



PELKOSENNIEMEN KUNTA

ASEMAKAAVASELOSTUS

Pyhäaamun asemakaava



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Pelkosenniemi
Kunnanosa	Pyhätunturi
Korttelit	19, 20, 50
Kaavan nimi	Pyhäaamun asemakaava
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Pelkosenniemen kunta: Emmi Mäkelä, maankäyttöinsinööri Puh. 040 7044 508, s.posti: emmi.makela@pelkosenniemi.fi Kaavanlaatija: Johanna Ilola-Pesonen, insinööri (AMK) Maankäyttö Pesonen Oy Puh. 040 5931 569, s.posti: maankayttopesonen@outlook.com

Kunnanhallitus	27.2.2025 § 51
Vireille tulosta ilm. päivämäärä	2.4.2025
Valmisteluaineisto nähtävillä	1.10. - 31.10.2025
Ehdotus nähtävillä	
Kunnanhallitus	
Kunnanvaltuusto	

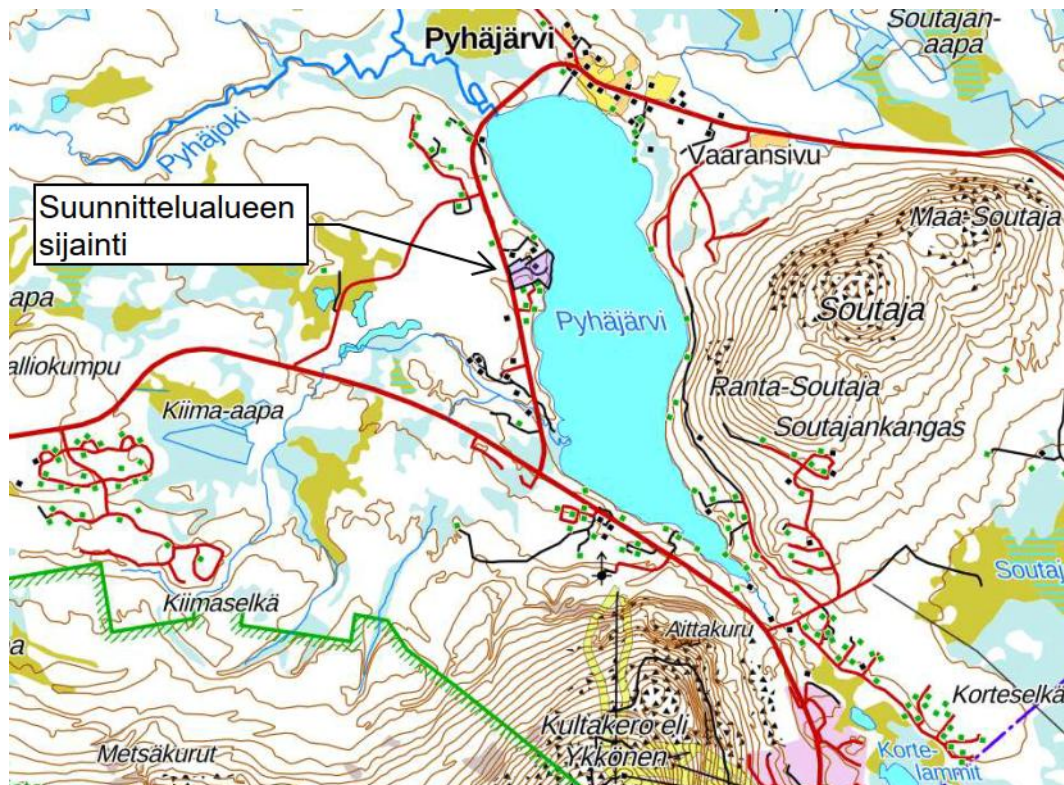
Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Suunnittelualue.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Maanomistus.....	6
3.1.3 Luonnonympäristö	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan tarve sekä tavoitteet	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	23
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	26
4.7.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	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 Kaavan vaikutukset	28
5.3.1 Vaikutukset	28
5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	28
5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan	29
5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan	29
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	32
5.5 Nimistö	33
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	33
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	33
6.2 Toteutuksen seuranta	33

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pelkosenniemen kunnan Pyhätunturin matkailualueella, noin 4,5 km etäisyydellä Pyhätunturin keskustasta. Suunnittelun kohteena on noin 5,8 hehtaarin alue, joka käsittää kiinteistöjen 583-403-8-87, 583-403-8-120 ja 583-403-8-56 maa-alueita. Alue rajoittuu Pyhäjärven ja Pyhäntien väliselle alueelle.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Maanmittauslaitos 3/2025.



Kuva 2. Suunnittelualueen raja. © Maanmittauslaitos 3/2025.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pyhäaamun asemakaava. Asemakaavan laadinta on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Pyhätunturin matkailukeskuksen vaikutusalueella Pyhäntiehen ja Pyhäjärven rantaan rajoittuvilla kiinteistöillä. Kaavoitus koskee yhden maanomistajan omistamia kiinteistöjä 583-403-8-87, 583-403-8-120 ja 583-403-8-56, jonka mukaan kaavan suunnittelualue on rajattu. Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan rantakaavan aluetta siten, että alueelle mahdollistetaan matkailupalveluiden rakentamista. Alueelle tavoitellaan rakennusoikeuden lisäämistä. Rakentaminen täydentäisi alueella olevan hotellin sekä majoitusrakennusten majoitus- ja ravintolapalveluiden kapasiteettia. Lisäksi alueella varataan alueita matkailupalveleville huolto- ja tukitoiminnoille.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavakartta
2. Seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
4. Yhteenvedo valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista ja näihin annettavat vastineet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on käynnistetty Pelkosenniemen kunnanhallituksen päätöksellä 27.2.2025 § 51. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.4. – 2.5.2025 välisen ajan. OAS:sta annettiin 3 mielipidettä. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.10. – 31.10.2025 välisen ajan. Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx. – xx.xx välisen ajan. Kaavaprosessin vaiheita täydennetään kaavoituksen edetessä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alueelle osoitetaan matkailupalvelurakentamiseen (RM) tarkoitettuja alueita, joille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5500 kem². Lisäksi alueelle osoitetaan suojaviheraluetta (EV-1), katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä saunan rakennusala (sa).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

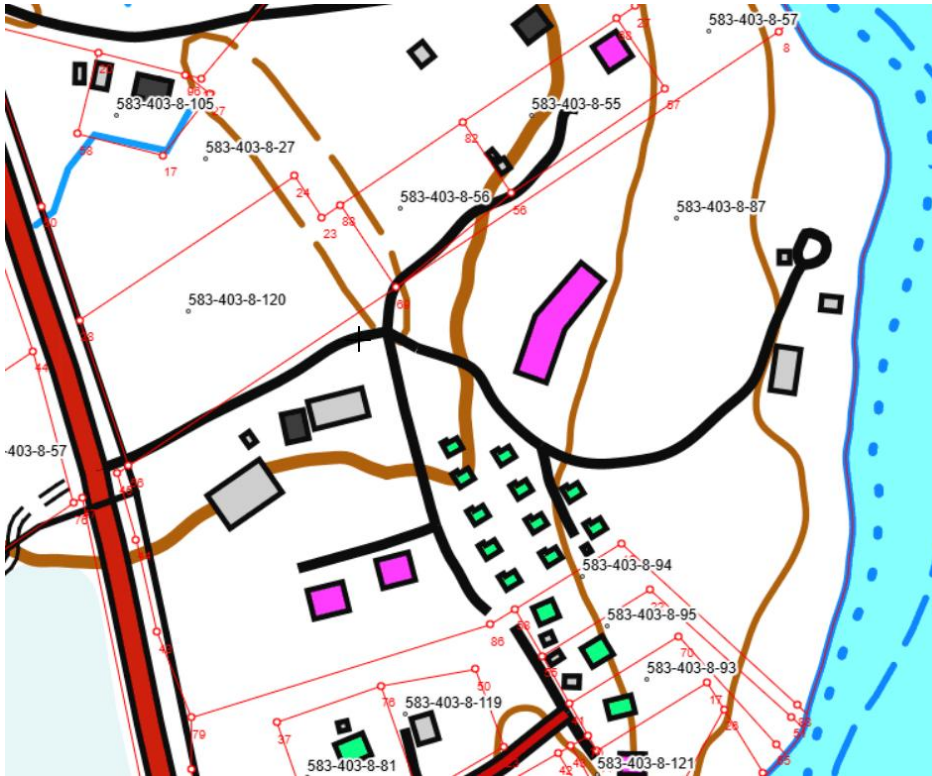
Suunnittelualue sijaitsee Pyhätunturin Pyhäjärven länsipuolella. Suunnittelualue rajoittuu Pyhäntiehen ja Pyhäjärveen. Rantaviivan pituutta on suunnittelualueella yhteensä noin 300 metriä. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistöjen 583-403-8-87, 583-403-8-120 ja 583-403-8-56 alueella. Pyhätunturin matkailukeskus sijaitsee noin 4,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta. Pyhätunturin matkailukeskuksen alueella sijaitsevat mm. Pyhän liikekeskus, Luontokeskus Naava, asuinrivitaloja sekä loma-asuntoja, ravintoloita sekä laskettelurinteet palveluineen.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueelta. © Maanmittauslaitos 8/2025.

3.1.2 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaavoituksen hakijan yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4. Suunnittelualan kiinteistöjaotus maastokartalla. © Maanmittauslaitos 8/2025.



Kuva 5. Suunnittelualan kiinteistöjaotus ilmakuvalla. © Maanmittauslaitos 8/2025.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on puustoltaan sekametsää, jossa mänty on vallitseva puulaji. Muut puulajit ovat koivu ja vähäisesti myös kuusi. Lisäksi alueen rantapuolella kasvaa myös katajaa. Aluskasvillisuus on kuivahkolla kankaalle tyypillistä esim. varpukasvillisuutta. Aluskasvillisuutta on yleisesti kohtalaisen vähäisesti ja alueella kasvaa jonkin verran myös heinää. Suunnittelualue on tasaista ja rannan puolella loivaa rinnemaastoa. Alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen. Suunnittelualue rajoittuu Pyhäjärven ja rantaviivaa on yhteensä noin 300 metriä.



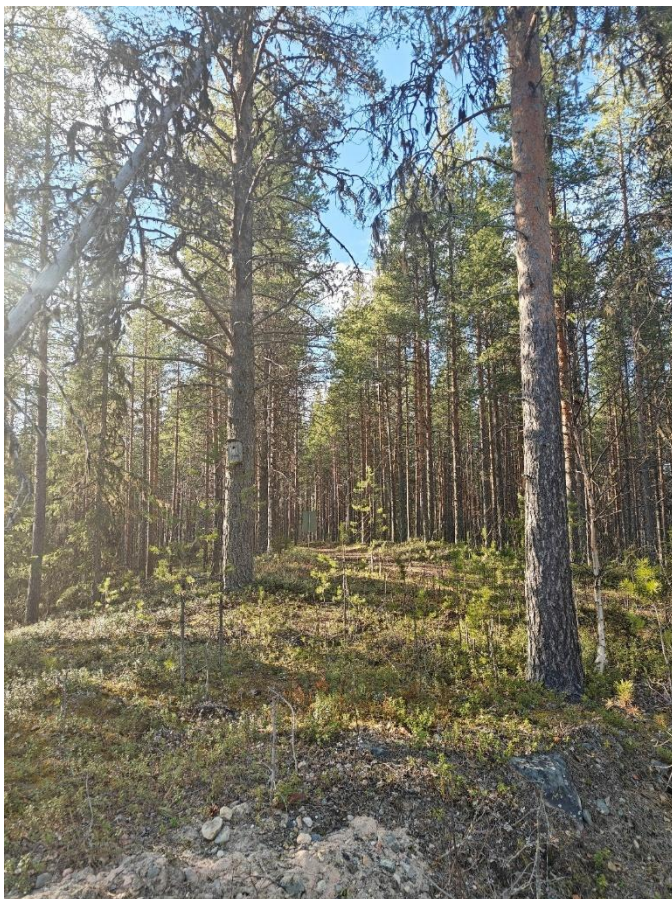
Kuva 6. Suunnittelualueen luonnonympäristöä rannan puolelta kuvattuna.



Kuva 7. Suunnittelualueen luonnonympäristöä Pyhäjärven suuntaan kuvattuna.



Kuva 8. Suunnittelualueen luonnontilaista osaa korttelissa 20.



Kuva 9. Suunnittelualueen luonnontilaista osaa kortteleiden 19 ja 20 välissä.

Maisemakuva

Kaava-alueesta noin 3 km etäisyydellä etelä-länsi suuntaan, sijaitsee valtioneuvoston 18.11.2021 tekemällä päätöksellä (VAMA2021) perustettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Pyhätunturin maisemat.



Kuva 10. Ote valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista, Pyhätunturin maisemat. Syke 2024.

Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta Pyhätunturin maisemat -inventoinnissa todetaan, että ”Pyhätunturin voimakaspiirteinen tunturijakso näkyy moniin ympäröiviin kyliin kaukomaiseman kiinnekohtana ja maamerkkinä. Alueen korkein huippu on noin 380 metriä Pyhäjärven yläpuolelle nouseva Noitatunturi, joka on ollut aikoinaan metsäsaamelaisten pyhä paikka. Pyhätunturin keroja erottavat jyrkkäseinäiset kurut, joista kuuluisin on Ukonhattua ja Kultakeroa erottava Pyhäkuru–Isokuru.

Tuntureita reunustavat suo- ja metsämaat, jotka jatkuvat tunturien kivikkoisilta laki-alueilta katsottaessa taivaanrantaan. Alueen maisema on pysynyt pitkälti luonnontilaisena, ja 1900-luvun alun savotta-alueille on kasvanut uutta metsää. Ainutlaatuisen maisemiensa, merkittävän suoluonnon sekä vaikuttavan geologiansa ansiosta Pyhätunturi on suosittu vaelluskohde. Pyhätunturin ympäristön loma-asutus on keskittynyt Kultakeron, Soutajan ja Pyhäjärven tuntumaan. Alueen uudet rakennukset on pyritty sopeuttamaan vanhaan kylärakenteeseen ja perinteiseen mittakaavaan. Kultakeron rinteiden laskettelukeskus rakenteineen sekä keron huipulla sijaitsevat radiomastot ovat kauas näkyviä poikkeamia alueen maisemakuvassa.”

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Taajamakuva

Suunnittelualueella sijaitsee hotelli, jossa on majoitus- ja ravintolapalveluita. Suunniteltu rakentaminen tulee olemaan lisäkapasiteettia nykyiselle hotellitoiminnalle sekä matkailua palveleville tukitoiminnoille. Suunnittelualueelle on rakennettu myös vuonna 2024 majoitusrakennuksia, jotka täydentävät alueen majoitusmahdollisuuksia. Suunnittelualueella sijaitsee myös rantasauna sekä talousrakennuksia. Alueen lähistöllä on loma-asumisen rakennuskantaa, joka ei kuitenkaan merkittävästi näy suunnittelualueelle.



Kuva 11. Suunnittelualuetta kuvattu Pyhäjärven suunnalta. Etualla on rantasauna ja taustalla hotellirakennus.



Kuva 12. Hotellirakennus rannan puolelta.



Kuva 13. Hotellirakennus sisääntulotien puolelta.



Kuva 14. Rantasauna kuvattuna Pyhäjärven suunnalta.



Kuva 15. Uudet majoitusrakennukset, jotka ovat valmistuneet vuonna 2024.



Kuva 16. Alueella sijaitseva huoltorakennus.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pyhätunturin matkailukeskuksen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Työpaikkatoiminnot sekä muu elinkeinotoiminta sijaitsevat pääasiassa matkailukeskuksen läheisyydessä, mutta myös laajemmin Pyhätunturin alueella. Matkailukeskuksen läheisyydessä sijaitsee myös Pyhätunturin monipuolinen aktiviteettitarjonta ja reittiverkosto lähivirkistystyksineen, kuten mm. laskettelurinteet, hiihto-, pyöräily- ja lumikenkäilyreitit sekä frisbeegolfrata ja pulkkailualueet. Myös Pyhä-Luoston kansallispuisto sijaitsee matkailukeskuksen läheisyydessä, jossa sijaitsee monipuolinen reittiverkosto talvi- ja kesäretkeilyyn. Suunnittelualue yhdistyy olemassa olevaan hotellin rakennuspaikkaan.

Liikenne

Suunnittelualueelle kuljetaan yleisen maantien Pyhäntie 9621 (yhdystie) sekä Huhanniemen yksityistien kautta.



Kuva 17. Alueen tieverkkoa. © Väylävirasto 8/2025.



Kuva 18. Alueelle johtava Huhanniementie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse todettuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueeseen ja alueella on valmis kunnallistekniikka sekä vesi- ja viemäriverkoston että sähköverkon osalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja tai toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöhäiriöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Yleiskaava on hyväksytty 31.5.2017.

Asemakaava

Alueella on voimassa Pelkosenniemi Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, joka on vahvistettu 25.4.1990 sekä Pyhäjärven rantakaavan muutos, joka on vahvistettu 25.7.1986.

Rakennusjärjestys

Pelkosenniemen kunnan rakennusjärjestys.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueella on ajantasainen numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 10.10.2025.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve sekä tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan rantakaavan alueita siten, että alueelle mahdollistetaan matkailupalveluiden rakentamista. Alueelle osoitettava rakentaminen täydentäisi yhdyskuntarakennetta ja kehittäisi alueella jo toimivaa

majoitus- ja ravintolapalveluita. Rakentaminen täydentäisi olemassa olevan hotellin majoitus- ja ravintolapalveluiden kapasiteettia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pelkosenniemen kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 27.2.2025 § 51 käynnistää asemakaavan laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

1. **Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajoittuvat maanomistajat**
2. **Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten**
 - Lähikorttelien asukkaat
 - Lähikorttelien maanvuokralaiset
 - Lähialueen tiehoitokunta
3. **Viranomaiset**
 - Lapin ELY-keskus
 - Lapin liitto
 - Lapin pelastuslaitos
 - Lapin maakuntamuseo
 - Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomainen
4. **Yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään**
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Pyhä-Luosto Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 2.4.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.4. – 2.5.2025 välisen ajan. Vireilletulon yhteydessä OAS:sta annettiin 3 mielipidettä. Mielipiteet on tiivistetty alla yhteenvedoksi ja sisällytetty tähän kaavaselostukseen. Aloitusvaiheen palautteisiin ei anneta varsinaisia vastineita, vaan palautteet huomioidaan kaavan valmistelussa.

Mielipide 1.

Mielipiteen perusteella nykyinen rakennuskanta ei sovellu alueelle, eikä ole ympäristöön sopivaa. Igluista- ja kotakylistä, kouluista yms. aiheutuu lisääntyvää yleistä liikennettä sekä sen johdosta syntyvää melua ja rauhattomuutta. Kulttuurierot ja

asiaton oleskelu aiheuttavat häiriöitä. Ranta-alueen rakentaminen estää viereisiltä mökkitonteilta näkymän Pyhäjärven kylän suuntaan.

Mielipide 2.

Mielipiteen perusteella alue on tullut rauhattomaksi, naapurikiinteistön läpikulku ja Vuotkunmutkantien käyttö on lisääntynyt. Nämä haitat tulevat lisääntymään uuden kaavan myötä. Uudessa kaavassa tulisi huomioida alueen virkistyskäyttö, rauha ja yksityisyys. Naapureiden suuntaan rakennetut suoja-aidatkaan eivät ole estäneet kulkua alueelta naapureiden puolelle ja Vuotkunmutkantielle. Kaavoitus ei saa rajoittaa tai laskea naapurikiinteistöjen viihtyisyyttä, yksityisyyttä ja myyntiarvoja.

Mielipide 3.

Mielipiteen perusteella rakennetusta osittaisesta aidasta huolimatta lisännyt Vuotkunmutkantien alueella on häiritsevää jalankulkuliikennettä. Uudessa asemakaavassa tule kulkemista rajoittaa asianmukaisella raja-aidalla, joka lähtee rannasta ja jatkuu yhtenäisenä aina ylhäällä nykyisen aidan päähän saakka. Rantasaunoista toinen on sijainnut ja tarkoitettu alkuperäisessä ranta-asemakaavassa Vuotkunmutkantien rantakorttelin Saunaksi (Tontit 21-27). Suunnitellun asemakaavan ranta-alue tulee säilyttää koko alueen leveydeltä n 50 m levyisenä virkistysalueena/puistoalueena ja sinne ei tule suunnitella/sallia mitään uusia rakennuksia nykyisen saunan ja venevajan lisäksi. Vuotkunmutkantien puoleiseen rajaan tulee kaavassa varata 20 m leveä virkistysalueeksi merkitty alue kuten se oli jo aikaisemmassa ranta-asemakaavaesityksessä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.10. – 31.10.2025 välisen ajan. Ehdotus on ollut nähtävillä xx-xx. välisen ajan. Valmistelu- ja ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annettavat vastineet on esitetty liitteenä olevissa vastineraporteissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausuntoja. Lausuntojen yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet on täydennetty kaavaselostuksen liitteeksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Edistää Pyhän matkailualueen kehittämistä.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavaa koskee:

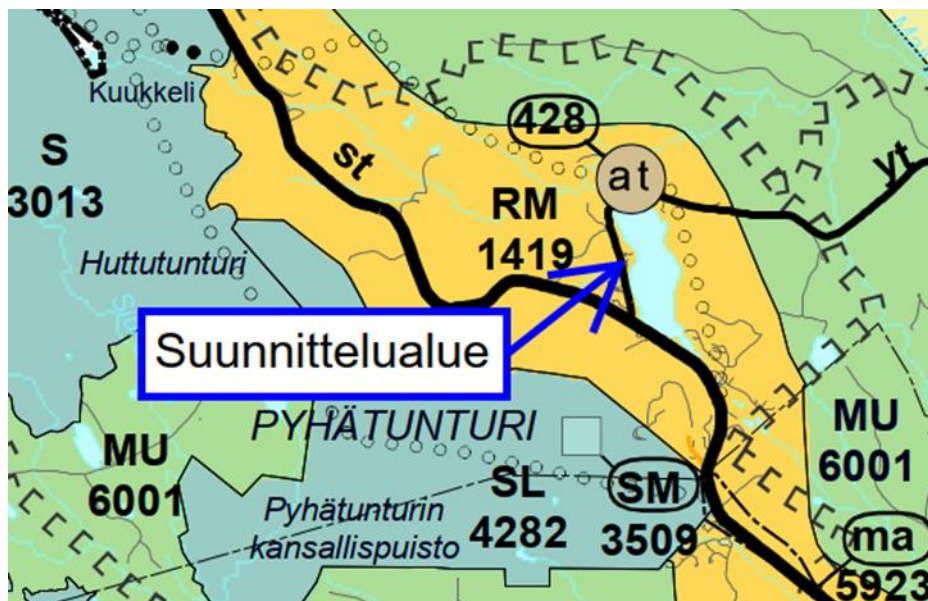
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3.2.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kuva 19. Ote Itä-Lapin maakuntakaavasta, vahvistettu 26.10.2004.

Alueella on hyväksytty 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on tullut voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kumoaa alueella aikaisemmin voimassa olleen Itä-Lapin maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM).

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

Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	17.11.2016	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 21 (Pyhä 14, Luosto 7) ja hiihtolatuja noin 150 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 9 100 (Pyhä 5 100 ja Luosto 4 000). Majoitus- ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden suurin korkeusero on 280 m ja pisin rinne 1 800 m. Alue sisältyy Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi-matkailualueen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

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.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA), keskuskylä (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 kulkuyhteyden.

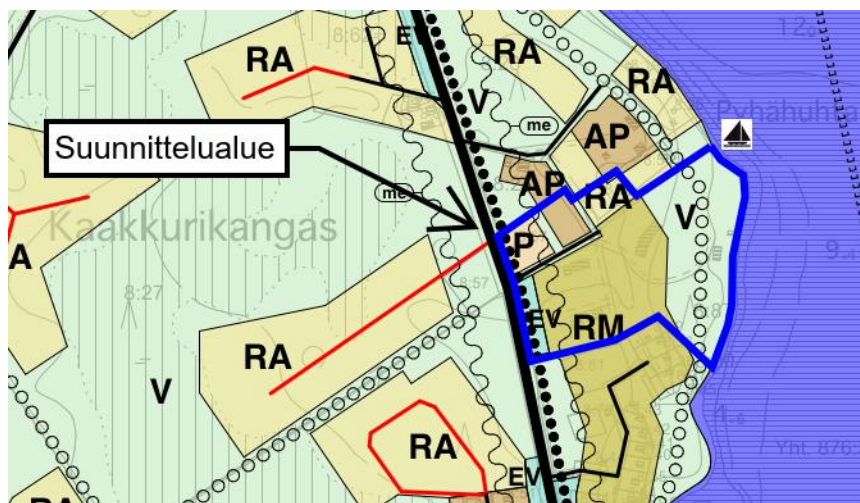
Maankäytön suunnittelussa on alueen erityispiirteisiin tukeutuen otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun. Suunnittelussa on huolehdittava 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 metsänkäsittelytoimenpiteet 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 kärkeen ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Suunnittelualueella on voimassa Pyhä-Luosto yleiskaava, Pelkosenniemi, osa-alue 6, Pyhäjärven kylän alue. Yleiskaava on hyväksytty 31.5.2017. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalvelujen aluetta (RM), kaupallisten palvelujen aluetta (P), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), loma-asuntoaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja suojaviheraluetta (EV). Lisäksi alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Yleiskaavassa on annettu myös meluntorjuntamääräyksiä.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

RM	MATKAILUPALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa matkailutoiminnan, loma-asumisen ja virkistyskäyttöön.
P	KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE Alue varataan pääasiassa loma-asumista palveleville lähipalveluille.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Alue varataan pääasiassa pientaloasumisen, virkistyskäytön ja ympäristöön soveltuvan työpaikkatoiminnan käyttöön. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita.
RA	LOMA-ASUNTOALUE Alue varataan pääasiassa loma-asumisen, virkistyskäytön sekä loma-asumista häiritsemättömän palvelutoiminnan käyttöön. Alueet tulee osa-aluekohtaisesti toteuttaa yhtenäisellä rakennustavalla.
EV	SUOJAVIHERALUE
V	VIRKISTYSALUE Alue varataan pääasiassa yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä viereisiä alueita palvelevia liikenneväyliä ja -alueita. Alueella sallitaan pienimuotoinen alueen pääkäyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ulkoilu- ja moottorikelkkareittien yhteyteen. Metsänhakkuu on suoritettava siten, että alueen maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät ja viereisten alueiden rakennuspaikkojen ympärillä säilyy suojajupusto (Metsäl 6 § ja 10 §). Loma-asuntojen rakentamista ei sallita.
	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. Asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava meluntorjunta huomioon.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

YLEISMÄÄRÄYKSET

- Viemäriverkoston alueella olevilla kiinteistöillä syntyvät jätevedet on johdettava yleiseen viemäriin. Viemäriverkon ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä YSL 103 §:n ja asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla mukaisesti.
- Rakentaminen yleiskaava-alueella edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.
- Sähkö- ja puhelinlinjat on pääsääntöisesti rakennettava maakaapeleilla.
- Tavoitteelliset kerrosala-/vuodepaikkamäärät osa-alueittain on esitetty kaavaselostuksessa.
- Rakennettavien alueiden ja Pyhäjärven väliin on jätettävä riittävän laaja suojavyöhyke, jotta valumavesien haitallista vaikutusta veden laatuun, ja rakentamisen vaikutusta luonnonvaraiseen rantamaisemaan, voidaan tehokkaasti vähentää (VL 1:15 §).
- Pyhäjärven rantaviivaa muuttavia ruoppauksia, pengerryksiä ja vastaavia rakentamistoimenpiteitä ei saa tehdä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Pyhäjärven mahdollisissa ruoppauksissa, täyttöissä ja muissa vesirakennustoissa (esim. rakennettaessa ja kunnostettaessa rantautumispaikkoja, venevalkamia ja uimarantoja) tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Voimassa oleva asemakaava

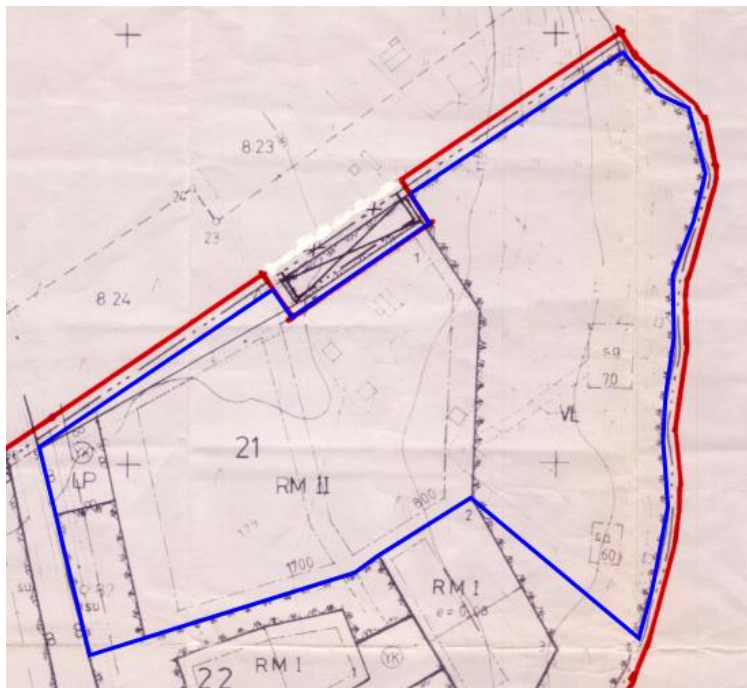
Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat rantakaavat:

- Pelkosenniemi Pyhäjärven rantakaava ja rantakaavan muutos, joka on vahvistettu 25.4.1990.
- Pelkosenniemi Pyhäjärven rantakaavan muutos, Osa-alue IV, joka on vahvistettu 25.7.1986.

Vuoden 1990 rantakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), lähivirkistysaluetta (VL), yleinen pysäköintialue (LP), yleisen tien suoja-alue (su), yhteiskäyttöön tarkoitettu alue (YK) ja lähivirkistysalueella sijaitsee kaksi rakennusala, joille saa sijoittaa saunan (sa).

Vuoden 1986 rantakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimitorakennusten korttelialuetta (AL), loma-asuntoaluetta (RA), puistoaluetta (VP) sekä yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä).



Kuva 21. Ote voimassa olevasta (25.4.1990) rantakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu.



Kuva 22. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (25.7.1986), johon suunnittelualue on rajattu.

Voimassa olevissa rantakaavoissa alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 3057 kem².

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ei muuteta merkittävästi alueen yhdyskuntarakennetta. Alue tukeutuu Pyhätunturin matkailukeskuksen alueeseen ja kaavalla mahdollistetaan matkailukeskukselle ominainen matkailupalvelurakentaminen. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen eheyttää alueen vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta ja kaavoituksen myötä mahdollistuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tehokkaampi hyödyntäminen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee hotelli- ja ravintolarakennus, erillisiä majoitusrakennuksia ja huoltorakennuksia. Muu rakennettu ympäristö sijaitsee suunnittelualueen lähiympäristössä. Kaava tulee täydentämään alueella jo olevaa majoitus- ja ravintolatoimintoja sekä palvelevia huolto- ja tukitoimintoja. Kaavan toteutumisen myötä alueen yleisilme tulee muuttumaan luonnontilaisesta enemmän rakennetuksi ympäristöksi.

Luonto

Rakennettavan alueen ympärille ja Pyhäjärven ranta-alueelle jää viheraluetta, joka edistää alueen luonnonympäristön säilymistä. Ranta-alueelle jää riittävästi yhteinäistä rakentamatonta aluetta. Lisäksi naapuritilojen suuntaan jää viheralueita.

Vaikutuksia luonnolle pyritään minimoimaan myös seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.

- Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Maisema

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia alueen lähi- sekä kaukomaisemaan. Rakentamisen korkeudella ja maastoon sopivuudella ohjataan rakentamisen maisemavaikutuksia lievemmäksi.

Vaikutuksia pyritään minimoimaan sekä jo edellä mainittujen (kohdassa ”Luonto”) asemakaavamääräyksien että seuraavien asemakaavamääräyksien ohjauksella:

- Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
- Rakennus on perustettava maaston mukaisesti.
- Rakennusten pääväriksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväri-tyt ei saa hallita kaukomaisemassa.

Uuden rakennuspaikan osoittaminen muuttaa viereisten kiinteistöjen lähimaisemakuvaa. Rakennuspaikalle voidaan lisätä istutuksia tai ympäristöön sopivaa aitausta naapureiden kiinteistöjen suuntaan, jotta lähimaisemavaikutuksia saadaan lievennettyä. Alueen yleisilme tulee kuitenkin säilymään ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön soveltuvana rakentamisena asemakaavamääräyksien ohjauksen kautta.

Tulva

Rakentaminen osoitetaan noin 3 metrin korkeudelle Pyhäjärven keskivedenkorkeudesta, jolloin rakentaminen ei sijoitu tulvauhan alaiselle alueelle.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueelle on valmiina liikenneyhteydet ja teknisen huollon verkosto. Alueen liikennöinti tapahtuu Huhanniementien kautta, joka on yhteydessä Pyhäntien maantiehen. Kevyenliikenteen kulkua ohjataan myös Huhanniementien kautta, jotta Vuotkunmutkantielle ei aiheudu ylimääräistä liikennettä alueella kävijöistä. Maanomistajalla on mahdollista tehdä rakenteellisia ja ohjaavia rakenteita sekä parantaa opastusta ja viitoitusta alueella kevyenliikenteen ohjaamiseksi. Rakenteellisin estein on estetty kulku Vuotkunmutkantielle.

Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan lähivirkistysalueella rannansuuntaisesti, jolloin se noudattaa yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta ohjeellista ulkoilureittiä koskien. Toteutettaessa ohjeellisen ulkoilureitin mukaista linjasta on laadittava ulkoilulain (606/1973) mukainen ulkoilureittisuunnitelma, jossa on edellä mainitun lain 3 §:n mukaisesti osoitettava reitin kulku.

Melu

Pyhäntiellä on vuosittain keskimääräinen vuorokausiliikenne 316 ajoneuvoa (vuoden 2024 laskentavuoden mukaan) ja asemakaava-alueen kohdalla nopeusrajoitus on 80 km/h. Pyhäntiellä aikaisempien asemakaavojen yhteydessä laadittujen meluselvitysten mukaan 2–3 kertaisella liikennemäärällä 60 km/h nopeusrajoituksella melualue (55 dB) on ulottunut noin 25 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Asemakaavassa on osoitettu Pyhäntien ja rakennuskortteleiden väliin suojaviheraluetta turvaamaan meluvaikutuksia ja etäisyys tien keskilinjasta rakennusalueelle on noin 30

metriä, jota on siirretty ehdotusvaiheeseen kauemmaksi tien keskilinjasta. Vähäisen liikennemäärän johdosta asemakaavassa on osoitettu luonnosvaiheessa riittävänä melunsuojauksena suojaviheralue (EV). Ehdotusvaiheeseen suojaviheralueen (EV-1) kaavamääräykseen on lisätty määräys suojaviheralueen puuston säilyttämisestä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Suojaviheralueen lisäksi rakennuskortteleissa on mahdollisuus sijoittaa pihalla olevat oleskelualueet kauemmas maantiestä. Sisämelun ei arvioida myöskään ylittyvän, koska ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) mukaan asuin- tai majoitushuoneistojen rakenteissa on rakennuksen ulkovaipan äänieristyksen oltava vähintään 30 desibeliä.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan alueidenkäyttölain (AKL) 103 a §:n mukaisia maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle vastaavalle pinnalle kertyvää sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (AKL 103 b § 1 kohta). Hulevesien hallinnan yhtenä yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla (AKL 103 c § 1 mom. 2 kohta). Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (AKL 103 e §). Kuitenkin *”Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon”* (AKL 103 f §).

Suunnittelualueella ei ole kunnallisia sadevesiviemäreitä eikä -järjestelmää. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä. Hulevesiä voidaan ohjata pintavaluntana, avo-ojilla, putkituksilla ja tierummuilla. Viivyttäminen ja kerryttäminen hulevesien kerääntymispaikalla muuttuu, koska alueelle tulee rakennettua aluetta, jonka myötä muodostuu vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavamääräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä. Lisäksi hulevesien luontaista imeytymistä edistää rakennuspaikkojen ympärillä olevat lähivirkistysalueet (VL). Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa, jotta voidaan edistää hulevesien luontaista imeytymistä.

Kaavamääräyksen mukaan hulevedet tulee viivyttää tontilla viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan. Ehdotusvaiheessa kaavaan osoitetaan ohjeellisia hulevesien käsittely-/viivytyalueita.

Talous

Alueen rakentuminen lisää kunnan kiinteistöverotuloja ja vuodepaikkamäärän kasvu varmistaa nykyisten palveluiden pysyvyyden ja edesauttaa uusien palveluiden syntymistä alueelle. Vuodepaikkojen kasvu edistää matkailualueen kehittämistä ja kunnan elinvoimaa.

Terveys ja turvallisuus

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Matkailualueelle tyypillinen rakentaminen sopii eri ikäisille väestöryhmille. Pyhän alueella ja kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti lähivirkistykseen käytettäviä kesä- ja talvireittejä, laskettelurinteitä sekä muita virkistykseen käytettäviä palveluita.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alueen rakentuminen ja vuodepaikkojen lisääntyvä määrä edistävät yhteisöllisyyttä ja alueen palvelurakennetta tukemaan sosiaalisia olosuhteita. Asemakaava tukee Pyhän alueen matkailukulttuuria. Matkailijoiden lisääntyminen alueella voi kuitenkin tuntua myös lievästi häiritseväksi, mikäli matkailijat harhautuvat väärille kulkuyhteyksille ja pihapiireihin. Häiriötä voidaan ennaltaehkäistä jo edellä (kohdassa "Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen") mainituilla toimenpiteillä.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

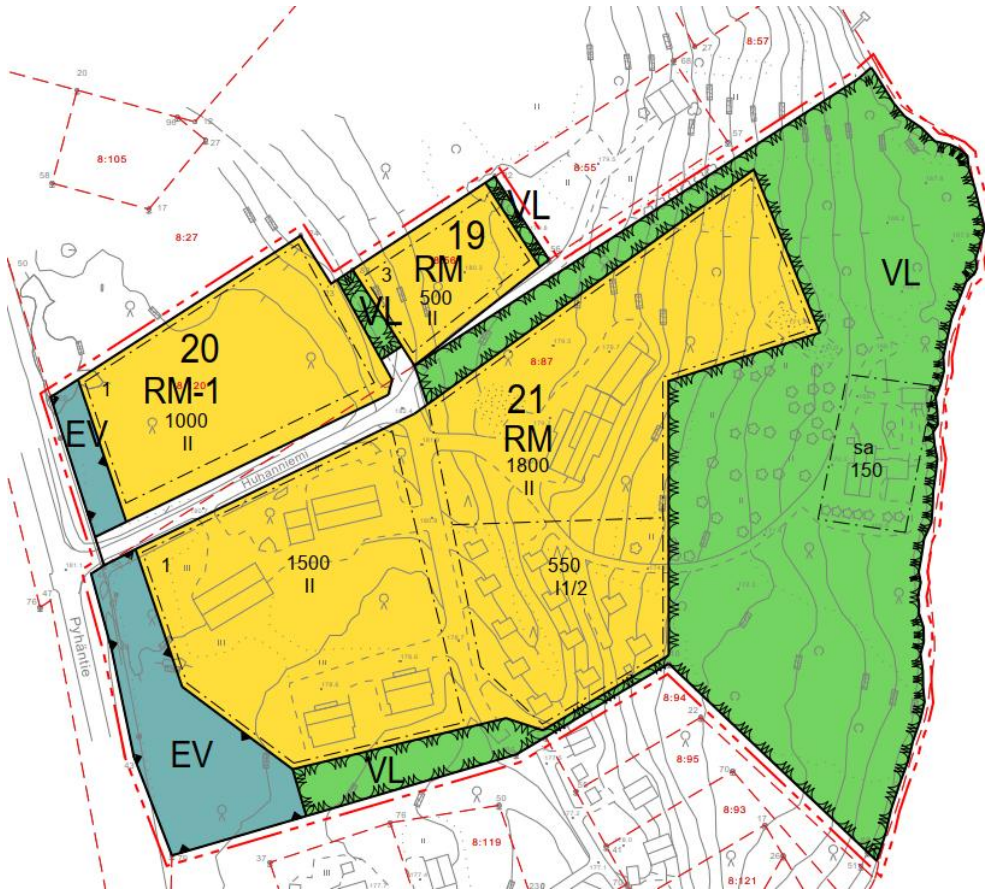
4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriötä aiheuttavia toimintoja.

4.7 Vaihtoehdot, valinta ja perusteet

Asemakaavatyöhön ei ole liittynyt varsinaista kaavaluonnosten vaihtoehtotarkastelua. Kaavan valmistelussa on kuitenkin tarkasteltu mahdollisuutta sijoittaa lisärakentamista nykyisten erillisten lomarakennusten (kortteli 50) rantapuolelle. Ottaen kuitenkin huomioon vireilletulo vaiheesta saatu palaute säilyttää ranta-alue mahdollisimman rakentamattomana, on päädytty kaavaluonnoksessa esittämään vain nykyisen hotellirakennuksen laajennusmahdollisuus rannan suuntaan. Muilta osin ranta-alue on osoitettu laajasti viheralueena voimassa olevan rantakaavan ja yleiskaavan mukaisesti. Kaavan valmistelussa on myös huomioitu asetetut tavoitteet kehittää kaavoituksella aluetta matkailupalveluille ja lisäksi on huomioitu, että kaavoitettava alue tukeutuu olemassa olevaan matkailupalveluiden alueeseen. Kaavasta laadittiin siksi vain yksi luonnosvaihtoehto.

Asemakaavalla edistetään tavoitetta alueen loma-asumisen lisäämisestä ja alue muodostaa lisäaluetta voimassa olevan rantakaavan mukaiseen kortteliin 50, jossa on osoitettu ennestään toteutunut RM rakennuspaikka. Tämä mahdollistaa hotellin laajentamisen. Ranta-alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, jotta alueella säilyy yhtenäistä rakentamatonta aluetta ja viheryhteydet alueella turvataan. Rantaviivan ja rakennuspaikan väliin jää noin 55–95 m leveää viheraluetta turvaamaan rannan luonnonympäristöä ja rakentamatonta ranta-aluetta. Lähivirkistysalue ja suojaviheralue muodostavat noin 45 % kaavoitettavasta alueesta eli lähes puolet kaava-alueesta. Lähivirkistysalueet muodostavat myös suoja-aluetta kaavoitettavan alueen viereisiin rakennuspaikkoihin nähden sekä toimivat melusuojuuksena.



Kuva 23. Kaavaluonnos 14.8.2025.

4.7.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston mielenpitoista ja kaavaehdotuksen muistutuksista tehdään erillinen yhteenveto sekä niihin annettavat vastineet.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha, johon osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM/RM-1), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV-1) sekä katualuetta.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kortteli 50 tontti 1 ja kortteli 19 tontti 3, pinta-ala on 2,50 ha. Rakennusoikeutta rakennuspaikoille on osoitettu yhteensä 4350 kem².

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa henkilökunnan asuinrakennuksia enintään 40 % kaavassa sallitusta rakennusoikeudesta.

Kortteli 20 tontti 1, pinta-ala on 0,58 ha. Rakennusoikeutta rakennuspaikalle on osoitettu 1000 kem².

VL

Lähivirkistysalue. Pinta-ala on noin 2,19 ha. Lähivirkistysalueelle on osoitettu erillinen saunan rakennusala, jossa on rakennusoikeutta 150 kem².

EV-1

Suojaviheralue. Pinta-ala on noin 0,38 ha.

5.1.2 Palvelut

Pyhän matkailualueen kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 4,5 km:n etäisyydellä. Alue kuuluu hotellitoimintojen alueeseen, jossa sijaitsee majoitus- ja ravintopalveluita. Myös latureittiverkosto sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota ympäristöön soveltuvaan ja laadukkaaseen rakennustapaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen lähimpiin rakennuspaikkoihin. Vaikutukset on arvioitu tarkemmin kohdassa 4.5.1.

5.3.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Asemakaavalla mahdollistetaan majoitusrakentaminen kehittyvällä Pyhän matkailualueella. Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Asemakaavassa huomioidaan hulevesien hallinta ja kaavamääräyksillä edistetään hulevesien käsittelyä. Uusi rakentaminen sijoittuu riittävän korkealle ranta-alueella, jossa ei ole tulvan vaaraa. Asemakaavalla ei heikennetä luonnon monimuotoisuutta, eikä ekologisten yhteyksien säilymistä, kiinnittämällä erityistä huomiota rakentamisen sijoittelun suunnitteluun. Asemakaavassa alueen läpi turvataan yhtenäisen viheralueen jatkuminen.
--	---

5.3.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella. Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

5.3.4 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava eroaa vähäisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), kaupallisten palvelujen alueeksi (P), pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), loma-asuntoalueeksi (RA), virkistysalueeksi (V) ja suojaviheralueeksi (EV). Asemakaavassa on tarkoitus hyödyntää olemassa olevaa aluetta siten, että nykyiset hotelli- ja ravintolatoiminnot voivat laajentaa toimintaansa rannan suuntaan, johon on luontainen ja maaston mukainen laajentamismahdollisuus. Alueelle voidaan lisätä siten majoitus- ja ravintolapalveluiden rakentamista. Alueella on tällä hetkellä hotelliin kuuluva saunarakennus ranta-alueella, joten yleisessä käytössä alue ei toimi tälläkään hetkellä ja alue on jo osin toiminnallisesti nykyisen hotellin käytössä. Asemakaavassa varataan kuitenkin edelleen ranta-alueelle virkistysaluetta, jotta ranta-alueella säilyy yhtenäistä rakentamatonta aluetta ja luonnonmukaista ympäristöä voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti. Asemakaavassa osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti kulkemaan lähivirkistysalueella rannansuuntaisesti, joten asemakaava noudattaa yleiskaavan mukaista ohjausvaikutusta ohjeellisen ulkoilureitin osalta.

Asemakaavassa osoitettavat rakentamisalueet tarkentavat yleiskaavan varauksia ja muodostavat asemakaavassa kokonaisuuden matkailupalvelurakentamiselle sekä sen huolto- ja tukitoiminnoille.

AKL:n 35 §:n mukaan: *”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen.”*

AKL 42 §:n mukaan: *”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.”*

Yleiskaavassa on nykyisen hotellin alue osoitettu matkailupalveluiden alueeksi, joten asemakaava soveltuu yleiskaavan mukaiseen kokonaisuuteen, kun huomioidaan matkailupalvelurakentamisen laajentuminen vähäisesti yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle. Voimassa oleva osayleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausosayleiskaava mittakaavaltaan 1:10 000, jolloin tarkemmalla suunnittelulla voidaan tarkentaa osayleiskaavassa osoitettuja aluevarauksia, kuitenkin niin, että tarkemmalla kaavoituksella ei vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Ottaen huomioon yleiskaavan tehtävän ja tarkoituksen toimia maankäytön yleispiirteisessä ohjaamisessa, yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla asemakaavan laadintaa, eikä kaavaratkaisu vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Pyhän matkailualueen kehittyminen on ollut viime vuosina erittäin suurta, jonka vuoksi keskeiset yleiskaavan mukaiset matkailu- ja loma-asuntoalueet valmiin kunnallistekniikan piirissä sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevat alueet tulisi hyödyntää tehokkaammin. Näin voidaan ennaltaehkäistä sitä, ettei Pyhän matkailualueen uudisrakentaminen laajenisi suuressa määrin uusille rakentamattomille luonnontilaisille alueille ja sitä kautta aiheuttaisi laajoja maisema- ja luontovaikutuksia, liikenteen lisääntymistä ja kunnallistekniikan investointi- ja käyttökulujen kasvamista.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavassa hyödynnetään yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä vajaakäytöllä olevaa maa-aluetta kehittyvällä matkailualueella. Asemakaavaratkaisussa huomioidaan riittävät viheralueet.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevan tie- ja kunnallisverkon valmiuksia.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Asemakaavassa edistetään majoitusrakentamista palveluiden läheisyydessä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ajoneuvoliikenteen ja sekä jätehuollon järjestämisen osalta.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaavassa tuetaan loma-asumisen tarpeita ja virkistysmahdollisuuksia viihtyisässä elinympäristössä.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavassa tuetaan investointimahdollisuuksia majoitusrakentamiselle.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Rakentamisen ja toimintojen sijoittumisessa huomioidaan ympäristötekijät.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Rakentaminen on sijoitettu maisemallisesti harkiten ja kaavamääräyksillä edistetään ympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavassa on huolehdittu, että virkistysalueita säilyy edelleenkin riittävästi alueen lähiympäristössä.

5.4 Kaavamääräykset

Asemakaavamääräykset:



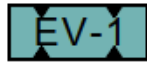
Lähivirkistysalue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa henkilökunnan asuinrakennuksia enintään 40 % kaavassa sallitusta rakennusoikeudesta.



Suojaviheralue.
Puusto on säilytettävä suojaamassa tieliikennemelulta ja puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tapreelliset toimenpiteet.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

19

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

HUHANNIEMI

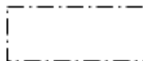
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1800

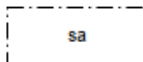
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

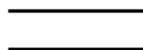
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



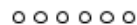
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.



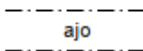
Katu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

(hul)

Ohjeellinen hulevesien käsittely-/viivytysalue.



Ajoyhteys.

Rakennusten ulkoseinän on oltava puuta tai puuta ja luonnonkiveä.
 Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilassa.
 Rakennus on perustettava maaston mukaisesti.
 Pilariperustuksen aukot on verhottava.
 Rakennukset, pihatiet, autopaikat, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikotaan maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.
 Rakennusten päävärityksen tulee olla luonnonympäristöön sulautuva. Pääväritys ei saa hallita kaukomaisemassa.
 Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
 RM-alueille 1 kpl / 150 kerrosneliömetriä kohden.
 Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytysrakentein ja johtaa purkupaikkaan.
 Katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa alueidenkäyttölain 91 §:n mukaisesti maanomistajat tai -haltijat.
 Rakennettavien rakennusten kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.
 Kiinteistönomistaja tai -haltija on velvollinen rakentamaan liittymisjohdon vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistönomistajan tai -haltijan tulee huolehtia jätevesien pumppauksesta, mikäli jätevesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan yleiseen viemäriverkkoon.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

26.11.2025

Johanna Ilola-Pesonen
 insinööri (AMK)