemakaavasta.



Kuva 14 Voimassa oleva asemakaava ja ranta-asemakaava. Muutosalue rajattu punaisella piste-katkoviivalla

Alueen pohjoispuolella on tekeillä **Kortekangas 2** -nimellä oleva asemakaavan muutos. Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.5.-11.6.2023 ja uudelleen 23.10.-22.11.2024. Myös tällä muutoksella lisätään rakennuspaikka aiemmin lähivirkistysalueeksi (VL) merkitylle alueelle. Ote kaavanmuutosehdotuksen kartasta on ohessa.



Kuva 15 Kortekangas 2 -kaavanmuutoksen kaavakartta

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto on 27.10.2014 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on tullut voimaan 16.6.2016.

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Asemakaavan pohjakartta on ajan tasalla alueen ollessa rakentamatonta. Sodankylän vs. suunnitteluinsinööri Ilkka Koivula on hyväksynyt pohjakartan 6.10.2025.

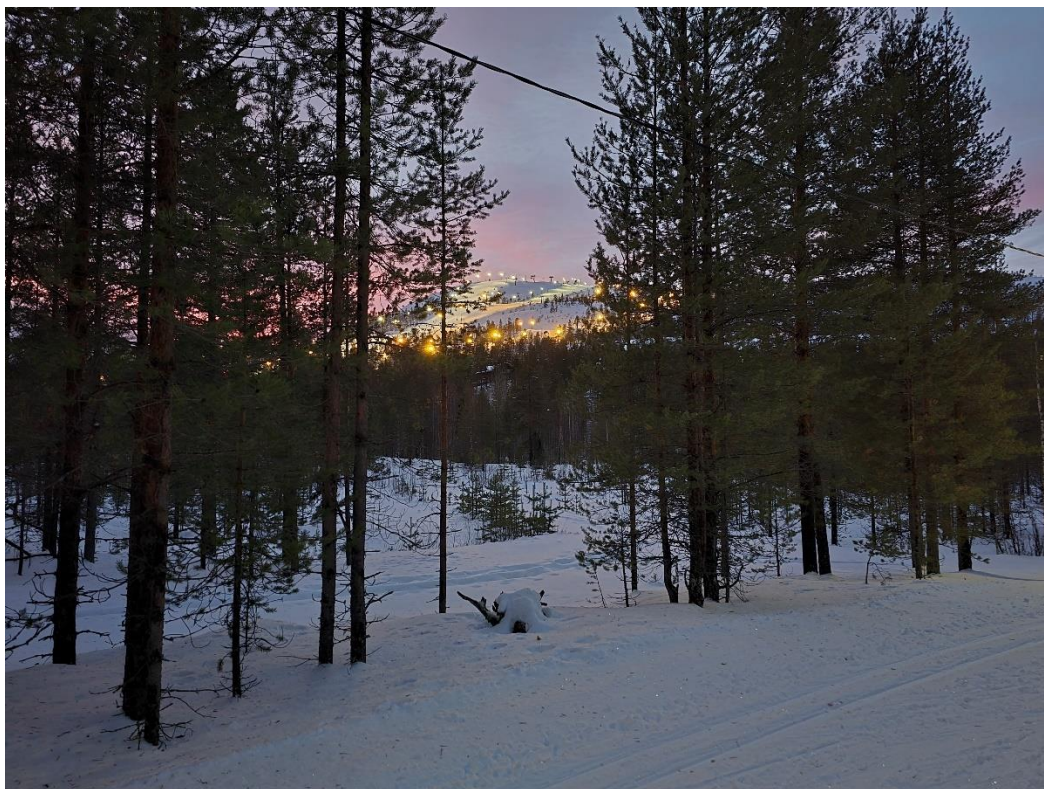
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistöjaotus poikkeaa hieman korttelin 3 ohjeellisesta rakennuspaikkajosta, mutta sitä ei nyt käsitellä. Korttelin eteläpuolelle halutaan muodostaa uusi rakennuspaikka, joka tehdään omana korttelina hieman irti korttelista 3. Poikkeamisluvilla ei tilannetta ole syytä ratkaista vaan kaavanmuutoksella. Ranta-asemakaava muuttuu samalla asemakaavaksi.



Kuva 16 Uusi rakennuspaikka tulee kuvassa näkyvän rakennuksen oikealle puolelle (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)



Kuva 17 Näkymä rakennuspaikan viereiseltä ladulta Pyhätunturille (Kuva: Kimmo Mustonen, 7.2.2025)

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus päätti 3.6.2022 § 179 muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuulutus on julkaistu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.10.-22.11.2024.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- maanomistajat, asukkaat ja yritykset
kaava-alueen ja lähialueiden maanomistajat
lähialueiden asukkaat ja loma-asukkaat
matkailijat, hiihtäjät, moottorikelkkailijat jne
alueella tai sen lähellä toimivat matkailu-, majoitus-, ohjelmapalvelu- yms.
yritykset
- kunnan toimialat; kaavoitus, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, tekninen toimi, virkistystoimi, elinkeinotoimi
- yhdyskuntatekniikka
Koillis-Lapin Sähkö Oy
Pyhä-Luosto Vesi Oy
- viranomaiset
Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lapin liitto
Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto / Kemijärven kaupunki
Lapin maakuntamuseo
Lapin pelastuslaitos
- pelkosenniemeläiset ja lappilaiset seurat ja yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty alun perin 13.9.2024 ja se on nähtävillä 23.10.2024 alkaen. Vireilletulosta lähetettiin ilmoitus lähialueen maanomistajille ja osallisille. Kommentit on pyydetty 22.11.2024 mennessä.

- *Sen aikana jätettiin 21.11.2024 yksi mielipide, jossa ei hyväksytty tie-, vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikennelinjojen kulkua mielipiteen jättäjien maan kautta tai läpi. Uuden tontin ja nykyisen välille tulee jättää puistokaistale ja puusto säilyttää. Uusi tontti aiheuttaa häiriötä ja alentaa kiinteistön arvoa.*
 - o *mielipide otetaan huomioon kaavaa laadittaessa*

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan laatimisen yhteydessä on käyty mm. seuraavia neuvotteluja:

- 7.2.2025 neuvottelu kunnan (Emmi Mäkelä) ja kaavoittajan (Kimmo Mustonen) kesken työn aloittamisesta, lähtökohdista ja kaavaluonnoksen laatimisesta
- maanomistajien, kaavoittajan ja kunnan väliset lukuisat keskustelut ja sähköpostien vaihdot työn yhteydessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 23.10.2024 alkaen. Kaavan valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025 ja kaavaehdotus 9.7.-15.8.2025

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Muutoksen luonne ja sisältö on niin vähäinen, ettei viranomaisneuvotteluja pidetä. Viranomaisten ja muiden osallisten näkemykset saadaan selville lausuntojen ja keskustelujen avulla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohtatavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksensä alueidenkäyttölain 22 § mukaisista **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista**. Ne tulivat voimaan 1.6.2001. Tavoitteet on vähäisillä tarkistuksilla uudistettu 13.11.2008 tullen voimaan 1.3.2009. Seuraava uudistus on hyväksytty valtioneuvostossa 14.12.2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uusilla tavoitteilla pyritään:

- tukemaan siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan
- edistämään luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä
- luomaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle alueidenkäytön avulla
- huomioimaan kaupungistumisen tarjoamat mahdollisuudet ja vastaamaan sen tuomiin haasteisiin

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavan vaikutusta tavoitteisiin sekä niiden edistämistä on kuvattu seuraavassa taulukossa.

Tavoite	Kaavan vaikutus ja tavoitteen edistäminen
<u>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</u>	Kaavanmuutos koskee suhteellisen keskeistä ja ympäriltä jo rakennettua Pyhätunturin matkailukeskuksen osaa. Alueelta on mahdollista kulkea kevyen liikenteen väyliä ja retkeilyreittejä pitkin keskuksen palveluihin ilman autoa. Tavoitetta edistetään
<u>Tehokas liikennejärjestelmä</u>	Alueelle on tarpeet täyttävät tieyhteydet, joita on ajoittain parannettava, järjesteltävä ja hieman tehtävä uusia teitä. Muutos ei vaikuta ulkoisiin järjestelmiin merkittävästi. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta
<u>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</u>	Alue on yleisen tien, kevyen liikenteen väylän ja valaistun ulkoympäristön vierellä matkailukeskuksen ydinalueen tuntumassa. Liikennemelun vaikutus on tutkittu ja otettu huomioon. Jätevedet käsitellään liittymällä yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Tavoitetta edistetään
<u>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</u>	Alueella ei ole muinaismuisto- ja sotahistoriakohteita. Luonto-olot on tutkittu eikä erityisiä kohteita ole löydetty. Alueen rakentaminen, eläminen ja käyttö tehdään ympäristöystävällisesti

	mahdollisimman vähän luonnonvaroja käyttäen. Tavoitteeseen ei ole vaikutusta.
<u>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</u>	Nykyiset verkostot riittävät alueen liikennöintiin ja tekniseen huoltoon eikä suurta lisäkuormitusta aiheudu alueen toteuduttua. Muutoksen aiheuttaman energian tarve on suhteellisen vähäinen ja hoidetaan olemassa olevien verkostojen kautta. Tavoitetta edistetään.

Maakuntakaavassa alue on varattu matkailupalvelujen (RM) alueeksi, pohjavesialueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Lähellä on moottorikelkkareitti ja ulkoilureitti.

Pyhä-Luosto alueen yleiskaavassa alue on loma-asuntojen aluetta (RA) ja virkistysaluetta (V).

Asemakaavan muutos laaditaan siten, että kaava mahdollistaa lomarakentamisen vähäisen lisääntymisen ja sitä kautta Pyhätunturin matkailun edelleen kehittymisen.

4.4.2. Työn aikana syntyneet tavoitteet

Työn aikana käydyissä keskusteluissa ja neuvotteluissa on syntynyt erilaisia tavoitteita, joita on kaavassa yhteen sovitettu.

4.5. Asemakaavaratkaisujen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavat vaihtoehdot ja niiden arviointi

Varsinaisia toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei laadita. Maanomistajien suunnitelmat ovat selkeät. Työn aluksi tai aiemmin on tehty liikennemelu- ja luontoselvitykset, jotka ohjaavat kaavanmuutosta maakunta- ja yleiskaavoituksen ohella.



Kuva 18 Kuva uuden korttelin tiehytteen kohdalta. Puita ei tarvitse juuri kaataa. (Kuva: Kimmo Mustonen 25.7.2024)



Kuva 19 Uuden rakennuspaikan aluetta kahdessa kuvassa (Kuvat: Kimmo Mustonen 25.7.2024)

4.5.2. Ratkaisun valinta ja perusteet

Kunnan virkhenkilöiden ja maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on laadittu kaavaluonnosvaiheessa nähtäville asetettu kaavanmuutosluonnos. Siitä saadun palautteen ja jatkoselvitysten perusteella ratkaisua työstetään eteenpäin kaavaehdotukseksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen läheisyydessä on Pyhätunturin matkailukeskuksen tärkeimmät palvelut, yhtiömuotoiset ja yksityiset majoituspaikat, pysäköintialueet, hissit, laskettelurinteet, reitistöjen lähtö- ja solmupisteet jne. Muutosalueen ympäristö on jo rakennettua tai rakenteilla olevaa ympäristöä, jonka täydennysrakentamisesta on nyt kyse.

Kunnallistekniikka (tiet, sähkölinjat sekä vesi- ja viemärihuolto) on alueella kunnossa. Normaali kunnossapitotyöt, tason parantaminen ja verkostojen uusiminen on ajoittain tehtävä. Uudelle korttelialueelle on rakennettava lyhyt uusi ajoyhteys. Pyhäntielle ei tarvita uusia liittymiä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen muuttaa kohdealueidensa maa- ja kallioperän pintakerroksia. Paikoin joudutaan tekemään leikkauksia ja täyttöjä, mutta alueet eivät enää muutoinkaan ole täysin luonnontilaisia. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Muutosalueen puusto on harvahkoa mäntymetsää ja osittain peittävää nuorta metsää. Tiestö on rakennettu ja alueella on jo lomarakennuksia, joten kaavoitus ja rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti luonnonympäristöön ja sen säilymiseen. Kaava-alue on pohjavesialuetta, mutta rakentaminen liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, mikä varmistaa pohjavesien säilymisen ennallaan.

Rakentamisalueilla pintakasvillisuus poistuu ja saattaa lähialueilla muuttua. Luonnon merkittävimmät piirteet otetaan suunnittelussa huomioon. Rakentamisen jälkeen rakennusten, pysäköinnin ja tieyhteyksien ulkopuolelle jäävät alueet laitetaan puistomaiseen kuntoon, ei kuitenkaan nurmettamalla vaan tuomalla luonnonkunttaa, kivirakkaa tms.

Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi maisemakuvaan. Koska alue on jo ympärillä aiemman loma- ja matkailurakentamisen, reittien sekä tiestön rakentamisen myötä otettu rakentamiskäyttöön, ei muutos ole kovin merkittävä. Rakentaminen tiivistää taajamakuva. Rakentamisen tasoon ja yhtenäisyyteen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ollessa teiden ja reittien vierellä.

Vaikutukset talouteen

Alueelle on ulkoinen tiestö toteutettu siten, että se palvelee myös lisääntyvää rakentamista. Normaalit kunnostamistoimet ja tason parantaminen ovat aikaa myöten välttämättömiä. Uutta tiestöä on rakennettava hieman olemassa olevaan aukkoon, jolloin puustoa ei tarvitse kaataa. Muutosalueen maasto ja maaperä on rakentamisen kannalta edullista kangasmaastoa. Rakentaminen ei aiheuta maanomistajille, rakentajille tai yhteiskunnalle suuria kustannuksia vaan on alueen sijainti huomioiden varsin edullista. Teiden kapasiteetti riittää hyvin myös tältä alueelta tulevalle liikenteelle.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Jätevesien ja muiden jätteiden käsittely hoidetaan määräysten mukaisesti ja liitytään vesi- ja viemäriverkostoon. Terveysriskejä ei aiheudu.

Sisääntulotiet on rakennettu siten, että hälytysajoneuvoilla on hyvä pääsy alueelle. Muu tiestö toteutetaan vaatimukset täyttävällä tavalla. Alueen viitoitus suoritetaan toteutumisen yhteydessä.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Vapaa liikkumismahdollisuus ei vähene merkittävästi alueella kaavan toteuduttua. Matkailijoita varten on toteutettu läheisiä kelkkailu-, ulkoilu- ja liikuntareittejä. Ympäriällä olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät laajat alueet mahdollistavat hyvät reitit ja liikkumismahdollisuudet. Alueen ydintoiminnan ollessa matkailu, on sen kannalta välttämätöntä, että matkailijat, retkeilijät ja ulkoilijat pääsevät hyvin alueelle kesällä ja talvella.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alue on Pyhätunturin keskeistä aluetta ja tuo hieman lisää loma- ja majoitustiloja. Rakentamisesta ei aiheudu haitallisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueella ei ole tiedossa rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai muinaismuistoja. Luonnon piirteet on tutkittu eikä alueella ole erityisiä arvoja. Muutos aiheuttaa hieman muutoksia taajamakuvaan. Alueen ympäristö on kuitenkin jo rakennettu. Rakentaminen hyvin toteutettuna tukee ja täydentää Pyhätunturin matkailukeskuksen matkailu-, lomanvietto-, palvelu- ym. toimintaa.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ja -laajennuksella ei ole merkittäviä muita vaikutuksia. Ilmasto- ja ilmakehän vaikutukset ovat erittäin vähäisiä.

4.5.3. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätös 3.6.2022 § 179 kaavanmuutoksen käynnistämisestä

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.4.-2.5.2025. Mielipiteissä ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättynä kaavoittajan kommentteilla:

<u>Mielipiteessä</u> naapurikiinteistön osalta todetaan, ettei luon- noksesta ole huomautettavaa	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laadin- taan
<u>Lapin liitto</u> sähköpostilla 5.5.2025 ilmoittaa, ettei ole lausut- tavaa	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laadin- taan
<u>Lapin maakuntamuseo</u> 23.4.2025 lausuu, ettei alueelta tun- neta arkeologisia kohteita. Alueelta ei eroteta 5p-aineistosta arkeologisesti kiinnostavia anomalioita. Alue ei ole välittö- mästi vesistöjen tai soiden äärellä. Historiallisten ilmakuvi- en perusteella alueella on harjoitettu verrattain suurimuotoista maanottoa. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan alueen arkeologinen potentiaali on lähinnä marginaalista.	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laadin- taan

Lapin maakuntamuseolla ei ole asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.	
Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laadintaan
<u>Pyhä-Luosto Vesi Oy</u> sähköpostilla 23.4.2025 toteaa, että runkovesi ja viemärirunkoverkolle on asemakaavassa huomioitava johtovaraukset alueelle. Tontilla kulkee Pyhä-Luosto Vesi Oy:n runkovesijohto ja paineviemäri. Nämä maahan kaivetut putket pitää jättää vapaaksi muulta rakentamiselta, varaus yhteensä 6 metriä (3 m keskilinjasta molempiin suuntiin). Lisäksi tontille tehtävä tie tulee kulkemaan runkovesijohdon ja vietto/paineviemärin yli. Tämän ylityskohdan maaomistaja tietä tehdessään eristää omalla kustannuksellaan routaeristelevyllä. Tapauksessa, jossa viemäriiliityntä ei mahdollista viettoviemäriiliityntää, kiinteistö hankkii kustannuksellaan kiinteistöpumppaamon.	Yhtiön kartalla esittämät johdot ovat suurimmalta osaltaan korttelin ulkopuolella tai alueella, jolle rakennusala estää rakentamisen. Tontille johtava tie ei myöskään mene johtojen kohdalta. Kiinteistöpumppaamo koskeva kaavamääräys on jo kaavassa mukana. Myös rakennuspaikan länsipuolella on olemassa olevat vesi- ja viemäriverkot, joihin liittyminen voi kohdistua. Lausunto ei vaikuta kaavaehdotuksen laadintaan
<u>Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu</u> 29.4.2025 lausuu, että luonnokseen kirjattu Kortteselän pohjavesialueen huomioimiseksi annettu määräys esitetään laajennettavaksi rakennusten perustamisen lisäksi myös muuta toimintaa alueella muodossa ”Alueen rakentamisessa ja muussa toiminnassa tulee varmistua siitä, että pohjavedelle ei aiheudu pilaantumisen vaaraa.”	Kaavamääräys on jo esitetyssä muodossa, joten muutoksia ei tarvitse tehdä.
<u>Lapin ELY -keskus</u> 23.4.2025 lausunnossaan toteaa, että siitä, mitä tarkoitetaan ranta-asetymalla, on säädetty alueidenkäyttölain (AKL) 73 §:ssä. AKL 73.1 §:stä ilmenee, että ranta-asetymalla pidetään asemakaavaa, joka on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle. ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue ja sille osoitettu rakennuspaikka sijaitsee etäällä ranta-alueesta, eikä kaavassa olla osoittamassa omavarantaisia rakennuspaikkoja. Näin ollen ELY-keskus katsoo, että kysymys ei ole pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laaditusta asemakaavasta, jota tarkoitetaan alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentissa ja nyt laadittavana oleva kaava tulisi laatia asemakaavana.	Kaavaehdotus ja jatkokäsittely tehdään Arokeron asemakaavana.
Suunnittelualue sijoittuu Pyhäntien varrelle (tie nro 962). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2020 oli 1295 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskaan liikenteen osuus oli 4 %. Nopeusrajoitus kyseisellä kohtaa on 60 km/h. ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa tulee huomioida yleiset melutasojen ohjearvot (VnP 993/1992). ELY-keskus muistuttaa, että taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Lähivirkistysalueen sijasta voidaan käyttää suojaviheraluemerkintää (EV) luonnonympäristön ja maiseman säilyttämiseksi liikenneväylän ja rakennuskorttelien tai lähivirkistysalueen välisellä alueella. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.	Pyhäntien nopeusrajoitus on alueen kohdalla tällä hetkellä 50 km/h, joten liikennemelu on laskennan arvoja vähäisempää. Korttelin ja Pyhäntien väliset lähivirkistysalueet muutetaan suojaviheralueeksi (EV), jolle annetaan määräykset puuston säilyttämisestä.

ELY-keskus katsoo, että rakenteiden 10 dB:n melusuojavaatimus on tarpeeton. Asetuksessa 796/217 rakennusten ääniympäristöstä määrätään ulkovaipan äänen eristävyudeksi vähintään 30 dB. Siten asemakaavaan tulee merkitä vain, jos meluntorjunta vaatii joltain julkisivulta yli 30 dB äänitasoeroa. Käytännössä tämä tilanne tulee vastaan julkisivumelutason ylittäessä 60 dB. Asetuksessa asuntojen parvekkeet rinnastetaan oleskelualueisiin ulkona ja niitä koskee päiväajan ohjearvo. ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on määrättävä ulko-oleskelutilojen melusuojauksesta. Oleskelualueet olisi sijoitettava rakennuksen suojaiselle puolelle ja rakennusten olisi oltava tämän suuntaisia tai korttelin ja Pyhätien väliin rakennettavalla meluesteellä olisi esitettävä melun eteneminen oleskelualueelle.	Melua koskevat määräykset muutetaan lausunnon esittämällä tavalla. Ulko- ja oleskelutilat sijoittuvat luontaisesti rakennuspaikan lounaisosaan ilmansuunnan ja tunturinäkymän vuoksi.
Uudelle rakennuspaikalle kulku esitetään tapahtuvaksi lähivirkistysalueen kautta. Tätä ei voida pitää hyvänä ratkaisuna, sillä lähivirkistysalueen varsinainen tarkoitus tällöin kärsii. Ajoyhteyden rakentaminen vaatii puuston poiston. Tämä taas aiheuttaa alueen melu- ja näkemäsuojan heikentymistä.	Kulkuyhteyden sijainti on maastossa tarkkaan katsottu olemassa olevaan aukkoon. Sen toteuttaminen vaatii vain muutaman puun poistoa. Tämä ja EV - aluetta koskevat määräykset turvaavat riittävän melu- ja näkösuojan.

Kunnanhallitus päätti 22.5.2025 § 157 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville em. tavalla korjattuna.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.7.-15.8.2025. Muistutuksessa ja lausunnoissa todettiin seuraavaa lisättynä kaavoittajan vastineellaa:

<u>Muistutuksessa</u>, joka on sähköpostilla lähetetty 17.8.2025 eli <u>nähtävillä olon jälkeen</u> todetaan, että kaavan tavoitteena on muuttaa pelkkää virkistys- ja suojaviheraluetta rakentamisalueeksi. Tämä heikentää Pyhän ja viereisten kortteleiden käyttöä loma-asumiseen ja suojapuuston poistuessa melurasitus jo rakennetuille tonteille kasvaa. Kaavasta puuttuu pohjavesialueen rajat. Kaavamääräyksissä kielletään pohjavesien pilaaminen eikä kaavassa ole edes selvitetty pohjavesien korkeutta ja tilaa. Kuinka voidaan todeta pohjaveden pinnan tai tilan muutokset rakentamisen jälkeen jos etukäteen ei ole selvitetty kaavaa laadittaessa rakentamisen mahdollisia vaikutuksia pohjavesiin? Kaavassa ei ole selvitetty maaperän vedenläpäisykykyä eikä siten arvioitu rakentamisen vaikutuksia pohjavedelle. Korttelin suojaviheralueet tuhoutuivat täysin ja korttelin viihtyisyys menetetään täysin. Pohjavesialueille eikä virkistysalueille tule osoittaa lisää loma-asuntorakentamista. Pyhätunturilla on tarpeeksi loma-asuntotontteja. Sieltä puuttuu laadukkaita yhteiskäyttöalueita ja joukkoliikenteen alueita. Kaava ei ole kunnan etujen mukainen.	Muutos koskee pientä kortteleiden ja tiestön välissä olevaa virkistysaluetta, jolla ei ole laajempaa käyttöä. Maastonmuodoista johtuen vaikutus liikennemelun leviämiseen on vähäinen. Pohjavesialueen raja on muutosalueen ulkopuolella sen lounaispuolella. Se on kaavakartalla esitetty ja kaavassa on annettu määräykset pohjavesialueen huomioimisesta. Alueen ympäristö on jo rakennettua aluetta ja muutoksen mahdollinen vaikutus pohjavesiin määräykset huomioiden on erittäin vähäinen. Tarpeelliset vaikutukset on selvitetty ja selostuksessa esitetty. Muutos ei vaikuta yhteiskäyttöalueisiin tai joukkoliikenteeseen. Vaikka muistutus olisi jätetty määräajassa, siinä ei ole esitetty asioita, jotka vaikuttaisivat kaavan hyväksymiseen.
<u>Lapin liitto</u> sähköpostilla 11.8.2025 ilmoittaa, ettei ole lausuttavaa	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen
<u>Lapin maakuntamuseo</u> 22.8.2025 viittaa arkeologian osalta valmisteluaineistosta antamaansa lausuntoon, joten sen osalta ei ole huomautettavaa.	Lausunto on tullut määräajan jälkeen, mutta kesälomakauden takia otetaan huomioon. Ei kuitenkaan vaikutusta kaavan hyväksymiseen.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta viitataan myös valmisteluvaiheen lausuntoon eikä Lapin maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa.	
<u>Lapin ELY -keskus 8.7.2025</u> lausunnossaan toteaa, että valmisteluaineistosta 23.4.2025 annettu lausunto on otettu huomioon eikä ehdotuksesta ole huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen
<u>Lapin hyvinvointialue 4.8.2025</u> pelastustoimen osalta lausuu, että liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee ottaa huomioon erityisesti suunniteltaessa katuja, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunniteltujen pistoteiden kääntöpaikkojen kääntösäteet ovat riittäviä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Tiestön suunnittelussa tulee välttää umpiperien muodostumista. Umpiperäisillä osuuksilla tulee huomioida riittävän suuret kääntöpaikat (kääntymisvaatimukset) sekä aurausvarat ja lumen läjitys. Raskaiden pelastusajoneuvojen ajoreittien kantavuuden tulee olla vähintään 26 tn, kääntösäteen mutkissa vähintään 12,5 m, liittymien leveyden vähintään 5,5 m ja ajoväylien minimileveyden 3,5 m.	Lausunnossa esitetyt asiat liittyvät lähinnä alueen rakentamisen suunnitteluun ja toteuttamiseen ja on siinä otettava huomioon. Lausunto ei vaikuta kaavan hyväksymiseen.
<u>Pelkosenniemen rakennuslautakunta 21.8.2025 § 61</u> ilmoittaa, ettei rakennuslautakunnalla ole huomautettavaa Arokeron kaavamuutoksesta. Rakennuslautakunta haluaa kuitenkin huomauttaa kunnanhallitusta seuraavasti: Kunnanhallituksen tulee jatkossa pidättäytyä virkistysalueille rakentamisesta. Niiden tarpeellisuus on ratkaistu kokonaiskaavaa tehdessä. Virkistysalueet ovat tärkeitä kestävän kehityksen näkökulmasta ja niiden tärkeys korostuu luonnon ääri-ilmiöiden lisääntyessä. Virkistysalueet voivat toimia ekologisia käytävinä erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla. Rakentamattomat virkistysalueet sitovat sadevettä, vähentävät eroosiota ja luovat varjopaikkoja.	Lausunto ottaa kantaa lähinnä tulevien kaavanmuutosten tekemiseen. Tämän muutoksen vaikutus virkistysalueiden kokonaisuuteen on erittäin vähäinen. Lausunto ei vaikuta kaavan hyväksymiseen.

Kunnanhallitus esitti ... 202 ... § ... kunnanvaltuustolle

Kunnanvaltuusto 202 .. § ...

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Kaavanmuutoksessa on mukana kortteliin 3 liittyviä virkistys- ja liikennealueita. Pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat voimassa olevassa kaavassa ja muutoksessa oheisten taulukoiden mukaiset.

VOIMASSA OLEVA RANTA-ASEMAKAAVA

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
	VL	0.2738		
	LYS	0.0323		
YH- TEENSÄ		0.3061		

KAVALUONNOS 25.3.2025

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
20	RA	0.1403	1	112
	VL	0.1335		
	LT	0.0323		
YH- TEENSÄ		0.3061	1	112

KAVAEHDOTUS 7.5.2025

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOI- TUS	PINTA- ALA	RAKEN- NUS- PAIKKOJA	RAKEN- NUS- OIKEUS
20	RA	0.1453	1	116
	VL	0.0412		
	LT	0.0323		
	EV	0.0873		
YH- TEENSÄ		0.3061	1	116

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule ulkopuolisia matkailijoita palvelevia tiloja. Muutosalue on Pyhä-tunturin laskettelurinteiden, retkeily-, kelkkailu-, hiihto- yms. reittien ja muiden virkistys-mahdollisuuksien välittömässä läheisyydessä. Myös Pyhän alueen merkittävimmät matkailu-, ravintola-, hotelli- yms. palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muutoksen takia ympäristön laatu ei huonone, koska alue rakentuu korkeatasoisesti. Myös muut tavoitteet on pystytty toteuttamaan varsin hyvin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Korttelialueen tiedot on esitetty edellä ja liitteenä olevassa tilastolomakkeessa. Ympäristölle jää koskemattomia virkistys- ja retkeilyalueita. Kaavassa on rakentamisen ohjaus esitetty varsin väljästi. Rakentamistapamääräyksiä tai -ohjeita ei ole laadittu kaavamääräysten merkintöjä lukuun ottamatta. Rakentamisen laadusta ja riittävästä yhtenäisyydestä huolehditaan pääasiassa toteutumisen yhteydessä.

5.3.2. Muut alueet

Muutosalue on rajattu suppeaksi korttelin vierelle.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on selostettu kappaleessa 4.5.2 ratkaisun valinnan yhteydessä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijät ovat vähäiset. Kuitenkin on huomioitava, että alue on matkailukeskuksen ydinaluetta, jossa sesonkina liikkuu, lomailee ja majoittuu tuhansia ihmisiä. Ajoittain toiminnasta aiheutuu melua ja häiriötä mm. rinteiden kunnostuksesta, hiihtohisseistä, taustamusiikista, kuulutuksista jne. Muutosalueelle tulee normaalia lomamajoitustoimintaa. Pyhätunturin tapaisessa matkailukeskuksessa on ymmärrettävää, että alueella on hieman melua ja häiriötä. Pyhätien liikennemelu alueelle on ohjearvojen rajoilla. Liikennemelun huomioimisesta on annettu kaavamääräys. Rakennuspaikan ulko- ja oleskelualueet sijoittuvat luonnollisesti ilta-auringon puolelle länsiosaan. Samalla myös näkymät Pyhätunturille avautuvat hyvin. Rakennukset suojaavat liikennemelulta.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla. Kaavassa on käytetty ympäristöministeriön 1.5.2000 voimaan astuneen asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

5.7. Nimistö

Kaavatiet on nimetty aiemman kaavan mukaisesti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Erityisiä suunnitelmia ei ole tehty. Ohessa on kaava esitettynä Maanmittauslaitoksen ortokuvalla.



Kuva 20 Kaavachdotus 7.5.2025 Maanmittauslaitoksen ortokuvalla

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kunta ja ELY -keskus vastaavat yleisten tieyhteyksien teosta. Koillis-Lapin Sähkö Oy toteuttaa alueen sähköhuollon maanomistajan tilausten mukaisesti. Pyhä-Luosto Vesi Oy huolehtii vesi-, viemäri- ja kaukolämpöhuollosta.

Alue tulee toteutumaan varsin nopeasti kaavan ja lupien saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kunnan ja valtion eri viranomaiset seuraavat lupakäsittelyn yhteydessä ja muutoin mm. alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä, luonnon kestokykyä, vesistöjen laadun

muutoksia, liikennettä jne ja tekevät niiden perusteella johtopäätöksiä ja päätöksiä kaavan toteuttamisesta.

Kuusamossa, 25.3.2025(luonnos), 7.5.2025(ehdotus)

DI (maanmittaus, YKS 124)



Kimmo Mustonen