

26.11.2025

Valmisteluvaiheen vastineet**Pyhäaamun asemakaava**

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.10. - 31.10.2025. Lausuntoja 5 kpl ja muistutuksia 2 kpl.

Lausunnot	Vastineet
1. Lapin ELY-keskus (22.10.2025) Liikennemelu Asemakaavamuutosalue sijoittuu osittain arvioidulle melualueelle. Kaavoituksessa tulee huomioida yleiset melutasojen ohjeavot (VnP 993/1992). Kaavaselostuksen sivulla on muun muassa todettu, että ”vähäisen liikennemäärän johdosta asemakaavassa on riittävänä melunsuojauksena suojaviheralue (EV) sekä rakennuskortteleissa on mahdollisuus sijoittaa pihalla olevat oleskelualueet kauemmas maantiestä”. ELY-keskus toteaa, että esimerkiksi suojaviheraluemerkintää (EV) voidaan käyttää luonnonympäristön ja maiseman säilyttämiseksi liikenneväylän ja rakentamiseen osoitetun korttelin välisellä alueella. Merkintään voidaan tarvittaessa liittää myös määräyksiä esimerkiksi alueen puuston säilyttämisestä. Edellä mainitun lisäksi asemakaavassa on mahdollisuus antaa määräyksiä oleskelualueiden ja/tai uudisrakentamisen sijoittumisen osalta esimerkiksi osoittamalla sitova rakennusala, jolla osaltaan melulle herkkiä toimintoja voidaan ohjata kauemmas melulähteestä. Hulevedet Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin alueidenkäyttölaissa. Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Tämä on huomioitu myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö). Asemakaavaluonnoksessa on annettu kaavamääräykset, joiden mukaan: ”Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla viivytysrakentein ja jotta purkupaikkaan. Katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaisesti maanomistajat tai -haltijat.”. ELY-keskus muistuttaa, että edellä mainittu laki on osittain kumottu ja nimi muuttunut alueidenkäyttölaiksi (ks. sovellettava lainsäädäntö). Asemakaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. Alueidenkäyttölain mukaan vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kaavaselostuksessa tulee esittää esimerkkejä hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamistavoista. Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja	Täydennetään suojaviheralueen määräystä puuston säilyttämisen määräyksellä. Täydennetään sitovalla rakennusalan määräyksellä.

26.11.2025

kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen ympäristöön ja läheiseen vesistöön. Hulevesien järjestäminen aiheuttaa erityisiä haasteita, kun huomioidaan alueen topografia suhteessa läheiseen Pyhäjärveen ja se, että kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu alueita hulevesien viivyttämiseksi ja imeyttämiseksi. Tilannetta vaikeuttaa myös se, että alueella ei ole käytettävissä kunnan hulevesiviemäriverkostoa. Epäselväksi jää myös se, minne hulevesien purkupaikat on osoitettu kaavaluonnoksessa. <i>Yleiskaavan ohjausvaikutus ja kaavamääräykset</i> AkL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja AkL 54.1 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. ELY-keskus huomauttaa, että yhdyskuntarakenteen tiivistämisessä tulee huolehtia myös virkistysalueiden ja viherkäytävien riittävydestä. Voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu virkistysalueelle selkeä yhteys pohjois-etelä suunnassa. Yleiskaavan mukainen ohjeellinen ulkoilureitti kiertää Pyhäjärven rantavyöhykkeellä pois lukien etelärannan noin kilometrin matkalta. Asemakaavaluonnoksessa yhteys on kuitenkin jätetty huomioimatta. Kaavaselostuksen sivulla 24 on todettu, että ”Yleiskaavassa rantaan osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti on tarkoitus ohjata ensisijaisesti Pyhäntien yhteyteen, jolloin mahdollisella myöhemmin rakennettavalla kevyenliikenteenväylällä voidaan ohjata kevyenliikenteen kulkua alueilla, joissa se rantaan osoitettuna aiheuttaisi merkittävää haittaa alueen kiinteistöjen käytölle.” ELY-keskus toteaa, että vaikka maakuntakaava ei olekaan voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella, jo maakuntakaavatasolla on pyritty turvaamaan vesistöjen rantojen suuntainen kulkuyhteys, tosin kyseisen rannan suunnittelua ohjaava maakuntakaavamääräys on jätetty kaavaselostuksesta pois. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta tulee täydentää ja siihen tulee lisätä maankäytöllinen peruste ja selostus siitä, miksi ulkoilureitti on päädytty poistamaan kokonaan. Lisäksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue on laajentunut yleiskaavan mukaiselle virkistysalueelle ilman tarkempia perusteluja. ELY-keskus kiinnittää huomiota asemakaavamääräyksiin, joissa viitataan tonttiin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan nyt kyseessä olevalla alueella ei ole sitovan tonttijaon mukaisia rakennuspaikkoja (tontteja), eli edellä mainitut määräykset eivät koske nyt kyseessä olevia rakennuspaikkoja. <i>Asemakaavamuutosalue ja vaihtoehtotarkastelu</i> AkL 55 a §:n mukaan asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta, kaavan toteuttamisesta aiheutuvien vaikutusten arviointia (AkL 9.2	Täydennetään kaavaselostusta hulevesien osalta ja täydennetään kaavaehdotusta hulevesien käsittely- ja viivytysalueen määräyksellä. Täydennetään kaavaehdotusta ohjeellisella ulkoilureitillä sekä kaavaselostusta kyseisen määräyksen osalta. Lisätään kyseessä oleva maakuntakaavan suunnittelumääräys kaavaselostukseen. Asemakaavassa on osoitettu kortteleihin tontit ohjeellisen tonttijaon mukaisesti, jolloin asemakaavassa voidaan antaa tontteihin liittyviä määräyksiä. Vaihtoehtotarkastelu ei ole alueidenkäyttölain mukaan velvoittava, ks. alueidenkäyttölaki (132/1999) 62 §: ”Kaa-voitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun
--	---

26.11.2025

§). Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25.1 §:n 2) kohdan mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. Kaavaluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja, joihin osalliset voisivat tosiasiallisesti ottaa kantaa.

AkL 54.3 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kuten edellä on todettu, kyseessä oleva kaavoitus koskee yhden maanomistajan omistamia kiinteistöjä, joille ollaan osoittamassa huomattava määrä lisärakennusoikeutta. ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulisi muodostaa riittävän laaja kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Maankäyttöä tulisi tarkastella muutamaa pienialaista korttelia tai tonttia laajemmin. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.

Arvioitaessa asemakaavamuutoksen merkitystä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta on otettava huomioon kaavamuutosaluetta ympäröivät korttelialueet. Tämä olisi tullut ottaa huomioon myös vaihtoehtotarkastelussa. ELY-keskus myös korostaa, että yksittäisellä maanomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta saada omistamiaan alueita kaavoitetuksi haluamallaan tavalla.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

ELY-keskus edellyttää Pelkosenniemen kuntaa huomioimaan edellä lausutun kaavaehdotusta laadittaessa.

lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että...”

Myös ympäristöministeriön oppaassa (s. 34) koskien asemakaavan selostusta tuodaan esille: *”Mikäli erillisiä vaihtoehtoja ei ole, kerrotaan mahdolliset osatekijöitä koskevat vaihtoehtoiset valinnat.”*

Asemakaava muodostaa riittävän laajan ja tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Korjataan kyseessä olevan asetuksen mukaiseksi.

26.11.2025

2. Lapin maakuntamuseo (31.10.2025) Arkeologia Suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia kohteita, eikä sellaisista ole ennakkotietoja. Valtaosa suunnittelualueesta on ollut vanhaa peltoa. Tarkasteltaessa aluetta 5p-aineiston avulla, ei havaita arkeologisesti kiinnostavia anomalioita. Suunnittelualueen arkeologisesti potentiaalisimmaksi arvioidut alueet sijoittuvat Pyhäjärven rantaan alueelle, joka on kaavassa merkitty VL-alueeksi. Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan suunnittelualueen rakentamiseen osoitettujen alueiden arkeologinen potentiaali on lähinnä marginaalista. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa. Rakennettu kulttuuriympäristö Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita tai alueita, eikä alueella ole havaittavissa viitteitä rakennetun ympäristön erityisistä arvoista. Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
3. Lapin liitto (31.10.2025) Kaavaselostuksessa on tuotu esille Rovaniemen ja Itä-Lapin maakunta-kaavan suunnittelualueita koskevia merkintöjä ja niiden kaavamääräyksiä, koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä sekä asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan. Lapin liiton virasto toteaa Pyhäamu asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.	Merkitään tiedoksi.

26.11.2025

4. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto, ympäristönsuojelu (31.10.2025) Pelkosenniemen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole lausuttavaa Pyhäamu asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistosta.	Merkitään tiedoksi.
5. Lapin hyvinvointialue, Pelastustoimi (23.10.2025) Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailta 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. (Huomiota herättää erityisesti tielinjauksen jyrkkyys) 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. Alueen sammutusveden saannista tulee huolehtia. Pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Pelastuslaitos on laatinut sammutusvesisuunnitelman yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Päärakennuksen yhteydessä olevan nykyisen palopostin toimivuus ja saavutettavuus tulee varmistaa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää, tuleeko kaava-alueen sisälle tai sen välittömään läheisyyteen rakentaa uusi riittävän tehokas paloposti.	Merkitään tiedoksi.
Muistutukset	Vastineet
Muistutus 1. (28.10.2025) Pelkosenniemen kunta on julkaissut paremman suunnitelman, koskien viitteen mukaista kaavaehdotusta virkistysalueen (VL) muuttamiseksi hotell- ja majoitustoimintaa, sekä palveluja mahdollistavaksi rakennusalueeksi (RM). Viitaten aiempiin lausuntoihin rakentamisen ja majoitustoiminnan haittoista, esitän vasta rakennetun alueen saattamista valmiiksi, puutteiden korjaamisesta, sekä ympäristön maisemointia lähellä olevien mökkien suuntaan. Kaavassa tulee huomioida haitat ja pyrkiä minimoimaan ne mm. leveämpänä VL/EV -alueena ja suojaistutuksilla. Peruste:	Kaavassa on osoitettu riittäviä lähivirkistys- ja suojaviheralueita sekä kaavaselostuksessa on esitetty toimenpiteitä haittojen lieventämiseksi.

26.11.2025

Vasta rakennetut tornimaiset mökit ja aidat eivät sulaudu ympäristöönsä, eivätkä ole ns. sopusoinnussa (materiaali, ulkomuoto, väritys, korkeus, sijoitus jne.) alueen muihin rakennuksiin nähden. Ympäristöä ja rakennusten perustuksia on korotettu penkkaamalla maata, joten viereiset kiinteistöt ovat jääneet alas (kuva 1). Kaadetun puuston tilalle tulisi istuttaa näkösuojaksi pensaita/puita eteenkin saunaterassien ja pihojen suuntaan. Vilkas hotelli- ja majoitustoiminta lisää yleistä liikettä, vaatii kunnossapitoa, aurauksia ja henkilökuljetuksia, jolloin syntyy aina melua ja rauhatoimutta. Alueella asuvat, vuokralaiset ja retkeilijät haluavat olla rauhassa ja rentoutua. Kotieläimetkin regoivat asiattomaan liikkumiseen ja ylimääräisiin ääniin mm. haukkumalla häiriten täten muitakin ihmisiä. Kulttuurieroista ja tietämättömyydestä johtuva häiritsevä käyttäytyminen, asiaton oleskelu/liikkuminen, kiinteistöjen tutkiskelu ja valokuvaaminen haittaa yksityisyyttä (kuva 2 ja 3). SMRn aiemmin alueelle pystyttämät kielto- taulut tulisi kääntää 180 astetta kohti omia rakennuksia ja kieltää asiakkaiden kulku muiden pihaille/venerantaan. Mökkien ympäristö on maisemoimatta ja SMRn väliin rakennettu lankkuaita on jäänyt liian lyhyeksi. Aidan päädyistä on jo syntynyt uusia oikopolkuja muiden kiinteistöjen pihaille, Vuotkunmutkantielle ja venepaikoi- lle. Asiasta on lausuttu jo aiemmissa muistutuksissa.	Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista ympäristö huomioden. Kaavaselostuksessa on arvioitu vaikutuksia liikenteeseen ja ympäristöön.
Muistutus 2. (28.10.2025) Nykytilan arviointi Alueella on puustoa jota on naapureiden mukaan voimakkaasti hakattu. Hakkuille ei tiettävästi ole myönnetty lupia. Kaavan perusselvityksestä puuttuu puiden kartoitus ja sijoittaminen kaavakartalle. Puiden katoamisen osalta ei ole arvioitu kaadettavien puiden lukumäärää. Linnuston ja eläimistön arviointi puuttuu kaavaselostuksesta. Suhde maakuntakaavaan Kaavoittaja ei ole huomionnut Pyhäjärven osalta 50% vapaan rantaviivan osuutta suunnittelussa. 50% rakentamiskelpoisesta rantaviivasta tulee maakuntakaavan mukaisesti jättää yleiseen käyttöön. Maanomistaja markkinoi ranta-alueen yksityisenä alueena joka on olemassa olevan kaavan vastaista ja vaarana on että ranta-alue tälläkin kaavalla suljetaan yksityiseen käyttöön. maakuntakaava velvoittaa asemakaavan osalta samaa. Suhde Yleiskaavaan Ulkoilureitti tulee suunnitella asemakaavaan siten että reitti sille osoitetaan myös kaava-alueen ulkopuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa ulkoilureitin vain jos virkistysalueet siirretään kunnan omaisuudeksi ja yhteiseen käyttöön. Kaavaratkaisu on siten myös Yleiskaavan vastainen. EV alueiden kaavamääräykset EV alueilla aluskasvillisuus ja puusto suojaavat kortteleita. EV alueille on annettava määräys niiden säilyttämisestä luonnon tilassa.	Puiden kartoitus ei kuulu kaavoituksen selvityksiin. Luonnontilan kuvaus ja vaikutusten arviointi on riittävä kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Asemakaavassa ei voida suunnitella suunnittelualueen ulkopuolisia alueita. EV-1 määräykseen on lisätty määräys puuston säilyttämisestä.

26.11.2025

VL alueet Korttelin 21 ja naapurin välinen suojavyöhyke on liian kapea. Mökkikylärakentaminen aiheuttaa haittaa naapurille eikä kapea VL alue suojaa riittävästi naapuriin päin. Aluetta tulee leventää. VL alueet tulee maankäyttö-sopimuksella saattaa kunnan hallintaan ja omaisuudeksi. Mihin perustuu ratkaisu jossa välttää rakentamista vastaan on päädytty leveään VL alueeseen ja tiheään rakentamisen alueella VL aluetta on kavennettu? VL alueille on myös annettava määräys alueen säilyttämisestä luonnontilaisena. Puistojen ja virkitysalueiden rakentaminen tulee tehdä puistosuunnitelmien määräyksiä noudattaen. kaavassa on kenties käytetty VL merkitä korvaamaan EV alueet tonttien välillä. merkintä ei kuvaa suunniteltua käyttöä sillä tuskin kapeille alueille mitään virkistystoimintoja on suunniteltu. Kortteli 19 tontti 3 Mihin numerointi perustuu? Tontti 3 on liian suuri. Siitä puuttuu kaavatien kaavan ulkopuolella olevalle kiinteistölle. VL aluetta ei tule kaventaa vaan kaavatien on otettava tontit puolelta. Kortteli 21 Kortteliin on suunniteltu kolme tonttia ja annettu niille rakennusoikeutta mutta tontteja ei ole numeroitu, eikä piirretty kaavaan. Muinaismuistot Muinaismuistojen kartoitusta tai selvitystä ei alueelta ole tehty. Tältä osin kaavaselostus on puutteellinen. Lopuksi Kaavaselvitykset ovat puutteelliset ja kaavaratkaisu aiheuttaa merkittäviä haittoja ulkoilureittirakentamiselle ja kaava-alueen naapureille.	Aikaisempaan rantakaavaan verrattuna laadittavassa asemakaavassa on lisätty lähivirkistysaluetta naapureiden suuntaan. Kaavassa on osoitettu riittäviä lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Lähivirkistysalueilla turvataan viheryhteyksien säilyminen, mm. luonnon eläinlajeille ja ekologisille yhteyksille. Suojaviheralue (EV-1) on sen sijaan tarkoitettu suojaamaan tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Kortteleiden ja tonttien numerointi perustuu voimassa olevan rantakaavan mukaisesti numerointiin. Korttelia 21 (kaavaehdotuksen mukainen kortteli 50) ei ole jaettu erillisiin tontteihin, vaan rakennusoikeudet on jaettu rakennusaloittain. Muinaismuistoselvitystä ei ole tarpeen tehdä tämän kaavan osalta, koska maakuntamuseon lausunnon mukaan suunnittelualueelta ei tunneta arkeologisia kohteita, eikä sellaisista ole ennakkotietoja. Kaava perustuu riittävästi vaikutusten
--	---

26.11.2025

Nykyisellä esityksellä kaava tuskin saa lainvoimaa. Ulkoilureitin osalta keskustelu käytiin yleiskaavaa laadittaessa ja se on kompromissi johon maanomistajat suostuivat. Suunnitelmaa ei ole tarpeen muuttaa. Linnusto- ja kasvillisuusselvitys tulee liittää kaava-asiakirjoihin. Kohdekaava on sinänsä positiivinen kun tavoitteena ei ole vain lisätä loma-asuntotonttien määrää josta Pyhällä on jo ylitarjontaa.	arviointeihin ja on riittävä kaavan tehtävään ja tarkoitukseen nähden.
---	---